

ALMAN VE İSVİÇRE HUKUKU İLE KARŞILAŞTIRMALI OLARAK TÜRK HUKUKUNDA BAŞLANGIÇ KİRA BEDELİNİN SINIRLANDIRILMASI MESELESİ^(*)

Dr. Öğr. Üyesi Nurten İNCE AKMAN^(**)

Dr. Öğr. Üyesi Özkan ÖZYAKIŞIR^(***)

ÖZ

Bazı ülkelerin hukuki düzenlemelerinde, kiracının korunması esası benimsenip kiracıyı koruyucu özel hükümler ihdas edilmiştir. Söz konusu ülkelerde, genellikle kira bedelinin serbestçe belirlenmesinin ve/veya artırılmasının önüne geçilerek kiracının korunması amaçlanır. Misal, Alman ve İsviçre hukukunda, özel düzenlemeler uyarınca taraflar, yeni bir kira sözleşmesi akdederken dahi kira bedelini serbestçe belirleyememektedirler. Bir başka deyişle, bahsi geçen ülkelerde, başlangıç kira bedeli, özel hükümler yoluyla sınırlandırılmıştır. Türk hukukunda ise 6098 sayılı TBK m.344'te, kira sözleşmesi devam ederken kira bedelinde meydana gelecek artış sınırlandırılmış, ancak başlangıç kira bedelini sınırlayan özel bir hüküm öngörülmemiştir. Oysaki, son zamanlarda Türkiye'de bazı illerde başlangıç kira bedellerinde büyük artışların yaşandığı görülmektedir.

Bu çalışmamızda, Alman ve İsviçre hukukundaki başlangıç kira bedeline ilişkin sınırlamalar ele alınıp Türk hukukunda Alman ve İsviçre hukukunda olduğu gibi başlangıç kira bedeline ilişkin sınırlamalara ihtiyaç duyulup duyulmadığı incelenecektir.

Anahtar Kelimeler: Kiracının Korunması, Başlangıç Kira Bedeli, Kira Bedelinin Sınırlandırılması, Aşırı Yararlanma (Gabin), Özel Düzenleme.

^(*) Yayın Kuruluna Ulaştığı Tarih: 08/10/2021 - Kabul Edildiği Tarih: 17/11/2021.

Atıf Şekli: Nurten İnce Akman - Özkan Özyakışır, "Alman ve İsviçre Hukuku ile Karşılaştırmalı Olarak Türk Hukukunda Başlangıç Kira Bedelinin Sınırlandırılması Meselesi", *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. XI, S. 2, 2021, s. 725-770.

^(**) Marmara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Hukuk Bilimleri Anabilim Dalı, İstanbul, Türkiye.

E-posta: nurten.ince@marmara.edu.tr.

Orcid: 0000-0002-8674-3221.

^(***) Afyon Kocatepe Üniversitesi, Hukuk Fakültesi, Medeni Hukuk Anabilim Dalı, Afyon, Türkiye.

E-posta: ozyakisirozkan@gmail.com.

Orcid: 0000-0002-1401-9891.

THE ISSUE OF LIMITING THE INITIAL RENTAL PRICE IN TURKISH LAW COMPARATIVELY WITH GERMAN AND SWISS LAW

ABSTRACT

In some legal regulations, the principle of tenant protection has been adopted and, it is generally aimed to protect the tenant by preventing the determination and/or increase of the rental price uncontrolledly. In German and Swiss law, pursuant to special regulations, the parties cannot freely determine the rental price even when concluding a new lease agreement. In Turkish law, the increase in the rental price over the course of the rental agreement is limited in accordance with the article 344 of the Turkish Code of Obligations, but there is no special provision limiting the initial rental price. There have been large increases in the initial rental prices in some provinces in Turkey recently.

In this study, the limitations on the initial rental price in German and Swiss law will be discussed and it will be examined whether there is a need for restrictions on the initial rental price in Turkish law.

Keywords: Protection of Tenants, Initial Rental Price, Limitation of Rental Price, Lision, Special Regulation.

GİRİŞ

Kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği ve günlük hayatta en fazla rastlanan sözleşme tipi, kira sözleşmesidir. Pek çok ülkede kanun koyucu, konut ve işyeri kiracısının sözleşmenin zayıf tarafı olduğunu ve bu sebeple korunması gerektiğini kabul edip bu yönde düzenlemeler yapmıştır. Kanun koyucunun bu yöndeki iradesi, konut ve işyerinin insan hayatı için taşıdığı önem dikkate alındığında anlam kazanmaktadır¹. Nitekim devletler, sosyal koruma düşüncesiyle kiracıyı koruyucu özel hükümler sevk ederek kamunun menfaatini korumaya çalışır². Kiracı, sözleşmenin zayıf tarafı varsayıldığından, kira ilişkisine müdahalede bulunularak sözleşme dengesinin sağlanması amaçlanır. İşte, söz konusu müdahalelerden biri de kira bedeline getirilen sınırlamalardır³.

Ülkemizde özellikle yaşanan göç olayları, girdi maliyetlerinin konut arzını düşürmesi ve kentsel dönüşüm çalışmaları sebebiyle konut ihtiyacı artmış, bu durum kiralarda fahiş fiyat artışına yol açmıştır. Bazı bölgelerde, kira bedelinde %50'yi aşan oranlarda artış gözlemlenmektedir⁴. İsviçre ve Almanya'da da, sebepleri farklılık arz etse de, kira bedeli hususunda yaşanan durum benzerdir. İsviçre'de, kiracı sayısının fazlalığı ve aile bütçesinden kira giderine ayrılan payın ciddi bir orana sahip olması, kira bedeline devlet müdahalesini beraberinde getirmiştir⁵. İsviçre'de ailelerin yarısından fazlasının kendine ait bir evi bulun-

¹ M. Murat İnceoğlu, *Kira Hukuku*, Cilt 1, XII Levha, İstanbul, 2014, s. 1; Huriye Reyhan Demircioğlu, "6098 Sayılı TBK'ya Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Veren Bildirimli Fesih Hakkını Kullanabilmesinde Süre Sorunu", *BATİDER*, Haziran 2015, C. XXXI, Sa. 2, s. 168; Klaus Tonner, *Schuldrecht, Vertragliche Schuldverhältnisse*, 4. Auflage, Nomos, 2016, s. 177; Özkan Özyakışır, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedeli*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2019, s. 27.

² Frank Thomas Petermann, *Die Entwicklung des schweizerischen Mietrechts von 1881 bis 1989*, Diss., SVIT-Verlages, Zürich, St. Gallen, 1997, s. 57, 78; Eike von Hippel, *Der Schutz des Schwächeren (Uni-Taschenbücher)*, J.C.B. Mohr (Paul SIEBECK), Tübingen, 1982, s. 19; *Soziales Mietrecht in Europa*, (Hrsg. Paul Oberhammer- Andreas Kletecka- Andrea Wall), Springer Verlag, Wien, 2011, s. 37 vd.; Özyakışır, 2019 s. 44.

³ Murat Doğan, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi*, Adalet Yayınevi, Ankara, Şubat 2011, s. 2; Özyakışır, 2019, s. 162.

⁴ <https://www.hurriyet.com.tr/ekonomi/fahis-kira-artisi-isyan-ettirdi-41880192>;
<https://www.dw.com/tr/t%C3%BCrkiyede-konutta-fahi%C5%9F-fiyat-krizi/a-59113134>;
<https://www.haberturk.com/tuketici-konut-kiralardaki-fahis-artistan-sikayetci-3171501-ekonomi>;
<https://www.ntv.com.tr/ekonomi/ev-kiralarda-fahis-artist-bin-liralik-ev-2-bin-500-lira-oldu,-cfdRkyUYkKF2VH1JzxE2A> (16.09.2021).

⁵ Peter Zihlmann, *Das Mietrecht, Leitfaden des schweizerischen Mietrechts für den Praktiker*, 2. Auflage, Schulthess, Zürich 1995, s. 131; Özyakışır, 2019, s. 113.

mamaktadır. Aile bütçesinin %14'ü net kira bedeli (Nettomiete), ayrıca %5'i de yan giderler (Nebenkosten) için kullanılmaktadır⁶. Almanya'da da ulusal düzeyde konut kiralalarında yaşanan kira bedeli artışı dikkat çekmektedir. Almanya'da insan onuruna uygun bir yaşam için aile bütçesinin sadece %30'unun kira bedeli olarak ödenmesi gerektiği belirtilse de özellikle Berlin, Münih, Köln gibi büyük şehirlerde kira bedellerinin sürekli arttığı ve aile bütçesinin büyük bir kısmının kira bedeli ve yan giderler için kullanıldığı ortaya çıkmaktadır⁷. Ayrıca kira bedellerinde meydana gelen artışın, gelirlerin (maaşlar) artışından daha fazla olduğu tespit edilmiştir⁸. Son yıllarda özellikle büyük şehirlerde kiracıların, konut bulmakta zorluk çektikleri ve yeni akdedilen kira sözleşmelerinde fahiş başlangıç kira bedelleri ile karşılaştıkları gözlemlenmiştir.

Sosyal devlet olmanın gerekleri, konut politikasına devlet müdahalesini kaçınılmaz kılmaktadır. Bu doğrultuda İsviçre ve Alman hukukunda özellikle konut kira sözleşmesinin tarafı olan kiracıyı, koruyucu hükümler sevk edilmiş ve hem başlangıç kira bedeline ilişkin sınırlamalar öngörülmüş hem de sözleşmenin devamında kira bedeli sınırlandırılmıştır. Buna karşın Türk hukukunda başlangıç kira bedeli için, genel hükümler haricinde, özel bir sınırlama hükmü öngörülmemiştir. Türk hukukunda, sadece TBK m.344⁹ çerçevesinde, sözleşmenin devamında kira bedellerindeki artış oranı sınırlandırılmıştır.

Pandemi süreci, barınma ve konut hakkına ilişkin sosyal ayrışmaları daha da görünür kılmış, salgının neden olduğu ekonomik kriz, eşitsizlikleri derinleştirmiştir¹⁰. Kişinin yaşamını sürdürebileceği yeterli ve güveli bir konutun yoklu-

⁶ Maja Blumer, *Gebrauchsüberlassungsverträge (Miete/Pacht), Schweizerisches Privatrecht, VII/3*, (Hrsg. Wolfgang Wiegang), Helbing Lichtenhahn Verlag, Basel, 2012, s. 20; Özyakışır, 2019, s. 113, dn. 367.

⁷ <https://www.immobilo.de/ratgeber/mieten-vermieten/mietbelastungsquote/> (30.09.2021).

⁸ <https://www.iwd.de/artikel/loehne-steigen-oft-schneller-als-mieten-457854/> (30.09.2021).

⁹ Konu hakkında bkz. Mustafa Alper Gümüş, "**Yeni**" 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m.299-356), 2. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012, s. 70 vd.; Muhammet Kaynar, *Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi*, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2014, s. 63 vd.; M. Murat İnceoğlu, *Kira Hukuku*, Cilt 2, XII Levha İstanbul, 2014, s. 125 vd.; Efrail Aydemir, *Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku*, 3. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2014, s. 255 vd.; K. Berk Kapancı, "Bir Yıldan Uzun Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Türk Lirası Üzerinden Belirlenmesinde TBK m.344/f.1/c.son'un Yorumlanması", *İNÜHFD*, 2015, C. 2, Özel Sayı, s. 809 vd.; Gizem Kılıç Öztürk, "Kira Tespit Davası ve Esasları", *TBB Dergisi*, Mart-Nisan 2017, Sa. 129, s. 229 vd.; Özyakışır, 2019, s. 196 vd.

¹⁰ Muharrem Kılıç, "Konut Hakkının Sosyopolitiği: Sosyal Haklar Sistematiği Açısından Bir Çözümleme", *Anayasa Yargısı*, 2020, C. 37, Sa. 2, s. 99.

ğunda kendisini ve başkalarını virüsten koruması imkânsız bir durumdur¹¹. Covid-19 pandemi süreci kapsamında özellikle işyeri kira bedellerinde uyarılama¹² konusu tartışılırken, konut kiralarda uyarılama ve bilhassa başlangıç kira bedelinin sınırlandırılması meselesi de tartışılması gereken önemli bir konu olarak karşımıza çıkmaktadır. Türk hukukunda son günlerde, özellikle Covid-19 salgını nedeniyle öğrencilerin yurtlarda kalmak yerine ev kiralamaı tercih ettiği, yine olası uzun vadeli kısıtlamalarda hayatın büyük bir kısmını konutta geçirecek bireylerin bu süreçte rahatça yaşayabilecekleri konut arayışının devam ettiği görülmektedir. Ancak bu süreçte başlangıç kira bedellerinde büyük artışlar meydana gelmiştir. İstanbul gibi büyükşehirlerde uygun bedelle bir konut bulmak oldukça zorlaşmıştır¹³. Tüketiciler Derneği de 2021 yılında kira bedellerinde meydana gelen artışa dikkat çekmiştir¹⁴. Bu güncel gelişmeler nedeniyle çalışmamızda, Alman ve İsviçre hukukundaki başlangıç kira bedeline ilişkin sınırlamalar ele alındıktan sonra Türk hukukunda başlangıç kira bedeline ilişkin

¹¹ Kılıç, "Konut Hakkının Sosyopolitiği" s. 100.

¹² Bu husustaki detaylı tartışmalar için bkz. Halil Akkanat, **TÜBA COVID 19 Küresel Salgını: Hukuki Değişim ve Etkileşimler Raporu**, (Ed. İzzet Özgenç- Halil Akkanat- Hayrettin Çağlar- Haluk Hadi Sümer- Muhammet Özekes), Türkiye Bilimler Akademisi Yayınları, TÜBA Raporları No: 36, Ankara, 2020, s. 48; Şahin Akıncı, "COVID 19'un Borç İlişkilerine ve Bazı Borçlar Hukuku Sözleşmelerine Etkisi", **İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi Covid-19 Hukuk Özel Sayısı**, Yaz 2020/2, Yıl: 19, Sa. 38 (Covid-19 Özel Ek), s. 62 vd; Murat Aydoğdu - Ali Haydar Yağcıoğlu, **Kovid-19 Salgınının Borç İlişkilerine ve Yargılamaya Etkileri**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2020, s. 93 vd; Ayşe Arat, "Küresel Salgının İşyeri Kiralarına Etkisi ve Çözüm Önerileri", **Covid-19 Salgınının Hukuki Boyutu Hukukun Tüm Alanlarında Değerlendirmeler**, (Ed. Muhammet Özekes), XII Levha, İstanbul, 2020, s. 441- 450; Başak Baysal - Murat Uyanık - Selim Yavuz, "Koronavirüs 2019 (Covid-19) ve Sözleşmeler", **Covid-19 Salgınının Hukuki Boyutu Hukukun Tüm Alanlarında Değerlendirmeler**, (Ed. Muhammet Özekes), XII Levha, İstanbul, 2020 s. 275; Aslı Makaracı Başak - Seda Öktem Çevik - Işıl Yörük, "Korona Virüsün İşyeri Kira Sözleşmelerine Etkisi", **Covid-19 Salgınının Hukuki Boyutu Hukukun Tüm Alanlarında Değerlendirmeler**, (Ed. Muhammet Özekes), XII Levha, İstanbul, 2020, s. 401 vd.; Melek Bilgin Yüce, "Koronavirüs Salgını Nedeniyle Hükümet Kararıyla Kapatılan İşyerlerinin Kira Sözleşmelerinin Akıbetinin Değerlendirilmesi", **Covid-19 Salgınının Hukuki Boyutu Hukukun Tüm Alanlarında Değerlendirmeler**, (Ed. Muhammet Özekes), XII Levha, İstanbul, 2020, s. 415; Nurten İnce Akman, "Türk Hukuku ve Alman Hukukunda Covid-19 Salgınının Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının ve Kiraya Veren Borçlarına Etkisi", **Covid-19 Küresel Salgınının Hukuktaki Yansımaları**, (Ed. Kemal Şenocak), Yetkin Yayınları, Ankara, Şubat 2021, s. 85 vd; Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesininin. 29.09. 2020, tarihli ve E. 2020/1103, K. 2020/1008 sayılı kararı.

¹³ <https://www.milliyet.com.tr/galeri/evler-ates-pahasi-yurtlarda-yer-yok-6590151/5> (17.09.2021).

¹⁴ <https://www.hurriyet.com.tr/ekonomi/fahis-kira-artisi-isyan-ettirdi-41880192>;
<https://www.dw.com/tr/t%C3%BCrkiyede-konutta-fahi%C5%9F-fiyat-krizi/a-59113134>;
<https://www.haberturk.com/tuketici-konut-kiralardaki-fahis-artistan-sikayetci-3171501-ekonomi>;
<https://www.ntv.com.tr/ekonomi/ev-kiralarda-fahis-artist-bin-liralik-ev-2-bin-500-lira-oldu,-cfdRkYUyKf2Vh1JzxE2A> (16.09.2021).

sınırlamalara ihtiyaç duyulup duyulmadığı, bu hususta Alman ve İsviçre hukukunda olduğu gibi özel bir düzenlemenin gerekip gerekmediği incelenecektir.

I. ALMAN HUKUKUNDA BAŞLANGIÇ KİRA BEDELİNİN SINIRLANDIRILMASINA İLİŞKİN HÜKÜMLER

Alman hukukunda kiracının korunması ilkesi, sadece konut kiracıları için benimsenmiştir. Nitekim kiracının korunması amacıyla sevk edilen özel hükümler, sadece konut kiracıları için uygulama alanına sahiptir. İşyeri kira sözleşmelerinde, kiracının sözleşmesinin zayıf tarafı olduğu, Alman kanun koyucusu tarafından kabul görmemiştir. Dolayısıyla Almanya’da işyeri kiracıları, başlangıç kira bedelinin belirlenmesinde kiracının korunmasını esas alan özel hükümlerden faydalanamamaktadır¹⁵.

Alman hukukunda kanun koyucu, sözleşmenin zayıf tarafı varsaydığı konut kiracısını korumak için başlangıç kira bedeline sınırlamalar getirip bu amaçla 1954 tarihinde yürürlüğe girmiş olan Ekonomik Suçlar Kanunu’nun 5. maddesinde ve 21.04.2015 tarihinde Alman Medeni Kanunu’na (Al.MK) eklenen 556d ve devamı maddelerinde özel düzenlemeler yapmıştır¹⁶. Almanya’da Berlin, Hamburg, Münih gibi büyük şehirlerde konuta olan ihtiyaç artmış piyasadaki artan bu talepler karşısında kiraya verenler tarafından konut ve işyerlerinin yüksek kira bedelleriyle kiralanması gündeme gelmiştir. Büyük şehirlerde ancak çok yüksek kira bedeli ödeyebilen kişilerin konut bulmaları sonucunda, Almanya’da “ödenebilir konutların” sağlanması hususunda adımlar atılmıştır. Devlet tarafından sosyal konutlar yapılması¹⁷ dışında, insan onuruna uygun bir konutta yaşamayı sağlayacak adımların derhal atılması gerektiği kabul edilmiş ve bu nedenle konut kiralarda kiracıyı koruyucu düzenlemeler yapılmıştır¹⁸. Kanun

¹⁵ Özyakışır, 2019, s. 131.

¹⁶ Markus Artz, “Von Reformen und Reförmchen Zur Entwicklung des deutschen Wohnraummietrechts seit der “Großen Mietrechtsreform” 2001”, *NJW*, 2015, s. 1576; Markus Artz - Ulf Börstinghaus, “Das am 1.1.2019 in Kraft getretene Mietrechtsanpassungsgesetz. Ungeheimheiten bei den Neuerungen zu Mietpreisbremse, Modernisierungsmieterhöhung, Herausmodernisieren und gewerblichen Zwischenmietverhältnissen”, *NZM*, 2019, s. 12; Ulf Börstinghaus, “Die Begrenzung der Wiedervermietungsmiete für Wohnraum”, *NJW*, 2015, s. 1553; Ulf Börstinghaus, “Zwischen Vermieterfreiheit und Mieterschutz”, *WuM*, 2018, s. 623; Nobert Eisenschmid, “Die Mietpreisbremse kommt” *ZRP*, 2015, s. 28.

¹⁷ Sosyal konut yapılmasına dair karar için bkz. egE, BT-Drs. 18/3121, 15.

¹⁸ Huber Fleindl, **Beck-online. Grosskommentar**, (Hrsg. Beate Gsell- Wolfgang Krüger- Stephan Lorenz- Christoph, Reymann), C. H. Beck München, 2021, 556d BGB, Nr. 3; Jürgen Kühling, “Gentrifizierung als Rechtsproblem: Wohnungspolitik ohne rechtsstaatliche Leitplanken?” *NZM*, 2020, s. 522 vd.

koyucunun başlangıç kira bedeline müdahale etmesinin konut sorununa geçici bir çözüm olduğu, nihai hedefin ise oturulabilir sosyal konut projelerinin hayata geçirilmesi olduğu kabul edilmektedir. Başlangıç kira bedelini düzenleyen hükümlerle, konut yetersizliği sorununun kiraya verenler tarafından kötüye kullanılması ve haksız kazanç elde edilmesinin önüne geçilmek istenmiştir¹⁹. Bu düzenlemelerle, sözleşmenin zayıf tarafı olan kiracının korunacağı, ödenebilir ve insan onuruna uygun bir konutta bireylerin yaşamını ikame edebileceği fikrinden yola çıkmıştır. Başlangıç kira bedelleri hususunda 2018 yılında hala sorunlar yaşanması nedeniyle Başlangıçta Kira Bedelinin Sınırlanmasında Uzatmalar ve Değişiklikler adındaki Kanun²⁰ ile Alman Medeni Kanunu'ndaki başlangıç kira bedelini düzenleyen hükümlerde kiracı lehine birtakım düzenlemeler yapılarak, başlangıç kira bedelini sınırlayan normlar bugünkü halini almıştır. Aşağıda hem Ekonomik Suçlar Kanunu hem de Alman Medeni Kanunu'ndaki bu düzenlemeler yakından incelenecektir.

A. Ekonomik Suçlar Kanunu Uyarınca Başlangıç Kira Bedelinin Sınırlandırılması

1954 yılında yürürlüğe girmiş olan Ekonomik Suçlar Kanunu'nun 5. maddesi, kira bedelinin artırılmasına dairdir. Bu düzenlemeye göre *her kim kasıtlı ya da düşüncesizlikle konut ya da konut kiralarına dair yan giderleri için uygun olmayan yüksek bedel talep etmiş, kira sözleşmesi akdetmiş ya da kira sözleşmesi yapma vaadinde bulunmuşsa bu maddeye aykırı davranmış olup bunun karşılığında 50.000 Avro'ya kadar idari para cezasına çarptırılacaktır*. Bu maddenin amacı, konutlar kiraya verilirken kiraya verenin kira bedellerinin yüksek belirlenmesi suretiyle aşırı yararlanmasını engellemektir. Bu madde uyarınca kişinin cezalandırması için kast ile hareket etmesine gerek yoktur. Aşırı yararlanma kastı olmasa da düşüncesizlikle hareket eden ve uygun olmayan kira bedeli talep eden kişiler bu suçu işlemiş olur.

Anılan düzenlemenin aslında Ekonomik Suçlar Kanunu'nda yer almasının doğru olmadığı, amacın ekonominin korunmasından ziyade kiracının korunması olduğu ve bu nedenle esasında düzenlemenin kira hukukuna ilişkin hükümlerde

¹⁹ Arnold Lehmann-Richter, "Voraussetzungen und Kontrolle einer Gebietsverordnung zur Mietpreisbremse", *WuM*, 2015, s. 208; Fleindl, 556d BGB, Nr. 5.

²⁰ Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn;
https://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?startbk=Bundesanzeiger_BGBI&start=//%5B@atr_id=%27bgbl120s0540.pdf%27%5D#__bgbl__%2F%2F%5B%40attr_id%3D%27bgbl120s0540.pdf%27%5D__1632115142572 (16.09.2021).

yer almasının daha isabetli olduğu doktrinde ileri sürülmüştür²¹. Buna karşın doktrinde bir başka görüş tarafından, bu hükmün, Ekonomik Suçlar Kanunu'nda yer alan pratik hayatın ihtiyaçlarına cevap veren tek düzenleme olduğu²², bu düzenlemelerin hakkın kötüye kullanılması ve aşırı yararlanmanın özel bir görünümü olduğu, dolayısıyla bahsi geçen normun Ekonomik Suçlar Kanunu'nda düzenlenmesinin son derece isabetli olduğu ileri sürülmüştür. Zira anılan söz konusu düzenlemelerle kişiye idari bir para cezası verilmekte, kişinin ekonomik hayata olumsuz etkileri cezalandırılmaktadır²³.

Bu suçun faili kiraya verendir²⁴. Kiraya verenin malik olması gerekmemektedir. Söz konusu suçun oluşabilmesinin bir diğer koşulu ise oturma amaçlı bir yerin kiraya verilmesidir. Bu bir daire olabileceği, dairenin bir odası da olabilir²⁵. Ayrıca suçun oluşabilmesi için kira sözleşmesinin yazılı ya da sözlü yapılmasının bir önemi bulunmamaktadır. Zira Alman Medeni Kanunu'nda da kira sözleşmesi için bir şekil şartı öngörülmemiştir. Ayrıca ilgili maddede kira sözleşmesi kurulmasa bile uygun olmayan kira bedelinin talep edilmesi, bu suçun gerçekleşmesi için yeterli görülmüştür²⁶. Yine kiracının alt kiracı olup olmaması bakımından bir ayırım yapılmamıştır. O halde asıl kiracı, uygun olmayan yüksek bedelle konutu alt kiracıya kiralamışsa asıl kiracı hakkında da bu madde hükmü uygulama alanı bulur. Kanun koyucu, konut kirasından bahsetmiştir. Doktrinde ve mahkeme kararlarında bir dairenin kiralanıp buranın bir işyeri örneğinin bir hukuk bürosu olarak kullanılması halinde, bu maddenin uygulama alanı bulup bulmayacağı hususu da tartışmalıdır²⁷. Doktrinde bir görüşe göre, bu maddenin amacı konutun uygun olmayan bedelle kiralanmasının önüne geçilmesi olduğu için, kiracının kiralananı hangi amaçla kullandığının bir önemi bulunmamakta-

²¹ Siegbert Lammel, "Theorie und Praxis der Mietpreisüberhöhung nach §5 WiStG (Frankfurt a. M.)", *NZM*, 1999, s. 992; Hans Kudlich, *BeckOK OWIG*, (Hrsg. Jürgen Graf), C. H. Beck, München, 2021, §5 WiStG, Nr. 1.

²² Hubert Fleindl, "§5 WiStG - Ein Fall für den Papierkorb? Die gesetzlichen Regelungen zur Begrenzung der Miethöhe", *WuM*, 2013, s. 704 vd; Beate Gsell, "Die gerechte Miete" *WuM*, 2017, s. 308.

²³ Fleindl, "§WiStG - Ein Fall für den Papierkorb?", s. 704 vd; Gsell, "Die gerechte Miete", s. 308.

²⁴ Kudlich, §5 WiStG, Nr. 3.

²⁵ Joachim Lampe, *Beck Kurz Kommentare Band 17 Erbs/Kohlhaas, Strafrechtliche Nebengesetze*, (Hrsg. Peter Häberle), C. H. Beck, München, 2021, §5 WiStG, Nr. 2.

²⁶ Kudlich, §5 WiStG, Nr. 15.

²⁷ Lampe, §5 WiStG, Nr. 2; Kudlich, §5 WiStG, Nr. 5; OLG Karlsruhe, *WuM* 1984, s. 10; OLG Stuttgart, *WuM* 1986, s. 10; OLG Celle, *WuM* 1996, s. 562; AG Dortmund, *ZMR* 1997, s. 85; OLG Frankfurt a. M., *NJW* 1993, s. 673, AG Frankfurt a. M., *WuM* 1993, s. 199.

dır²⁸. Bu nedenle bir konut kiralanıp başka amaçlarla büro vs. olarak kullanılsa da anılan maddenin uygulama alanı bulacağı savunulmuştur²⁹. Bir diğer görüşe göre ise, kanun koyucunun konut kiracısını korumayı amaçlandığı, bu nedenle sadece konut amaçlı kiralanıp ve bu şekilde kullanılan kira sözleşmelerinde söz konusu hükmün uygulama alanı bulacağı ileri sürülmüştür³⁰.

İlgili madde incelendiğinde, konut kiralarda yan giderler örneğin, bahçe düzenlemesi, asansör bakımı, garaj yerleri için uygun olmayan bir bedel talep edilmesi halinde de yine mezkûr suç oluşur³¹. Böylelikle kiraya verenlerin uygun bir bedelle sözleşmeyi akdetmesi, ancak diğer yandan yan giderler için uygun olmayan yüksek bedeller talep etmesinin de önüne geçilmek istenmiştir³².

Bu suçun oluşabilmesi için ancak kira bedelinin ya da yan giderler için talep edilen bedelin uygun olmayan yüksek bir bedel olması gerekmektedir. Uygun olmayan yüksek bedel kavramı bu maddenin 2. fıkrasında kanun koyucu tarafından tanımlanmıştır. Buna göre, konut arzının düşüklüğünden faydalanarak kararlaştırılan ve o muhitte veya karşılaştırılabilecek başka bir muhitte bulunan benzer niteliklere sahip konuta ait emsal kira bedelini %20 oranında aşan bedeller uygun olmayan yüksek bedeldir³³. Kanun koyucunun bu düzenlemede sadece uygun olmayan bedel kavramı gibi soyut bir kavram kullanmayıp bir oran belirlemiş olması da doktrinde isabetli bulunmuştur³⁴. Emsal kira bedelinin olmadığı hallerde bilirkişiye başvurulabileceği doktrinde savunulmuştur³⁵.

Sözleşme taraflarının kişisel sebeplerinden dolayı kira bedelinin daha az ya da daha fazla kararlaştırılmış olup olmadığı, bu madde kapsamında dikkat alınmaz. Örneğin, kiracının ekonomik durumunun iyi olması, zaten kararlaştırılan kira bedelini ödeyecek olması önemli değildir³⁶. Ayrıca bu düzenlemelerle

²⁸ Kudlich, §5 WiStG, Nr. 15.

²⁹ OLG Frankfurt a. M, NJW 1993, s. 673, AG Frankfurt a. M, WuM 1993, s. 199.

³⁰ Lampe, §5 WiStG, Nr. 2; Kudlich, §5 WiStG, Nr. 5; OLG Karlsruhe, WuM 1984, s. 10; OLG Stuttgart, WuM 1986, s. 10; OLG Celle, WuM 1996, s. 562; AG Dortmund, ZMR 1997, s. 85.

³¹ Lampe, §5 WiStG, Nr. 2; OLG Stuttgart NJW 1982, s. 1160.

³² Kudlich, §5 WiStG, Nr. 8.

³³ Lampe, Nr. 5, 6; Kudlich, §5 WiStG, Nr. 9.

³⁴ Lampe, §5 WiStG, Nr. 9.

³⁵ Lampe, §5 WiStG, Nr. 8; Kudlich, §5 WiStG, Nr. 10.

³⁶ Kudlich, §5 WiStG, Nr. 8; Bu husustaki mahkeme kararı için bkz. LG Stuttgart, NJW 1982 s. 1160.

kiraya verenin zor durumda olan mülteci gibi kimselere konutu o ülke vatandaşlarından daha fazla bir bedelle kiraya vermesinin de önüne geçilmiştir. Almanya'da konut kiralalarında kiracılar seçilirken Almanlara öncelik tanındığı ve yabancıların ayrımcılığa uğradığına dair haberler son yıllarda sıklıkla gündeme gelmektedir³⁷. Bu madde yoluyla konut bulmakta zorluk çeken yabancı kiracıdan yüksek kira bedellerinin alınmasının önüne geçilmesi kanımızca isabetli olmuştur. Kiraya veren, evde yaşayacak kişi sayısının fazla olması gibi nedenlerle de yüksek bir kira bedeli talep edemez. Örneğin, bir konutun dört öğrenci tarafından kiralanması halinde kiraya verenin konutta dört öğrenci kaldığını iddia ederek öğrenci başına bir bedel alması halinde toplam alınan kira bedelinin yine emsal kira bedelini %20'den fazlasını aşamaz³⁸.

Yan giderler için kiraya verenin uygun olmayan bir bedel talep edip etmediği hususunda ise son 6 yılın yan giderlerinin dikkate alınacağı Ekonomik Suçlar Kanunu'nun 5. maddesinin 2. fıkrasında düzenlenmiştir. Yine aynı düzenlemede kiraya verenin emsal kira bedelinin %20'den fazlasını talep etmesine rağmen bu suçun oluşmayacağı istisnâ haller de düzenlenmiştir. Buna göre kiraya veren tarafından yapılmış veya yapılan masrafları karşılamak için emsal kira bedelinin %20'den fazlası talep edilebileceği düzenlenmiştir. Kiraya veren tarafından yapılan ya da yapılmış masraf kavramının belirsiz olduğu ve uyumsuzluk halinde hâkime bir takdir yetkisi verildiği görülmektedir. Örneğin, evde gerekli olan geniş çaplı bir tadilat yapılmışsa bu durumda emsal kira bedelinin %20'sinden fazlası kararlaştırılmış olsa dahi bu suç oluşmaz³⁹.

Bu düzenlemenin hukuki sonucu incelendiğinde bu maddeye aykırı davranan kişinin idari para cezasına çarptırılacağı ve idari para cezasının 50.000 Avro'ya kadar çıkabileceği görülmektedir. Amaç, ekonominin korunması ve konut kiralalarında kiralama aracılığıyla fazla kazanç elde eden kimselerin cezalandırılmasıdır. Böyle bir cezaî normun varlığı sayesinde kiraya verenlerin bu tarz kira sözleşmeleri akdetmekten çekinecekleri aşikârdır; ancak buna rağmen kira sözleşmesi kurulmuş ise akibetinin ne olacağı, kira bedelinin emsal kira bedelleri miktarına kadar düşürülüp düşürülemeyeceği gibi hususlar düzenlenmiştir. Kuşkusuz, ceza hukuku kapsamındaki bir düzenlemede, anılan hususlara

³⁷ [https://www.businessinsider.de/wirtschaft/kt-fuer-kopftuch-e40-fuer-schwarze-menschen-wohnungsbaugesellschaft-brebau-soll-wohnungssuchende-diskriminiert-haben/\(16.09.2021\)](https://www.businessinsider.de/wirtschaft/kt-fuer-kopftuch-e40-fuer-schwarze-menschen-wohnungsbaugesellschaft-brebau-soll-wohnungssuchende-diskriminiert-haben/(16.09.2021)).

³⁸ AG Stuttgart, Urteil vom 28.04.2020 - 31 C 5490/18.

³⁹ Kudlich, §5 WiStG, Nr. 14.

yer verilmemiş olması, kanun yapma tekniği bakımından isabetlidir. Bu nedenle Alman Medeni Kanunu'nda 2015 yılında başlangıç kira bedelinin sınırlandırılması hususunda özel bir düzenleme yapılması kanımızca uygun olmuştur. Böylece başlangıç kira bedeline ilişkin sınırlama hükmüne aykırı davranış halinde kira sözleşmesinin akıbeti de düzenlenmiş olmaktadır. Nihayetinde söz konusu norma aykırı davranışın sözleşmenin akıbeti üzerindeki etkisi, özel hukuku ilgilendiren önemli bir sorundur.

B. Alman Medeni Kanunu'nda Başlangıç Kira Bedelinin Sınırlandırılması

Alman hukukunda başlangıçtaki kira bedelini sınırlayan özel bir düzenleme, 2015 yılında Alman Medeni Kanunu'na 556d ve devamındaki maddelere eklenmiştir. Al.MK m.556d hükmüne göre konut pazarının dar olduğu bir bölgede konuta ilişkin bir kira sözleşmesi akdedilmiş ise başlangıçtaki kira bedelinin, emsal kira bedelini %10 aşmaması gerekir⁴⁰. Konut pazarının dar olduğu bölge kavramı, Al.MK m.556d/f.2'de açıklanmıştır. Buna göre, bir bölgede veya bölgenin bir bölümünde beraber yaşayan halk için geçim şartları önemli ölçüde zorlaşmış ise, o bölgede konut pazarı darlığı mevcuttur. Aynı fıkra hükmü, bu tespiti ortaya koyduktan sonra konut pazarı darlığının mevcut olduğu durumlara dört bent hâlinde örnekler vermiştir. Hükmü göre, *özellikle (1) Kira bedeli ülke ortalamasından belirgin olarak daha fazla artıyorsa, (2) Hanehalkının ortalama kira yükü ülke ortalamasını belirgin şekilde aşıyorsa, (3) Yeni inşaat faaliyetleri yolu ile gerekli konut sağlanmamış olmasına rağmen konuta ihtiyaç duyan (oturan) nüfus artıyorsa, (4) Talep çok olmasına rağmen boş konut sayısı az ise konut pazarı dardır*. Konut pazarının dar olduğu bölgeler, Al.MK m.556d hükmü uyarınca, eyalet hükümetleri tarafından kararname yoluyla en fazla beş yıl devam edecek şekilde belirlenir. Al.MK m.556d hükmü konut darlığı çeken bölgelere belli bir süre müdahale edilmesini öngörmüştür. Al.MK m.556d hükmünün 3. fıkrasında, söz konusu hükmün 2025 tarihinde yürürlükten kendiliğinden kalkacağı düzenlenmiştir.

1. Alman Medeni Kanunu'nun 556d Maddesinin Koşulları

Alman hukukunda kanun koyucunun sadece konut kiralardaki kiracıyı korumak amacıyla 556d hükmünü sevkettiği görülmektedir. Hükmün, kiraya verenin kendisinin de oturduğu ve bir odasını mobilyalı olarak kiraladığı hallerde

⁴⁰ Artz, "Von Reformen und Reförmchen", s. 1576.; Artz - Börstinghaus, „Das am 1.1.2019 in Kraft getretene Mietrechtsanpassungsgesetz“, s. 12; Börstinghaus, "Die Begrenzung der Wiedervermietungsmiete", s. 1553.

ya da işyeri kiralalarında uygulama alanı bulmayacağı doktrinde ileri sürülmektedir⁴¹. Buna karşın, söz konusu hüküm, mobilyalı da olsa kiralanan konutlarda uygulama alanı bulur. Ayrıca asıl kiracıyla alt kiracı arasında yapılan sözleşmelerde de ilgili hüküm uygulama alanına sahiptir⁴². Ayrıca doktrinde, kiralananın hangi amaçla kullanılacağına son derece önemli olduğu ve bunun sözleşmeden bağımsız olarak değerlendirilmesi gerektiği ileri sürülmüştür. Uygulamada, bazı kiraya verenler, bu maddenin hukuki sonucundan kaçınmak için kira sözleşmesinde kiraladıkları yerler konut amaçlı kullanılacak olmasına rağmen, bunların işyeri olarak kullanılacağını yazmakta ve zor durumda olan kiracılar tarafından ise bu durum kabul edilmektedir. Bu nedenle doktrinde de isabetle savunulduğu gibi, uyumsuzluk halinde kiralananın hangi amaçla kiralandığı, kira sözleşmesinde belirtilen kullanım amacından bağımsız olarak kiralananın nasıl kullanıldığının tespit edilerek belirlenmesi gerekir⁴³. Örneğin, bir avukat, bir daireyi avukatlık bürosu olarak kiralamasına rağmen orayı konut olarak kullanıyorsa yine bu maddenin uygulama alanı bulacağı doktrinde belirtilmiştir. Ayrıca bir kimsenin konut olarak kiraladığı bir yerde kısmen de olsa bazı işlerini yapması, örneğin bir odasında avukatlık işleri yapması, bu hükmün uygulama alanına engel teşkil etmez⁴⁴.

Al.MK m.556d'nin uygulanması için, kira sözleşmesi akdedildiğinde, kiralananın konut pazarının dar olduğu bölgede bulunması şarttır. Zira kiralanan konut, eyalet hükümetlerince çıkarılan kararnamede belirtilen bölgelerde yer almıyorsa, Al.MK m.556d-556g hükümleri uygulanmaz⁴⁵. Eyalet hükümetlerince çıkarılan kararnamede o bölgenin neden konut pazarının dar olduğu bölge olarak seçildiğinin de detaylıca gerekçelendirilmesi gerekir⁴⁶. Aksi halde, söz konusu kararnameler yargı organları tarafından geçersiz kabul edilir. Örneğin, Hessen Eyalet Hükümeti tarafından çıkarılan kararname, Federal Alman Yüksek Mahkemesi tarafından, o bölgenin neden konut pazarının dar olduğu bir bölge

⁴¹ Artz, "Von Reformen und Reförmchen", s. 1576.

⁴² Markus Artz, *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, (Hrsg. Franz Jürgen Säcker- Roland Rixecker- Hartmut Oetker- Bettina Limperg), Verlag C. H. beck München, 556d BGB, Nr. 9.

⁴³ Artz, 556d BGB, Nr. 9.

⁴⁴ Fleindl, 556d BGB, Nr. 16-18.

⁴⁵ Klaus Lützenkirchen - Marc Dickersbach - Andrik Abramenko, *Mietrecht Kommentar*, 2. Auflage, Otto Schmidt, Köln, 2015, s. 1478; Özyakışır, 2019, s. 137.

⁴⁶ Artz, 556d BGB, Nr. 16; Andrik Abramenko, "Mietpreisbremse- Ein Lechstück für Gesetz- und Verordnungsgeber", *ZRP*, 2018, s. 35.

olarak nitelendirildiği gerekçelendirilmediğinden, geçersiz sayılmıştır⁴⁷. Almanya'da Baden-Württemberg, Bayern, Berlin, Branderburg, Bremen, Hamburg, Hessen, Mecklenburg-Vorpommen, Niedersachsen, Nordhein-Westfallen, Rheinland- Pfalz, Schleswig- Holstein ve Thüringen olmak üzere 13 eyalette konut kiralari için kararname çıkarılmıştır⁴⁸.

Bu düzenleme uyarınca konutunu kiraya veren kimse, konut pazarının dar olduğu yerlerde başlangıç kira bedelini serbestçe belirleyememektedir. Zira düzenleme uyarınca başlangıçtaki kira bedeli, emsal kira bedelinin %10'dan fazlasını aşmaması gerekir⁴⁹. Örneğin, bir yerde emsal kira bedeli 1.100 Avro ise, başlangıç kira bedeli ancak 1.210 Avro olarak belirlenebilir. Emsal kira bedelinin ne olduğuna Al.MK m.558/f.2 hükmünde yer verilmiştir. Buna göre, emsal kira bedeli, o bölgede bulunan ya da karşılaştırılabilir bir bölgede olan büyüklüğü, özellikleri, yapısı ve çevresi benzer olan yerlerin 01.01.2020 yılından itibaren akdedilen kira sözleşmeleri için son 6 yıllık kira bedeli; bu tarihten önce akdedilen kira sözleşmeleri için son 4 yıllık kira bedelleri dikkate alınarak tespit edilir⁵⁰. Emsal kira bedelinden kasıt, net kira bedelidir, bir başka ifadeyle her ay alınan yan giderler düşükten sonra belirlenen bedeldir⁵¹.

2. Başlangıç Kira Bedeline Müdahale Edilemeyecek Haller

Alman hukukunda kanun koyucu, her ne kadar kiracıyı koruyacak şekilde başlangıç kira bedeline bir sınırlama getirmeye çalışmışsa da kiraya verenin menfaatlerini gözeterek bu kurala birtakım istisnalar getirmiştir. Bunlardan biri de Al.MK m.556e hükmüdür⁵². Al.MK m.556e gereğince, önceki kira sözleşmesinde kiraya veren 556d hükmü uyarınca belirlenen bedelden daha fazla bir kira bedeli alıyorsa yeni kira sözleşmesinde kiraya veren, bu bedeli yine talep edebi-

⁴⁷ BGH, BeckRS 2019, 16461.

⁴⁸ Artz, "Von Reformen und Reförmchen", s. 1576; Hans Reinold Horst, "MietNovG I: Praxisfragen zur „Mietpreisbremse“ im freifinanzierten Wohnungsbau", *NZM*, 2015, s. 393 vd.

⁴⁹ Artz, 556d BGB, Nr. 19; Horst, "MietNovG I: Praxisfragen zur", s. 396 vd.

⁵⁰ Ulf Börstinghaus, "Eine erste Stellungnahme zum mietrechtlichen Teil des Referententwurfs eines Mietrechtsnovellierungsgesetzes", *DWW*, 2014, s. 204 vd; Fleindl, 556d BGB, Nr. 55; Horst, MietNovG I: Praxisfragen zur", s. 398 vd.

⁵¹ Artz, 556d BGB, Nr. 21.

⁵² Artz - Börstinghaus, "Das am 1.1.2019 in Kraft getretene Mietrechtsanpassungsgesetz" s. 16; Börstinghaus, "Die Begrenzung der Wiedervermietungsmiete" s. 1554; Börstinghaus, "Zwischen Vermieterfreiheit", s. 623, Benjamin Schindler, "Vom Nachjustieren der Mietpreisbremse", *NZM*, 2020, s. 353 vd.

Örneğin, kiraya veren A, konutu için 1.300 Avro kira bedeli alıyorken kira sözleşmesi sona ermiş olsun. Bu durumda bulunduğu çevrede emsal kira bedeli 1.100 Avro ise, konutunu yeniden kiraya vermek istediğinde Al.MK m.556d gereğince kira bedeli olarak en fazla 1.210 Avro karşılaştırılabilir. Ancak kanun koyucu bu gibi durumlarda 556d madde hükmünün uygulanmayacağını, önceki kira sözleşmesi döneminde ifa edilen en son kira bedelinin karşılaştırılabileceğini öngörmüştür.

Doktrinde ve mahkeme kararlarında daha önceki kira bedelinin yüksek olması halinde kiraya verenin korunarak 556b ile bağlı olmadığına dair istisnâ düzenlemenin isabetli olmadığı ileri sürülmüştür⁵³. Daha önceki kira sözleşmesi sonra eren ve şimdi yeni bir kira sözleşmesi akdeden kiraya verenin konut pazarının dar olduğu bu alanlarda Al.MK m.556d ile bağlı olması gerektiği ifade edilmiştir⁵⁴. Sonuç olarak örnek olayımızda başlangıç kira bedeli, 1.300 Avro olarak belirlenebilir.

Al.MK m.556e/f.2'ye göre, kira ilişkisi başlamadan önceki üç yıl içerisinde kiralanan Al.MK m.555b'de⁵⁵ sayılan yenileme çalışmalarından en az biri yapılmışsa, kira bedeli, Al.MK m.556d'nin birinci fıkrasında belirtilen azamî sınırla bağlı olmaksızın karşılaştırılabilir⁵⁶. Bunun için yenileme çalışmalarının kiraya veren tarafından yapılmış olması şarttır. Yenileme çalışmaları kiraya veren hari-

⁵³ Artz - Börstinghaus, "Das am 1.1.2019 in Kraft getretene Mietrechtsanpassungsgesetz", s. 16; Börstinghaus, "Die Begrenzung der Wiedervermietungsmiete" s. 1554; Börstinghaus, Zwischen Vermieterfreiheit", s. 623; LG Berlin, 14.09.2017, 67 S 149/17; LG Berlin, 7.12.2017, 67S 218/17.

⁵⁴ LG Berlin, 14.09.2017, 67 S 149/17; LG Berlin, 7.12.2017, 67S 218/17.

⁵⁵ Yenileme çalışmaları, aşağıdaki şekillerde yapı tadilatları yoluyla gerçekleştirilir,

1. Kiralanan enerji açısından sürdürülebilir bir tasarruf sağlanır (kiralananın) enerji performansının yenilenmesi),
2. Şayet birinci bentte belirtilen şekilde enerji verimliliğine yönelik bir yenileme yapılmadıysa; yenilenemeyen birincil enerjide sürdürülebilir bir tasarruf sağlanır veya iklim sürdürülebilir bir şekilde korunur,
3. Su tüketimi sürdürülebilir bir şekilde azaltılır,
4. Kiralananın kullanım değeri sürdürülebilir bir şekilde yükseltilir,
5. Genel konut koşulları uzun süreli olarak iyileştirilir,
6. §555a BGB'de belirtilen koruma önlemlerinden olmayan ve kiraya verenden kaynaklanmayan sebeplerle yapılmak zorunda olunan tadilatlar,
7. Yeni oturma alanı yaratılması.

⁵⁶ Carsten Brückner, *Mietpreisbremse, Rechtsfolgen für Vermieter*, 1. Auflage, Haus & Grund, 2015, s. 62; Özyakışır, 2019, s. 140.

cinde kimseler tarafından gerçekleştirilmiş ise, kira bedeli olarak Al.MK m.556d'nin birinci fıkrasında belirtilen azamî sınırı aşan bir miktar kararlaştırılmaz⁵⁷. Ayrıca geniş kapsamlı bir yenileme yapıldıktan sonra düzenlen ilk kira sözleşmelerinde de Al.MK m.556d'nin birinci fıkrasındaki kira bedeline ilişkin azamî sınırın uygulanmayacağı kabul edilmiştir (Al.MK m.556f/f.2)⁵⁸. Geniş kapsamlı yenilemeye ilişkin mevzuatta herhangi bir açıklama bulunmamaktadır. Alman Avukatlar Birliği, hükümde yer alan "geniş kapsamlı yenileme" kavramının muğlak olduğunu ve somutlaştırılması gerektiğini belirtse de bu kavram kanun koyucu tarafından açıklanmamıştır⁵⁹. Doktrinde kiralananın ancak yeni inşa edilmiş bir konut ile eşdeğer hâle getirilmiş olması durumunda geniş kapsamlı yenilemeden bahsedileceği ileri sürülmektedir⁶⁰.

Başlangıç kira bedelinin belirlenmesinde konutun özellikleri de etkilidir. Al.MK m.556f hükmü uyarınca konut ilk defa 01.10.2014'ten sonra kullanılmış ve kiraya verilmiş ise, başlangıç kira bedeli, Al.MK m.556d'nin birinci fıkrasındaki azamî sınırla bağlı değildir⁶¹.

Yukarıda bahsi geçen istisnalardan faydalanmak isteyen kiraya veren, istisnalar hakkında kiracıya bilgi vermek, bu istisnaların gerçekleştiğine dair kiracıyı aydınlatmakla yükümlüdür (Al.MK m.556g)⁶². Örneğin, kiraya veren, konutun 2014 yılından önce kullanılmadığı ve kiraya verilmediği hususunda gerekli bilgileri kiracıyla paylaşmalıdır. Kiraya veren, istisnalardan yararlanmak istemesine rağmen bu konuda yeterli bilgi verip kiracıyı aydınlatmazsa, Al.MK m.556d hükmündeki bedelden fazlasını talep edemez, başka bir deyişle kiraya veren artık istisnalardan yararlanamaz. Kiracının talebine rağmen gerekli aydınlatmayı yapmayan kiraya veren, 2 yıl boyunca bir daha durumunun Al.MK m.556e-556f hükümlerinde düzenlenen istisnaî hallere girdiğini ve bu nedenle kira bedelini emsal kira bedellerini aşacak şekilde belirlenmesini ileri süremez⁶³. Durumu bir örnekle açıklamak gerekirse; A, B'ye Berlin şehrinde bulunan bir konu-

⁵⁷ Lützenkirchen - Dickersbach - Abramenco, 2015, s. 1505; Özyakışır, 2019, s. 140.

⁵⁸ Artz - Börstinghaus, "Das am 1.1.2019 in Kraft getretene Mietrechtsanpassungsgesetz", s. 16 vd.

⁵⁹ Brückner, 2015, s. 16, dn. 27; Artz - Börstinghaus, "Das am 1.1.2019 in Kraft getretene Mietrechtsanpassungsgesetz", s. 16; Özyakışır, 2019, s. 141, dn. 501.

⁶⁰ Horst, MietNovG I: Praxisfragen zur", s. 396 vd.; konu hakkında ayrıca bkz. Özyakışır, 2019, s. 141.

⁶¹ Artz, 556f BGB, Nr. 2-3; Börstinghaus, "Die Begrenzung der Wiedervermietungsmiete", s. 1554 vd; Horst, MietNovG I: Praxisfragen zur", s. 396 vd.; Özyakışır, 2019, s. 140.

⁶² Artz - Börstinghaus, "Das am 1.1.2019 in Kraft getretene Mietrechtsanpassungsgesetz", s. 16; Börstinghaus, „Die Begrenzung der Wiedervermietungsmiete“, s. 1559.

⁶³ Artz -Börstinghaus, "Das am 1.1.2019 in Kraft getretene Mietrechtsanpassungsgesetz", s. 17.

tunu 01.01.2021 tarihinde kiralamıştır. Kiraya veren, bu kiralama esnasında Al.MK m.556d hükmündeki sınırlamaya tabi olmadığını, çünkü konutta geniş kapsamlı bir yenileme yapıldığını iddia etmiştir. Ancak geniş kapsamlı yenileme yapıldığı hususundaki bilgi ve belgeleri kiracı B ile paylaşmamıştır. Kiracı B'nin talep etmesine rağmen kiraya veren bu hususta 6 ay boyunca bilgi vermekten kaçınmış ise artık 2 yıl boyunca 01.01.2023 yılına kadar sadece Al.MK m.556d hükmündeki bedeli kiracıdan talep edip 556f hükmüne dayanamayacaktır.

3. Alman Medeni Kanunu'nun 556d Maddesinin Hukuki Sonuçları

Başlangıç kira bedelinin ne kadar olacağına dair hukuki düzenleme, nispi emredici bir düzenleme olup kiracının aleyhine değiştirilmez. Kiracının, kira sözleşmesini akdedip istenen bedeli belirli bir süre ödemesi de 556d hükmünde düzenlenen haklarından feragat ettiği şeklinde yorumlanamaz⁶⁴. Kiraya verenin başlangıç kira bedelini 556d maddesinde belirlenen orandan fazla talep etmesi halinde, Al.MK m.556g hükmü uyarınca kiracı, fazla ödediği kira bedellerini sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre talep edebilir. Bu hallerde, sebepsiz zenginleşmeyi düzenleyen Al.MK m.814 ve 817/f.2 uygulama alanı bulmaz⁶⁵. Esasında burada sebepsiz zenginleşme değil de sözleşmeye dayalı bir iade talebine ilişkin düzenlenmenin daha mantıklı olduğu ileri sürülse de fazla alınan kısmın kanuna ve kira hukukundaki düzenlemelere aykırı ve geçersiz olduğu, bu nedenle sebepsiz zenginleşme uyarınca talep edilebileceği belirtilmiştir⁶⁶. Ayrıca kiracının kira sözleşmesi yapılıp yapılmaz fazla olan miktarı ödemekten kaçınarak sadece emsal kira bedelinin %10 fazlasına kadar ödemesi de mümkündür. Bu hallerde kiraya veren tarafından, kira bedelinin eksik ifa edildiğine dair yapılan ihtarlar tahliye sebebi olarak kabul edilemez⁶⁷. Mevcut düzenlemenin hukuki sonucuna göre başlangıç kira bedeli Al.MK m.556d'de belirlenen bedelden fazla ve kanunda sayılan istisnalar mevcut değilse, fazla bedel, kiracının talebiyle kiraya veren tarafından geri ödenir. Bundan başka, kiracı henüz kira bedelini ödemediği önce kira bedelinin fazla olduğunu ve Al.MK m.556d'ye uygun olan tutarı ödeyeceğini belirtip söz konusu tutarı ödeyebilir. Alman hukukundaki bu düzenlemenin, kiracının korunmasını amaçladığı, ancak uzun vadede kiracının aleyhine olduğu, zira kiracının Al.MK m.556d'deki haklarını

⁶⁴ Artz, 556g BGB, Nr. 2; Börstinghaus, "Die Begrenzung der Wiedervermietungsmiete", s. 1558.

⁶⁵ Lützenkirchen -Dickersbach - Abramenko, 2015, s. 1525; Özyakışır, 2019, s. 138.

⁶⁶ Artz, 556g BGB, Nr. 3; Werner Hinz, "Die „Mietpreisbremse" - erste Überlegungen aus dem Blickwinkel der gerichtlichen Praxis", ZMR 2014, s. 599; Schindler, s. 353 vd.

⁶⁷ Artz, 556g BGB, Nr. 3.

ileri sürmesi halinde kiraya verenle arasındaki ilişkinin düzelemeyecek şekilde bozulduğu ve bu nedenle kiracılar tarafından başvurulacak bir hukuki düzenleme olmadığı yönünde eleştiriler bulunmaktadır⁶⁸. Hemen belirtelim ki, uygulamada kiracılar tarafından Al.MK m.556d'deki hükümlerden pek çok kiracı yararlanmaktadır. Alman hukukunda uygulamada pek çok kiracı uygun olmayan kira bedelinin indirilmesi hususundaki uyuşmazlıkları yargı önüne⁶⁹ taşıyarak başlangıç kira bedelinin emsal kira bedeline kadar indirilmesini sağlamıştır.

Alman Medeni Kanunu'na eklenen bu düzenlemeler, kiraya verenin Federal Alman Anayasası'nın 14. maddesinde yer alan mülkiyet hakkını sınırladığı ve sözleşme serbestisi prensibini zedelediği gerekçesiyle eleştirilmiş⁷⁰ olsa da gerek Federal Alman Anayasa Mahkemesi⁷¹ gerekse de ilk derece mahkemeleri, bu düzenlemelerle mülkiyet hakkının özüne zarar verilmediğini kabul etmişlerdir. Mahkemelere göre bu düzenlemeler incelendiğinde, herhalde kiraya veren eski kira sözleşmesinden aldığı kira bedelinden daha fazla bir bedelle konutu kiraya verecektir. Başka bir deyişle, konutunu daha önce kiraya veren ve bu sözleşmesi sona erdikten sonra konutu yeniden kiraya verecek olan kişi, sona eren kira sözleşmesinden daha fazla bir bedelle konutu kiraya verebilir. Ancak kanun koyucu, konut yetersizliğinden yararlanarak aşırı bir bedelle yeniden kiraya verilmesine engel koymuş olup mahkemeler tarafından da bu sınırlamanın mülkiyet hakkının özüne dokunan bir müdahale olarak değerlendirilemeyeceği sonucuna varmıştır⁷². Bu kararlarda, kanun koyucunun, sözleşmenin zayıf tarafını, örneğin tüketiciyi, kiracıyı, kefilini, işçiyi koruyacak hukuki düzenlemeler

⁶⁸ Artz, 556d BGB, Nr. 4.

⁶⁹ AG Neukölln, 08.09.2016, 11 C 414/15; LG Berlin, 29.03.2017, 65 S 424/16 (Her iki mahkeme 725,00 Avro olan başlangıç kira bedelini 503,91 Avro'ya indirmiştir); AG Lichtenberg, 06.06.2018, 11 C 35/18 (Mahkeme 597,00 Avro olan başlangıç kira bedelini 530,00 Avro'ya indirmiştir); LG Berlin, 10.10.2018, 65 S 137/18 (Mahkeme 599, 00 Avro olan başlangıç kira bedelini 438,17 Avro'ya indirmiştir); AG Tempelhof-Kreuzberg, 14.05.2018, 7 C 301/17 (Mahkeme 555,00 Avro olan başlangıç kira bedelini 474,78 Avro'ya indirmiştir); AG Neukölln, 21.03.2018, 9 C 324/17 (Mahkeme 1.059,00 Avro olan başlangıç kira bedelini 634,94 Avro'ya indirmiştir); LG Berlin, 20.06.2018; 65 S 70/18 (Mahkeme 510,00 Avro olan başlangıç kira bedelini 283, 49 Avro'ya indirmiştir); LG Berlin, 13.08.2018, 66 S 18/18 (Mahkeme 732,00 Avro olan başlangıç kira bedelini 542,09 Avro'ya indirmiştir).

⁷⁰ Lars Leuschner, "Die „Mietpreisbremse" - Unzweckmäßigkeit und verfassungsrechtlich höchst bedenklich", *NJW*, 2014, s. 1932.

⁷¹ BVerfG, NZM 2019, s. 676.

⁷² BVerfG, NZM 2019, s. 676.; AG Neukölln, 08.09.2016, 11 C 414/15; LG Berlin, 29.03.2017, 65 S 424/16; Abramenko, s. 35; Alexande Blankenagel - Rainer Schröder - Wolfgang Spoerr, "Verfassungsmäßigkeit des Instituts und der Ausgestaltung der sog. Mietpreisbremse auf Grundlage des MietNovGE", NZM 2015, s. 22.

getirdiğini ve kanun koyucunun sözleşmenin zayıf tarafını koruma görevinin olduğu da belirtilmiştir. Özellikle konut politikaları ve konut kiralarnın ehemmiyete sahip olduğu, ekonomik gücü olmayan bireylerin dışlanarak şehirlerin bazı bölgelerinde yaşamasının önüne geçilmesinin önemi haiz bir konu olduğu mahkemeler tarafından vurgulanmıştır⁷³. Kanun koyucunun bu düzenlemelerle kiraya verenin mülkiyet hakkının özüne dokunmadığı, ancak toplumda daha güçsüz bireylerin korunması için bazı sınırlamalara gittiği mahkeme kararlarında belirtilmiştir⁷⁴. Kanun koyucunun kiraya verenlerin menfaatlerini de dikkate aldığı, bu nedenle Alman Medeni Kanunu'nda kapsamlı düzenlemelerle emsal kira bedelinin %10'undan fazlasının talep edilebileceği halleri de düzenlediği belirtilmiştir. Örneğin, konutta geniş tadilat yapan ya da aldığı yeni konutu kiraya verenler Al.MK m.556d hükmündeki sınırlamalara tabi değildir⁷⁵. Bu nedenle başlangıç kira bedelini düzenleyen hükümlerin kiraya verenlerin menfaatlerini, mülkiyet hakkının özünü zedelediği iddiaları mahkemeler tarafından kabul görmemiştir. Ayrıca Almanya'da bu düzenlemeler olmasaydı diğer devletlerde örneğin ABD'de olduğu gibi krizlerin yaşanabileceği, bu düzenlemeler sayesinde ekonomik krizin engellendiği doktrinde savunulmuştur⁷⁶.

C. Alman Hukukundaki Düzenlemelerin Değerlendirilmesi

Al.MK m.556d ve devamındaki maddeler, kanun koyucunun bu hukuki düzenlemeleri doğrudan ya da dolaylı olarak ekonomik durumu iyi olan bireylerin belirli bölgelerden çıkarılması, bu bölgelerde sadece belli bir ekonomik güce sahip olan insanların yaşamalarını engellemek için getirmiş olduğu hukuki düzenlemelerdir. Uzun vadede devletin her bölgede sosyal konut projeleri geliştirerek sorunu çözmeyi hedeflediği görülmektedir. Al.MK m.556d konut pazarının dar olduğu alanlarda şimdilik 2025 yılına kadar uygulanacak bir norm olsa da Alman Ekonomik Suçlar Kanunu'ndaki kira bedellerinin emsal kira bedelinin %20'sini aşamayacağına ilişkin hüküm, genel bir hüküm olarak yürürlükte kalmaya devam edecektir. Alman hukukunda temel hak ve özgürlüklerin özel hukuk ilişkilerinde uygulanıp uygulanmayacağı hususunda Türk hukukundan farklı olarak açık bir düzenleme olmamasına rağmen Anayasa'da yer alan temel hak

⁷³ BVerfG, NZM 2019, s. 676.; AG Neukölln, 08.09.2016, 11 C 414/15; LG Berlin, 29.03.2017, 65 S 424/16.

⁷⁴ BVerfG, NZM 2019, s. 676.; AG Neukölln, 08.09.2016, 11 C 414/15; LG Berlin, 29.03.2017, 65 S 424/16.

⁷⁵ Blankenagel -Schröder - Spoerr, "Verfassungsmäßigkeit des Instituts", s. 24 vd.

⁷⁶ Börstinghaus, "Zwischen Vermieterfreiheit", s. 625.

ve özgürlüklerin korunması için Anayasa'da düzenlenen değerlerin özel hukuk ilişkilerinde de dikkate alınması gerektiği ve özel hukuk normlarının Anayasada yer alan değerler çerçevesinde yorumlanması gerektiği belirtilmektedir⁷⁷. Bu nedenle insan onuruna yaraşır bir konut, eğitim hakkı gibi birçok temel hak ve özgürlüklere ilişkin düzenlemelerin, özel hukuk ilişkilerinde dikkate alınacağı Alman hukukunda kabul edilmektedir. Oturduğu bir konuta dair kira sözleşmesi süresi sona eren kiracının konut pazarının dar olduğu yerlerde başlangıç kira bedeline müdahale olmaması halinde bir konut bulması çok güçleşecektir. Böyle bir durumda kişi, oturduğu bölgeyi, kendisinin ya da çocuklarının gittiği okulu terk etmek zorunda kalabilecektir. Uzun vadede ekonomik gücü olmayan insanlar sadece belli bir bölgede yoğunlaşır. Bu durum kabul edilemez bir sorundur⁷⁸.

Alman hukukunda aşırı yararlanma Al.MK m.138'de düzenlenmiştir. Sözleşmenin kurulması aşamasında edimler arasındaki orantısızlık taraflardan birinin zor durumundan, tecrübesizliğinden, temyiz kudretindeki bir eksiklikten veya önemli bir irade zayıflığından yararlanılarak meydana getirilmiş ise, o hukuki işlemin kesin hükümsüz (mutlak butlanla sakat) olduğu kanunda düzenlenmiştir⁷⁹. Durum böyle olunca Al.MK m.138 uyarınca sözleşmenin ayakta tutulması ve kiracının korunması da mümkün gözükmemektedir. Meselâ zor durumda kalması nedeniyle çok yüksek bir kira bedeliyle konut kira sözleşmesi akdeden bir öğrencinin Al.MK m.138'e başvurması halinde kira sözleşmesi kesin hükümsüz olur. Ancak bu durumda kiracının mağduriyeti giderilmemiştir. Alman hukukunda kira bedeli konut kiralarda emsal kira bedelinden %50, işyeri kiralarda ise emsal kira bedelinden %100 daha fazlaysa aşırı yararlanmanın (Mietwucher) var olduğu kabul edilmektedir⁸⁰. Aşırı yararlanmanın gerek koşullarının ağır olması gerekse hukuki sonucunun kiracının menfaatine hizmet etmemesi nedeniyle, kiracı lehine kira sözleşmesini ayakta tutacak bir özel düzenlemenin yapılması kanaatimizce isabetli olmuştur. Zira Ekonomik Suçlar Kanunu'ndaki düzenlemeyle, idari para

⁷⁷ Detlev W. Belling - Nurten İnce, "Türk-Alman Hukukunda Temel Hakların Özel Hukuk İlişkilerine Etkisi", *LHD, C. 12*, Sa. 137, s. 6 vd. ile 33 vd.

⁷⁸ Buradaki görüşe benzer mahkeme kararları için AG Tempelhof- Kreuzberg, 29.12.2017, 11 C 179/17.

⁷⁹ Vedat Buz, "Gabin Halinde Edimler Arasındaki Aşırı Orantısızlığın Giderilerek Sözleşmenin Ayakta Tutulması", *BATİDER*, 1998, C. 19, Sa. 4, s. 59.

⁸⁰ Bkz. Roderich Dohse - Dominique Johanna Popiel, *Die Geschäftsraummiere*, Die Schriftenreihe Das Recht der Wirtschaft (RdW), 7. Auflage, Richard Boorberg Verlag, 2014, s. 71, dn. 1.

cezası yoluyla kiraya verenin başlangıç kira bedelini keyfi olarak belirlemesinin önüne geçilmek istense de bu Kanun'da da söz konusu hâlde kira sözleşmesinin akıbeti düzenlenmemiştir. Alman hukukunda kiraya verenin menfaatlerini de dikkate alarak başlangıç kira bedeline müdahale konusunun düzenlenmesi isabetli olmuştur. Ayrıca Almanya'da Berlin Eyaleti'nde 26.09.2021 tarihinde yapılan referandumda seçmenlerin %56,4'ü tarafından kiralardaki aşırı artışın önlenmesi amacıyla çok sayıda toplu konutun özel konut şirketlerinden alınarak kamulaştırılması kabul edilmiştir⁸¹. Bu durum, kira bedeli ve özellikle başlangıç kira bedelinin sınırlandırılması sorununun önümüzdeki günlerde de Almanya'da gündemde kalacağını göstermektedir.

II. İSVİÇRE HUKUKUNDA BAŞLANGIÇ KİRA BEDELİNİN SINIRLANDIRILMASI MESELESİ

A. Genel Olarak İsviçre Hukukunda Başlangıç Kira Bedelinin Düzenlenmesi

İsviçre hukukunda gerek konut gerekse işyeri kira sözleşmelerinde kiracı, başlangıç kira bedelinin kötüye kullanılmasına karşı korunmuştur. Bu doğrultuda bazı özel hükümler kabul edilmiştir⁸². Kiracıyı koruyan bu hükümler, "Konut ve işyeri kiralarda kötüye kullanılan kira bedellerine ve kiraya verenin diğer kötüye kullanılan taleplerine karşı koruma"⁸³ başlığı ile İsv.BK m.269-270e'de düzenlenmiştir. Nitekim İsviçre kanun koyucusu, İsv.BK m.269-270e ile, ilk kez düzenlenen konut ve işyeri kira sözleşmesinde tarafların kararlaştırabileceği (başlangıç) kira bedelini özel hükümler yoluyla sınırlandırmıştır⁸⁴.

Uygun olmayan başlangıç kira bedeline karşı kiracı, itiraz ve indirim talebinde bulunabilir. Söz konusu talep için başlangıç kira bedelinin, İsv.BK m.269 ve 269a'da nitelendirilen "kötüye kullanılmış bedel" olması gerekir. Bundan başka İsv.BK m.270'in birinci fıkrasının a veya b bentlerinde belirtilen koşullardan birinin gerçekleşmesi de

⁸¹ <https://www.rbb24.de/politik/wahl/volksentscheid-wohnen/beitraege/volksentscheid-berlin-wahl-deutsche-wohnen-enteignung.html> (30.09.2021).

⁸² Matthias Minder, *Die Übertragung des Mietvertrags bei Geschäftsräumen (Art.263 OR), Einschliesslich des Verhältnisses von Art.263 OR zum Fusionsgesetz (FusG)*, Schulthess, Zürich- Basel- Genf, 2010, s. 8; *Svit Kommentar, Das schweizerische Mietrecht Kommentar*, 3. Auflage, Schulthess, Zürich- Basel- Genf, 2008, Art.270, Nr. 2, s. 658; Alfred Koller, *Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil, Die einzelnen Vertragsverhältnisse Art.184-318 OR.*, Band I, Stämpfli, Bern, 2012, s. 273; Özyakışır, 2019, s. 114.

⁸³ "Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und andern missbräuchlichen Forderungen des Vermieters bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen".

⁸⁴ Blumer, 2012, s. 126-127; Özyakışır, 2019, s. 113.

şarttır⁸⁵. Bahsi geçen koşullar tamam olduğunda kiracı, başlangıç kira bedelinden indirim talep edip bedelin kanunî sınırlara çekilmesini sağlar. Aşağıda kiracının başlangıç kira bedelinde indirim talep etmesinin koşulları detaylıca incelenecektir.

B. İsviçre Hukukunda Başlangıç Kira Bedelinin Sınırlandırılmasının Koşulları

İsviçre hukukunda, başlangıç kira bedelinin sınırı, kötüye kullanma (Missbrauch) kriteri ile şekillendirilmiştir. Zira düzenlenen konut ve işyeri kira sözleşmelerinde kararlaştırılan (başlangıç) kira bedeli, “kötüye kullanılmış” olarak nitelendirilebilen bir miktar olamaz. Kararlaştırılan bedel İsv.BK m.269 ve 269a çerçevesinde kötüye kullanılmış olarak nitelendirilebilen bir miktar ise, kiracı kira bedeline itiraz edip indirim talep edebilir⁸⁶.

Kiracının, İsv.BK m.270 uyarınca başlangıç kira bedeline karşı itiraz ve indirim talebinde bulunulabilmesi için ilk koşul, başlangıç kira bedelinin İsv.BK m.269 ve 269a anlamında kötüye kullanılmış olmasıdır. Buna göre, başlangıç kira bedeli kötüye kullanılmış değilse, İsv.BK m.270 uyarınca itiraz ve indirim talebi söz konusu olamaz⁸⁷. Kötüye kullanılmış kira bedelinin ne olduğu, İsv.BK m.269 ve 269a’da açıklanmıştır. Ancak İsviçre kanun koyucusu, İsv.BK m.269 ve 269a’da kavramı muğlak ifadelerle nitelendirme yoluna gitmiştir. Nitekim kötüye kullanılmış kira bedeli kavramı, doktrin ve uygulama tarafından somutlaştırılmıştır⁸⁸. İsv.BK m.269’da, kira bedelinin, hangi şartlar altında kötüye kullanılmış olarak nitelendirileceği kabul edilerek olumlu; İsv.BK m.269a’da ise, kira bedelinin hangi hâllerde kötüye kullanılmış olarak nitelendirilmeyeceğini belirtilerek olumsuz bir tanımlama yapılmıştır⁸⁹.

⁸⁵ Özyakışır, 2019, s. 116; Söz konusu bentler seçenekli olarak öngörülmüştür. Bkz. *Präjudizienbuch OR, Rechtsprechung des Bundesgerichts (1875-2012)*, (Hrsg. Peter Gauch- Viktor Aepli-Hubert Stöckli), 8. Auflage, Schulthess, Zürich-Basel-Genf, 2012, Art.270, Nr. 1, s. 709.

⁸⁶ Roger Weber, *Der gemeinsame Mietvertrag*, Zürcher Studien zum Privatrecht 109, Schulthess, Zürich, 1993, s. 131; Heinrich Honsell, *Schweizerisches Obligationenrecht Besonderer Teil*, Stämpfli Verlag AG, Bern 2010, s. 244; Jörg Schmid- Hubert Stöckli, *Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil*, Schulthess, Zürich- Basel- Genf, 2010, s. 157, 158; Soziales Mietrecht, 2011, s. 215; Art.270 OR, sözleşme ile bağlılık prensibinin istisnalarından biri olarak kabul edilmektedir. Bkz. SVIT Komm, Art.270, Nr. 1, s. 658; *Kurzkommentar OR Art.1-529*, (Hrsg. Heinrich Honsell), 1. Auflage, Helbing Lichtenhahn Verlag, Basel, 2008, Art.270, Nr. 1, s. 996; Söz konusu hükmün sözleşme serbestisine ilişkin bir sınırlama hükmü olduğu yönünde bkz. Robert Siegrist, *Der missbräuchliche Mietzins: Regel und Ausnahmen (Art.269 und 269a OR)*, Schulthess, Zürich, 1997, s. 16; Özyakışır, 2019, s. 116.

⁸⁷ Koller, 2012, s. 280, 281; Özyakışır, 2019, s. 118.

⁸⁸ Blumer, 2012, s. 130; Özyakışır, 2019, s. 118-119.

⁸⁹ Zihlmann, 1995, s. 132; Özyakışır, 2019, s. 119.

İsv.BK m.269'ya göre, kira bedeli ile kiralananın aşırı bir gelir elde etmek amaçlanıyorsa ya da kira bedeli, açıkça aşırı olan bir satın alma değerine dayanıyorsa, kötüye kullanılmıştır. Hükümde alternatifli iki durum belirtilerek herhangi birinin gerçekleşmesi durumunda kira bedelinin kötüye kullanılmış sayılacağı öngörülmüştür. Düzenlemeye göre, konut ve işyeri kiralarında kira bedeliyle ancak "kabul edilebilir bir gelir" elde edilebilir. Ancak kabul edilebilir gelirin aşılması durumunda, kira bedeli, kötüye kullanılmış olarak nitelendirilip itiraz ve indirim gündeme gelebilir⁹⁰. İsviçre Federal Mahkemesi'ne göre kira bedeli, kiraya verenin, oluşan tüm masraflarını karşılamalı ve ona yatırmış olduğu öz varlığına uygun bir gelir sağlamaya elverişli olmalıdır. Uygunluğa karar verirken, Yüksek Mahkeme tarafından, kiralananın elde edilen "net gelir (Nettorendite)" dikkate alınacağını belirtmiştir. Dolayısıyla esasen kabul edilebilir net gelirin aşılması durumu için, başlangıç kira bedelinin kötüye kullanılıp kullanılmadığına karar verilmektedir⁹¹. Net gelir, taraflarca kararlaştırılan kira bedelinden, kiralananın ilişkin son üç yıl içinde işletme, yönetim ve bakım masrafı olarak nitelendirilen ortalama miktarın çıkarılması sonucunda elde edilen değerdir⁹². İsviçre Federal Mahkemesi'ne göre, net gelir, İsviçre'deki büyük bankaların birinci derecede ipotek için uyguladıkları faiz oranlarını %1/2'den daha fazla aşmadığı sürece uygundur⁹³. İsv.BK m.269'a göre, kira bedelinin kötüye kullanılmış olarak nitelendirildiği bir diğer durum ise, kararlaştırılan kira bedelinin açıkça aşırı olan bir satın alma değerine dayanıyor olmasıdır. Konut ve İşyeri Kirası ile Konut ve İşyeri Ürün Kirasına İlişkin Yönetmelik (VMWG)⁹⁴ m.10'da, satın alma değerinin hangi koşullarda aşırı sayıldığı hüküm altına alınmıştır⁹⁵.

Konut ve İşyeri Kirası ile Konut ve İşyeri Ürün Kirasına İlişkin Yönetmelik m.10'a göre, İsv.BK m.269 anlamında satın alma değeri, aynı cinsten objeler

⁹⁰ Blumer, 2012, s. 130; Honsell, 2010, s. 238; Konu hakkında ayrıca bkz. Weber, 1993, s. 125; Özyakışır, 2019, s. 119.

⁹¹ BGE 106 II 359; Ayrıca bkz. Özyakışır, 2019, s. 119-120.

⁹² Blumer, 2012, s. 130; Özyakışır, 2019, s. 120.

⁹³ BGE 112 II 149; BGE 120 II 104; BGE 122 III 257; BGE 123 III 171 E. 6a; BGE 112 II 152 E. 2b. Konu hakkında ayrıca bkz. Honsell, 2010, s. 240; Weber, 1993, s. 125; Soziales Mietrecht, 2011, s. 215; KurzK, Art.269, Nr. 3, s. 987; Özyakışır, 2019, s. 120.

⁹⁴ İsviçre kanun koyucusu, İsv.BK m.269a'nın son fıkrasında, konut ve işyeri kira sözleşmesi hükümlerinin uygulanmasına ilişkin düzenlemelerin yapılması için Federal Meclis'e yetki vermiştir. Bu hüküm uyarınca İsviçre Federal Meclisi, uygulamaya ilişkin düzenlemeleri içeren, yürürlükteki Konut ve İşyeri Kirası ile Konut ve İşyeri Ürün Kirasına İlişkin Yönetmelik (VMWG: Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen) yayınlamıştır (AS 1990 835, 09.05.1990); VMWG, 01.07.1990'da yürürlüğe girmiş; son olarak 15.01.2014'de değişikliğe uğramıştır (AS 2014 417).

⁹⁵ Zihlmann, 1995, s. 137; Özyakışır, 2019, s. 120.

için geçerli olan emsal kira bedeli temelinde hesaplanan gayrimenkul hâsılat değerini önemli derecede aşılırsa, kira bedeli “açıkça aşırı”, “yüksek” olarak kabul edilir. Uygulama bakımından İsv.BK m.269’daki, “açıkça aşırı” ve Konut ve İşyeri Kirası ile Konut ve İşyeri Ürün Kirasına İlişkin Yönetmelik m.10’daki “önemli derecede” ifadelerinin muğlaklığının giderilmesi gerekmektedir⁹⁶. Doktrin⁹⁷, satın alma değeri, emsal kira bedeli temelinde hesaplanan gayrimenkul hâsılat değerini en az %10 oranında aşılırsa, karşılaştırılan kira bedelini açıkça aşırı kabul etmektedir. İsviçre Federal Mahkemesi ise, eski bir kararında satın alma değeri ve emsal kira bedeli temelinde hesaplanan gayrimenkul hâsılat değeri arasındaki %11.14’lük farkı, açıkça aşırı olarak nitelendirmemiştir⁹⁸. Açıklamalarımızdan da anlaşıldığı üzere, esasen İsviçre hukukunda da, Alman hukukundaki düzenlemelere paralel olarak başlangıç kira bedelinin, emsal kira bedelinin %10 fazlasını aşmaması gerektiği kabul edilmektedir.

İsv.BK m.269a ise, kira bedelinin hangi hâllerde kötüye kullanılmış olarak nitelendirilmeyeceğini düzenlemiştir. Bu hükme göre, *kira bedeli*,

- (a) emsal kira bedeli⁹⁹ çerçevesine oturtulmuşsa,
 - (b) maliyet artışları veya kiraya verenin edim fazlalaşmasına dayandırılmışsa,
 - (c) Yeni yapılarda¹⁰⁰, maliyeti karşılayıcı brüt gelir çerçevesine oturtulmuşsa,
 - (d) Daha evvel piyasa finansman giderlerinin farklılaşması sebebiyle gerçekleştirilen ve kiracıya bildirilmiş olan bir ödeme planıyla saptanan kira bedeli indiriminin dengelenmesine hizmet etmekte ise,
 - (e) Riziko taşıyan sermayenin pahalılaşmasını dengeliyorsa,
 - (f) Kira bedeli, kiraya veren ve kiracı birliklerinin veya benzer menfaatleri koruyan organizasyonların çerçeve sözleşmelerinde tavsiye ettikleri miktarı aşmıyorsa,
- kira bedeli kötüye kullanılmış olarak nitelendirilmez.*

⁹⁶ Blumer, 2012, s. 133; konu hakkında ayrıca bkz. Özyakışır, 2019, s. 120.

⁹⁷ Blumer, 2012, s. 133.

⁹⁸ Bkz. BGE 117 II 77; konu hakkında ayrıca bkz. Özyakışır, 2019, s. 121, dn. 400.

⁹⁹ Honsell, 2010, s. 238; Präjudizienbuch, Art.269a, Nr. 2, s. 700; Art.11 VMWG’e göre, kiralanın ile karşılaştırılabilir konumda, büyüklükte, malzemede, durumda ve evrede bulunan konut ve işyerine ait kira bedeli, emsal kira bedelinin belirlenmesinde esas alınır.

¹⁰⁰ En fazla on beş yıllık yapılar, yeni yapı olarak nitelendirilir. Bkz. Blumer, 2012, s. 138.

Görülüyor ki Alman hukukunda olduğu gibi İsviçre hukukunda da kanun koyucu başlangıç kira bedelini sınırlarken kiraya verenin menfaatini de korumuştur. Hangi hallerin kira bedelinde kötüye kullanım olmayacağına dair İsv.BK m.269a'daki hükümler, Alman hukukunda başlangıç kira bedelinin sınırlandırılmasına getirilen düzenlemelerle bağdaşmaktadır.

İsviçre hukukunda başlangıç kira bedelinin sınırlandırılabilmesi için ayrıca, İsv.BK m.270 birinci fıkrasının a veya b bentlerinde belirtilen koşullardan birinin gerçekleşmiş olması aranmaktadır. İsv.BK m.270/f.1a bendinde kiracının sözleşme yapmaya mecbur kalması düzenlenmiştir. Buna göre, *kiracı, şahsî veya ailevî zor durumu ya da mahallî konut ve işyeri piyasasının şartları sebebiyle sözleşme yapmaya mecbur kalmışsa*, İsv.BK m.270 uyarınca itiraz edebilir ve indirim talebinde bulunabilir. Mecburiyet söz konusu değilse veya kiracının kira sözleşmesini akdetmeye mecbur kalmış olmasına rağmen bir başka seçeneği varsa, İsv.BK m.270/f.1a hükmü gerçekleşmemiş kabul edilir¹⁰¹. Meselâ, kiracı aynı mahallede uygun bedelle bir başka konut bulup kiralayabilecek bir konumda olmasına rağmen sırf mutfağını beğendiği için uygun olmayan kira bedelini kabul edip sözleşmeyi akdetmişse İsv.BK m.270/f.1a hükmünü ileri sürerek kira bedeline itiraz edip indirim talebinde bulunamaz. Yine kiracının kendi kusuruyla, o semtte daha uygun bedelle bir konutun bulunup bulunmadığını araştırmak için yeterince süresi olmadığından, gördüğü ilk konutu kiralaması halinde de indirim talebinde bulunamayacağı İsviçre Federal Mahkemesi tarafından kabul edilmiştir¹⁰².

İsv.BK m.270/f.1b bendinde ise, başlangıç kira bedelinin önceki kiracının yükümlü olduğu kira bedeline göre önemli ölçüde artırılmış olması hâli düzenlemiştir. Bu düzenleme uyarınca aynı kiralanan için daha sonra düzenlenen kira sözleşmesinde kararlaştırılan başlangıç kira bedeli, önceki kira bedelinden önemli ölçüde daha fazla ise, kararlaştırılan bedel kötüye kullanılmıştır ve bedele İsv.BK m.270 uyarınca itiraz edilip indirim talebinde bulunulabilir. Dolayısıyla her somut olayda önceki kiracının ifa ettiği kira bedelinin saptanması gerekir¹⁰³. Kanun koyucu bu durumu dikkate alarak İsv.BK m.256a/f.2 hükmünü sevk etmiştir. Söz konusu hükme göre, kiracı, kendisinden önceki kira ilişkisinde ifa edilen kira bedelinin bildirilmesini kiraya verenden isteyebilir. Kiraya veren

¹⁰¹ Koller, 2012, s. 281; Özyakışır, 2019, s. 117.

¹⁰² Bu hususta bkz. BGE 4C.169/2002 E 2.3.

¹⁰³ Özyakışır, 2019, s. 117.

talep üzerine önceki kira bedeli miktarını kiracıya bildirmekle yükümlüdür. Nitekim önceki kira ilişkisinde ifa edilen kira bedeline bakılarak başlangıç kira bedelinin önceki kira bedeline oranla önemli ölçüde artırılmış olup olmadığı takdir edilir¹⁰⁴. Kuşkusuz, söz konusu hükmün uygulanması bakımından İsv.BK m.270'in birinci fıkrasının b bendinde yer alan "önemli ölçüde (*erheblich*)" ifadesi somutlaştırılmalıdır¹⁰⁵. Doktrin ve uygulamada, başlangıç kira bedelinin, önceki kira ilişkisinde ifa edilen kira bedelinin en çok %10 fazlası kadar kararlaştırılabileceği belirtilmektedir¹⁰⁶. Buna göre, önceki kira bedelinin %10 fazlasını aşan miktarda kararlaştırılan başlangıç kira bedeli, önemli ölçüde artırılmış kabul edilir¹⁰⁷.

C. Başlangıç Kira Bedelinin Sınırlandırılmasının İstisnaları

En çok üç ay süreli tatil konutlarına ilişkin kira sözleşmelerinde, konut ve işyeri kiracılarını koruyan özel hükümler (İsv.BK m.269-270e) uygulama alanına sahip değildir¹⁰⁸. Dolayısıyla bahsi geçen niteliklere sahip kira ilişkilerine başlangıç kira bedelini sınırlayan özel hükümler olan İsv.BK m.270, 269 ve 269a uygulanmayacağından bu hükümler gereğince itiraz ve indirim de söz konusu olmayacaktır.

İsv.BK m.253b'nin ikinci ve üçüncü fıkralarında, konut ve işyeri kiracılarını koruyan özel hükümlerin (İsv.BK m.269-270e) uygulanmayacağı durumlar ayrıca belirtilmiştir. Buna göre, İsv.BK m.253b/f.2 hükmü uyarınca, lüks konutlara ve altı veya daha fazla odalı (mutfak dışında) lüks evlere ilişkin kira sözleşmelerinde başlangıç kira bedelini sınırlayan özel hükümler (İsv.BK m.270, 269 ve 269a) uygulanmaz. Bu niteliklerdeki konutlara ilişkin kira sözleşmelerinde başlangıç kira bedeli serbestçe kararlaştırılabilir¹⁰⁹. Bir yerin 6 odalı olup olmadığının tespit edilmesinde mutfak, banyo gibi yerler dikkate alınmaz. Yine 6 odalı olan bir yerin lüks olması gerekmektedir. Bir yerin lüks olup olmadığı birçok husus dikkate alınarak belirlenir. Meselâ, 6 odalı 100 yıl önce yapılan, elektrik tesisatı başta olmak üzere birçok tesisatının yenilenmediği, harabe halde olan

¹⁰⁴ Koller, 2012, s. 282; Blumer, 2012, s. 141-142; KurzK, Art.270, Nr. 9, s. 998; Özyakışır, 2019, s. 118.

¹⁰⁵ Özyakışır, 2019, s. 118.

¹⁰⁶ BGE 136 III 82.

¹⁰⁷ Koller, 2012, s. 282; Blumer, 2012, s. 122, 141; Ayrıca bkz. Özyakışır, 2019, s. 118.

¹⁰⁸ Koller, 2012, s. 273; Özyakışır, 2019, s. 61.

¹⁰⁹ Blumer, 2012, s. 126; Özyakışır, 2019, s. 115.

bir villa sırf 6 odalı olduğu için lüks sayılmayacaktır¹¹⁰. Bir yerin lüks olup olmadığına karar verilirken tüm yapının dikkate alınması gerekir. Bu tarz evlerin şehir içinde ya da şehir dışında yer alması da lüks olup olmama kriterini etkilemeyecektir¹¹¹. Konutun dıştan görünüşünün güzel, sauna ve yüzme havuzuna sahip olduğu, hobi odalarının olduğu, duvar, kapı gibi yerlerin bakımlı olduğu, konuttaki tesisatın günümüze uygun olduğu hallerde lüks bir konutun varlığından bahsedilir¹¹². İsviçre Federal Mahkemesi kararlarına göre bir konutun lüks sayılması için alışılmışın dışında bir konfor sunması gerekir¹¹³.

Başlangıç kira bedeline ilişkin özel sınırlama hükmünün uygulanmayacağı bir diğer hâl, İsv.BK m.253b/f.3'te öngörülmüştür. Kiralanan kamu organının teşviki ile sağlanmış ve kira bedeli resmi bir makam tarafından denetlenen sosyal konutlardan (sozialer Wohnungsbau) ise İsv.BK m.269-270e uygulanmaz. Bir başka deyişle, sosyal konut kira sözleşmelerinde konut ve işyeri kiralarna ilişkin özel hükümler uygulama alanına sahip değildir. Dolayısıyla sosyal konut kiralari, başlangıç kira bedelini sınırlayan özel hükümlere (İsv.BK m.270, 269 ve 269a) tabi değildir¹¹⁴.

D. İsviçre Borçlar Kanunu'nun 270. Maddesinin Hüküm ve Sonuçları

Koşulların gerçekleştiğini iddia ederek İsv.BK m.270 uyarınca başlangıç kira bedeline karşı itiraz ve indirim talebinde bulunmak isteyen kiracı, kiralananın kendisine tesliminden itibaren otuz gün içinde "uzlaştırma makamına (Schlichtungsbehörde)" başvurmalıdır¹¹⁵. Otuz günlük süre teslimden itibaren başlar. Kiralanan kiracının egemenlik alanına fiilen geçmiş ise teslim gerçekleşmiş sayılır. Uygulamada kiralananın teslimi, genellikle kiralananın anahtarının kiracıya teslimi ya da teslim tutanağının düzenlenmesi ile gerçekleşir¹¹⁶. Ancak kirala-

¹¹⁰ ZK - Zürcher Kommentar, Vormerkungen zum 8. Titel (Art.253- 273c OR), Art.253-265 OR, Die Miete, (Hrsg. Peter Higi- Anton Bühlmann- Christoph Wildisen), 5. Auflage, Schultess, 2019, Art 253b, Nr. 71-77.

¹¹¹ ZK - Zürcher Kommentar Art 253b, Nr. 71-77.

¹¹² ZK - Zürcher Kommentar Art 253b, Nr. 71-77.

¹¹³ BGer 4A_257/2015, 11.1.2016.

¹¹⁴ ZK - Zürcher Kommentar Art.253b, Nr. 78-85; Özyakışır, 2019, s. 115.

¹¹⁵ Zihlmann, 1995, s. 183; KurzK, Art.270, Nr. 10, s. 998; Özyakışır, 2019, s. 121-122; BGE 4A_214/2007 E 3.

¹¹⁶ Berner Kommentar, Die Miete, Art.256-259i OR, (Hrsg. Heinz Hausherr- Hans Peter Walter), Stämpfli Verlag, Bern, 2015, Art.256, Nr. 29, s. 14; SVIT Komm, Art.270, Nr. 43, s. 674; Özyakışır, 2019, s. 122.

nan, kira sözleşmesinin akdedilmesinden önceki ya da sonraki bir tarihte kiracıya teslim edilmiş olabilir. Bu durumda akit tarihi değil, teslim tarihi dikkate alınır¹¹⁷.

Teslim tarihinden itibaren otuz gün içinde başlangıç kira bedeline karşı uzlaştırma makamına (Schlichtungsbehörde) itiraz ve indirim talebi yöneltilmemişse, kararlaştırılan kira bedeli kabul edilmiş sayılır. Bu durumda başlangıç kira bedeli, kötüye kullanılmış kira bedeli (missbräuchlicher Mietzins) olsa dahi kiracı, itiraz ve indirim talebinde bulunamaz; kararlaştırılan bedelle bağlıdır¹¹⁸.

Başlangıç kira bedeline karşı uzlaştırma makamına süresi içinde başvuru yapılmışsa, uzlaştırma makamı tarafından kiraya veren ve kiracı uzlaşma görüşmeleri için davet edilir¹¹⁹. Görüşmeler sonucunda uzlaşma sağlanması durumunda, uzlaştırma makamı tarafından bir protokol hazırlanır. Kiraya veren ve kiracı tarafından imzalanan uzlaşma protokolü, İsviçre Hukuk Muhakemeleri Kanunu m.208 gereğince kesinleşmiş bir mahkeme kararı gibi hüküm ve sonuç doğurur¹²⁰. Uzlaşma görüşmeleri neticisi olumsuzsa, bir başka deyişle kiraya veren ve kiracı uzlaşmazsa uzlaştırma makamı tarafından kiracıya dava açma izni verilir¹²¹. Kiracı, uzlaştırma makamı tarafından verilen kararın kendisine tebliği tarihinden itibaren otuz gün içinde dava açmalıdır. Süresi içinde dava açılmaması hâlinde, kiracı başlangıç kira bedelini kabul etmiş sayılır¹²².

Uzlaştırma makamı, görüşmeler devam ederken kiraya veren ve kiracı için bir “karar önerisi (der Urteilsvorschlag)” düzenleyebilir¹²³. Hazırlanan karar önerisi, taraflara yazılı olarak tebliğ edilir. Taraflar, tebliğ tarihinden itibaren yirmi gün içinde karar önerisine itiraz edebilirler. İsviçre Hukuk Muhakemeleri Kanunu m.211 uyarınca, uzlaştırma makamı tarafından hazırlanan karar önerisine tebliğ tarihinden itibaren yirmi gün içinde itiraz edilmemişse, öneri, kesinleşmiş bir mahkeme kararı gibi hüküm ve sonuç doğurur¹²⁴.

¹¹⁷ SVIT Komm, Art.270, Nr. 43, s. 674; Özyakışır, 2019, s. 122.

¹¹⁸ Koller, 2012, s. 280; Özyakışır, 2019, s. 122.

¹¹⁹ Özyakışır, 2019, s. 122; Uzlaştırma makamının görevleri için bkz. Art.21 VMWG.

¹²⁰ Schmid- Stöckli, s. 164; Özyakışır, 2019, s. 122.

¹²¹ Blumer, s. 79; Özyakışır, 2019, s. 122.

¹²² Schmid- Stöckli, s. 164; Özyakışır, 2019, s. 122.

¹²³ Blumer, 2012, s. 76-77; Schmid- Stöckli, s. 164; Özyakışır, 2019, s. 122.

¹²⁴ Koller, 2012, s. 211; Blumer, s. 79; Schmid- Stöckli, s. 164; Özyakışır, 2019, s. 122.

Uzlaştırma makamının izni ile dava açan kiracı, başlangıç kira bedelinin kötüye kullanılmış olduğunu (İsv.BK m.269, 269a) ve İsv.BK m.270'in birinci fıkrasının a veya b bentlerinde belirtilen şartlardan en az birinin gerçekleştiğini ispat etmelidir¹²⁵. Bahsi geçen şartların tamamı gerçekleşmişse, hâkim, başlangıç kira bedelinin "kötüye kullanma sınırına (Missbrauchsgrenze)" kadar indirilmesine karar verir¹²⁶. Nitekim hâkim, başlangıç kira bedeli olarak İsv.BK m.269, 269a, 270 çerçevesine oturtulmuş bir miktar belirler.

Uzlaştırma ve yargılama süreçlerinde kira ilişkisi devam etmektedir. Bu süreçlerde, kiraya veren ve kiracı tarafından kararlaştırılan başlangıç kira bedeli, miktar olarak kötüye kullanılan bedel niteliğinde olsa dahi, ifa edilir. Bir başka deyişle kiracı, uzlaştırma ve yargılama süreci boyunca, kararlaştırılan başlangıç kira bedelini ifa etmekle yükümlüdür. Süreç sona erdiğinde, başlangıç kira bedeli indirilmişse, süreç boyunca ifa edilen fazla miktar kadar kiracı için bir alacak hakkı doğar. Kiracının söz konusu alacak hakkı, indirim kararının hukuken kesinleştiği anda muacceliyet kazanır. Bu andan itibaren kiracı bahsi geçen alacak hakkını talep edebilir¹²⁷. Alacak, sebepsiz zenginleşme hükümleri çerçevesinde talep edilir¹²⁸. Görülüyor ki İsviçre hukukunda da Alman hukukunda olduğu gibi kiracı, fazla ödemiş olduğu kira bedelini sebepsiz zenginleşme hükümlerince talep edebilecektir.

E. İsviçre Hukukundaki Düzenlemelerin Değerlendirilmesi

İsviçre hukukunda aşırı yararlanma İsv.BK m.21'de düzenlenmiştir. Bu düzenlemeye göre aşırı yararlanmadan bahsedilmesi için objektif ve sübjektif unsurların bir arada bulunması şarttır. Edimle karşı edim arasında aşırı bir dengesizliğin bulunması İsviçre hukukunda aşırı yararlanmanın gerçekleşmesi için yeterli olmayıp ayrıca bu aşırı orantısızlığın taraflardan birinin karşı tarafın özel bir durumundan yararlanması suretiyle meydana getirilmiş olması gerekir.

İsviçre hukukunda aşırı yararlanmanın sonucu Alman hukukundan farklıdır. Zira Alman hukukunda sözleşme mutlak butlanla sakat olmaktadır, İsviçre hukukunda sözleşme zarar gören tarafından tek taraflı olarak geçersiz kılınabi-

¹²⁵ SVIT Komm, Art.270, Nr. 47, s. 67; Özyakışır, 2019, s. 123.

¹²⁶ SVIT Komm, Art.270, Nr. 47, 30, s. 669; Koller, 2012, s. 280.

¹²⁷ SVIT Komm, Art.270e, Nr. 5, s. 714; Koller, 2012, s. 276-277.

¹²⁸ SVIT Komm, Art.270e, Nr. 5, s. 714-715; Özyakışır, 2019, s. 123; Bu durumda ifa edilmiş fazla kira bedeline ilişkin talebin, sözleşmeye dayalı bir talep olduğu yönünde bkz. KurzK, Art.270, Nr. 12, s. 998.

lir, iptal edilebilir. Sözleşmenin hüküm ifade edip etmemesi durumu zarar görenin iradesine bırakılmıştır. İsviçre hukukunda sözleşmenin iptali yerine, edimler arasındaki orantısızlığın giderilerek sözleşmenin ayakta tutulması hususu son yıllarda tartışılmış ve İsviçre Federal Mahkemesi'nin 26.06.1997¹²⁹ tarihli kararına konu olmuştur. Mahkeme bu kararında sözleşme hukukunda şekli anlamda sözleşme özgürlüğü ilkesinin yerini maddi anlamda sözleşme adaletinin aldığını belirtmiş ve çağdaş hukuk anlayışının bir hukuki işlemi geçerli veya geçersiz olarak nitelendirmekten vazgeçtiğini ve sakat hukuki işlemlerin hâkimin müdahalesiyle ayakta tutulmaya çalışıldığını vurgulamıştır¹³⁰. Mahkeme'ye göre aşırı yararlanma nedeniyle sözleşmenin sadece kısmen geçersiz sayılması daha isabetlidir. Nitekim İsviçre Borçlar Kanunu 2020 Tasarısı'nda aşırı yararlanma için sözleşmeyi tamamen iptal etme imkanının yanında kısmi iptal etme hakkı tanınmıştır. Bir başka anlatımla aşırı yararlanma bakımından orantısızlığın giderilmesi hakkı da tanınmıştır¹³¹. Aşırı yararlanmaya rağmen kira hukukunda böyle özel bir düzenlemenin olması kanımızca isabetli olmuştur. Zira aşırı yararlanma sırf başlangıç kira bedelinin uygun olmayan bir bedel olması halinde uygulama alanı bulmayacaktır. İsviçre hukukunda da kanun koyucu kiracının başlangıç kira bedeli aşamasında da korunması gerektiğini kabul etmiştir. Yine Alman hukukunda olduğu gibi kanun koyucunun başlangıç kira bedeline müdahalenin istisnalarını da düzenleyerek kiraya verenin haklarının da korunması isabetli olmuştur. Ayrıca mahkemelerin iş yükünün azaltılarak kira bedeline karşı itiraz ve indirim talebinin "uzlaştırma makamına (Schlichtungsbehörde)" yöneltilmesi de isabetli olmuştur.

III. TÜRK HUKUKUNDA BAŞLANGIÇ KİRA BEDELİNİN SINIRLANDIRILMASI MESELESİ

A. Genel Olarak

Alman ve İsviçre hukukunda başlangıçta belirlenen kira bedelinin sınırlandırıldığı ve bu hususta özel ve detaylı hukuki düzenlemelerin varlığı dikkat çekmekteyken, Türk hukukunda başlangıç kira bedelini sınırlandıran özel bir düzenleme bulunmamaktadır. Doktrinde Türk hukukunda başlangıç kira bedelinin

¹²⁹ BGE 123 III 292.

¹³⁰ BGE 123 III 292.

¹³¹ Pelin Çavdar, "İsviçre Borçlar Kanunu 2020 Tasarısı'nda Aşırı Yararlanma ve İrade Sakatlığı Hükümlerinin Düzenlenişi ve Türk Borçlar Kanunu ile Karşılaştırılması, *MÜHFAD*, 2019, C. 25, Sa. 1, s. 442.

düzenlenmemesini isabetli bulan görüşler bulunmaktadır¹³². Nitekim Türk hukukunda başlangıç kira bedelinin aşırı yararlanma'yı (gabin) düzenleyen TBK m.28'e aykırı olmamak şartıyla serbestçe kararlaştırılabileceği kabul edilmektedir¹³³.

Türk hukukunda başlangıç kira bedelinden aşırı yarar elde edilmediğine dair karar, TBK m.28/f.1'de belirtilen koşulların gerçekleşip gerçekleşmediği tespit edilerek verilir¹³⁴. TBK m.28/f.1'e göre, aşırı yararlanmanın kabulü için, edim ve karşı edim arasında açık bir oransızlık bulunmalı ve açık oransızlık, zarar görenin zor durumda kalmasından veya düşüncesizliğinden ya da deneysizliğinden yararlanılmak suretiyle gerçekleştirilmiş olmalıdır¹³⁵.

Gerek Türk-İsviçre gerek Alman hukukunda kanun koyucu, edimler arasında aşırı oransızlığın varlığının kabulü için herhangi bir oran belirlememiştir. Bir başka ifadeyle, aşırı yararlanmadan bahsedilebilmesi için edimler arasındaki farkın ne kadar olması gerektiğine dair bir hüküm, söz konusu ülke mevzuatlarında bulunmamaktadır. Bu konuda hâkime takdir yetkisi verilmiştir¹³⁶. Hâkim, edim ve karşı edimin sözleşmenin kurulduğu andaki değerini dikkate alarak aşırı oransızlık hakkında takdir yetkisini kullanıp karar verir¹³⁷. Ancak nihayetinde kira sözleşmeleri bakımından aşırı yararlanmadan bahsedilebilmesi için, kira bedelinin fahiş düzeyde olması gerekir. Yargıtay'a göre, edimler arasında %50 oranında fark bulunması durumunda, kesin olarak aşırı orantısızlığın kabulü gerekir. Öte yandan Yargıtay, aşırı oransızlıktan bahsedilebilmesi için, edim ve karşı edim arasında en az %25'ten fazla bir fark bulunması zorunluluğuna da vurgu yapmıştır¹³⁸. Böylece, Türk hukuk uygulamasında sadece edimler arasındaki farkın %25'ten fazla, ancak %50'den az olduğu durumlarda aşırı yararlan-

¹³² İnceoğlu, Cilt 2, s. 133.

¹³³ İnceoğlu, Cilt 2, s. 133; İlkay Kaya, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi", *BÜHFD*, 2014, C. 9, Sa. 123-124, s. 176.

¹³⁴ Özyakışır, 2019, s. 193.

¹³⁵ Konu hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 24. Baskı, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2019, s. 468 vd; Feyzi Necmeddin Feyzioğlu, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, C. 1, 2. Bası, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1976, s. 249 vd.; O. Gökhan Antalya, *Borçlar Hukuku, Genel Hükümler*, C. V/1, 1, Genişletilmiş 2. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara 2019, s. 415 vd.

¹³⁶ Söz konusu takdir yetkisinin kullanılmasında dikkate alınması gereken hususlar için bkz. Selahâttin Sulhi Tekinay vd., *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 7. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1993, s. 460, 461; Feyzioğlu, s. 253.

¹³⁷ Feyzioğlu, s. 251.

¹³⁸ Yargıtay. 1. Hukuk Dairesinin 27.12.1976 tarihli, E. 1976/10791, K. 1976/12751 sayılı kararı; Ayrıca bkz. Tekinay vd., 1993, s. 459, s. 459, dn. 1.

maya karar vermek hâkimin takdirindedir. Fakat bu fark, %50 veya daha fazla ise aşırı yararlanmanın var olduğu kabul edilmektedir.

Aşırı yararlanma durumunda zarar gören, durumun özelliğine göre ya sözleşme ile bağlı olmadığını diğer tarafa bildirerek ediminin geri verilmesini ya da sözleşmeyle bağlı kalarak edimler arasındaki oransızlığın giderilmesini isteyebilir (TBK m.28/f.1)¹³⁹. Ancak kira sözleşmesi söz konusu olduğunda, sözleşmenin sona erdirilmesi, kiracı için kanun koyucu tarafından tanınan bir hak olmasına rağmen, amaca hizmet eden bir seçenek olmaz. Zira genellikle amaç, kira ilişkisini ayakta tutup kira bedelini indirerek edim-karşı edim dengesinin tesisidir¹⁴⁰.

Başlangıç kira bedeline ilişkin değinilmesi gereken bir başka konu da genel işlem şartlarının denetlenmesidir. Türk hukukunda 6098 sayılı TBK m.20 ilâ 25 arasında genel işlem koşullarına yer verilmiştir. TBK m.20/f.1 hükmü uyarınca genel işlem koşulları, bir sözleşme yapılırken düzenleyenin ileride çok sayıdaki benzer sözleşmelerde kullanmak üzere önceden tek başına hazırlayarak, karşı tarafa sunduğu sözleşme hükümleridir. Başka bir ifadeyle, genel işlem koşulları, taraflardan birinin hazırladığı veya kullandığı ve diğer tarafın içeriğine etki edemediği muhtemel bir sözleşme içeriğinin tamamı ya da bir kısmını genel olarak tespit eden standartlaşmış sözleşme koşullarıdır¹⁴¹. Genel işlem koşulları, asıl sözleşmenin içeriğine dahil olduğu hallerde hüküm ve sonuç doğurur¹⁴².

¹³⁹ Türk Borçlar Kanunu 2012 tarihinde yürürlüğe girmeden önce edimler arasında orantısızlığın giderilerek sözleşmenin ayakta tutulmasına ilişkin bir hukuki sonucun isabetli olacağına dair bkz. Buz, "Gabin Halinde Edimler" s. 63; Konu hakkında ayrıca bkz. Eren, s. 474; M. Kemal Oğuzman - M. Turgut Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Cilt I, 16. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, Şubat 2018, s. 137; Antalya, 2019, s. 424; Mehmet Ayan, *Borçlar Hukuku (Genel Hükümler)*, 11. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, Ekim 2016, s. 194; Abdulkerim Yıldırım, *Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 10. Baskı, Monopol Yayınevi, Ankara, Ekim 2019, s. 108; Erol Cansel - Çağlar Özel, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Cilt 1, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, Ekim 2017, s. 187.

¹⁴⁰ Aşırı yararlanma durumunda, zarar görene, sözleşmeye bağlı kalarak edimler arasındaki oransızlığın giderilmesini talep hakkı, ilk kez 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'yla tanınmıştır. 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun yürürlükte bulunduğu tarihlerde kira sözleşmesinde zarar gören, aşırı yararlanma söz konusu olduğunda sadece sözleşmeyi feshettiğini beyan ederek verdiği şeyi geri alabilmekteydi. Buna karşılık, sözleşmenin ayakta tutularak edimler arasındaki oransızlığın giderilmesi talep edilemezdi. Bkz. Özyakışır, 2019, s. 195, dn. 736.

¹⁴¹ Peter Gauch - Walter R. Schlupe, *Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil*, 2 Bände 6 Auflage, Zürich 1995, Nr. 1117; Eren, s. 227 vd.; Antalya, 2019, s. 471; Yeşim M. Atamer, *Sözleşme Özgürlüğünün Sınırlandırılması Sorunu Çerçevesinde Genel İşlem Şartlarının Denetlenmesi*, Beta Basım Yayın, İstanbul, 2001, s. 61; Adem Yelmen, *Türk Borçlar Kanunu'na Göre Genel İşlem Şartları*, Yetkin Yayınları, Ankara, 2014, s. 48.

¹⁴² Gauch - Schlupe, 1995, Nr. 1128; Yelmen, 2014, s. 50.

Genel işlem koşullarını düzenleyen daha doğru bir ifadeyle kullanan kişi, sözleşmenin içeriğini belirleme özgürlüğünü tek taraflı olarak kendi lehine kullandığı için koşulları düzenleyen sözleşmenin güçlü tarafına karşı zayıf tarafı korumu ihtiyacı hâsıl olup bu amaçla kanunlarda genel işlem koşullarının denetimine ilişkin düzenlemeler yapılmıştır¹⁴³. Genel işlem koşulları, yürürlük, yorum ve içerik denetimi olmak üzere üç aşamada denetlenmektedir¹⁴⁴.

Bir hususun genel işlem koşulları kapsamında geçerli olabilmesi için düzenleyen tarafın sözleşme yapıldığı sıra diğer sözleşme tarafına bunu bildirmesi ve böylelikle diğer sözleşme tarafının bu koşulların içeriğini öğrenme imkânının sağlanması ve karşı tarafın bu koşulları kabul etmesi gerekir (TBK m.21/f.1) Aksi takdirde bu koşullar TBK m.21/f.2 hükmü uyarınca yazılmamış sayılır¹⁴⁵. Bu kapsamda yapılacak denetim yürürlük denetimidir. Bir koşulun genel işlem koşulu olarak sözleşme kapsamında kabul edildiği, fakat açık ve anlaşılır olmadığı, birden çok anlama geldiği hallerde de genel işlem koşullarının bunları düzenleyen/kullanan aleyhine ve diğer tarafın lehine yorumlanması gerekir¹⁴⁶. Bu hallerde yorum denetimi söz konusudur. Yorum denetimi yapılırken içerik denetimiyle elde edilecek daha olumlu sonuçlar engellenmeden yorum yapılmalıdır. Genel işlem koşulları arasında yer alan ve dürüstlük kuralına aykırı olup sözleşmenin diğer tarafının durumu ağırlaştırıcı nitelikteki koşullar hükümsüzdür. Bu durumda içerik denetimi söz konusu olmaktadır (TBK m.25)¹⁴⁷.

¹⁴³ Antalya, 2019, s. 476; Yeşim M. Atamer, "Yeni Türk Borçlar Kanunu Hükümleri Uyarınca Genel İşlem Koşullarının Denetlenmesi - TKHK m.6 ve TTK m.55/f.1, (f) ile Karşılaştırmalı Olarak", *Türk Hukukunda Genel İşlem Şartları Sempozyumu*, Banka ve Ticaret Hukuku Enstitüsü Yayınları, Ankara, 2012, s. 13; Eren, s. 230.

¹⁴⁴ Atamer, Denetleme, s. 11; Yelmen, 2014, s. 82 vd.

¹⁴⁵ Yazılmamış sayılmanın hukuki niteliğinin ne olduğu hususunda doktrinde görüş birliği bulunmamaktadır. Bu hususta bkz. Eren, s. 235 vd; Murat Topuz, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Çerçevesinde Genel İşlem Koşullarında Kapsam (Yürürlük) Denetimi", *Prof. Dr. Mustafa Dural'a Armağan*, 1. Baskı, Filiz Kitabevi, Nisan 2013, İstanbul, s. 1165 vd; Ayşe Havutçu, *Açık İçerik Denetimi Yoluyla Tüketicinin Genel İşlem Şartlarına Karşı Korunması*, Güncel Yayınevi, İzmir 2003, s. 144 vd.; Nagehan Kırkbeşoğlu, *Türk Özel Hukukunda Kısmi Hükümsüzlük, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na göre Uyarlanmış*, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2011, s. 64 vd; Antalya, 2019, s. 505 vd; 106, 310; Gül Doğan, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Çerçevesinde Genel İşlem Koşulları", *Prof. Dr. Mustafa Dural'a Armağan*, 1 Baskı, Filiz Kitabevi, Nisan 2013, İstanbul, s. 465 vd; Murat Aydoğdu, *Türk Borçlar Hukuku'nda Genel İşlem Koşullarının ve Tüketici Hukuku'nda Haksız Şartların Denetimi*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2014, s. 75; Hüseyin Hatemi - Emre Gökyayla, *Borçlar Hukuku Genel Bölüm*, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2017, Nr. 13, s. 66.

¹⁴⁶ Atamer, Denetleme, s. 35-36.

¹⁴⁷ Eren, 2019, s. 236; Antalya, 2019, s. 509; Atamer, Denetleme, s. 61.

Doktrinde bir görüş tarafından kira bedelini belirleyen sözleşme hükmünün genel işlem koşulu olarak nitelendirilmesi halinde bile bu koşulun içerik denetimine tabi tutulmayacağı, taraflar arasında kurulan edim-karşı edim dengesine müdahale edilemeyeceği ileri sürülmüştür¹⁴⁸. Buna karşın doktrinde bir diğer görüş, kira bedeline ilişkin sözleşme hükmünün istisnaî olarak saydamlık ilkesine aykırılık teşkil eden hallerde denetime tabi tutulabileceği savunmuştur¹⁴⁹. Bu görüşe göre, kira bedeline ilişkin sözleşme hükmünün okunup anlaşılması son derece güç bir şekilde kaleme alınmışsa, kira bedelinin tespiti için kiracının nüfuz etmesi kendisinden beklenmeyecek birtakım verileri dikkate alıp hesaba katması gerekiyorsa kira bedeli içerik denetimine tabi tutulabilir¹⁵⁰. Bu hallerde sadece kira bedelinin hükümsüz sayılarak, kira sözleşmesinin ayakta tutulması gerektiği isabetle savunulmuştur¹⁵¹. Kira bedelinin sözleşmenin esaslı unsuru olduğu kira bedelinin hükümsüz olması halinde kira sözleşmesinin bütünüyle geçersiz olacağı kiraya verenler tarafından ileri sürülse de mahkemeler tarafından bu argümanın kabul edilmemesi gerektiği belirtilmiştir¹⁵². Kira bedelinin içerik denetimine tabi tutularak sadece kira bedelinin geçersiz sayılması ve bu durumda hâkimin kira bedelini TMK m.1 uyarınca belirleyeceği doktrinde ileri sürülmektedir¹⁵³.

B. Türk Hukukunda Başlangıç Kira Bedelinin Sınırlandırılmasına Dair Görüşlerimiz

Türk hukukunda, aşırı yararlanma konusunda sözleşmenin kesin hükümsüz olmaması ve sözleşmenin ayakta tutulmasına hizmet eden bir hukuki sonucun benimsenmiş olması son derece isabetlidir. TBK m.28 hükmü uygulanarak kiracının zor durumunda kalması, düşüncesizliği ya da deneyimsizliği hallerinde yüksek başlangıç kira bedelinin kararlaştırılması engellenebilir mi sorusunun yanıtlanması gerekir. Bunun için hükümde yer alan edimler arasında dengesizlikten ne anlaşılması gerektiği hususunun açıklanması gerekir. Kanun koyucunun burada belirli bir oran vermeyerek hâkime takdir yetkisi vermesi de isabetlidir.

¹⁴⁸ İnceoğlu, Cilt 2, s. 133; Atamer, Denetleme, s. 56 vd; Burak Özen, “Kira Bedeli Artışına İlişkin Sözleşme Şartları ve Sözleşme Uyarınca Gerçekleşen Kira Bedeli Artışının Kira Tespit Davası Sonucunda Gerçekleşen Kira Bedeli Artışından Ayırt Edilmesi”, *Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan*, 2016, s. 2035.

¹⁴⁹ Atamer, Denetleme, s. 58; Özen, “Kira Bedeli Artışına İlişkin”, s. 2036.

¹⁵⁰ Özen, “Kira Bedeli Artışına İlişkin”, s. 2036.

¹⁵¹ Özen, “Kira Bedeli Artışına İlişkin”, s. 2036.

¹⁵² Özen, “Kira Bedeli Artışına İlişkin”, s. 2036.

¹⁵³ Özen, “Kira Bedeli Artışına İlişkin”, s. 2036.

Edimler arasında orantısızlık hususunda hâkime takdir yetkisi verilmişse de Yargıtay kararlarında bu oranın son derece yüksek tayin edildiği görülmektedir. Ayrıca aşırı yararlanma hükümlerinin uygulanabilmesi için sözleşme tarafının tecrübesizliği, düşüncesizliği veya zor durumda kalmasından yararlanılması gerekir. Başka bir deyişle, edim-karşı edim arasındaki aşırı orantısızlık sözleşmeyi sakatlamaz; meğer ki bu aşırı orantısızlık taraflardan birinin karşı tarafın özel bir durumundan yararlanması suretiyle meydana getirilmiş olsun¹⁵⁴.

Pandemi süreci, barınma ve konut hakkına ilişkin sosyal ayrışmaları daha da görünür kılmış, salgının neden olduğu ekonomik kriz, eşitsizlikleri derinleştirmiştir. Kişinin yaşamını sürdürebileceği yeterli ve güvenli bir konutun yokluğunda kendisini ve başkalarını virüsten koruması imkânsız bir durumdur. Türkiye’de Covid-19 süreci kapsamında özellikle işyeri kira bedellerinde uyarılma konusu tartışılırken, konut kiralarda başlangıç kira bedelinin sınırlandırılması konusunun da gündeme gelmesi gerektiğini düşünmekteyiz. Zira son günlerde özellikle Covid-19 salgını nedeniyle öğrencilerin yurtlarda kalmak yerine ev kiralamaı tercih ettiği görülmektedir. Yine olası uzun vadeli kısıtlamalarda hayatın büyük bir kısmını konutta geçirecek bireylerin bu süreçte rahatça yaşayabilecekleri konut arayışı devam ederken başlangıç kira bedellerinde büyük artışlar meydana gelmiş, İstanbul gibi büyükşehirlerde uygun bedelle bir konut bulmak oldukça zorlaşmıştır. Bu nedenle Türk hukukunda özellikle son dönemlerde mahkemelerin aşırı yararlanmaya ilişkin hükümleri uygulayarak, bir kanuni düzenleme yapılanaya kadar kiracıyı korumasının isabetli olacağını düşünmekteyiz. Covid-19 pandemisindeki durumu fırsat bilerek başlangıç kira bedelini uygun olmayan bir bedel olarak kararlaştıran kiraya verenlerin, kiracının zor durumda kalmasından yararlandığı, başka bir deyişle aşırı yararlanmanın subjektif unsurunun oluştuğunun kabul edilmesi gerektiğini düşünmekteyiz. Ancak Covid-19 pandemisinin olmadığı hallerde sırf başlangıç kira bedelinin yüksek olması aşırı yararlanma hükümlerinin uygulanması için yeterli olmayacaktır. Başlangıç kira bedelinin sınırlandırılması sorunu, sadece kiracının tecrübesiz, düşüncesiz veya zor durumda olduğu hallerde ortaya çıkmaz.

¹⁵⁴ Buz, “Gabin Halinde Edimler”, s. 55. Ancak Roma hukukunda Justinianus döneminde *laesio enormis* kurumu çıkarılmıştır. Buna göre bir gayrimenkulün gerçek fiyatının yarısından daha az bir fiyata satılması durumunda, satıcı aldığı satım bedelini geri vererek gayrimenkulün idadesini hâkim kararıyla (*per officium iudicis*) gerçekletirme hakkına sahipti. Bu hususta daha detaylı bilgi için bkz. Buz, “Gabin Halinde Edimler”, s. 56; Murat Topuz, “Fahiş Gabin’in (*Laesio Enormis*) Roma Sözleşmeler Hukukunda Uygulama Alanı ve Fahiş Gabin’e Bağlı Hukuki Sonuçlar”, *Maltepe Hukuk Dergisi*, 2007, C. 6, Sa. 1, s. 468.

Kanaatimizce kira bedelinin genel işlem koşulları şeklinde düzenlemesi nadir rastlanan bir durumdur. Genel işlem koşulları, bir sözleşme yapılırken düzenleyenin ileride çok sayıda benzer sözleşmelerde kullanmak üzere önceden tek başına hazırlayarak, karşı tarafa sunduğu sözleşme hükümlerdir. Genelde kiraya verenler tarafından ileride çok sayıda benzer sözleşmelerde kullanmak üzere başlangıç kira bedeli yüksek bir şekilde tespit edilmemektedir. Kira bedelinin genel işlem şartları olarak belirlendiği istisnai hallerde içerik denetimine tabi tutulup tutulmayacağı hususunda doktrinde fikir birliği bulunmamaktadır. Kira bedelinin genel işlem koşulu olarak belirlendiği hallerde özellikle konut kiralalarında kiracının korunması nedeniyle belirsiz, anlaşılmaz, kiracının durumunu dürüstlük kuralına aykırı olarak zorlaştıran hükümlerin denetlenmesinin ve kira sözleşmesinin ayakta tutularak sadece kira bedelinin geçersiz sayılmasının ve geçerli olan kira bedelinin hâkim tarafından tespit edilmesinin yerinde olacağı kanaatindeyiz.

Aşırı yararlanmayı düzenleyen TBK m.28 hükmünün uygulanmasında ağır koşulların varlığı ve kira bedelinin genel işlem koşulları olarak çok nadir düzenlendiği dikkate alındığında kanun koyucunun Türk hukukunda da başlangıç kira bedeline özel bir düzenlemeyle sınır getirilmesinin isabetli olacağı kanaatindeyiz. Nitekim Almanya-İsviçre hukukunda da genel hükümlerde düzenlenen aşırı yararlanma hükümlerine rağmen özel düzenlemelerin olduğu görülmektedir. Kanaatimizce kanun koyucunun 2012 yılında yürürlüğe koymuş olduğu 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda kiracı lehine önemli düzenlemeler yapmış olmasına rağmen mehzaz kanundan ve Avrupa Birliği'nde yer alan önemli ülkelerden biri olan Almanya'nın hukukundaki düzenlemelerden farklı olarak başlangıç kira bedelinin sınırlandırılması hususunda bir düzenleme yapmaması isabetli olmuştur. Türkiye'de belirli illerde insanların konut bulmakta zorlandığı, kira sözleşmesinde özellikle başlangıç kira bedellerinde büyük artışların yaşandığı görülmektedir. Türkiye'de pandemiden önce de yapılan anketlerde kiraya verenlerin özellikle mültecilerden uygun olmayan yüksek başlangıç kira bedelleri talep ettiği ortaya çıkmıştır¹⁵⁵.

Türk hukukunda 1982 Anayasası'nın 11. maddesi uyarınca Anayasa'da yer alan normların özel hukuk kişilerini de bağlayacağı kabul edilmektedir¹⁵⁶. Bu nedenle geliri düşük olan bireylerin toplumun belirli bir bölgesine atılması, fahiş kira bedelleri ödeyemeyen kiracıların sadece belirli bölgelerde yaşaması, uzun vade-

¹⁵⁵ <https://docs.wfp.org/api/documents/download>. (12.09.2021)-

¹⁵⁶ Bu hususta detaylı bilgi için bkz. Belling-İnce, "Türk-Alman Hukukunda", s. 42 vd.

de dar gelirli ailelerin oturduğu bölgelere hizmetlerin daha yavaş ya da az gitmesi gibi sıkıntıların oluşmasına engel olunmalıdır. Bireylerin uygun koşullarda konuta sahip olması, diğer haklarının sağlanması bakımından son derece önemlidir. Gelirinin büyük bir kısmını konut kirasına vermek zorunda kalan bireyin gıda hakkı dolayısıyla yaşam hakkı, sağlık hakkı gibi pek çok hakkı da ihlal edilmektedir. Konut hakkı ve konutun insan yaşamında önemi Türkiye'nin de taraf olduğu birçok uluslararası andlaşmada düzenlenmiştir. Bu düzenlemelerde konut hakkının öznesi herkeştir ve devletlere sadece bireylere konut sağlamak değil, konut edinmesi ya da kiralamaı kolaylaştırıcı olan birtakım yükümlülükler de getirilmiştir. Türk hukukunda 1961 Anayasası'nda devletin, yoksul ve dar gelirli ailelerin sağlık şartlarına uygun konut ihtiyaçlarını karşılayıcı tedbirleri almakla yükümlü olduğu belirtilmiş; 1982 Anayasası'nda ise konut hakkı başlıklı 57. maddede *devletin şehirlerin özelliklerini ve çevre şartlarını gözeterek bir planlama çerçevesinde, konut ihtiyacını karşılayacak tedbirleri alacağı ve toplu konut teşebbüsleri destekleyeceği* düzenlenmiştir¹⁵⁷. O hâlde, Türk hukukunda kanun koyucunun 1982 Anayasası'nın 57. maddesini de dayanak olarak başlangıç kira bedeline sınırlama getirmesi kanaatimizce mümkündür. Bu hususta emsal kira bedelinin belirli bir oranından fazlasının tayin edilemeyeceğine dair Alman ve İsviçre hukukunda olduğu gibi bir düzenleme yapılması isabetli olur.

Türk hukukunda emsal kira bedeli kavramı Gelir Vergisi Kanunu'nun 73. maddesinde düzenlenmiştir. Bu maddeye göre *Kiraya verilen mal ve hakların kira bedelleri emsal kira bedelinden düşük olamaz. Bedelsiz olarak başkalarının istifasına bırakılan mal ve hakların emsal kira bedeli, bu mal ve hakların kirası sayılır. Bina ve arazide emsal kira bedeli, yetkili özel mercilerce veya mahkemelerce takdir veya tespit edilmiş kirası, bu suretle takdir veya tespit edilmiş kira mevcut değilse Vergi Usul Kanunu'na göre belirlenen vergi değerinin %5'idir. Diğer mal ve haklarda emsal kira bedeli, bu mal ve haklarının maliyet bedelinin, bu bedel bilinmiyorsa, Vergi Usul Kanunu'nun servetlerin değerlendirilmesi hakkındaki hükümlerine göre belli edilen değerlerinin %10'udur*¹⁵⁸. Bu madde-

¹⁵⁷ Nurten İnce - İmam Bakır Kanlı - Burak Hamza Eryiğit, "İnsan Hakkı Olarak Konut Hakkı, *Uluslararası Politik Araştırmalar Dergisi*, 2017, C. 3, Sa. 2, s. 31.

¹⁵⁸ Örneğin bir kişinin 2018 yılında rayiç bedeli (normal alım-satım değeri) 300.000 TL olan bir apartman dairesini arkadaşına bedelsiz olarak kiralaması durumunda, kira geliri elde etmediği halde, emsal kira bedeli hesaplanması ve buna göre bulunacak tutar kadar kira geliri elde etmiş sayılması gerekmektedir. Bu durumda, emsal kira bedeli (300.000 X%5=) 15.000 TL olacak ve bu tutarı beyan edilecektir. Emsal kira bedelinin nasıl hesaplanacağına dair bu madde, kanaatimizce gelir vergisinin tespiti için getirilmiş bir düzenlemedir.

nin amacı bir yeri kullandıran kimselerin buraları ücretsiz kullandıkları gerekçeyle vergi ödemeden kaçınmasını engellemektir. Bizce emsal kira bedelinin nasıl hesaplanacağına dair mahkeme kararlarından¹⁵⁹ yola çıkılarak Türk Borçlar Kanunu'nda genel bir düzenlenmenin yapılması isabetli olur.

İnsan onuruna yaraşır bir yaşam için ödenebilir konutların önemi gün geçtikçe artmaktadır. Konut kira bedelinin ödenmesinden sonra kiracının kendi ve çocuklarının yaşamını idame ettirecek kadar bir gelire sahip olması önemlidir. Ücretlerde meydana gelen artış ile başlangıç kira bedellerinde meydana gelen artış birbiriyle uyumlu olmadığı için insanların oturdukları konutların kalitesi de gün geçtikçe düşmektedir. Bu nedenle Alman ve İsviçre hukukunda olduğu gibi kanun koyucunun başlangıç kira bedeline ilişkin özel bir düzenleme yapmasının yerinde olduğunu düşünmekteyiz. Kanun koyucu, yapacağı bu özel düzenlemede, Alman hukukunda olduğu gibi istisnalar koyarak kiraya verenin de menfaatlerini koruyabilir.

Türk hukukunda kira sözleşmesi devam ederken kira bedelinin nasıl artırılacağı hususu TBK m.344 hükmünde detaylı olarak düzenlenmiştir. Bu düzenlemelerle kanun koyucunun, özellikle kira bedeli hususunda kiracının korunması gerektiğini, kira sözleşmesinin zayıf tarafını teşkil ettiğini belirlemesi yerinde bir düzenlemedir. Ancak kiracı, başlangıç kira bedelinin kararlaştırılması aşamasında daha da zayıftır. Bir an önce barınacak bir yer arayan kiracının, özellikle kira başlangıcında kiraya verenin insiyatifine bırakılmaması, en azından konut kiracıları için özel bir düzenlemenin yapılması gerekmektedir. Bu nedenle başlangıç kira bedelinin, emsal kira bedelini yüzde %10 aşamayacağına ve emsal kira bedelinin nasıl belirleneceğine dair düzenlemelere 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'da da yer verilmesi gerektiğini düşünmekteyiz. Kanaatimizce bu konuda mahkemelerin iş yükünü azaltmak için İsviçre hukukunda olduğu gibi, ilçe-

¹⁵⁹ Yargıtay'a göre, emsal kira bedeli, genel olarak, "Belli bir çevrede, muntazam ve devamlı sürelerde yapılmış kira sözleşmelerinde kiralayanlar ve kiracılar tarafından kabul edilmiş, istikrar kazanmış kira paralarının ulaştığı belli değer"i ifade eder. Bkz. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 21.03.1990 tarihli ve E. 1990/3- 13, K. 1990/193 sayılı kararı (www.kazanci.com.tr); Yargıtay'ın diğer bazı kararlarında olağan rayiç, "Konut veya işyeri olarak kiraya verilen bir taşınmaz malın belli mahalde veya yine belli bir zaman içinde irat olarak getirebileceği az-çok istikrar bulmuş bir değer" veya "Uzun süreden beri oturmuş, yerleşmiş, kiracılar veya kiralanlarca kabul edilmiş, her an kira parasının tespitine konu olmayacak bir kira parası" şeklinde tanımlanmıştır. Bkz. Yargıtay. 3. Hukuk Dairesinin 09.12.1974 tarihli ve E. 1974/8890, K. 1974/8500 sayılı kararı, Yargıtay. 3. Hukuk Dairesinin 17.08.1976 tarihli ve E. 1976/4601, K. 1976/527 sayılı kararı (Akt. Turgut Demirsan, "Kira Bedelinin Saptanması", **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, Eylül 1989, Sa. 6, s. 854); Bu konuda ayrıca bkz. Özyakışır, 2019, 215.

lerde başlangıç kira bedeline itiraz makamı oluşturularak bu makamların kiracıların itirazlarına ücretsiz hizmet verilmesi sağlanabilir. Bu makam, başlangıç kira bedelinin fahiş olup olmadığını araştırarak taraflar arasında uzlaşma sağlanabilir.

SONUÇ

Gerek Alman gerekse İsviçre hukukunda kanun koyucu kiracıyı korumak adına başlangıç bedelinin serbestçe kararlaştırılmasının önüne geçmiş, kiracıyı koruyucu bazı özel hükümler sevk etmiştir. Alman hukukunda konut pazarının dar olduğu yerlerde konut kiralarda kiracı lehine kira sözleşmesini ayakta tutacak özel düzenlemeler yapılmıştır. Bu düzenlemelere göre başlangıç kira bedeli, emsal kira bedelinin %10'undan fazlası olamaz, aksi hâlde başlangıç kira bedeli emsal kira bedelinin %10 fazlasına kadar indirilir. Al.MK m.556g hükmü uyarınca kiracı, fazla ödediği kira bedelini sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre talep edebilir. Alman hukukunda kanun koyucu, her ne kadar kiracıyı koruyacak şekilde başlangıç kira bedeline bir sınırlama getirmeye çalışmışsa da kiraya verenin menfaatlerini gözeterek bu kurala birtakım istisnalar da getirmiştir. Ayrıca Alman hukukunda Ekonomik Suçlar Kanunu m.5'te konut pazarının dar olup olmamasına bakılmaksızın başlangıç kira bedelinin %20'den fazla belirlenmesi halinde kiraya verenin 50.000 Avro'ya kadar idari para cezasıyla cezalandırılacağı düzenlenmiştir. Kanun koyucu, çeşitli özel hükümlerle kiracıları korumaya çalışmakta, dar gelirli ailelerin şehirlerin belirli bölgelerinde yaşamasının önüne geçmeyi amaçlamaktadır.

İsviçre hukukunda, konut ve işyeri kira sözleşmelerinde başlangıç kira bedeli, kötüye kullanma (Missbrauch) kriteri ile sınırlandırılmıştır. Kira bedeli ile kiralananın aşırı bir gelir elde etmek amaçlanıyorsa ya da kira bedeli, açıkça aşırı olan bir satın alma değerine dayanıyorsa, kira bedeli kötüye kullanılmıştır (İsv.BK m.269). Kötüye kullanılan kira bedeline karşı İsv.BK m.270 uyarınca itiraz ve indirim talep edilebilir. İsviçre hukukunda da kanun koyucu kiraya verenin menfaatlerini gözeterek bu kurala birtakım istisnalar getirmiştir. İsviçre hukukunda kiracının, İsv.BK m.270 uyarınca başlangıç kira bedeline karşı itiraz ve indirim talebini, kiralananı teslimden itibaren otuz gün içinde "uzlaştırma makamına (Schlichtungsbehörde)" yöneltebileceğinin düzenlenmesi de son derece isabetli olmuştur. Böylelikle mahkemelerin iş gücü de azaltılmıştır.

Türk hukukunda kira sözleşmesi devam ederken kira bedelinin nasıl artırılabileceği hususu TBK m.344. hükmünde detaylı olarak düzenlenmiştir. Bu düzen-

lemelerle kanun koyucu özellikle kira bedeli hususunda kiracının korunması gerektiğini, kira sözleşmesinin zayıf tarafını teşkil ettiğini kabul etmiştir. Ancak Türk hukukunda başlangıç kira bedelini sınırlayan özel bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu hususta Türk hukukunda koşulların gerçekleşmesi halinde aşırı yararlanma hükümlerinden ya da genel işlem şartlarının içerik denetiminden yararlanabileceği doktrinde ileri sürülmüştür.

Aşırı yararlanmayı düzenleyen TBK m.28 hükmünün uygulanmasında ağır koşulların varlığı ve kira bedelinin genel işlem koşulları olarak çok nadir düzenlendiği dikkate alındığında kanun koyucunun Türk hukukunda da başlangıç kira bedeline özel bir düzenlemeyle bir sınır getirmesinin isabetli olacağı kanaatindeyiz. Zira kiracı başlangıç kira bedelinin kararlaştırılması aşamasında daha da zayıftır. Bir an önce barınacak bir yer arayan kiracının özellikle kira başlangıcında kiraya verenin inisiyatifine bırakılmaması, en azından konut kiracıları için özel bir düzenlemenin yapılması gerekmektedir. Türk hukukundaki genel hüküm olan aşırı yararlanmanın her zaman kira başlangıç bedelinin sınırlandırılmasında uygulama alanı bulması mümkün gözükmemektedir. Covid-19 pandemisindeki durumu fırsat bilerek başlangıç kira bedelini, uygun olmayan bir bedel olarak kararlaştıran kiraya verenlerin kiracının zor durumda kalmasından yararlandığı, başka bir deyişle aşırı yararlanmanın sübjektif unsurunun oluştuğu kabul edilse de Covid-19 pandemisinin olmadığı hallerde sırf başlangıç kira bedelinin yüksek olması, aşırı yararlanma hükümlerinin uygulanması için yeterli olmayacaktır. Bu nedenle başlangıç kira bedellerinin emsal kira bedelinin yüzde %10'unu aşamayacağına ve emsal kira bedelinin belirlenmesi usulüne dair genel düzenlemelere Türk Borçlar Kanunu'nda da yer verilmesi gerektiğini düşünmekteyiz. Kanaatimizce bu konuda mahkemelerin iş yükünü azaltmak için İsviçre hukukunda olduğu gibi, ilçelerde başlangıç kira bedeline itiraz makamı oluşturularak bu makamların kiracıların itirazlarına ücretsiz hizmet verilmesi sağlanabilir.

KAYNAKÇA

- ABRAMENKO, Andrik, "Mietpreisbremse- Ein Lechstück für Gesetz- und Verordnungsgeber", *ZRP*, 2018, ss. 34-36.
- AKINCI, Şahin, "COVID 19'un Borç İlişkilerine ve Bazı Borçlar Hukuku Sözleşmelerine Etkisi", *İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi Covid-19 Hukuk Özel Sayısı*, Yaz 2020/2, Yıl: 19, Sa. 38 (Covid-19 Özel Ek), ss. 62-103.
- AKKANAT, Halil, *TÜBA COVID 19 Küresel Salgını: Hukuki Değişim ve Etkileşimler Raporu*, (Ed. İzzet Özgenç- Halil Akkanat- Hayrrettin Çağlar- Haluk Hadi Sümer- Muhammet Özekes), Türkiye Bilimler Akademisi Yayınları, TÜBA Raporları No: 36, Ankara, 2020.
- ANTALYA, O. Gökhan, *Borçlar Hukuku, Genel Hükümler*, C. V/1, 1, Genişletilmiş 2. Baskı, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2019.
- ARAT, Ayşe, "Küresel Salgının İşyeri Kiralarına Etkisi ve Çözüm Önerileri", *Covid-19 Salgınının Hukuki Boyutu Hukukun Tüm Alanlarında Değerlendirmeler*, (Ed. Muhammet Özekes), XII Levha, İstanbul, 2020, ss. 441-450.
- ARTZ, Markus - BÖRSTINGHAUS, Ulf, "Das am 1.1.2019 in Kraft getretene Mietrechtsanpassungsgesetz. Ungereimheiten bei den Neuerungen zu Mietpreisbremse, Modernisierungsmieterhöhung, Herausmodernisieren und gewerblichen Zwischenmietverhältnissen", *NZM*, 2019, ss. 12-25 (Artz - Börstinghaus, "Das am 1.1.2019 in Kraft getretene Mietrechtsanpassungsgesetz").
- ARTZ, Markus, "Von Reformen und Reförmchen Zur Entwicklung des deutschen Wohnraummietrechts seit der "Großen Mietrechtsreform" 2001", *NJW*, 2015, ss. 1573, 1577 (Artz, "Von Reformen und Reförmchen").
- ARTZ, Markus, *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, (Hrsg. Franz Jürgen Säcker- Roland Rixecker- Hartmut Oetker- Bettina Limperg), Verlag C. H. beck München. (Artz, 556d BGB).
- ATAMER, Yeşim M., *Sözleşme Özgürlüğünün Sınırlandırılması Sorunu Çerçevesinde Genel İşlem Şartlarının Denetlenmesi*, Beta Basım Yayın, İstanbul, 2001.
- ATAMER, Yeşim M., Yeni Türk Borçlar Kanunu Hükümleri Uyarınca Genel İşlem Koşullarının Denetlenmesi - TKHK m.6 ve TTK m.55/f.1, (f) ile Karşılaştırmalı Olarak", *Türk Hukukunda Genel İşlem Şartları Sempozyumu*, Banka ve Ticaret Hukuku Enstitüsü Yayınları, Ankara, 2012 (Atamer, Denetleme).
- AYAN, Mehmet, *Borçlar Hukuku (Genel Hükümler)*, 11. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, Ekim 2016.
- AYDEMİR, Efrail, *Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku*, 3. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2014.

- AYDOĞDU, Murat - YAĞCIOĞLU, Ali Haydar, **Kovid-19 Salgınının Borç İlişkilerine ve Yargılamaya Etkileri**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2020.
- AYDOĞDU, Murat, **Türk Borçlar Hukuku'nda Genel İşlem Koşullarının ve Tüketici Hukuku'nda Haksız Şartların Denetimi**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2014.
- BAYSAL, Başak - UYANIK, Murat - YAVUZ, Selim, "Koronavirüs 2019 (Covid-19) ve Sözleşmeler", **Covid-19 Salgınının Hukuki Boyutu Hukukun Tüm Alanlarında Değerlendirmeler**, (Ed. Muhammet Özekes) XII Levha, İstanbul, 2020, ss. 269-282.
- BELLING, Detlev, W. - İNCE, Nurten, "Türk-Alman Hukukunda Temel Hakların Özel Hukuk İlişkilerine Etkisi", **LHD**, C. 12, Sa. 137, ss. 3-58 (Belling - İnce, "Türk-Alman Hukukunda").
- Berner Kommentar, Die Miete, Art.256-259i OR**, (Hrsg. Heinz Hausherr- Hans Peter Walter), Stämpfli Verlag, Bern, 2015.
- BİLGİN YÜCE, Melek, "Koronavirüs Salgını Nedeniyle Hükümet Kararıyla Kapatılan İşyerlerinin Kira Sözleşmelerinin Akibetinin Değerlendirilmesi", **Covid-19 Salgınının Hukuki Boyutu Hukukun Tüm Alanlarında Değerlendirmeler**, (Ed. Muhammet Özekes), XII Levha, İstanbul, 2020, ss. 411-440.
- BLANKENAGEL, Alexande - SCHRÖDER, Rainer - SPOERR, Wolfgang, "Verfassungsmäßigkeit des Instituts und der Ausgestaltung der sog. Mietpreisbremse auf Grundlage des MietNovGE", **NZM**, 2015, ss. 1-28.
- BLUMER, Maja, **Gebrauchsüberlassungsverträge (Miete/Pacht), Schweizerisches Privatrecht, VII/3**, (Hrsg. Wolfgang Wiegang), Helbing Lichtenhahn Verlag, Basel, 2012.
- BÖRSTINGHAUS, Ulf, "Die Begrenzung der Wiedervermietungsmiete für Wohnraum", **NJW**, 2015, s. 1553-1559 (Börstinghaus, "Die Begrenzung der Wiedervermietungsmiete").
- BÖRSTINGHAUS, Ulf, "Eine erste Stellungnahme zum mietrechtlichen Teil des Referententwurfs eines Mietrechtsnovellierungsgesetzes", **DWW**, 2014, s. 202-210.
- BÖRSTINGHAUS, Ulf, "Zwischen Vermieterfreiheit und Mieterschutz", **WuM**, 2018, s. 610-625 (Börstinghaus, „Zwischen Vermieterfreiheit“).
- BRÜCKNER, Carsten, **Mietpreisbremse, Rechtsfolgen für Vermieter**, 1. Auflage, Haus & Grund, 2015.
- BUZ, Vedat, "Gabin Halinde Edimler Arasındaki Aşırı Orantısızlığın Giderilerek Sözleşmenin Ayakta Tutulması" **BATİDER**, 1998, C. 19, Sa. 4, ss. 53-82.
- CANSEL, Erol - ÖZEL, Çağlar, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Cilt 1, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, Ekim 2017.
- ÇAVDAR, Pelin, "İsviçre Borçlar Kanunu 2020 Tasarısı'nda Aşırı Yararlanma ve İrade Sakatlığı Hükümlerinin Düzenlenişi ve Türk Borçlar Kanunu ile Karşılaştırılması", **MÜHFAD**, 2019, C. 25, Sa. 1, ss. 434-449.

- DEMİRCİOĞLU, Huriye Reyhan, "6098 Sayılı TBK'ya Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Verenlerin Bildirimli Fesih Hakkını Kullanabilmesinde Süre Sorunu", **BATİDER**, Haziran 2015, C. XXXI, Sa. 2, ss. 167-199.
- DEMİRSAN, Turgut, "Kira Bedelinin Saptanması", **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, Eylül 1989, Sa. 6, ss. 851-859.
- DOĞAN, Gül, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Çerçevesinde Genel İşlem Koşulları", **Prof. Dr. Mustafa Dural'a Armağan**, 1 Baskı, Filiz Kitabevi, Nisan 2013, İstanbul, ss. 459-474.
- DOĞAN, Murat, **Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi**, Adalet Yayınevi, Ankara, Şubat 2011.
- DOHSE, Roderich - POPIEL, Dominique Johanna, **Die Geschäftsraumiete**, Die Schriftenreihe Das Recht der Wirtschaft (RdW), 7. Auflage, Richard Boorberg Verlag, 2014.
- EISENSCHMID, Nobert, "Die Mietpreisbremse kommt", **ZRP**, 2015, s. 27-28.
- EREN, Fikret, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 24. Baskı, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2019.
- FEYZİOĞLU, Feyzi Necmeddin, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, C. 1, 2. Bası, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1976.
- FLEINDL, Huber, **Beck-online. Grosskommentar, Gesamtherausgeber für das Zivilrecht** (Hrsg. Beate Gsell- Wolfgang Krüger- Stephan Lorenz- Christoph Reymann), C.H. Beck München, 2021 (Fleindl, 556d BGB).
- FLEINDL, Hubert, "§WiStG - Ein Fall für den Papierkorb? Die gesetzlichen Regelungen zur Begrenzung der Miethöhe", **WuM**, 2013, ss. 703- 716 (Fleindl, "§WiStG - Ein Fall für den Papierkorb?").
- GAUCH, Peter - SCHLUEP, Walter R., **Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil**, 2 Bände, 6 Auflage, Zürich 1995.
- GSELL, Beate, "Die gerechte Miete" **WuM**, 2017, ss. 305-312.
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper, **"Yeni" 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m.299-356)**, 2. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012.
- HATEMİ, Hüseyin - GÖKYAYLA, Emre, **Borçlar Hukuku Genel Bölüm**, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2017.
- HAVUTÇU, Ayşe, **Açık İçerik Denetimi Yoluyla Tüketicinin Genel İşlem Şartlarına Karşı Korunması**, Güncel Yayınevi, İzmir 2003.
- HONSELL, Heinrich, **Schweizerisches Obligationenrecht Besonderer Teil**, Stämpfli Verlag AG, Bern 2010.

- HORST, Hans Reinold, "MietNovG I: Praxisfragen zur „Mietpreisbremse“ im freifinanzierten Wohnungsbau", *NZM*, 2015, ss. 393-413.
- İNCE AKMAN, Nurten, "Türk Hukuku ve Alman Hukukunda Covid-19 Salgının Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının ve Kiraya Veren Borçlarına Etkisi", *Covid-19 Küresel Salgının Hukuktaki Yansımaları*, (Ed. Kemal Şenocak), Yetkin Yayınları, Ankara, Şubat 2021, ss. 39-16.
- İNCE, Nurten - KANLI, İmam Bakır - ERYİĞİT, Burak Hamza, "İnsan Hakkı olarak Konut Hakkı", *Uluslararası Politik Araştırmalar Dergisi*, 2017, C. 3, Sa. 2, ss. 21-36.
- İNCEOĞLU, M. Murat, *Kira Hukuku, Cilt 1*, XII Levha, İstanbul, 2014.
- İNCEOĞLU, M. Murat, *Kira Hukuku, Cilt 2*, XII Levha, İstanbul, 2014.
- JÜRGEN, Kühling, "Gentrifizierung als Rechtsproblem: Wohnungspolitik ohne rechtstaatliche Leitplanken?" *NZM*, 2020, ss. 521-531.
- KAPANCI, K. Berk, "Bir Yıldan Uzun Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Türk Lirası Üzerinden Belirlenmesinde TBK m.344/f.1/c.son'un Yorumlanması", *İNÜHFD*, 2015, C. 2, Özel Sayı, ss. 809 - 834.
- KAYA, İlkey "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi", *BÜHFD*, 2014, C. 9, Sa. 123-124, ss. 171-196.
- KAYNAR, Muhammet, *Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi*, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2014.
- KILIÇ ÖZTÜRK, Gizem, "Kira Tespit Davası ve Esasları", *TBB Dergisi*, Mart-Nisan 2017, Sa. 129, ss. 229-260.
- KILIÇ, Muharrem, "Konut Hakkının Sosyopolitiği: Sosyal Haklar Sistematiği Açısından Bir Çözümleme", *Anayasa Yargısı*, 2020, C. 37, Sa. 2, ss. 67-112 (Kılıç, "Konut Hakkının Sosyopolitiği").
- KIRKBEŞOĞLU, Nagehan, *Türk Özel Hukukunda Kısmi Hükümsüzlük, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na göre Uyarlanmış*, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2011.
- KOLLER, Alfred, *Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil, Die einzelnen Vertragsverhältnisse Art.184-318 OR.*, Band I, Stämpfli, Bern, 2012.
- KUDLICH, Hans, *BeckOK OWIG*, (Hrsg. Jürgen Graf), C. H. Beck, München, 2021.
- Kurzkommentar OR Art.1- 529*, (Hrsg. Heinrich Honsell), 1. Auflage, Helbing Lichtenhahn Verlag, Basel, 2008. (KurzK, Art.).
- LAMMEL, Siegbert, "Theorie und Praxis der Mietpreisüberhöhung nach §5 WiStG (Frankfurt a. M.)", *NZM*, 1999, ss. 989-995.
- LAMPE, Joachim, *Beck Kurz Kommentare Band 17 Erbs/Kohlhaas, Strafrechtliche Nebengesetze*, (Hrsg. Peter Häberle), C. H. Beck, München, 2021.

- LEHMANN-RICHTER, Arnold, "Voraussetzungen und Kontrolle einer Gebietsverordnung zur Mietpreisbremse", *WuM*, 2015, s. 204-212.
- LEUSCHNER, Lars, "Die „Mietpreisbremse“ - Unzweckmäßig und verfassungsrechtlich höchst bedenklich", *NJW*, 2014, ss. 1929-1933.
- LÜTZENKIRCHEN, Klaus- DICKERSBACH, Marc- ABRAMENKO, Andrik, *Mietrecht Kommentar*, 2. Auflage, OttoSchmidt, Köln, 2015.
- MAKARACI BAŞAK, Aslı - ÖKTEM ÇEVİK, Seda - YÖRÜK, Işıl, "Korona Virüsün İşyeri Kira Sözleşmelerine Etkisi", *Covid-19 Salgınının Hukuki Boyutu Hukukun Tüm Alanlarında Değerlendirmeler*, (Ed. Muhammet Özekes), XII Levha, İstanbul, 2020, ss. 393-410.
- MINDER, Matthias, *Die Übertragung des Mietvertrags bei Geschäftsräumen (Art.263 OR), Einschliesslich des Verhältnisses von Art.263 OR zum Fusionsgesetz (FusG)*, Schulthess, Zürich- Basel- Genf, 2010.
- OĞUZMAN, M. Kemal - ÖZ, M. Turgut, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Cilt I, 16. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, Şubat 2018.
- 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*, 2016, ss. 2033-2062 (Özen, "Kira Bedeli Artışına İlişkin").
- ÖZYAKIŞIR, Özkan, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedeli*, Adalet Yayınevi, Ankara, 2019.
- PETERMANN, Frank Thomas, *Die Entwicklung des schweizerischen Mietrechts von 1881 bis 1989*, Diss., SVIT-Verlages, Zürich, St. Gallen, 1997.
- Präjudizienbuch OR, Rechtsprechung des Bundesgerichts (1875-2012)*, (Hrsg. Peter Gauch- Viktor Aepli- Hubert Stöckli), 8. Auflage, Schulthess, Zürich-Basel-Genf, 2012.
- SCHINDLER, Benjamin, "Vom Nachjustieren der Mietpreisbremse" *NZM*, 2020, ss. 347-357.
- SCHMID, Jörg - STÖCKLI, Hubert, *Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil*, Schulthess, Zürich- Basel- Genf, 2010.
- SIEGRIST, Robert, *Der missbräuchliche Mietzins: Regel und Ausnahmen (Art.269 und 269a OR)*, Schulthess, Zürich, 1997.
- Soziales Mietrecht in Europa*, (Hrsg. Paul Oberhammer- Andreas Kletecka- Andrea Wall), Springer Verlag, Wien, 2011. (Soziales Mietrecht, 2011).
- Svit Kommentar, Das schweizerische Mietrecht Kommentar*, 3. Auflage, Schulthess, Zürich- Basel- Genf, 2008. (SVIT Komm).

- TEKİNAY, Selahâttin Sulhi vd., **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 7. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1993.
- TONNER, Klaus, **Vertragliche Schuldverhältnisse**, 4. Auflage, Nomos, 2016.
- TOPUZ, Murat, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Çerçevesinde Genel İşlem Koşullarında Kapsam (Yürürlük) Denetimi", **Prof. Dr. Mustafa Dural'a Armağan**, 1. Baskı, Filiz Kitabevi, Nisan 2013, İstanbul, ss. 1138-1175.
- TOPUZ, Murat, "Fahiş Gabin'in (Laesio Enormis) Roma Sözleşmeler Hukukunda Uygulama Alanı ve Fahiş Gabin'e Bağlanan Hukuki Sonuçlar", **Maltepe Hukuk Dergisi**, 2007, C. 6, Sa. 1, ss. 463-495.
- VON HIPPEL, Eike, **Der Schutz des Schwächeren (Uni-Taschenbucher)**, J.C.B. Mohr (Paul SIEBECK), Tübingen, 1982.
- WEBER, Roger, **Der gemeinsame Mietvertrag**, Zürcher Studien zum Privatrecht 109, Schulthess, Zürich, 1993.
- YELMEN, Adem, **Türk Borçlar Kanunu'na Göre Genel İşlem Şartları**, Yetkin Yayınları, Ankara, 2014.
- YILDIRIM, Abdulkerim, **Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 10. Baskı, Monopol Yayınevi, Ankara, Ekim 2019.
- ZIHLMANN, Peter, **Das Mietrecht, Leitfaden des schweizerischen Mietrechts für den Praktiker**, 2. Auflage, Schulthess, Zürich 1995.
- ZK - Zürcher Kommentar, Vormerkungen zum 8. Titel (Art.253-273c OR), Art.253-265 OR, Die Miete**, (Hrsg. Peter Higi- Anton Bühlmann- Christoph Wildisen), 5. Auflage, Schultess, 2019.

İnternet Kaynakları

<https://docs.wfp.org › api › documents › download>. (12.09.2021).

https://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?startbk=Bundesanzeiger_BGBl&start=//%5B@attr_id=%27bgbl120s0540.pdf%27%5D#__bgbl__%2F%2F*%5B%40attr_id%3D%27bgbl120s0540.pdf%27%5D__1632115142572 (16.09.2021).

<https://www.hurriyet.com.tr/ekonomi/fahis-kira-artisi-isyan-ettirdi-41880192>;

<https://www.dw.com/tr/t%C3%BCrkiyede-konutta-fahi%C5%9F-fiyat-krizi/a-59113134>;

<https://www.haberturk.com/tuketici-konut-kiralarindaki-fahis-artistan-sikayetci-3171501-ekonomi>;

<https://www.ntv.com.tr/ekonomi/ev-kiralarinda-fahis-artist-binliralik-ev-2-bin-500-lira-oldu,-cfdrKyUYkKF2VH1JzxE2A> (16.09.2021).

<https://www.immobilo.de/ratgeber/mieten-vermieten/mietbelastungsquote/> (30.09.2021).

<https://www.iwd.de/artikel/loehne-steigen-oft-schneller-als-mieten-457854/>
(30.09.2021).

<https://www.milliyet.com.tr/galeri/evler-ates-pahasi-yurtlarda-yer-yok-6590151/5>
(17.09.2021).

<https://www.rbb24.de/politik/wahl/volksentscheid-wohnen/beitraege/volksentscheid-berlin-wahl-deutsche-wohnen-enteignung.html>
(30.09.2021).