

# KİRA BEDELİ ARTIŞINA İLİŞKİN SÖZLEŞME ŞARTLARI ve SÖZLEŞME UYARINCA GERÇEKLEŞEN KİRA BEDELİ ARTIŞININ KİRA TESPİT DAVASI SONUCUNDA GERÇEKLEŞEN KİRA BEDELİ ARTIŞINDAN AYIRT EDİLMESİ

(Rent Increase Provisions in the Lease Agreements and  
Distinguishing Contractually Agreed Rent Increase from the Rent  
Increase Resulting from Filing a Lawsuit for Declaratory Judgment)

Prof. Dr. Burak ÖZEN\*

## ÖZET

Gerek yenilenen dönemlerde gerekse sözleşme süresi henüz tamamlanmadan önce kira bedelinin hangi oranda artacağı sözleşme ile kararlaştırılabilir. Bu türden sözleşme ilişkileri kira bedelinin tespiti davası açılmasına yer ve gerek bırakmaz. Kira bedeli artışının sözleşme gereği gerçekleştiği durumlarda, sözleşmeye uygun artışı yapmayan kiracıya karşı açılacak dava olağan bir ifa davasıdır. Her yeni kira döneminde yapılacak artışın sözleşmeyle belirlenebilmesi 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun bir yeniliğidir. Sözleşme süresi içerisinde yapılacak artışa ilişkin olarak taraf iradelerinin sınırlanması da, aynı şekilde, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun bir yeniliğidir. Türk Borçlar Kanunu kira bedeli artışının dava yoluyla sağlanması yerine sözleşmeye dayanmasını tercih eden, tarafları bu yönde sözleşme yapmaya teşvik eden bir mantığı kabul etmiş, diğer yandan da, kira tespit davaları yoluyla sağlanan denetimi sözleşmeye dayalı artışlar bakımından da etkin kılmanın yolunu bulmuştur. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde sözleşmede yer alan artış şartlarının önemi daha da öne çıkmaktadır. Beş yıllık periyotlar tamamlanınca kira bedelinin rayice göre belirlenmesini sağlayan kira tespit davası açma olanağı, sözleşmede artışa ilişkin bir hüküm bulunup bulunmadığına bakılmaksızın taraflara tanınmıştır.

**Anahtar kelimeler:** Değiştirilmiş kısmi kesin hükümsüzlük, kira yılı, yeni kira dönemi, rayiç, endeks, yargıcın sözleşmeye müdahalesi

---

\* Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı Öğretim Üyesi.

### Abstract

An agreement to increase the rent may be agreed during the duration of the lease and the extension period. The aforementioned contractual relations make it unnecessary to file a suit for declaratory judgment. In the event of non-payment of the required rent increase with in accordance of the rent increase made in the lease agreement, the landlord may file a usual lawsuit for fulfillment. It is the originality of the Turkish Code of Obligations numbered 6089 that allows determining the rent increase in every new lease period. Turkish Code of Obligations numbered 6098 also limits the will of the parties regarding the rent increase during the duration of lease agreement. Turkish Code of Obligations accepted a rationale that promotes a rent increase based on a lease agreement instead of filing a suit. On the other hand, it provides a way to control the rent increase contractually agreed much the same with the control in lawsuits for declaratory judgments. The provisions regarding the rent increase in indefinite lease agreements have a greater value in Turkish Code of Obligations. The right to file a suit for declaratory judgment, which determines the rent increase according to the current market value is granted to the parties in every five year lease period regardless of a rent increase provision in the lease agreement.

**Keywords:** Modified partial nullity, lease year, new lease period, current market value, index, judge's intervention to the agreement.

## GİRİŞ

1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe giren Türk Borçlar Kanunu'nun kira bedelinin tespiti sorununu pozitif esaslara bağladığı herkesçe bilinmektedir. Bu tarihten önce konu yasal olarak ele alınmamıştı ve Yüksek Mahkeme içtihatlarıyla çözüme kavuşturulmaktaydı<sup>1</sup>. TBK m. 344 ve 345'in kira bedelinin belirlenmesiyle ilgili ola-

<sup>1</sup> Kira bedelinin tespitine ilişkin yasal boşluk 6570 sayılı Kanun'un 2 ve 3. maddelerinin Anayasa Mahkemesi tarafından 1963 tarihinde iptal edilmesi üzerine ortaya çıkmıştır. O tarihten 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girdiği tarihe kadar beklenen yasal düzenleme (nitekim Anayasa Mahkemesi de iptal kararının altı ay sonra yürürlüğe gireceğini hükme bağlayarak, yasada meydana gelen boşluğun bir an önce doldurulması için Yasama Meclisleri Başkanları ile Başbakanlığı durumdan haberdar etmiştir) bir türlü gelmemiş, konu ister istemez Yüksek Mahkeme içtihatları tarafından bir düzene bağlanmıştır. Bu açıdan kira bedelinin tespitiyle ilgili esasların belirlenmesinde hukukumuzun "case law" sistemine yaklaştığı söylenebilmiştir. Nitekim bkz. M. Murat İnceoğlu, Kira Hukuku, Cilt: 2, İstanbul 2014, s. 123 (İnceoğlu şeklinde yapılan atıflar bu cilde yöneliktir). Yüksek Mahkeme'nin konuyu ele almasının belirli bir sosyal duyarlılığı gözettığını ve ülke gerçeklerine uygun başarılı çözümler getirdiğini düşünüyorum. Bu söylediğim elbette ki "kişisel" bir değer yargısıdır ve aksini düşünenler olacaktır. Konunun içtihatlarla düzenlenmesinin yerinde olduğunu, kira bedelinin tespiti gibi ekonomik parametrelerden anı anına etkilenen bir sorunun kesin yasal esaslara bağlanmasının sakınca taşıyacağını düşünmek de mümkündür. Ne var ki, kira bedelinin belirlenmesine ilişkin kuralların yargıca geniş bir takdir alanı bıraktığı, yargıcın bu alanı kullanarak sözü edilen sakıncayı mümkün meritebe önleyebileceği belki söylenebilir. Konunun yasal bir temele oturtulmasının yerindeliğiyle ilgili olarak bkz. Ahmet M. Kılıçoğlu, Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'na Eleştiriler, Ankara 2008, s. 77. Komisyon çalışmaları sırasında konuya ilişkin tartışmalar için ayrıca bkz. Halûk Burcuoğlu, Borçlar Kanunu Tasarısı'nın Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira ile İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler,

rak getirdiği ilkelerin, daha önceki Yüksek Mahkeme uygulamasından önemli bazı noktalarda ayrıldığı gözlenebilir<sup>2</sup>.

Konu yasal düzenlemeye kavuşturulmuş olsa da, bu düzenlemenin her türlü tartışmayı ortadan kaldıracığını söylemek iyimserlik olacaktır. Aşağıda yapılacak açıklamaların amacı, tartışma doğuracağını düşündüğümüz kimi noktalarda ve şimdiden ortaya çıkan bazı ihtilaflarda kişisel görüşümüzü açıklamaktır.

## **I. Başlangıçta Belirlenen Kira Bedeline Prensip Olarak Müdahale Edilememesi**

Taraflar kira sözleşmesini kurarlarken kira bedelini serbestçe belirleyebilirler. Başlangıçta belirlenen kira bedeline müdahale edilmesi mümkün değildir. Bu noktada ancak sözleşme özgürlüğünün genel sınırları etkilidir. Sözgelimi TBK. m. 28’de düzenlenen aşırı yararlanmaya dayanan bir geçersizlik söz konusu olabilir<sup>3</sup>. Kişiliğinde aşırı yararlanmanın sübjektif unsuru gerçekleşmiş olan kiracının, TBK. m. 28’de ayrıca aranan objektif unsur da gerçekleşmişse, bütünsel veya bölümsel iptal talebinde bulunması mümkündür. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun aşırı yararlanmaya ilişkin düzenlemesinde bir yenilik olarak karşımıza çıkan bölümsel iptal imkânı kiracının menfaatine daha uygun düşer. Kiracı bu imkânı kullanarak edimler arasındaki oransızlığın giderilmesini isteyebilir ve kira bedelini aşırı yararlanma oluşturmayacak bir miktara indirebilir. Başlangıçta belirlenen kira bedeline müdahale edilmesi prensip olarak mümkün değilse de, özellikle uzun süreli kira ilişkilerinde, “aşırı ifa güçlüğü” kenar başlığını taşıyan TBK. m. 138’e dayanarak kira bedelinin değişen koşullara uyarlanması istenebilir. Nitekim Yüksek Mahkeme uygulaması, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun yürürlüğe girmesinden önce de, kimi özellikli durumlarda “kira bedelinin uyarlanması” davasının açılmasını kabul etmekteydi<sup>4</sup>. Kira bedelini belirleyen sözleşme hükmünün genel işlem koşulu olarak nitelendirilmesi, bu tür koşullara özgü denetimin devreye sokulmasına olanak vermeyecektir<sup>5</sup>. Genel işlem koşullarına özgü içerik denetimi yapılırken, taraflarca kurulan edim-karşı edim dengesine müdahale edilemeyeceği öğretide öteden beri altı çizilen bir ilkedir<sup>6</sup>. Böyle bir denetim

---

Prof. Dr. Turgut Akıntürk’e Armağan, İstanbul 2008, s. 29. Anayasa Mahkemesi’nin iptal kararından sonra kanunda ortaya çıkan boşluğun doldurulması gerektiği görüşü içi bkz. Halûk Tandoğan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Cilt: 1/2, Dördüncü Tıpkıbasım, İstanbul 1989, s. 26.

<sup>2</sup> Bu gözlem için bkz. İnceoğlu, s. 126. Yazar en önemli ayrılığın kira bedelinin belirlenmesi sorununun kira sözleşmesinin süresinin bitmesi üzerine ortaya çıkan bir sorun olmaktan çıkartılması olduğunu söylemekte, hukuk tekniği açısından bu durumu doğru bulmamaktadır.

<sup>3</sup> İnceoğlu, s. 133.

<sup>4</sup> Örnek olarak bkz. 13 HD., 21. 11. 1991, 8374/10619 (www. Kazancı.com).

<sup>5</sup> İnceoğlu, s. 133.

<sup>6</sup> Edim ve karşı edime ilişkin genel işlem koşullarının denetim dışı kalacağına ilişkin ilke için bkz.

sadece “saydamlık” ilkesine aykırılık oluşturan istisnâî durumlarda düşünülebilir<sup>7</sup>. Kira bedeline ilişkin sözleşme hükmü, okuyup anlamlandırılması son derece güç olacak biçimde kaleme alınmışsa, kiracının nüfuz etmesi kendisinden beklenemeyecek bir takım verilerin hesaba katılmasını gerektiriyorsa, böyle bir sözleşme hükmü genel işlem koşullarına özgü içerik denetimine tabi tutulabilir. Bu olasılıkta sadece kira bedeline ilişkin düzenleme geçersiz sayılmalı, yoksa sözleşmenin esaslı unsurlarından birinde anlaşma bulunmadığı ileri sürülerek kira sözleşmesinin bütünüyle geçersiz olduğu sonucuna varılmamalıdır. Aksi takdirde genel işlem koşullarına özgü denetimle korunması amaçlanan kişinin (burada kiracının) çıkarına aykırı bir durum ortaya çıkmış olur ki, böyle bir durumun yasa koyucunun amacına aykırı düşeceği ortadadır. TBK. m. 22’de yürürlük denetiminden geçemeyen (yasanın ifadesiyle yazılmamış sayılan) genel işlem koşulları dışındaki sözleşme hükümlerinin geçerliliğini koruyacağı açıkça belirtilmiştir. Ne var ki, yürürlük denetiminden geçse bile içerik denetimi sonucunda geçersiz sayılan sözleşme hükümlerinin bulunması durumunda sözleşmenin kaderinin ne olacağı sorusu cevapsız bırakılmıştır<sup>8</sup>. Hâl böyle olmakla birlikte, kanaatimce, TBK. m. 22’de getirilen kuralın içerik denetimi sonucunda geçersiz sayılan sözleşme hükümleri bakımından da kıyas yoluyla uygulanması gerekir. Şu halde, saydamlık ilkesine aykırı düştüğü gerekçesiyle kira bedeline ilişkin sözleşme hükmünün geçersiz sayılmasının, kira sözleşmesinin bütünüyle geçersiz olmasına yol açacağı türünden (kiraya verence ileri sürülmesi pek muhtemel olan) bir iddiaya olanak verilmemelidir. Kira bedeline ilişkin hükmün saydamlık ilkesine aykırılıktan ötürü geçersiz sayılması üzerine, yargıcın kira bedelini belirlemesi kaçınılmaz olacaktır. Böyle durumlarda başlangıçtaki kira bedelinin nasıl belirleneceğine ilişkin bir kuralın, TMK. m. 1’de kendisine verilen yetkiye dayanarak yargıç tarafından yaratılması mümkündür kanaatindeyim.

Yeşim M. Atamer, Sözleşme Özgürlüğünün Sınırlandırılması Sorunu Çerçevesinde Genel İşlem Şartlarının Denetlenmesi, 2. Bası, Şubat 2001, s. 220-221; Yeşim M. Atamer, Yeni Türk Borçlar Kanunu Hükümleri Uyarınca Genel İşlem Koşullarının Denetlenmesi- TKHK M. 6 ve TK. M. 55, F. 1, (f) İle Karşılaştırmalı Olarak, Türk Hukukunda Genel İşlem Şartları Sempozyumu, Bildiriler-Tartışmalar, 8 Nisan 2011, Ankara, s. 56-59.

<sup>7</sup> Edim ve karşı edimi belirleyen kuralların denetime tabi olmaması ilkesinin tek istisnasının saydamlık ilkesine aykırılık bulunduğu ortaya çıkacağı hakkında bkz. Atamer, Yeni Türk Borçlar Kanunu Hükümleri Uyarınca Genel İşlem Koşullarının Denetlenmesi, s. 58.

<sup>8</sup> Nitekim içerik denetimi üzerine geçersiz sayılan hükümlerin sözleşmenin bütününe geçersizliğine yol açmayacağı, zorunlu kısmi hükümsüzlüğün kabul edilmesi gerektiğine ilişkin bir kurala yer verilmemesinin kanun yapma tekniği bakımından hatalı olduğu öğretilmiş ve vurgulanmıştır. Atamer, Yeni Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Genel İşlem Koşullarının Denetlenmesi, s. 61 vd., özellikle s. 63.

## II. Sözleşmede Kira Bedeli Artışına İlişkin Hüküm Bulunması

### A. Yeni Kira Dönemlerinde Yapılacak Artışın Sözleşme İle Belirlenmesi

#### 1. Tarafların Artış Oranını Belirlemede Serbest Olmaması

TBK. m. 344 f. 1’de tarafların yenilenen kira dönemlerinde kira bedelinin ne olacağına ilişkin anlaşma yapabilecekleri belirtilmiştir. Böylelikle taraflar yenilenen kira dönemlerinde kira bedelinin hangi miktarda veya hangi oranda artacağını kararlaştırabileceklerdir. Üstelik taraflar böyle bir anlaşmayı, sadece yenilenen ilk dönem için değil, yenilenen her dönem için yapabileceklerdir. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun yürürlüğünden önceki Yüksek Mahkeme uygulaması, kira bedeli artışına ilişkin anlaşmayı sadece yenilenen ilk dönem için geçerli sayma eğilimindeydi<sup>9</sup>. Demek oluyor ki, TBK. m. 344’te taraflara tanınan olanak bir “yenilik” olarak nitelendirilebilir.

Yenilenen kira dönemlerinde kira bedelinin ne miktarda veya hangi oranda arttırılacağını taraflar kararlaştırabilecekse de, bu bakımdan serbest oldukları söylene-  
mez. Yapılacak artışın azamî sınırı yasa tarafından belirlenmiştir. TBK. m. 344 f. 1’in ilk cümlesi aynen şu şekildedir: “*Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir*”. Şu halde yenilenen dönemler için taraflarca kararlaştırılan artış, bir önceki yılda üretici fiyat endeksindeki artışın sınırları içerisinde kaldıkça geçerli olacak, bu sınırları aştığı takdirde geçersiz sayılacaktır. Burada söz konusu olan geçersizliğin türü kısmî kesin hükümsüzlüktür. Uygulanacak kısmî kesin hükümsüzlük yaptırımı “zorunlu” niteliktedir<sup>10</sup>. Taraflar endekste ki artışa uygun olarak kira bedelinin arttırılacağı yönünde anlaşmış sayılacaklardır. Taraflarca belirlenen artış oranının endekste ki artıştan düşük olduğu durumlarda mesele yoktur. Bu son durumda taraflarca belirlenen oranın esas alınması mümkündür. Kiracı veya kiraya verenin, kira bedelinin arttırılmasına ilişkin yaptıkları anlaşmanın kısmen geçersiz sayılacağını baştan bilselerdi kira sözleşmesini hiç yapmayacakları, bu nedenle kira sözleşmesinin hepten geçersiz sayılması gerektiği yönünde bir iddia ileri sürmelerine olanak yoktur. Bir başka deyişle, TBK. m. 27 f. 2’de kısmi kesin hüküm-

<sup>9</sup> Örneğin bkz. 3 HD., 29. 03. 2010, 3718/5224 (www.kazancı.com); 3 HD., 01. 04. 2008, 2841/5706 (www.kazancı.com).

<sup>10</sup> Nagehan Kırkbeşoğlu, Türk Özel Hukukunda Kısmi Hükümsüzlük, İstanbul 2011, s. 296; Emre Gökyayla, Türk Borçlar Kanunu’nun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin 344. Maddesinin Değerlendirilmesi, Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi 2013, Cilt: 9, Sayı: 103-104, s. 37; Mustafa Alper Gümüş, Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesi, 2. Baskı, İstanbul 2012, s. 70 vd.; Özge Öncü, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi, İzmir Barosu Dergisi, Mayıs 2012, Yıl: 77, Sayı: 2, s. 324; Murat İnceoğlu/Ece Baş, Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Kira Parasının Belirlenmesi, Prof. Dr. Şener Akyol’a Armağan, İstanbul 2011, s. 528-529; Cevdet Yavuz, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler (10. Baskı) Hazırlayanlar: Cevdet Yavuz/Faruk Acar/Burak Özen), 10. Baskı, İstanbul 2014, s. 635.

süzlüğün sözleşmeye etkisiyle ilgili genel kurala dayanabilme olanağı taraflara tanınamaz. Konumuz bakımından gerçekleşen kısmî kesin hükümsüzlüğün “zorunlu” olarak nitelenmesinin sebebi de budur. Durum azamî sınır getiren pozitif bir kurala aykırı olarak yapılan anlaşmaların akıbetini düzenleyen TTK. m. 1530 f. 1’e uygun olarak ele alınmalıdır. Bu tip durumlarda “değiştirilmiş kısmî kesin hükümsüzlük” bulunduğu da ifade edilmektedir<sup>11</sup>. Bu ifadenin taşıdığı anlam şudur: Sözleşmenin geçersiz sayılan hükmünün yerine pozitif kural tarafından öngörülen düzenleme kendiliğinden geçecektir. Böylelikle hükümsüzlüğün sözleşmede yarattığı boşluk kapanmış olacağından TMK. 27. f. 2’nin uygulanmasına olanak kalmayacaktır.

Taraflar yenilenen dönemlerde kira bedelinin arttırılmasına ilişkin anlaşmayı baştan yapabilecekleri gibi sonradan da yapabilirler. Sonradan yapılan anlaşmalarda TBK. m 344 f. 1 c. 1’deki sınırlamanın devreye girip girmeyeceği tartışmaya değer. Sözü geçen hükümdeki sınırın sonradan yapılan anlaşmalar bakımından da geçerli olacağı öğretilmiş ve savunulmuştur. Bu düşünceye göre, sonradan yapılan anlaşma endeksteki artış oranını aşacak şekilde kira bedelinin arttırılmasına yönelikse, yine kısmî kesin hükümsüzlük yaptırımı devreye girmelidir. Bir başka deyişle, taraflar, endeksteki orana uygun olarak artışın yapılacağı yönünde anlaşmış sayılmalıdırlar. Kiracının yenilenen dönemde endeksteki oranı aşacak şekilde kira bedelini ödemiş olması da bu açıdan fark yaratmamalıdır. Kiracı tarafından yapılan ödeme ve kiraya verenin bu ödemeyi kabul etmesiyle kira bedelinin artışına ilişkin zımî bir anlaşma yapılmış sayılsa da, kiracı yaptığı ödemenin endeksteki artış oranını aşan kısmını sebepsiz zenginleşme talebiyle geri alabilmelidir<sup>12</sup>.

Ne var ki, bu konuda farklı bir düşünce geliştirilebilir. Denilebilir ki, TBK. m. 344 f. 1 kira sözleşmesi kurulduğu sırada kira bedeli artışına ilişkin olarak yapılan anlaşmalar bakımından kiracıyı korumak istemiştir. Konut veya işyeri kiracıları, çok defa, başlarını sokabilecek veya işlerini yürütecek bir yere bir an önce kavuşma düşüncesiyle, kiraya verenlerce dayatılan her türlü koşulu kabul etmeye aday olurlar. Çeşitli zorlamaların etkisi altında her türlü dayatmayı kabule hazır olan kiracıların

<sup>11</sup> Değiştirilmiş kısmî kesin hükümsüzlük hakkında bkz. Veysel Başpınar, Borç Sözleşmelerinin Kısmî Butlanı, Ankara 1998, s. 152 vd.. En yüksek yasal hadde indirimin tartışmalı olmakla birlikte değiştirilmiş kısmî butlanın bir görünümü olarak kabul edilmesi gerektiği hakkında bkz. Başpınar, s. 168 vd. Biz de Başpınar’ın bu değerlendirmesine katılmayı uygun bulmaktayız. Yasanın belirlediği en yüksek haddin aşıldığı durumların, “değiştirilmiş kısmî kesin hükümsüzlük” olarak nitelendirilmeyip, “indirim yaptırımı” veya “düşey kısmî hükümsüzlük” adı altında incelendiğine de rastlanmaktadır. Bkz. Hüseyin Hâtemi, Hukuka ve Ahlâka Aykırılık Kavramı ve Sonuçları, Özellikle BK. 65 Kuralı, İstanbul 1976, s. 221 vd.; 229 vd; Nagehan Kırkbeşoğlu, Türk Özel Hukukunda Kısmî Hükümsüzlük, İstanbul 2011, s. 255 vd. Kırkbeşoğlu, gerek üst sınır koyan hükümlerde gerekse yargıca indirim yetkisi tanınan hâllerde değiştirilmiş kısmî kesin hükümsüzlük yaptırımının kabul edilmesinin zor görüldüğünü, bu görüş kabul edilirse “tarafların farazî iradesi” olgusunun bertaraf edilmiş olacağını söylemektedir. Bkz. Kırkbeşoğlu, s. 253.

<sup>12</sup> Bu düşünce için bkz. İnceoğlu, s. 129.

özel olarak korunması gerekir. Nitekim kira konusu taşınmazın henüz teslim edilmiş olduğu bir sırada verilen tahliye taahhütlerini geçersiz sayan TBK. m. 352 f. 1, kiracının başlangıçta özel olarak korunması gerekliliğinden hareket etmiştir<sup>13</sup>. TBK. m. 344 f. c. 1'deki düzenlemeye esas olan düşünce, kira sözleşmesi yapıldığı sırada kiraya verence dayatılan kira bedeli artışına ilişkin hükümleri ister istemez kabul etmek zorunda kalmış kiracıları korumaktır. Kira sözleşmesi yapıldıktan ve kira konusu taşınmaz kiracıya teslim edildikten sonraki aşamada kiracıları özel olarak korumanın gerekli olduğundan söz edilemez. Onlar artık başlarını sokacak bir yeri veya işlerini yürütecek bir mekânı bir an önce bulma zorunluluğunun üzerlerinde yarattığı baskıdan kurtulmuşlardır. Bu nedendir ki, yenilenen dönemlerde gerçekleşecek kira bedeli artışına ilişkin olarak kiraya verenlerle yaptıkları anlaşmaya TBK. m. 344 f. 1 c. 1'deki sınırlamaya itibar etmeksizin geçerlilik tanınabilir. Şu halde, böyle bir anlaşmayla endeks oranının üzerinde bir artışın yapılacağı da kararlaştırılabilir. Neticede kiracı böyle bir anlaşmayı kabul etmesi yönünde kendisini zorlayan bir baskı altında değildir. Kiracı kira bedelinin ne yolda arttırılacağına ilişkin kiraya verence yapılan öneriyi kabul etmeseydi, kiraya veren "kira tespit davası" açmak zorunda kalacak veya sözleşmede artışa ilişkin bir hüküm varsa bu hükmün uygulanmasıyla (elbette ki TBK. m. 344 f. 1 c. 1'deki sınırlamaya uygun olarak) yetinecekti. Bu suretle belirlenecek kira bedeli artışı da, endeksteeki artışla sınırlı olacaktır. Hâl böyle olacakken kiraya verenin endeksteeki oranı aşan bir artış yapılması önerisini kabul eden kiracı, bu davranışının sonucuna katlanmalıdır. Bu yaklaşım benimsenirse, kiracının yeni kira döneminde endeks oranını aşan bir artış yaparak kira bedelini ödemesi ve kiraya verenin bu ödemeyi kabul etmesi, yeni dönemde kira bedelinin ne olacağına ilişkin taraflar arasında zımnen bir anlaşma yapıldığı şeklinde yorumlanacaktır. Bu anlaşma TBK. m. 344 f. 1 c. 1'de getirilen sınırlamaya uyulması gerekmeksizin geçerli olacak, kiracı yaptığı artışın endeks oranını aşan kısmının geri verilmesine yönelik bir sebep-siz zenginleşme talebinden yoksun bulunacaktır.

TBK. m. 344 f. 1 c. 1'de getirilen sınırlamanın amacına ilişkin olarak bir diğer şekilde de düşünülebilir ve üstelik bu düşünce düzenlemenin lâfzından da destek bulur. Düzenlemede "yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin" anlaşmadan söz edilmekte ve böyle bir anlaşma için geçerli olacak şekilde sınırlama getirilmektedir. Düzenlemenin lâfzı yenilenen tek bir döneme ilişkin olarak kira bedelinin ne olacağını belirleyen bir anlaşmayı kapsamamaktadır. Buna göre, tarafların her yenilenen dönemde gerçekleşecek artışa ilişkin olarak getirdikleri düzenleme TBK. m. 344 f. 1 c. 1'deki sınırlamaya tabi olacak ve taraflarca öngörülen artış endeks artışını geçtiği takdirde geçersiz sayılacaktır. Amaç kiracıyı her dönemde gerçekleşecek artışın nasıl gerçekleşeceğini peşin olarak kabul etmenin tehlikesinden

<sup>13</sup> Sözleşmenin kurulması aşamasında kiracıdan alınan tahliye taahhüdü geçerli sayılırsa, konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracıya sağlanan koruma etkisiz hâle gelecektir. Bkz. Tandoğan, s. 196; Yavuz, s. 691-693; Doğan, s. 177; İnceoğlu, s. 429.



korumaktır. Taraflarca kararlaştırılan artış oranıyla kira ilişkisinin devam ettiği (çok uzun olabilecek) süre boyunca kiracının bağlı kalması sakıncalı bulunmuş, onun sürekli bir biçimde endeks oranını aşan bir artışa mahkûm olması engellenmek istenmiştir. Ne var ki, sadece tek bir dönem için geçerli olacak bir artış oranı belirleyen taraflara herhangi bir sınırlama getirilmek istenmemiştir. Buna göre, tarafların, kira sözleşmesi kurulurken, sadece yenilenen ilk dönemde kira bedelinde yapılacak artışı kararlaştırmaları, TBK. m. 344 f. 1 c. 1'de getirilen sınırlamaya tabi tutulmayabilir. Bir önceki dönemde endeks artışı % 9 olarak gerçekleşmiş, ne var ki, yenilenen ilk dönemde kira bedelinin % 20 artacağı kararlaştırılmışsa, kiracının % 20 artış yaparak ödemede bulunması beklenebilir. Ne var ki, bundan sonra yenilenen dönemlerde yapılacak artışa ilişkin bir düzenleme bulunmadığından, TBK. m. 344 f. 2 uyarınca kira bedelinin tespiti davası açılması gerekecektir. Bu değerlendirmeler Yüksek Mahkemenin Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden önceki uygulamasına da uygundur. O dönemdeki içtihatlar, taraflarca belirlenen artış oranının herhangi bir sınırlama olmaksızın yenilenen ilk dönem için kiracıyı bağlayacağı yönündeydi<sup>14</sup>. Bu düşünce biçimine uygun olarak, yenilenen dönemlerden herhangi birisinde kira bedelinin ne olacağına ilişkin tarafların sonradan yaptıkları bir anlaşmanın da TBK. 344 f. 1 c. 1'deki sınırlara tabi olmadan geçerli sayılması mümkündür. Yenilenen kira dönemlerinden herhangi birisinde kiracının bir önceki yıl gerçekleşen endeks artışını aşan bir artış yaparak kira bedelini ödemesi durumunda, bu ödemeyi kabul eden kiraya verenle kiracı arasında yeni dönemde kira bedelinin ne olacağına ilişkin örtülü bir anlaşma yapılmış olur. Artık bu anlaşmaya uygun olarak davranılmalı, kiracı, yaptığı artışın endeks oranını aşan kısmını geri istemek şöyle dursun, o kira dönemine ilişkin sonraki ödemelerini de aynı miktar üzerinden yapmalıdır.

## 2. Artışa İlişkin Anlaşmaya Uymayan Kiracıya Karşı Açılacak Davanın Niteliği

Tarafların yenilenen dönemde uygulanacak kira bedeline ilişkin olarak anlaşma yapmalarına rağmen, kiracının bu anlaşmaya uymayarak bir önceki dönemdeki kira bedelini ödemeye devam etmesinin sonuçları ne olacaktır? Özellikle kiraya verenin böyle bir durum üzerine açacağı dava nasıl nitelendirilmek gerekecektir? Kanaatimce böyle bir durumda teknik anlamıyla "kira bedelinin tespiti davası" açılacağından söz edilemez. Gerçekten de, yapılması gereken artışın ne olması gerektiği sözleşmeyle zaten belirlenmiştir. Şu halde, yeni dönemdeki kira bedelinin yargıç tarafından belirlenmesi için "kira bedelinin tespiti davası" açılması gereği bulunmamaktadır. Kira bedeli ya sözleşmede belirlenen artış oranına göre kendiliğinden artmıştır ya

<sup>14</sup> Örnek olarak bkz. 3. HD., 01. 04. 2008 tarih 2841/5706 sayılı kararı (www.kazanci.com); 3. HD., 29.03.2010 tarih ve 3718/5224 sayılı kararı (www.kazanci.com). Ne var ki, sözleşmedeki artış şartının sonraki yıllarda da uygulanabileceğine ilişkin bazı kararlara rastlamak mümkündür. Örnek olarak bkz. 6. HD., 24.01.2013 tarih ve 16850/850 sayılı kararı (www.kazanci.com).



da (sözleşmedeki artış oranından daha düşükse) bir önceki yılın üretici endeksinde gerçekleşen artış oranına göre yine kendiliğinden artmıştır. Her iki olasılıkta da kira bedeli artışının ne miktarda olacağını yargıç kararıyla belirlenmesi gerekmez. Kira bedeline ilişkin bir uyumsuzluğu çözmek zorunda kalan yargıç, kira bedelinin ne oranda arttığını tespit etmekle yetinir. Kira bedeli ister sözleşmede kararlaştırılan orana göre ister (sözleşmedeki artış oranının altında kalan) üretici endeksindeki orana göre artmış olsun, bu artışın dayanağı sözleşme olacaktır. Üretici endeksindeki artış oranının gözetildiği durumlarda da, kira bedelindeki artışın kaynağı sözleşmedir. Bu olasılıkta sözleşmede belirlenen artış oranı “değiştirilmiş kısmî kesin hükümsüzlük” yaptırımını uyarınca geçersiz sayılmakta, bu oranın yerine bir yasa kuralının gösterdiği yolda belirlenecek oran geçmektedir<sup>15</sup>. Gerçekten de, üretici endeksinde son bir yılda gerçekleşen artış oranı, TBK. m. 344 f. 1 c. 1’in yaptığı yollama nedeniyle, sözleşmeyle belirlenen artış oranıymış gibi etki kazanmaktadır<sup>16</sup>. “Değiştirilmiş kısmî kesin hükümsüzlük” yaptırımının mantığı budur. Buna göre, sözleşme gereğince yapılması gereken kira bedeli artışına kiracı tarafından uyulmazsa, kiracı sözleşmeye aykırı davranmış sayılacak, kendisine karşı sözleşmeye dayanan “kira bedelinin ifası” davası açılacaktır. Kiracı ya kira bedelini hiç ödemiş ya da sözleşmedeki artışa ilişki hükmü (veya bu hükmün yerine geçen üretici endeksindeki artış oranını) gözetmeksizin eksik olarak ödemiştir. Açılan kira bedelinin ifası davasında yargıcın yapması gereken, öncelikle, sözleşme uyarınca yapılması gereken artışı belirlemek (yargıç bu belirlemeyi sözleşmedeki artış hükmünde gösterilen oranı veya bu oranın yerine geçen endeksteeki artış oranını gözeterek yapacaktır), daha sonra, kiracıyı hiç yerine

<sup>15</sup> Yasa tarafından belirlenen en yüksek haddi aşan sözleşmelerde “değiştirilmiş kısmî butlan” yaptırımının gündeme geleceğini belirten Başpınar, konuya ilişkin olarak özetle şunları söylemektedir: En yüksek haddi aşan anlaşmanın bölünmeden bir bütün olarak sakat olduğu kabul edilir. Sakat olduğu kabul edilen bu anlaşmanın yerini ikame bir anlaşma alır. İkame anlaşma sakat anlaşmayla ilintisi olmayan, onun yerine geçen bir anlaşmadır. Şu halde, yasanın en yüksek haddi belirlediği durumlarda, tarafların bu haddi aşan anlaşmaları geçersiz sayılacak, taraflar azami had üzerinden anlaşmış sayılacaklardır. Değiştirilmiş kısmî butlan görüşü, taraflar arasındaki anlaşmanın caiz olan haddi aşan kısmının sakat, geri kalan kısmının geçerli sayılması gibi bir bölünmeyi de önlemektedir. Bkz. Başpınar, s. 169-170.

<sup>16</sup> Sözleşmedeki artış hükmü yerine bir önceki yılın endeksindeki artış oranını esas alan yargıcın davranışını “sözleşme hükmüne müdahale” olarak nitelendiren yazarlar bulunmaktadır. Bu yazarların fikrince, üretici fiyat endeksinin üzerinde artış kararlaştırılan hallerde yargıcın sözleşmeye müdahalesi bir yetki olmanın ötesinde bir görev olarak görülmelidir. Yargıca tanınan müdahale imkânı sözleşme serbestisini sınırlandırmaktadır. Gökyayla, s. 32-33; Murat Aydoğdu/Nalan Kahveci, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 2. Baskı, Ankara 2014, s. 614. Taraflarca kararlaştırılan artış oranı yerine endeksteeki artış oranını gözetken yargıcın sözleşmeye müdahale ettiği kanaatinde değilim. Sözleşmeye müdahale yargıç tarafından değil, yapılacak artışa azami sınır getiren TBK. m. 344 f. 1 tarafından gerçekleştirilmiştir. Sözleşmedeki kuralın yerine yasanın belirlediği azami oran “kendiliğinden” geçmiş, yargıç sadece bu durumu tespit etmekle yetinmiştir. Nitekim Gümüş de TBK. m. 344 f. 1’e ilişkin açıklamalarında, bu hükmün kapsamına giren hallerde yargıca hakkaniyete dayalı bir müdahale olanağının verilmemesinin altını çizmektedir. Bkz. Gümüş, s. 71.

getirmediği veya eksik yerine getirdiği kira bedelini ödeme borcunu ifaya mahkûm etmektir. Bu davada yargıcın kira bedelini belirlemesi teknik anlamıyla kira bedelinin tespiti davasında karşımıza çıkandan farklıdır. TBK. m. 344 f. 2 uyarınca açılan teknik anlamıyla tespit davası sonucunda verilen hüküm “yenilik doğurucu” bir mahiyet taşımakta ve yeni kira bedelinin ne olacağı hükmün kesinleşmesiyle ortaya çıkmaktadır. Oysa ele aldığımız kira bedelinin ifası davasında yargıcın sözleşme uyarınca yeni dönem kira bedelinin ne olacağını tespit etmesi, bir borcun ifasına ilişkin her davada karşımıza çıkacak türden bir tespittir. Bir borcun ifasına ilişkin her davada, yargıç, ifaya karar vermeden önce, borcun doğup doğmadığını, doğmuşsa kapsamının ne olduğunu tespit edecektir. “Her eda hükmü zorunlu olarak bünyesinde bir tespit hükmü de taşır” deyişinde<sup>17</sup> ifade edilen gerçek şudur: Yargıcın edaya hükmetmesi, aynı zamanda, eda edilecek borcun doğduğunun ve kapsamının ne olduğunu tespit etmesi anlamına gelir. Eda davası açılabilirken tespit davası açılmasında hukukî yarar olmadığına ilişkin temel ilke<sup>18</sup> de, verilecek eda hükmünün zorunlu olarak tespiti de içereceği gerçeğinde dayanağını bulur<sup>19</sup>. Sonuç olarak, sözleşme gereği yapılması gereken artışa uymayan kiracıya karşı açılan davada, yargıç, bu artışın ne miktarda yapılması gerekeceğini tespit edecek, eksik ödenen kısım için kiracıyı ifaya mahkûm edecektir. Üstelik talep edildiği takdirde yargıcın eksik ödenen kira bedeli kısmı için temerrüt faizine hükmetmesi de mümkün olacaktır. Kira bedelinin ödenmesi için kararlaştırılan tarihin çok defa “belirli vade” niteliğinde olacağı dikkate alınırsa, bu tarihin geçirilmesi ihtar gerekmeksizin temerrüdün gerçekleşmesine yol açacaktır<sup>20</sup>.

<sup>17</sup> Her eda hükmünün, eda emrinden başka, mantıkî bir zorunluluk olarak, dava konusu hak veya hukukî ilişkinin tespitini de içerdiği hakkında bkz. Baki Kuru/Alı Cem Budak, *Tespit Davaları*, İstanbul 2010, s. 69-70.

<sup>18</sup> Kuru/Budak, s. 127 vd. Saim Üstündağ, *Medenî Yargılama Hukuku*, 6. Bası, İstanbul 1997, s. 332.

<sup>19</sup> İnceoğlu, eski bedel üzerinden artış yapmadan ödeyen kiracının temerrüde düşeceğini ve bu hususun bir tahliye sebebi oluşturacağını belirtmektedir. Yazara göre, kiraya verenin bu ihtimalde tespit davası açmak yerine TBK. m. 315'e dayanması mümkün olacaktır. İnceoğlu, s. 153-154. Yazarın burada tespit davası derken kast ettiğinin “kira tespit davası” olmayıp alelade bir tespit davası olduğunu, s. 154 dñn. 493'teki açıklamasından anlamaktayız. Bu açıklamaya göre, TBK. m. 344 f. 1 uyarınca açılan davada yargıç yenilik doğurucu bir hükümle kira bedelini belirleyecek, sözleşmedeki artış hükmüne (veya bu hükmün yerine geçen endeks oranına) uygun olarak gerçekleşen artışı tespit etmekle yetinecektir. Yargıcın yenilik doğuran bir hükümle kira bedelini belirlemesini konu alan kira tespit davası TBK. m. 344 f. 2 ve f. 3'ün uygulanacağı durumlarda karşımıza çıkacaktır. Kanaatimce, TBK. m. 344 f. 1'in uygulama alanına giren durumlarda, alelade bir tespit davası açılıp yargıçtan sözleşmedeki artış hükmüne (veya bu hükmün yerine geçen endeks oranına) uygun olarak gerçekleşen artışı tespit etmesi istenemez. Burada eksik ödemede bulunan kiracıya karşı eda davası açılması mümkündür ki, eda davasının açılabilmesi olanağı tespit davası açmaktaki hukukî menfaati ortadan kaldırır.

<sup>20</sup> Burada kira bedelinin ödenmesi borcunda temerrüdün ne zaman gerçekleşeceğine ilişkin çeşitli görüşler olduğunu hatırlamak gerekir. Söylediklerimiz, kira bedelinin ödenme zamanı “belirli vade” niteliğinde bir vadeye bağlanılmışsa, ayrıca ihtar gerek olmaksızın temerrüdün gerçekleşeceği görüşü benimsendiğinde anlam taşıyacaktır.

### **3. Sözleşmedeki Artış Şartına Uymadan Eksik Ödeme Yapan Kiracının Temerrüde Düşmesi**

Yeni kira dönemlerinde yapılacak artışın sözleşmeyle kararlaştırıldığı durumlarda, kiracının yeni dönem kira bedelini ödeme borcu bakımından temerrüde düşmesi de özel olarak ele alınmayı hak eden önemde bir konudur. Bu olasılıkta, kira bedeli artışı sözleşme gereğince gerçekleşmektedir ve sözleşme uyarınca yeni kira bedelinin ne olması gerektiği kiracı açısından bellidir. Gerçekten de, kiracı, ya sözleşmedeki oran ya da daha düşükse endeksteeki oran uyarınca artışı gerçekleştirip yeni dönem kira bedelini ödeyecektir. Endeksteeki artış oranının sözleşmedeki artış oranından daha düşük olduğunu ve daha düşük olan bu orana göre artışı gerçekleştirilmesi gerektiğini de kiracı bilebilecek durumdadır. Şu halde, kiracı, yapması gereken artışa uygun olarak kira bedelini ödemediği takdirde, kapsamı belli ve muaccel kira bedeli borcunu ifa etmemiş sayılacaktır. Bu borç için kararlaştırılan ifa zamanının olayların büyük çoğunluğunda “belirli vade” niteliği taşıyacağı dikkate alınmalıdır. Kiracının kira bedelini ne zaman ve ne miktarda ödeyeceğini açıklıkla tespit etmesi mümkün olacağına göre, eksik ödediği kısım için ihtar gerekmezsiniz temerrüde düşecektir<sup>21</sup>.

### **4. Sözleşmedeki Artış Şartına Uymayan Kiracıya Karşı Açılan Dava İle İlgili Olarak TBK. m. 345 f. 2 ve f. 3'ün Önemi Olmaması**

Sözleşmeye göre yapması gereken artışı yapmayıp eksik ödeme yapan kiracıya karşı açılacak ifa davasıyla ilgili olarak son bir noktaya daha değinmek isteriz. Bu dava teknik anlamıyla bir kira tespit davası olmadığından, verilen hükmün yeni dönemin başından itibaren etkili olup olmayacağı sorununun çözümünde TBK. m. 345'e başvurulmasına, özellikle TBK. m. 345 f. 3'ün uygulanmasına gerek olmayacaktır. Gerçekten de, sözleşme gereği yapılması gereken artış yeni dönemin başlangıcından

<sup>21</sup> Aynı yönde bkz. Ercan Akyiğit, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi, Ankara 2012, s. 154; Murat İnceoğlu, Kira Hukuku, Cilt: 1, İstanbul 2014, s. 263-264. Kira bedelinin ödenmesi borcu bakımından temerrüdün ne zaman gerçekleşeceğine ilişkin olarak öğretilde görüş ayrılığı bulunduğu gözlenmektedir. Bunlardan ilki, bizim de benimsediğimiz görüş olan, kararlaştırılan “belirli vade” niteliğindeki vadenin gelmesiyle temerrüdün ayrıca ihtara gerek olmaksızın gerçekleşeceği yolundaki görüştür. Bu görüşe örnek olarak bkz. Faruk Acar, Kira Hukuku Şerhi (TBK. m. 299-321), 2. Baskı, İstanbul 2015, s. 363-364; Yavuz, s. 509; İnceoğlu, Kira Hukuku, Cilt: 1, s. 262; Nihal Ural Çınar, Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukukî Sonuçları, İstanbul 2014, s. 259. Bu konudaki diğer görüş, kira bedelinin ödenmesi için belirlenen tarihin borcun doğum tarihi olarak işlev gördüğünü, kiracının temerrüdü için kendisine ayrıca ihtar çekilmesi gerektiğini ileri sürmektedir. Bkz. Murat Doğan, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Ankara 2011, s. 285; Gümüüş, s. 278-279. Buna karşılık, kiracının temerrüde düşmesi için kira bedeli için kararlaştırılan vadenin geçmesini, hatta sadece ihtar çekilmesini yeterli görmeyip, TBK. m. 315 uyarınca verilmesi gereken sürenin tamamlanmasını arayan bir görüş de bulunmaktadır. Yargıtay'ın bazı kararlarında kendisini gösteren bu görüşe örnek olarak bkz. YHGK., E: 2005/6-32, K: 2005/740 sayılı ve 21. 12. 2005 tarihli kararı (www.kazanci.com)

itibaren zaten etkili olmuştur. Kiracı, başlangıcından itibaren, yeni dönemdeki kira bedellerini sözleşmedeki artış oranını (veya bu oranın yerine geçen endeksteki artış oranını) dikkate alarak ödemek zorunluluğu altındaydı. Kiraya veren yeni döneme geçildikten sonra eksik ödenen kira bedeli için davayı ne zaman açmış olursa olsun, dönem başından itibaren işleyen kira bedellerinin eksik ödenen kısımlarını, üstelik her bir kısım için ayrıca işleyecek temerrüt faiziyle birlikte isteyebilecektir. Bunun için yeni dönemin başlangıcından en az otuz gün önce dava açmasına veya bir dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirmesine gerek olmayacaktır. TBK. m. 345 f. 2'de yer alan bu gerekliliklerin gözetimelemesinin sebebi TBK. m. 345 f. 3'ün uygulanması değildir. Olağan bir ifa davasından ibaret olan bir davada, kira bedelinin tespiti davasıyla ilgili bir düzenlemenin uygulanmayacağı açıktır. Kiraya verenin yeni dönemin başlamasından en az otuz gün önce kira bedelinin tespiti davası açacağını yazılı olarak bildirmesinin herhangi bir etkisi de olmayacaktır. Sözleşmedeki artış oranıyla (veya bu oranın yerine geçen endeksteki artış oranıyla) kiracı gibi kiraya veren de bağlıdır. Başlayacak yeni dönemdeki kira bedelinin ne olacağı, kiraya veren bakımından bellidir. O, sözleşmeyle kararlaştırılan artış oranını kabullenmek (ahde vefa) veya daha düşük olduğu takdirde endeksteki artış oranını sineye çekmek (değiştirilmiş kısmi butlan) zorundadır. Yeni dönemde bu oranların üstünde bir artış gerçekleşsin istiyorsa, bu konuda kiracıyla anlaşmak zorundadır. Endeksteki oranın üzerinde yapılacak bir artışa ilişkin böyle bir anlaşmaya cevaz verilemeyeceğine ilişkin öğretide savunulan düşünceye daha önce değinmiş ve bu görüşe katılmadığımı belirtmiştim. Kanaatimce, kira sözleşmesi yapıldıktan sonra, sırf yenilenen dönemlerden biri için kira bedelinin arttırılmasına ilişkin olarak yapılan anlaşmada, endeksteki artış oranı bağlayıcı olmayacaktır. Ne var ki, kira sözleşmesi yapıldıktan sonra, yenilenen dönemlerin hepsi için geçerli olacak tarzda bir artış oranı belirlenirse, TBK. m. 344 f. 1 c. 1'deki sınırlamaya riayet emek gerekecek, belirlenen oran endeksteki artışı aştığı takdirde geçersiz sayılacaktır. Bunun gibi, kiraya veren tahliye davası açacağı tehdidiyle kiracının artışı ilişkin rızasını elde ederse, yine TBK. m. 344 f. 1 c. 1'de yer alan ÜFE sınırlamasının devreye gireceği söylenebilir.

## **B. Taraflarca Sözleşme Süresi İçerisinde Yapılacak Artışlara İlişkin Düzenleme Getirilmesi**

TBK. 344 f. 1'de taraflarca yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin olarak yapılacak anlaşmaların geçerli olduğu ve bu türden anlaşmalar bakımından söz konusu olacak sınırlama belirtildikten sonra, aynı sınırlamanın bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde yapılacak artışa ilişkin anlaşmalar bakımından da geçerli olduğu vurgulanmaktadır. Buna göre, bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde, sözleşme süresi içerisinde kira bedelinde artış yapılacağına kararlaştırılması mümkündür. Örnek olarak, dört yıl süreli bir kira sözleşmesi yapılmışsa, kira bedeli-

nin her yıl arttırılacağı veya iki yıl geçtikten sonra artış yapılacağı kararlaştırılabilir<sup>22</sup>. Ne var ki, artış oranını belirlemede taraflar serbest değildirler. Taraflarca kararlaştırılan artış oranı bir önceki yılın üretici endeksine göre gerçekleşen artış oranını aştığı takdirde, sözleşmeyle belirlenen oran değil endeksteki artış oranı uygulanacaktır (değiştirilmiş kısmi kesin hükümsüzlük). Kiraya veren, sözleşme süresi içerisinde yapılacak artışa ilişkin anlaşmanın geçersiz olduğunu bilseydi kira sözleşmesini hiç yapmayacağına iddia edemeyecektir.

Sözleşme süresi içerisinde yapılacak artışlara ilişkin olarak taraflarca yapılacak anlaşmalara sınırlama getirilmesi, hukuk politikası bakımından yerinde olmayan bir tercih olarak nitelendirilmiştir. Bu nitelemeyi yapan yazarlar, gerek başlangıçtaki kira bedeli belirlenirken gerekse sözleşme süresi içerisinde ne zaman ve hangi oranda artış yapılacağı kararlaştırılırken tarafların tamamen serbest bırakılması gerektiğini, aksi takdirde sözleşme özgürlüğüne gereksiz ve aşırı bir müdahalenin gerçekleşeceğini söylemektedirler<sup>23</sup>. Bu değerlendirmeye katılmadığımı ifade etmek isterim. Yenilenen kira dönemlerinde yapılacak artışlara ilişkin olarak taraflarca yapılan anlaşmalara sınırlama getiren bir sistemde, tutarlı olan tavır, sözleşme süresi içerisinde gerçekleştirilecek artışlara ilişkin anlaşmalara da aynı sınırlamanın uygulanmasıdır. Aksi takdirde, herhangi bir sınırlama olmaksızın kira bedelinin arttırılmasını isteyen kiraya veren, sözleşme süresini dilediği kadar uzun tutar ve bu süre içerisinde yapılacak artışa ilişkin oranı dilediği gibi belirleyebilirdi. Başını sokacağı veya işlerini yürüteceği bir yere bir an önce kavuşmak isteyen kiracı da, kiraya verence belirlenen bu türden sözleşme koşullarını ister istemez kabul etmek zorunda kalırdı. Gerçi sözleşme süresini uzun tutmakla kiraya verenin başka bir açıdan menfaatine aykırı bir durumun ortaya çıkacağı, TBK. m. 347 f. 1 uyarınca sözleşmeyi herhangi bir sebep göstermeden sona erdirmeye olanağına daha geç kavuşacağı ileri sürülerek bu düşünceme karşı çıkılabilir. Gerçekten de, TBK. m. 347 f. 1, kiraya verenin, on yıllık uzama süresi sonunda, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeden sözleşmeye son verebileceğini belirtmektedir. Kiraya verenin sözleşmeyi herhangi bir sebep göstermeden sona erdirmeye olanağına kavuşması için sözleşme süresinin tamamlanmasının üzerinden on uzama yılının geçmesi gerekeceğine göre, sözleşme süresi ne kadar uzun olursa kiraya verenin sözü geçen olanağa kavuşması o kadar geç gerçekleşecektir. O halde, herhangi bir sınırlama olmadan kira bedelini arttırma nimetine kavuşmak isteyen

<sup>22</sup> Gümüş, s. 71.

<sup>23</sup> Örneğin bkz. İnceoğlu, s. 133; İnceoğlu/Baş, s. 528-529. Buna karşılık, tarafların sözleşme devam ederken yapılacak artışa ilişkin anlaşmalarına müdahale edilmesinin yeterli olmadığını, başlangıçtaki kira bedeli belirlenirken de tarafların serbest bırakılmaması gerektiğini savunanlar olmuştur. Nitekim bkz. Kırkbeşoğlu, s. 297. Nitekim başlangıçta belirlenen kira bedeline müdahale İsviçre Hukuku'nda da karşımıza çıkmaktadır. İsv. BK. m. 269 başlangıçta belirlenen kira bedelinin haksız sayıldığı hâllerden söz etmektedir. Buna karşılık, İsv BK. m. 269a ise taraflarca belirlenen kira bedelinin haksız sayılmayacağı hâllerden söz etmektedir.

kiraya verenin, sözleşme süresini uzun tutması durumunda, sözleşmeyi herhangi bir sebep olmadan sona erdirmeye olanağına daha geç kavuşma külfetini göze alması gerekecektir. Ortadaki bu nimet-külfet dengesinin sözleşme süresi içerisinde yapılacak artışlara ilişkin anlaşmalara müdahale edilmesini gereksiz kılacağı güçlü bir sav olarak ileri sürülebilir. Ne var ki, TBK. m. 347 f. 1'in kişisel olarak "tuhaf" bulduğum bir yorumu öğretide hakim görünmektedir. Buna göre, belirli süreli bir konut veya işyeri kirası sözleşmesinde, kiraya verenin gerekçe göstermeksizin fesih hakkına kavuşması için geçmesi gereken on yıllık süre, sözleşmenin yapıldığı andan itibaren işlemeye başlayacaktır<sup>24</sup>. Bu görüş, hükmün lâfzında açık bir biçimde yer alan "on yıllık uzama süresi" ifadesini görmezden gelmektedir. Bu ifade, yoruma mahal bırakmaz bir tarzda, on yıllık sürenin başlangıcını kira sözleşmesinin kurulduğu an olarak kabul etmeye engeldir<sup>25</sup>. Aksi yöndeki görüşe uygun olarak on yıllık süre kira sözleşmesinin yapıldığı anda başlatılacak olursa, sözleşme süresi içerisinde yapılacak artışa ilişkin anlaşmalara TBK. m. 344 f. 1'le sınırlama getirilmiş olmasını memnuniyetle karşılamak gerekir. TBK. m. 347 f. 1'in lâfzını göz ardı edecek tarzdaki yorumu uygulamada benimsendiği takdirde, kira sözleşmesinin süresini uzun tutmanın külfeti kiraya veren açısından kalkmış olacaktır. Kira sözleşmesinin süresi ne olursa olsun on yıl geçmekle fesih hakkını kullanabileceği kabul edilen kiraya veren, sözleşme devam ederken yapılacak artışa ilişkin anlaşmalara yasal bir sınırlama getirilmiş olmasaydı, sürenin mümkün merteye uzun tutulması için elinden geleni yapardı. Böylelikle kira sözleşmesinin devam edeceği süre boyunca, artışa ilişkin olarak sözleşmeye koyduğu hükmün yardımıyla, kira tespit davasında gözetilecek sınırlamalara uymaksızın kira bedelinin artırılması şansını yakalardı. Konuta veya işyerine bir an önce kavuşmak isteyen kiracılar da, kiraya verenlerce bu yönde yapılan baskılara çok defa boyun eğerdilerdi.

Sözleşme süresi içerisinde gerçekleştirilecek kira bedeli artışına ilişkin olarak taraflarca değişik modeller öngörülebilir. Örnek olarak, taraflar, kira bedelinin her yıl (veya her iki veya üç yılda bir) yüzde olarak belirtilen bir orana uygun olarak arttırılacağını kararlaştırabilirler. Bunun gibi, başlangıçta yapılan kira sözleşmesinde,

<sup>24</sup> Yavuz, s. 659-660; Gümüş, s. 313; Aydın Zevkliler/K. Emre Gökyayla, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 13. Bası, Ankara 2013, s. 333; Doğan, s. 63. On yıllık sürenin kanunun lâfzına uygun olarak anlaşılmasını savunan benim de doğru bulduğum aksi yöndeki görüş için bkz. Burcuoğlu, Borçlar Kanunu Tasarısı'nın Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira İle İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler, s. 36; İnceoğlu, s. 332-335; Ahu Ayanoğlu Morali, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Veren TBK. m. 347 Çerçevesinde Kira Sözleşmesini Bildirim Yoluyla Sona Erdirmesi, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, Yıl: 2013, Cilt: 9, Sayı: 103-14, s. 114; Yaşar Köstekçi, Borçlar Hukuku ve Anayasa'ya Aykırılık Boyutlarıyla 10 Yıl Uzama Süresi Sonu Kiracının Tahliyesi, Tahliyeden Korunma Önlemleri, İstanbul 2014, s. 72-73.

<sup>25</sup> Halûk Burcuoğlu, Uygulama ve Öğretiden Örneklerle Özel Hukukta (Aile-Kira-Borçlar Hukuku'nun Diğer Bazı Bölümleri) I-Quo Vadis (Nereye) II-Nihayet (TBK.'nin Her Nedense Unutulan Hükümleri Uygulanmaya Başlandı), İstanbul 2016, s. 44.



kira bedelinin sözleşmenin devam edeceği her yıl için farklı şekilde kararlaştırılması da mümkündür. Bütün bu olasılıklarda, TBK. m. 344 f. 1'deki sınırlamaya uygun olduğu takdirde taraflarca kararlaştırılan artış şartına itibar edilecektir. Sözleşmede iki yılda bir %10 oranında artış yapılacağı kararlaştırılmış, ne var ki, artışın yapılacağı yıldan bir önceki yılın üretici endeksindeki artış %9 olarak gerçekleşmişse, sözleşmedeki artış hükmüne rağmen %9 artış yapılmasıyla yetinilecektir<sup>26</sup>. Kira bedelinin ilk yıl için 1000 TL ikinci yıl için 1100 TL olarak belirlendiği iki yıl süreli bir kira sözleşmesinde, ikinci yıla girilirken önceki yıl gerçekleşen endeks artışı %9 olmuşsa, ikinci yılın kira bedeli 1100 TL değil 1090 TL olacaktır<sup>27</sup>.

TBK. m. 344 f. 1 düzenlemesinin kira bedelinin belirlenmesini kira sözleşmesinin uzamasıyla ilgili bir sorun olmaktan çıkardığı, kira sözleşmesinin süresi içerisinde bile uygulanacak bir kuruma dönüştürdüğü söylenmektedir<sup>28</sup>. Kanaatimce, kira bedelinin belirlenmesi, EBK.'nin yürürlük zamanında olduğu gibi, TBK.'nin yürürlük zamanında da kira sözleşmesinin uzamasıyla ilgili bir sorundur. TBK. 344 f. 1'deki düzenlemenin bu bakımdan getirdiği en önemli yenilik, uzama dönemlerinde kira bedelinin belirlenmesini bir sorun olmaktan çıkarma olanağını taraflara vermiş

<sup>26</sup> Gümüş, s. 71.

<sup>27</sup> Metindeki saptamaların hâkim görüşe uygun olduğu savunulabilir. Gümüş, s. 75; Gökyayla, s. 37-38; Aydoğdu/Kahveci, s. 615-616; İnceoğlu, s. 133-134. Buna karşılık, Yavuz, s. 636-637'de kısmen farklı bir görüş savunulmaktadır. Bu görüşe göre, birden fazla yıl devam edecek bir kira sözleşmesinde, yıldan yıla yapılacak kira bedeli artışı oran olarak gösterilmişse, bu oran bir önceki yılın endeks artış oranını geçmediği takdirde geçerli olacaktır. Her yıl için kira bedelinin ayrıca belirlenmesi yoluna gidilmişse de, kural olarak, TBK. m. 344 f. 1'deki sınırlama gözetilmeli ve kiracı bir önceki yılın endeksindeki artış oranı gözetilerek yapılacak bir artışla yetinebilmelidir. Buna karşılık, kira sözleşmesinin devam edeceği sürenin tamamı için toplam kira bedeli belirlenmişse, belirlenen bu bedelden her yıl düşecek kısmın eşit olması zorunluluğu yoktur. Toplam bedelden kira sözleşmesinin devam edeceği her bir yıla düşecek kısım eşit olmadığı takdirde, aylık kira bedelinin yıldan yıla farklılaşması durumuyla karşılaştırılabilir. Bu tarzda yıldan yıla ortaya çıkan aylık kira bedeli artışları, TBK. m. 344 f. 1'deki sınırlamalar gözetilmeksizin geçerli olmalıdır. Bu görüşe katılmıyorum. Önerilen bu çözüm benimsenirse, kiraya veren, TBK. m. 344 f. 1'deki sınırlamaları dolanabilmenin yolunu bulmuş olur. Bir yıldan uzun süreli bir kira sözleşmesinde, her yıl için ayrıca belirlenecek aylık kira bedelinin TBK. m. 344 f. 1'deki sınırlamalara tabi olmamasını isteyen bir kiraya verenin yapması gereken tek şey şu olacaktır: Birkaç yıl devam edecek bir kira sözleşmesi yapılırken, her yıl için aylık kira bedelinin ne olacağını soyut olarak belirlemekle yetinmeyip, ilişkinin devam edeceği süre boyunca (ki bu süre bellidir) işleyecek toplam kira bedelini basit bir aritmetik hesabıyla bularak, bulunduğu bu rakamı sözleşmede zikretmek. Sonra da bu toplam rakamın yıldan yıla dağıtılmasının eşit yapılmadığını, bu nedenle her yıl için aylık kira bedelinin farklı olarak ortaya çıktığını söyleyecektir. Böyle yapılmakla özde herhangi bir şey değişmiş olmakta mıdır? Özde hiçbir şey değişmediğine göre, kiraya verenlerce bu yönde bir manevra yapma hevesini doğduğu anda ortadan kaldırmak gereklidir. Bu nedenle TBK. m. 344 f. 1'deki sınırlamaları bu olasılıkta da uygulamak kaçınılmazdır. Kaldı ki, sözleşme süresinin tamamı gözetilerek toptan bir kira bedeli belirlenmesi ve belirlenen bu bedelin önce yıllara, sonra aylara dağıtılmasına ilişkin anlaşmaların kural olarak geçersiz sayılması gerektiği de söylenebilir. Bu tip anlaşmalar TBK. m. 344 f. 1 c. 1'e göre yapılacak denetimi etkisizleştirme, yasanın buyurucu bir kuralını işlevsizleştirme istidadını bünyesinde taşımaktadır.

<sup>28</sup> İnceoğlu, s. 132.



olmasıdır. Uzama dönemi gelmeden önce, bir başka deyişle, kira sözleşmesinin süresi henüz dolmadan, taraflar kira bedelinin belirlenmesi diye bir sorunla (TBK. m. 344 f. 3'teki durum ayrık olmak üzere) karşılaşmazlar. Bu konuda iki olasılık vardır. Taraflar sözleşme süresi içerisinde kira bedelinde artış yapıp yapılmayacağına ilişkin bir düzenleme getirmemişlerse, başlangıçta belirlenen kira bedelinin artması söz konusu olmayacaktır<sup>29</sup>. Bu olasılıkta, başlangıçta belirlenen kira bedeline müdahale, ancak TBK. m. 138 uyarınca açılacak bir uyarılama davasının sonunda gerçekleşebilir. Bu bakımdan EBK.'nin yürürlük zamanından farklı bir durum yoktur. Diğer bir olasılık olarak, taraflar, sözleşme süresinde artış yapılmasını kararlaştırmış olabilirler. Bu olasılık bakımından da durum EBK.'nin yürürlük zamanından farklı değildir. TBK. m. 344 f. 1'in EBK.'nin yürürlük zamanına nazaran getirdiği yegâne değişiklik, sözleşme süresi içerisinde yapılacak artışa ilişkin tarafların anlaşmasını sınırlamaktan ibarettir. Eskiden bu tür anlaşmalarda tam bir serbesti içinde bulunan taraflar, bundan böyle, bir önceki yılın endeks artışından daha yüksek bir artış yapılmasını kararlaştıramayacaklardır. Görülüyor ki, her iki olasılık bakımından kira bedelinin belirlenmesi diye bir sorun yoktur. İlk olasılıkta, uzama dönemi gelmeden önce kira bedeli artışı yapılmasına bizzat sözleşme engel olurken, ikinci olasılıkta, uzama dönemi gelmeden önce yapılacak artış sözleşme veya sözleşmedeki artış hükmünün yerine TBK. m. 344 f. 1'in yaptığı yollama uyarınca geçen endeks oranı gereğince gerçekleşmektedir. Sözleşmedeki artış hükmünün yerine endeksteeki artış oranı geçse bile, yapılacak artış yine sözleşme gereğince olmaktadır. Değiştirilmiş kısmi kesin hükümsüzlük yaptırımının mantığına bağlı olarak, taraflar endeksteeki orana uygun olarak artışın yapılması bakımından anlaşmış sayılmaktadırlar. İster sözleşmedeki artış oranı uygulansın isterse bundan daha düşük olan endeksteeki artış oranı uygulansın, yapılacak kira bedeli artışının miktarı bellidir. Bu bakımdan kira bedelinin ne olacağını belirlenmesi diye bir sorun yoktur. Miktarı belli olan bu artış gerçekleştirilmediği ve kiracı eski bedel üzerinden ödeme yaptığı takdirde, eksik ödediği kısım için çok defa ihtara gerek olmaksızın temerrüde düşecektir. Aylık kira bedeline ilişkin borcun ifası için kararlaştırılan vadenin genellikle "belirli vade" niteliğinde olacağı burada hatırlanmalıdır<sup>30</sup>. Eksik ödenen kısım için kiracının temerrüdüne dayanarak kira sözleşmesini feshetme olanağı kiraya veren için açıktır (TBK. m. 315). Bundan başka, kiraya veren, ifa davası açma yoluna da gidebilir. Böyle bir ifa davasında, sözleşme devam ederken kira bedelinin ne kadar arttığı da tespit edilecektir kuşkusuz. Bu durum her

<sup>29</sup> Gökyayla, s. 38; İnceoğlu, s. 134; Öncü, s. 329; Gülşah Sinem Aydın, Türk Borçlar Kanunu'nun 345. Maddesi İle Getirilen Düzenlemelerin Değerlendirilmesi, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: 9, Sayı: 121-122, Eylül-Ekim 2014, s. 177.

<sup>30</sup> Kiracının kira bedelini ödeme borcu bakımından temerrüdün ne zaman gerçekleşeceğine ilişkin görüş ayrılığı bulunduğunu hatırlatmak isteriz. Ödemenin gerçekleşeceği tarihin "belirli bir vade" olarak nitelendirilebileceği durumlarda, sırf bu tarihin geçmesiyle ihtar gerek olmadan temerrüdün gerçekleşeceği görüşü (bu görüş için bkz. Acar, s. 363-364; Yavuz, s. 509; İnceoğlu, Kira Hukuku, Cilt: 1, s. 262; s. Ural Çınar, s. 259), bana göre benimsenmesi gereken görüştür.

eda hükmünün bir tespit hükmünü de içerdiği ilkesinin sonucudur<sup>31</sup>. Yapılacak bu tespit, kira bedelindeki artışın yargıç kararıyla belirlendiği olağan bir tespit davasından farklıdır. Olağan bir tespit davasında yargıcın kararı yenilik doğurucu niteliktedir, yeni dönemdeki kira bedelinin ne olduğu yargıcın verdiği kararın kesinleşmesiyle ortaya çıkar. Bu nedenle eksik ödenen kira bedeli farkları için kiracının temerrüde düşmesi yargıç kararının kesinleşmesinden önce gerçekleşmez<sup>32</sup>. Oysa ele aldığımız olasılıkta kiraya verence açılan ifa davasında yargıçtan eksik ödenen kısımların ifasına mahkum eden bir karardan başka, bunlar için işleyen temerrüt faizine hükmetmesi de istenebilir.

Yukarıdaki değerlendirmelerden sonra ulaştığımız sonucu bir kez daha tekrarlayalım. TBK. m. 344 f. 1’de kira bedelinin belirlenmesi uzama dönemlerinden önce de karşılaşılan bir sorun hâline gelmiş değildir. Kira sözleşmesinin uzamasından önce kira bedelinin ne olduğu ve ne kadar artacağı her zaman bellidir. Gerçek anlamıyla bir kira tespit davası açılmasına gerek yoktur. Sözleşme süresi içerisinde gerçekleştirilmesi gereken artışı yapmayıp kira bedelini eksik olarak (artıştan önceki duruma göre) ödeyen kiracıya karşı açılan davada TBK. m. 345’deki düzenlemenin gözetilmesine de gerek yoktur. TBK. m. 345 f. 2’ye göre, kira tespit davası yeni dönemin başlangıcından en az otuz gün önce açılırsa ya da böyle bir davanın açılacağı yeni dönemin başlamasından en geç otuz gün önce kiracıya yazılı olarak bildirilir ve izleyen dönem içinde dava açılırsa, yargıç tarafından verilen hükmün yeni kira döneminin başından itibaren yürürlük kazanması söz konusu olur. TBK. m. 345 f. 3’e göre ise, uzayan dönemlerde kira bedelinin artacağı sözleşmede belirtilmişse, yeni dönemin başlangıcından en az otuz gün önce dava açılmış veya kiracıya bildirimde bulunulmuş olmasa bile, yeni dönemin içerisinde herhangi bir tarihte açılan davada verilen hüküm döne-

<sup>31</sup> İnceoğlu, TBK. m. 344 f. 1 uyarınca açılan davanın bir tespit davası olduğunu, çünkü bu kira uyarınca gerçekleşecek artışın miktarının zaten belli olduğunu söylemektedir. Hakim sadece sözleşme gereğince gerçekleşen artışın miktarını tespit etmekle yetinecektir. Buna karşılık, TBK. m. 344 f. 2 ve 3 uyarınca açılan davalarda yargıç tarafından verilen karar yenilik doğurucu niteliktedir. Çünkü kira bedeli yargıç kararının kesinleşmesi ile değişmektedir. Bkz. İnceoğlu, s. 154, dnp. 493. Kanaatimce TBK. m. 344 f. 1 uyarınca açılan dava bir tespit davası olmayıp eda (ifa) davasıdır. Bu fıkra çerçevesinde usul hukukundaki anlamıyla tespit davası açılmasına esasen imkân da yoktur. Usul hukukunda kabul gören temel bir ilkeye göre, eda davası açılacakken tespit davası açılmasında hukukî yarar bulunmamaktadır. Kira bedeli sözleşmedeki artış hükmü (veya bu hükmün yerine geçen endeks oranı) gereğince arttığı ve yeni kira bedelinin ne olduğu belli olduğundan, eksik ödenen kısım için eda davası açılması mümkündür. Bu noktada kiraya verenin soyut olarak yeni kira bedelinin ne olduğunu tespit ettirmek için usul hukukundaki anlamıyla bir tespit davası açmakta hukukî menfaati bulunmayacaktır. Yargıcın vereceği eda hükmü kendi içinde yeni kira bedelinin ne olduğuna ve eksik ödenen kısmın miktarına ilişkin tespiti de içerecektir kuşkusuz. Eda davalarında verilen kararın eda emrinden başka, mantıksal bir zorunluluk olarak aradaki hukukî ilişkinin tespitini de içereceği, eda davası açmanın mümkün olduğu hâllerde tespit davası açılmasında hukukî menfaatin bulunmadığı hakkında bkz. Kuru/Budak, s. 69-70, 127 vd.; Üstündağ, s. 332.

<sup>32</sup> İBK. 24. 11. 1995, 2/2 (www.hukuktürk.com).

min başından itibaren etkili olur. İşte bütün bu düzenlemelerin konumuz bakımından uygulanması söz konusu olmaz. Kira sözleşmesinin süresi henüz dolmadan önce yeni dönem diye bir şey zaten yoktur. Sözleşme süresi içerisindeki bir yıldan diğer yıla geçilirken, sözleşmedeki artış kaydı sayesinde kira bedeli kendiliğinden artar ve artan kira bedeli artan kira yılının başlangıcından itibaren kendiliğinden etkili olur. Kiraya veren davayı yeni kira yılının içinde herhangi bir tarihte açarak, o ana kadar işleyen kira bedellerinin eksik ödenen kısımlarını ve bunlar için işleyen temerrüt faizini rahatlıkla talep edebilir. Hatta yeni kira yılında dava açmayıp, sözleşmenin devam ettiği bir sonraki yılda dava açarsa da, önceki yılın eksik kira bedellerini işlemiş temerrüt faiziyle birlikte talep edebilecektir. Sözleşme süresi devam ederken gerçekleşecek artışa ilişkin anlaşma gereğince doğan, miktarı belli olan, muaccel hâle gelmiş bir kira alacağı vardır ve zaman aşımı süresi içinde talep ve dava konusu yapılabilir. Yeni döneme geçildikten sonra sözleşmeye uygun artış yapılmadan ödenen kira bedelini kiraya verenin çekince ileri sürmeden kabul etmiş olması, eksik ödenen kısım için sonradan ifa davası açmasına engel oluşturmaz.

TBK. m. 344 f. 1 düzenlemesiyle kira bedelinin tespiti sadece uzama dönemlerinde karşılaşılan bir sorun olmaktan çıkarılmamış, uzama dönemlerinde kira bedelinin tespitinin bir sorun olması büyük ölçüde engellenmiştir. TBK. m. 344 f. 1 düzenlemesi, taraflara, yalnızca uzayan ilk dönem için değil, uzayan her dönem için kira bedelinde gerçekleşecek artışı belirleme olanağını verdiği göre, TBK. m. 344 f. 2'ye dayanarak kira bedelinin tespiti davası açılmasına gerek kalmayabilecektir. Yenilenen dönemlerde taraflarca kararlaştırılan orana (veya daha düşük olduğu takdirde endeksteki orana) göre kira bedelinin artışı sözleşme gereğince gerçekleşecek, yargıcın kira bedelini belirlemesine yönelik bir gereksinim ortaya çıkmayacaktır. Uzayan dönemlerde yapılacak artış oranının başlangıçta yapılan kira sözleşmesiyle belirlenmesinde kiraya verenlerin ısrarcı olacağına da kuşku duymamak gerekir. Kiraya veren bu yöndeki isteğini kiracıya kabul ettirirse, sözleşmeyle belirlenen oranın endeks oranını aşması olasılığında, artış endeks oranına uygun olarak gerçekleşecek, bu oranın da altında bir artış söz konusu olmayacaktır. Kiracının kira bedelini arttırmadan ödeme yapması üzerine eksik ödenen kısmın ifası için bir dava açılırsa, TBK. m. 344 f. 2 anlamında kira bedelinin tespiti davası olmayan bu davada, yargıcın endeksteki artışın da altında kalacak tarzda kira bedelini belirlemesi ihtimali bulunmayacaktır. Oysa uzayan dönemlerde yapılacak artışa ilişkin olarak başlangıçta yapılan sözleşmede bir hüküm olmasaydı, TBK. m. 344 f. 2 uyarınca açılacak kira bedelinin tespiti davasında, yargıcın endeksteki artışın altında kalan bir oranda kira bedelini arttırması mümkün olacaktı. TBK. m. 344 f. 2 uyarınca kira bedelini belirleyen yargıç, endeksteki artışın üzerine çıkan bir artış yapamazsa da, hakkaniyet gerektiriyorsa endeksteki artışın altında kalan bir artış yapabilir. Bir başka deyişle, TBK. m. 344 f. 2'ye dayanan bir davayla karşılaşan yargıç, kira bedelini arttırırken üretici endeksinde bir önceki yıl gerçekleşen artışa bir üst sınır olarak almak durumundadır, ne var ki,

hakkaniyet gerekçesiyle bu sınırın oldukça altına inebilir. O halde, kiraya verenlerin üretici endeksindeki artışın altında kalacak şekilde kira bedelinin belirlenmesi olasılığını ortadan kaldırmak için başvuracakları yol, başlangıçta kira sözleşmesi yapılırken uzayan dönemlerde yapılacak artışa ilişkin bir hükme sözleşmede yer vermektir<sup>33</sup>. Kiraya verenleri böyle bir yola teşvik eden TBK. m. 344 f. 1 düzenlemesi, kira bedelinin belirlenmesini uzayan dönemler için de bir sorun olmaktan çıkarmış, kira tespit davalarının önünü büyük ölçüde almış olmaktadır.

Sözleşme süresi boyunca yapılacak artışlara ilişkin baştan yapılan anlaşmalara TBK. m. 344 f. 1 c. 2 ile sınırlama getirilmişken, sözleşme yapılıp taşınmaz kiracıya teslim edildikten sonraki aşamada yapılan anlaşmaya kanaatimce bir sınırlama getirilmiş değildir. Bu aşamada kiracının başını sokacak bir konuta veya işlerini yürütecek bir işyerine derhal kavuşma ihtiyacının baskısı altında kiraya verence kendisine dayatılan her koşulu kabul etmeye aday olduğu söylenemez. Sözüünü ettiğimiz türden bir baskı altında hareket etmesi pek muhtemel olan kiracıları koruma amacına hizmet eden sınırlamanın kira ilişkisi devam ederken sonradan yapılan anlaşmalara uygulanmasında ısrar etmek amaca aykırı olur. Kira ilişkisi başladıktan ve taşınmaz kiracıya teslim edildikten sonraki aşamada, kiraya veren veya kiracının kira bedelinin arttırılması konusunda anlaşması serbestçe gerçekleştirilebilecek bir sözleşme değişikliği olur. Şu halde, sonradan üretici endeksindeki artış oranını aşacak biçimde kira bedelinin arttırılacağı yönünde yapılan anlaşma geçerli sayılmalıdır. Böyle bir anlaşma yapıldıktan sonra, kiracı, yapılan artışın endeksteeki artışı geçtiği gerekçesiyle geçersiz sayılması gerektiğini iddia edemeyeceği gibi, fazladan yaptığı ödemenin sebepsiz zenginleşme oluşturduğu gerekçesiyle iadesini de isteyememlidir<sup>34</sup>. Ne var

<sup>33</sup> Yenilenen dönemlerde yapılacak artışın oranının taraflarca kararlaştırılmış olup olmaması arasında yasanın yaptığı bu ayırım öğretilerde önemle vurgulanmaktadır. Artış oranının kararlaştırıldığı durumlarda üretici fiyat endeksindeki oranla sınırlı olarak artış gerçekleşecek, ne var ki, endeksteeki oranın altına inilmesi söz konusu olmayacaktır. Buna karşılık, artış oranı hiç kararlaştırılmamışsa, üretici fiyat endeksindeki artış oranı bir üst sınır olarak kabul edilecek, ancak açılan kira tespit davasında yargıç bu oranın altında kalan bir oranla artışa hükmedebilecektir. Gümüş, s. 74; İnceoğlu, s. 137-138. Yasanın yaptığı bu ayırımın sebebini bulmanın güç olduğunu belirten yazarlar vardır. Nitekim bkz. Gökyayla, s. 37. Kanaatimce bu sebep bellidir. Taraflarca artış oranı belirlenmişse, kira bedelindeki artış yargıcın kararı değil sözleşme gereğince gerçekleşmektedir. Ya sözleşmede belirlenen artış oranına göre ya da bu oranın yerine geçen endeksteeki orana (ki bu oran da değiştirilmiş kısmi butlan yaptırımı uyarınca sözleşmeyle kararlaştırılan bir oranmış gibi değer kazanmaktadır) göre kira bedeli kendiliğinden artar. Kira bedelindeki artışın ne olacağını yargıç takdir etmemektedir ki, hakkaniyet gereğince endeks oranının altında bir artışa hükmedebilir. Oysa taraflar artış oranını kararlaştırmamışlarsa, yeni dönemde kira bedelinin ne olacağını açılan kira tespit davası sonucunda yargıç belirleyecektir. Yargıç bu belirlemeyi yaparken takdir hakkını hakkaniyete göre kullanacaktır. TBK. m. 344 f. 2, yargıcın hakkaniyete göre kullanacağı takdir hakkına bir sınır getirmiştir. Yargıç bu sınırı aşmamak kaydıyla, ama bu sınırın altına inmesi pekâlâ mümkün olacak şekilde takdir hakkını kullanabilir.

<sup>34</sup> Aksi yönde bkz. İnceoğlu, s. 129. Yazarın görüşü, uzama dönemlerinden birine ilişkin olarak endeksteeki oranı aşan bir artış yapılmasını tarafların örtülü olarak kararlaştırmaları durumuna ilişkin olsa da, sözleşme süresi içinde benzer bir anlaşma yapılması durumunda da benzer bi-

ki, sonradan yapılan anlaşma kira bedelinin bir defaya mahsus arttırılmasına ilişkin olmayıp, belirli periyotlarda belirli bir oranda artış yapılmasına yönelikse TBK. m. 344 f. 1'deki sınırlamanın yine devreye gireceği söylenebilir. Bir başka deyişle, son andığımız durumda, tarafların anlaşığı artış oranı, artışın yapılacağı zamandan önceki yılda endeksteki artış oranını aşığı takdirde geçersiz olacak, kiracı endeksteki orana uygun bir artış yapmakla yetinebilecektir.

Sözleşme süresi içerisinde yapılacak artışa ilişkin anlaşmalarla ilgili son bir noktaya daha değinmek isterim. Taraflar, bir yıldan fazla süreli bir kira sözleşmesinde, belirli dönemlerde artış yapılacağını kararlaştırmakla birlikte artışın oranını veya miktarını belirtmekten kaçınabilecekler midir? Taraflara böyle bir olanak verilebileceği söylenmiştir. Bu düşünceye göre, sözü edilen olasılıkta yapılacak artışın miktarını yargıç TBK. m. 344 f. 2'yi esas alarak belirleyecektir. Yargıcın belirleyeceği artış miktarı, son bir yılın üretici endeksinde gerçekleşen artışı aşamayacak, ne var ki, hakkaniyet gerektirdiği takdirde endeks artışının altında kalabilecektir<sup>35</sup>. Sözleşme süresi içerisinde teknik anlamıyla kira tespit davası açılmasına ve TBK. m. 344 f. 2'ye göre kira bedelinin tespit edilmesine imkân veren bu düşünceye katılmıyorum. Her şeyden önce, TBK. m. 344, kira bedelinin yargıç kararıyla belirlenmesi anlamına gelen ve yenilik doğuran bir hükümlerle son bulan (dar ve teknik anlamıyla) kira tespit davasını iki olasılık için kabul etmiştir. Bu olasılıklardan ilki, kira sözleşmesinin süresinin TBK. m. 347 uyarınca bir yıl için uzaması ve uzayan dönemde kira bedelinin ne olacağına dair taraflarca bir anlaşma yapılmamış olmasıdır. Diğer olasılıksa, başlangıçtaki kira sözleşmesi son bulmuş ve yasa gereği uzamış olmasa bile, başlangıçtan itibaren beş yıllık sürenin dolmuş olmasıdır. Şu halde, kira bedelinin belirlenmesine ilişkin olan TBK. m. 344'ün ikinci ve üçüncü fıkraları (dar ve teknik anlamıyla) kira tespit davasına ilişkin olup, birinci fıkradaki düzenlemenin bu davayla ilgisi yoktur. Hükümün birinci fıkrası tarafların sözleşme yoluyla kira bedelini belirlemesine ilişkindir ve tarafların böyle bir anlaşma yapmaları durumunda (dar ve teknik anlamıyla) kira bedelinin tespiti davası açmalarına yer ve gerek olmayacağını belirtmiş olmaktadır. Ele aldığımız görüş, tarafların sözleşme süresi içinde artış yapılacağını kararlaştırmalarına ve fakat artışın ne oranda yapılacağını belirtmemelerine olanak tanımakla, kira tespit davasının yasa tarafından benimsenen bağlamdan çıkartılması sonucunu doğurmaktadır. Yenilik doğuran bir hükümlerle sonuçlanan ve istisnaî nitelikteki bir davanın uygulama alanının genişlemesi, istisnaların dar yorumlanmasına ilişkin temel ilkeyle bağdaşmamaktadır. Diğer taraftan, oran belirlemeden artış yapılacağını kararlaştırılması, kiracının yerine getireceği edimi belirleme yetkisinin yargıca bırakılması anlamına gelmektedir. Borç doğuran bir sözleşme yapanlar, bu sözleşmeden doğan edimleri

çimde düşünülmesini gerektirir. Şu halde, bu görüşe dayanarak, sözleşme süresi devam ederken endeks oranını aşan bir artış yapılmasını açıkça kararlaştıramayacak olan tarafların, örtülü olarak da böyle bir anlaşma yapamayacakları savunulabilir.

<sup>35</sup> Nitekim bu yönde bkz. Gümüş, s. 73.

kesin olarak belirlemekten kaçınılabirler. Sözleşmenin kurulmuş sayılması için edimin belirlenebilir kılınması yeterlidir. Edimi belirleme yetkisinin taraflardan birine veya üçüncü bir kişiye bırakılması mümkündür. Edimi belirleme yetkisi kendisine bırakılan sözleşme tarafının, bu yetkisini dürüstlük kuralına uygun olarak kullanması gerektiği, aksi takdirde yargıcın müdahalesinin istenebileceği açıktır. Yargıç burada edimi kendisi belirlemeyecek, taraflardan biri tarafından yapılan belirlemeyi diğer tarafın itirazı üzerine denetleyecektir. Edimi belirleme yetkisinin taraflardan biri veya üçüncü bir kişi yerine, doğrudan yargıca tanınabileceği kuşkuludur. Gerçekten de, tarafların aralarındaki ilişkinin içeriğini belirlemesi için yargıcı istihdam etmeleri, işi başından aşkın mahkemelerin tarafların özel işleri için kullanılması ne derece amaca uygundur? Öte yandan, taraflar arasındaki ilişkinin içeriğini belirlemesi için yine taraflarca yetkilendirilen yargıç, bunu yaparken, idari bir faaliyet mi yoksa kazaî bir faaliyet mi görmüş olacaktır? Gerçi yargıcın sözleşme ilişkisini tamamlayıcı bir müdahalesinin sistemimizde kabul edilmiş olduğu, konumuz bakımından yargıcın yapacağı şeyin de sözleşme ilişkisini tamamlamaktan başka bir şey olmadığı iddia edilerek söylediklerime karşı çıkılabilir. Ne var ki, bu karşı çıkış, ilk başta sanıldığı kadar sağlam bir temele dayanmamaktadır. Yargıcın sözleşmeyi tamamlaması, taraflarca saklı tutulan ikinci derece noktalar üzerinde bir anlaşma gerçekleşmediği takdirde gündeme gelmektedir. Esaslı noktalar üzerinde uyuşma gerçekleşmişse, ikinci derece noktalar üzerinde anlaşmanın ileriye bırakılması sözleşmenin kurulmasını engellemekte, sonradan bu noktalar üzerinde anlaşılamazsa yargıç işin mahiyetine uygun olarak sözleşmeyi tamamlamaktadır (TBK. m. 2. f. 2). Dikkat edilirse, bu ihtimalde de yargıç sözleşmenin içeriğini belirlemesi için doğrudan yetkilendirilmemektedir. Saklı tutulan ikinci derece noktalar üzerinde belirlilik sağlanması gereken bizzat taraflardır. Onlar saklı tutulan ikinci derece noktalara ilişkin uyuşmazlığa düştükleri takdirde ki, yargıcın sözleşmeyi tamamlayıcı müdahalesi gerçekleşecektir. Oysa sözleşme ilişkisinin devam ettiği süre içerisinde kira bedelini belirleme işi doğrudan yargıca bırakılırsa, önce tarafların anlaşmayı denemesi ve anlaşma gerçekleşmediği takdirde yargıcın müdahalesi değil, ilk elden yargıcın müdahalesi gerçekleşecektir.

Sonuç itibarıyla, tarafların sözleşme süresi içerisinde artış yapılacağını kararlaştırıp artış oranını belirlemekten kaçınmalarının, geçerli bir anlaşmaya vücut vermeyeceği kanaatindeyim. Geçersizlik iki ayrı gerekçeye dayandırılabilir. İlk olarak, böyle bir anlaşma, TBK. m. 344 f. 2 ve f. 3'te düzenlenen kira tespit davasının, yasanın kabul ettiği alanın dışına taşırılmak istenmesi anlamına gelir. Kira tespit davası gibi istisnâ karakter taşıyan ve yenilik doğuran bir hükümlerle sonuçlanan davanın, ait olduğu alanın dışına taşırılmasına cevaz olmasa gerektir. Diğer taraftan, edimi belirleme yetkisinin herhangi bir üçüncü kişi gibi yargıca bırakılması da caiz olmamak gerekir. Bu taraflar arasındaki özel bir sorun için devletin mahkemelerinin istihdam edilmesi anlamına gelir ki, uygun görülmez.

### III. TBK. m. 344 f. 3 Uyarınca Rayiç Bedelin Belirlenmesi ve Sözleşmede Artış Şartı Bulunup Bulunmamasının Bu Konudaki Etkisi

TBK. m. 344 f. 3 şu şekildedir: “Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapıp yapılmadığına bakılmaksızın, beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılında uygulanacak kira bedeli, hakim tarafından üretici fiyat endeksindeki artış oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenir”. Bu düzenleme çerçevesinde açılacak dava teknik anlamıyla kira tespit davasıdır ve yargıçtan yenilik doğuran bir kararla rayice uygun kira bedelini belirlemesi istenecektir. TBK. 344 f. 3’e dayanarak açılan kira tespit davasında, TBK. m. 344 f. 2 uyarınca açılan kira tespit davasından farklı olarak, bir önceki yılın endeksindeki artış oranı üst sınır olarak kabul edilmeyecektir. TBK. m. 344 f. 2, uzayan kira dönemlerinde yapılacak artışı tarafların belirlemediği durumlarda açılacak olan kira tespit davasına ilişkindir. Uzayan dönemlerde yapılacak artışa ilişkin olarak başlangıçta yapılan kira sözleşmesinde hüküm yer almıyorsa, kiracı veya kiraya veren arasında sonradan da bu konuda mutabakat sağlanamamışsa, kira bedelinin arttırılabilmesi için yegâne seçenek TBK. m. 344 f. 2 uyarınca kira tespit davası açmaktır. Ne var ki, bu dava sonucunda hükmedilecek artış bir önceki yılın üretici endeksindeki artışla sınırlı olarak yapılacağından, kira bedeli zaman içinde rayicin altında kalabilecektir. İşte TBK. m. 344 f. 3 belirli dönemlerde rayice uygun tespit yapılmasını sağlayarak, kiraya veren açısından rayicin altında kalan bir kira bedelini kabullenme zorunluluğunu kaldıracaktır. Rayice göre kira bedelinin belirlenebilmesi için beşer yıllık dönemler öngörülmüştür.

TBK. m. 344 f. 3’e göre rayice uygun kira bedelinin belirlenmesi bakımından şu olasılıklar göz önünde tutulmalıdır:

Başlangıçta yapılan kira sözleşmesinin süresi dolmuş, TBK. m. 347 uyarınca kira sözleşmesi birer yıllık dönemler halinde uzamış ve ilk kira sözleşmesinin yapılmasından itibaren beş kira yılı geçmiş olabilir. Sözgelimi bir yıl için yapılan bir kira sözleşmesi, TBK. m. 347 uyarınca birer yıllık dönemler hâlinde uzamış ve dört uzama yılının geçmesiyle birlikte, başlangıçtan itibaren beş kira yılı tamamlanmış olabilir. Bu olasılıkta altıncı kira yılı (beşinci uzama dönemi) için kira bedelinin TBK. m. 344 f. 3 uyarınca tespit edilmesi istenebilir. Bunun gibi, iki yıllık kira sözleşmesinin birer yıllık dönemler hâlinde üç yıl uzaması, başlangıçtan itibaren beş kira yılının geçmesi demektir. Bundan böyle, uzayan yeni dönem (altıncı kira yılı) için TBK. m. 344 f. 3’e göre kira bedelinin tespitinin istenmesi mümkündür<sup>36</sup>. Başlangıçta yapılan beş yıllık kira sözleşmesinin süresinin dolması üzerine, ilk uzama yılında (yine altıncı kira yılında) uygulanacak kira bedelinin de TBK. m. 344 f. 3 uyarınca tespit iste-

<sup>36</sup> Gümüş, s. 72; Gökyayla, s. 39.



nebilir<sup>37</sup>. Bütün bu olasılıklarda, altıncı kira yılı için TBK. m. 344 f. 3'e göre tespit edilecek rayice uygun kira bedelinin, daha sonraki uzama dönemlerinde (yedinci kira yılı ve sonra gelen yıllarda) yeniden artması söz konusu olabilir. Yedinci ve sonraki kira yıllarında gerçekleşecek artışın belirlenmesinde, kira sözleşmesinde yer alan artış şartına (bir önceki yılın endeks artışıyla sınırlı olarak) itibar edilir. Kira sözleşmesinde yapılacak artışa ilişkin bir hüküm bulunmuyorsa, açılan kira tespit davasında yargıcın TBK. m. 344 f. 2'ye dayanarak vereceği karara göre artış gerçekleşir. Sonuç olarak, altıncı kira yılı için rayice uygun olarak belirlenen kira bedelinde sonraki yıllarda yapılacak artış, endeks oranı aşılmadan gerçekleşecektir (TBK. m. 344 f. 3 c. son). Ne var ki, beş yıllık bir periyot daha tamamlanınca, TBK. m. 344 f. 3'e uygun olarak kira bedelinin arttırılması söz konusu olabilecek, kira bedeli olabildiğince rayice uyumlu hâle getirilecektir. Şu halde, başlangıçtaki kira sözleşmesinin yapılmasından itibaren on kira yılının geçmesiyle birlikte, onbirinci kira yılı için tespit edilecek kira bedelinde TBK. m. 344 f. 3 uygulanacaktır<sup>38</sup>. Sonraki uzayan dönemlerde yapılacak artışlar da ya TBK. m. 344 f. 1'e ya da TBK. m. 344 f. 2'ye göre endeks aşılmaksızın gerçekleşecek, üçüncü bir beş yıllık periyodun tamamlanmasıyla ki (on altıncı kira yılı için), yine TBK. m. 344 f. 3'e göre rayice uygun kira bedeli tespit edilecektir<sup>39</sup>.

<sup>37</sup> Gökyayla, s. 39.

<sup>38</sup> Bu arada, kira sözleşmesinin yapılmasından itibaren on yıl geçtikten sonra kiraya verenin kira bedelinin tespitini isteyemeyeceği yolundaki düşünceye katılmadığımı da belirtmek isterim. Katılmadığım bu düşünce için bkz. Gümüş, s. 70; Öncü, s. 311-312; Gökyayla, s. 26-27.

<sup>39</sup> Öğretide rayice (TBK. m. 344 f. 3'e) göre kira bedelinin tespitinin istenebileceği dönemleri farklı belirleyenler bulunmaktadır. Buna göre, ilk beş yılın tamamlanmasıyla (altıncı kira yılı için) rayice uygun olarak kira bedeli tespit edildikten sonra, onikinci ve onsekizinci kira yıllarında yürürlükte olacak kira bedeli de rayice uygun olarak belirlenebilir. Görüş savunucuları, TBK. m. 344 f. 3'te geçen "bundan sonraki her beş yılın sonunda" ifadesini, kira bedelinin rayice uygun olarak belirlendiği yıldan (söz konusu yıl tamamlandıktan) sonra işlemeye başlayacak beş yılın sonunda olarak anlamaktadırlar. Bu anlayışa uygun olarak, ilk beş yıllık sürecin tamamlanması üzerine altıncı kira yılı için rayice uygun tespit yaptırmakta, yeni bir beş yıllık sürecin başlaması için altıncı yılın tamamlanmasını beklemekte, yeni süreci yedinci kira yılıyla birlikte başlatmaktadırlar. Yedinci kira yılında başlayan yeni beş yıllık süreç de onbirinci kira yılının bitimiyle tamamlanmakta, yeniden rayice uygun bedel tespitinin onikinci kira yılı için yapılacağı sonucu ortaya çıkmaktadır. Bundan sonraki yeni beş yıllık sürecin başlaması için de, rayice göre tespit yapıldığı onikinci kira yılının bitmesini beklemek gerekecek, süreç onüçüncü kira yılıyla birlikte başlayacaktır. Örneğin bkz. Gümüş, s. 71-72. Öncü, s. 331; Aydoğdu/Kahveci, s. 617. Ayrıca bkz. Akyiğit, s. 154. Bu görüş, hükmün ne lâfzına ne de amacına uygundur. Hükmün amacı belli kira bedelinin beş yılda bir rayice uygun hâle getirilmesini sağlamaktır. Beş yıl tamamlandıktan sonra rayice bedel tespiti yapıldıktan sonra, yeni bir beş yıllık süreç hemen işlemeye başlayacaktır. Hükmün lâfzı da bu amacı yeter açıklıkla ortaya koymaktadır. Yukarıda aktarılan görüş, aynı zamanda bir mantıksızlık da içermektedir. İlk defa rayice uygun kira bedeli tespitinin istenebilmesi için sözleşmenin başlangıcından itibaren beş yılın geçmesi beklenmekte, tespit gerçekleştirildikten sonra bu sefer altı yıllık bir sürenin geçmesi aranmaktadır. Altı yıllık sürenin tamamlanmasıyla yeni bir rayice uygun bedel tespiti gerçekleştirilebilmekte, aynı şeyin yapılabilmesi için bir altı yıl daha beklenmektedir. Şimdi sorulması gerekir, TBK. m. 344 f. 3'e göre kira bedelini tespit edilebilmesi için niye ilk periyot beş yıl oldu da sonraki periyotlar altı yıl olarak hesaplandı? Yasa koyucunun TBK. m. 344 f. 3'e göre kira bedelinin tespitinin istenmesini baştan itibaren eşit periyotla-

Sözleşmede uzayan dönemler için kira bedelinde yapılacak artışa ilişkin hüküm bulunması, beş kira yılında bir TBK. m. 344 f. 3'e göre kira bedelinin tespitinin istenmesine engel olmaz. Nitekim TBK. m. 344 f. 3 hükmü, bu hüküm uyarınca kira bedeli tespit edilirken taraflar arasında artışa ilişkin bir anlaşma bulunup bulunmadığına bakılmayacağını açıklıkla belirtir.

TBK. m. 344 f. 3'ün uygulanması için başlangıçta yapılan kira sözleşmesinin süresinin dolmuş olması da gerekli değildir. Beş yıldan daha uzun süreli bir kira sözleşmesinin bulunması durumunda, sözleşmenin altıncı yılı için TBK. m. 344 f. 3'e göre kira bedelinin belirlenmesi talep edilebilir. Sözleşme süresi henüz dolmasa bile, beş yıllık sürenin geçmiş olması TBK m. 344 f. 3'e göre tespit istemek için yeterlidir. Hükümün lafızı açıkça bu olasılığı kapsamaktadır<sup>40</sup>. Sözleşme süresi devam

---

ra bağlamayı amaçladığını kabul etmek mantıklı olmaz mı? Savunduğum görüş doğrultusunda açıklamalar için ayrıca bkz. İnceoğlu/Baş, s. 535, dpn. 39; İnceoğlu, s. 142-143. Gökyayla her iki görüşü de aktarmış, ancak, bu konuda bir tavir almamıştır. Bkz. Gökyayla, s. 41.

<sup>40</sup> Aynı görüşte, Gökyayla, s. 39. Buna karşılık, beş yıldan uzun süreli bir kira sözleşmesinin varlığında, sözleşmede kira bedelinin her yıl ne oranda arttırılacağına ilişkin bir hüküm bulunmadığı sürece, beş yılın tamamlanmasıyla TBK. m. 344 f. 3'e göre kira bedelinin tespitinin istenemeyeceğini düşünenler de bulunmaktadır. Bu düşüncüyü savunanlara göre, beş yıldan uzun süreli bir sözleşmede kira bedelinin her yıl ne oranda arttırılacağına ilişkin bir hüküm bulunmaması, sözleşme süresi boyunca kira bedelinin arttırılmayacağı yolunda tarafların açıkça anlaşmış olmaları anlamına gelir. Sözleşmeye bağlılık ilkesine uyulması, kiraya verene TBK. m. 344 f. 3'e dayanma olanağının verilmesinin reddedilmesini gerektirir. Fıkıradaki "anlaşma olsun olmasın" ibaresinin bulunması, kira bedeli artışına ilişkin anlaşma olmasa da fıkıradaki esaslar uyarınca kira bedelinin arttırılmasının istenmesini mümkün kılmaz. Bu ibareyle, taraflarca belirlenen artış oranının beş yılın tamamlanmasıyla yapılacak artışta dikkate alınmayacağı, taraflarca belirlenen oran bir tarafa bırakılarak rayice uygun kira bedelinin tespitinin istenebileceği kast edilmiştir. Bu görüş için bkz. Yavuz, s. 639-640. Bu düşünceye katılma olanağı bulmadığımızı ifade etmek isterim. Öncelikle hükmün lâfzının açıklığı bu düşüncüyü doğrulamamaktadır. TBK. m. 344 f. 3'te, açıkça, taraflarca bu konuda bir anlaşma yapıp yapılmadığına bakılmaksızın, beş yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde, beş yıl tamamlandıktan sonraki yeni kira yılında bargıç tarafından belirlenecek kira bedelinden bahsedilmektedir. "Bu konuda bir anlaşma yapıp yapılmadığına bakılmaksızın" ifadesi, taraflarca kira bedeli artışına ilişkin bir anlaşmanın yapıp yapılmadığına bakılmayacağını gösterir. Bir başka deyişle, tarafların kira bedeli artışına ilişkin herhangi bir düzenleme getirmedikleri olasılığını da içine alır. Söz konusu ifadenin, sadece, taraflarca belirlenen orana itibar edilmeyeceğini anlatmayı amaçladığı söylenemez. Diğer taraftan, taraflarca kira bedeli artışına ilişkin bir hükmün sözleşmeye konulmaması, kira bedelinin arttırılmayacağına ilişkin olarak "açıkça" anlaşıldığı anlamına da gelmez. Tarafların bu konudaki sessizliğinden yola çıkılarak, yorum yoluyla, sözleşme süresi boyunca kira bedelinin arttırılmasının taraflarca istenmediği sonucuna varılabilir. Yorum yoluyla sonuca ulaşılan yerde bir açıklığın olduğundan söz edilemez. Gerçi tarafların "sözleşme süresi boyunca kira bedeli artışının söz konusu olmayacağı" yolunda bir hükmü sözleşmeye dâhil etmelerine bir engel yoktur ve bence böyle bir sözleşme hükmü geçerli olur. Konut ve çatılı iş yeri kiralalarına ilişkin düzenlemenin "nisbi emredici" yapısı bu türden bir sözleşme hükmüne geçerlilik tanımayı mümkün kılar. İşte ancak böyle bir sözleşme hükmünün varlığındadır ki, kira bedelinin sözleşme süresi boyunca arttırılmayacağına ilişkin açık bir anlaşmadan bahsedilebilir. Tarafların TBK. m. 344 f. 3'ün beş yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde uygulanmasını engellemek için bu tarzda açık bir anlaşmanın varlığını aramak zorunludur. Yoksa tarafların kira bedelinin yıldan yıla nasıl arttırılacağına hiç ele almamış olma-

ederken yapılacak artışın oranı veya miktarının taraflarca belirlenmiş olması, altıncı sözleşme yılı için kira bedelinin TBK. m. 344 f. 3'e uygun olarak yargıç tarafından belirlenmesini engellemeyecektir. Bir örnek üzerinden konuyu ele almak yararlı olur. Sekiz yıllık bir kira sözleşmesi yapılmışsa, sözleşmenin devam edeceği süre içerisinde yapılacak artışa ilişkin taraflar anlaşmış olsunlar veya olmasınlar, altıncı sözleşme yılı için kira bedelinin belirlenmesi yargıçtan istenebilir. Sözleşme süresi içinde yapılacak artışa ilişkin bir sözleşme hükmü bulunsa bile, altıncı sözleşme yılı için yürürlükte olacak kira bedeli yargıç tarafından TBK. m. 344 f. 3'e göre belirlenebilir. Sözleşmenin yedinci ve sekizinci yıllarında bir artışın yapılıp yapılmayacağını, sözleşme süresi içerisinde artış yapılmasına ilişkin bir anlaşmanın bulunup bulunmaması belirlir. Böyle bir anlaşma varsa, altıncı sözleşme yılı için yargıç tarafından rayice uygun olarak belirlenmiş kira bedeli, taraflarca kararlaştırılan oran esas alınarak yedinci ve sekizinci yıllar için arttırılır. Sözleşme süresi içinde yapılacak artışa ilişkin bir anlaşma yapılmamışsa, altıncı sözleşme yılı için yargıcın rayice uygun olarak belirlediği kira bedeli, yedinci ve sekizinci sözleşme yıllarında da değişmeden kalır. Sekiz yıllık sözleşme süresinin dolması üzerine kira sözleşmesi bir yıl için uzarsa, dokuzuncu kira yılı için kira bedelinin arttırılması, TBK. m. 344 f. 1 veya f. 2 uyarınca gerçekleşir. Sonraki uzayan dönem (onuncu kira yılı) için de durum aynıdır. Bu dönem için yürürlük kazanacak kira bedeli de TBK. m. 344 f. 1 veya f. 2'ye göre belirlenir. Ne var ki, bundan sonraki uzama yılı (ki onbirinci kira yılına denk düşer) için TBK. m. 344 f. 3'e göre (rayice uygun) kira bedeli tespiti istenebilecektir. Rayice uygun olarak yapılan tespit üzerinden beş yıllık bir dönem geçmiştir ve yeniden rayice uygun kira bedelinin tespitini istemek mümkün hâle gelmiştir.

TBK. m. 344 f. 3'ün lâfzından anlaşılmasa da, beş yıllık periyotların sonunda açılan kira tespit davalarında, yargıcın kendiliğinden TBK. m. 344 f. 3'e göre tespiti gerçekleştirmeyeceği söylenmektedir. Bu düşünceye göre, ancak davacı tarafından talep edildiği takdirde ki, yargıç TBK. m. 344 f. 3'e göre tespiti gerçekleştirir. Böyle bir talebin bulunmaması durumunda tespit TBK. m. 344 f. 1 ve 2 uyarınca gerçekleştirilecektir<sup>41</sup>. Bu düşünceye uyulması, kanaatimce, bazı hâllerde güçlük gösterebilir. Kira tespit davasını kiraya veren gibi kiracının açması da mümkündür<sup>42</sup>. Kiracı tarafından açılan bir tespit davasında, talep sonucu zaten TBK. m. 344 f. 1 ve f. 2'ye göre belirlenecek kira bedelinin altında olacaktır. Bu olasılıkta, kiracının açıkça belirtmemiş olsa bile rayice göre tespit istediği sonucu çıkartılabilir. Davayı açan

---

larından yorum yoluyla sonuç çıkararak, TBK. m. 344 f. 3'ün bu olasılığa (yani tarafların artışa ilişkin sessiz kalmış olmalarına) sonuç bağlayan düzenlemesini uygulamadan kovmak mümkün değildir. Tarafların kira bedeli artışına ilişkin sözleşmede sessiz kalmaları olasılığını ele alan bir kanun hükmünün uygulanmasının engellenmesi için, sessiz kalmamak ve adli adınca "kira bedeli artışının hiçbir şekilde istenmediğini" sözleşmede dile getirmek kaçınılmazdır.

<sup>41</sup> Bu görüş için bkz. İnceoğlu, s. 143.

<sup>42</sup> Kiracının da bu davayı açabileceğine ilişkin olarak bkz. Gümüş, s. 77-78; İnceoğlu, s. 160.

kiracı açıkça TBK. m. 344 f. 3'e göre tespit yapılmasını istememiş olsa bile, rayice göre tespit edilecek kira bedeli kiracının dava dilekçesinde gösterdiği talep sonucunun altında kalacaksa, yargıç TBK. m. 344 f. 3'ü uygulayarak rayice göre kira bedeli tespitini gerçekleştirebilmelidir. Kiraya veren tarafından açılan tespit davalarında da, dava dilekçesindeki talep sonucu TBK. m. 344 f. 1 veya f. 2'ye göre belirlenecek kira bedelinden yüksekse, bu durum zımnen TBK. m. 344 f. 3'ün uygulanmasının istendiği anlamına gelir. Yargıç bakımından (kiraya verenin talebini aşacak bir miktarda hükmetmemek kaydıyla) TBK. m. 344 f. 1 ve f. 2'yi göz önünde tutmadan rayici esas alarak kira bedelini tespit etme kapısı açılmış demektir.

Ne var ki, kira sözleşmesinin yapılmasından itibaren beş kira yılı geçmiş olmasına rağmen, açılan kira tespit davasında TBK. m. 344 f. 2'ye göre tespit istenmiş olması mümkündür. Bunun gibi, altıncı kira yılı gelmesine rağmen, açılan davada (TBK. m. 344 f. 1'in getirdiği sınırlamanın dikkate alınması kaydıyla) sözleşmedeki artırım şartına uygun bir kira bedeli istenmiş olabilir. İşte böyle durumlarda yargıcın kendiliğinden TBK. m. 344 f. 3'ü uygulayarak rayice göre kira bedelinin tespitini gerçekleştirmesi mümkün olmayabilir. Ancak beş kira yılının dolmasına rağmen kullanılan TBK. m. 344 f. 3'e göre kira bedelinin tespit edilmesini isteme olanağının, daha sonra (sözgelimi yedi veya sekiz kira yılı dolduktan sonra) kullanılmasına da bir engel olmamak gerekir. Böyle durumlarda, beş yıllık periyodun hesaplanmasında, rayice göre kira bedeli tespitinin yapıldığı kira yılının başlangıç alınması gerekir. Sözgelimi yedinci kira yılında geçerli olacak şekilde rayice uygun kira bedeli tespiti yapılmışsa, yeniden rayice esas alınarak tespit yapılması on ikinci kira yılı için söz konusu olacaktır<sup>43</sup>.

Bu arada TBK. m. 344 f. 3'e dayanan kira tespit davasının açılma süresine ve verilecek kararın etkisine ilişkin çeşitli olasılıkları ele almak isteriz. İlk olasılık olarak, TBK. m. 347 f. 1 uyarınca gerçekleşen bir yıllık uzama dönemlerinden biri için TBK. m. 344 f. 3'e göre kira tespit davası açılmasını ele alalım. Sözgelimi bir yıl süreli bir sözleşme vardır. Bu sözleşme TBK. m. 347 f. 1'e göre birer yıllık dönemler hâlinde uzamıştır. Dört uzama yılı gerçekleştikten ve başlangıçtan itibaren beş kira yılı geçtikten sonra, altıncı kira yılı için geçerli olmak üzere TBK. m. 344 f. 3'e dayanan bir kira tespitinin yapılması istenmektedir. Bu olasılıkta TBK. m. 345 f. 2'nin uygulanması gerekecektir. Şu halde, dava altıncı kira yılının başlamasından en az otuz gün önce açıldığı veya aynı süre içinde kiraya veren tarafından kira bedelinin artırılacağına ilişkin kiracıya yazılı bildirimde bulunularak altıncı kira yılı içinde dava açıldığı taktirdedir ki, TBK. m. 344 f. 3'ün uygulanmasıyla tespit edilen kira bedeli altıncı kira yılının başından itibaren etkili olacaktır. Bu olasılık bakımından, uzayan kira dönemlerinde kira bedelinin hangi oranda artırılacağına ilişkin olarak kira sözleşmesinde bir hüküm bulunup bulunmamasının önemi olmadığını biliyoruz. Kira

<sup>43</sup> İnceoğlu, s. 143.

sözleşmesinde bu yolda bir hüküm bulunsa bile, altıncı kira yılı için TBK. m. 344 f. 3'e göre kira bedeli tespiti yapılabilecektir.

Ne var ki, bir diğer olasılık olarak şu düşünülebilir. Kira sözleşmesi beş yıldan uzun bir süre için yapılmıştır. Sözgelimi sekiz yıllık bir kira sözleşmesi mevcuttur. Bu olasılıkta, beşinci kira yılı tamamlanıp altıncı kira yılına geçilecektir ve altıncı kira yılında geçerli olmak üzere TBK. m. 344 f. 3'e dayanan bir kira tespitinin yapılması istenmektedir. Burada artık TBK. m. 345 f. 2'deki kayıtlara uyulmasına kanaatimce gerek bulunmamaktadır. Bir başka deyişle, tespit edilecek kira bedelinin altıncı kira yılının başından itibaren etkili olması için, davanın altıncı kira yılının başlamasından en az otuz gün önce açılmasına gerek olmadığı gibi, aynı süreye uyularak kiraya veren tarafından kira bedelinin arttırılacağına ilişkin kiracıya yazılı bir bildirimde bulunulması ve davanın altıncı kira yılı içinde açılmasına da gerek yoktur. Altıncı kira yılı tamamlanmadan önce herhangi bir tarihte açılan kira tespit davasında, bu kira yılının başlangıcından itibaren etkili olacak biçimde TBK. m. 344 f. 3'e göre kira bedelinin tespit edilmesi istenebilir. Altıncı kira yılının başlamasından en az otuz gün önce kira bedelinin arttırılacağına ilişkin olarak kiracıya yazılı bildirimde bulunulmamış olsa bile, yargıç, TBK. m. 344 f. 3'e göre tespit edilen kira bedelinin altıncı kira yılının başlangıcından itibaren etkili olacağına hükmedebilir. Unutulmamalıdır ki, TBK. m. 345 f. 2'de aranan gereklilikler TBK. m. 347 f. 1 c. 1'de kiracıya tanınan kira sözleşmesinin uzamasını engelleyebilme olanağı ile ilintilidir. TBK. m. 347 f. 1 c. 1'e göre, kiracı, belirli süreli kira sözleşmesinin bitim tarihinden en az on beş gün önce bildirimde bulunarak kira sözleşmesinin uzamasını engelleyebilir. Yeni dönem için kira bedeli artışı isteyen ve bu amaçla dava açacak olan kiraya veren, bu niyetinden kiracıyı yeni dönemin başlamasına en az otuz gün kala haberdar ederse, düşünüp taşınıp arttırılmış bir kira bedelinden sorumlu olmak istemediği sonucuna varacak olan kiracı, yeni dönemin başlamasına en geç on beş gün kala bildirimde bulunarak kira sözleşmesinin uzamasını engelleyebilir. Ne var ki, ele aldığımız olasılıkta, yani sekiz yıllık bir kira sözleşmesinin mevcudiyeti durumunda, kiracının beş kira yılı tamamlandıktan sonra altıncı kira yılına geçilmesini engelleme şansı yoktur. Kiracı, altıncı kira yılının başlangıcından geriye doğru en geç on beş gün içinde bildirimde bulunarak, kira sözleşmesinin altıncı kira yılına geçilmeden sona ermesini sağlayamaz. Şu halde, kendisine altıncı kira yılının başlangıcından otuz gün önce bildirimde bulunarak kira tespit davası açılacağını bildirmenin bir anlamı olmamaktadır. Böyle bir bildirim alan kiracı, altıncı kira yılı için rayice göre arttırılacak kira bedeliyle sorumlu olmak istemese bile, beşinci yılın sonunda kira sözleşmesini sona erdirmeye olanağına sahip değildir. Kiracı, istese de istemese de sekiz yıllık sürenin sonuna kadar sözleşmeyle bağlıdır. Hâl böyle olunca, kiracının sözleşmenin uzamasını engelleme olanağını kullanabilmesi için getirilen TBK. m. 345 f. 2'deki zorunluluğa uyulmasının da bir gereği kalmamaktadır. Sekiz yıllık kira sözleşmesinin beşinci yılının tamamlandığı andan itibaren, altıncı kira yılının sonuna kadar kiraya verence TBK. m.

344 f. 3'e göre kira bedelinin tespitini sağlamak için dava açılabilir ve kiraya veren verilen hükmün altıncı kira yılının başından itibaren geçerli olmasını istemişse bu yolda hüküm kurulabilir. Bu bakımdan kira sözleşmesinde her kira yılı için kira bedelinin ne oranda arttırılacağına ilişkin bir hüküm bulunup bulunmamasının önemli olmadığını da bir daha hatırlatalım. Sözleşmede her kira yılında yapılacak artışa ilişkin hüküm bulunmasa da, kiraya veren altıncı kira yılı içinde TBK. m. 344 f. 3'e göre kira bedelinin tespitini isteyip, yeni kira yılının altıncı kira yılının başından itibaren etkili olmasını sağlayabilecektir. Sözleşmede her yıl yapılacak artışın belirlendiği durumlarda da, sözleşmedeki bu düzenlemeyle bağlı olmak istemeyen kiraya veren aynı olanaktan yararlanabilir. Kiraya verenin bu yolda bir tespit davası açabilmesini engelleyecek yegâne yol, beş yıldan uzun süreli sözleşmeye "sözleşme süresi tamamlanana değin kira bedelinin arttırılmayacağı" yolunda bir hüküm konulmasıdır.

#### IV. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinde Durum

Kira sözleşmesinin belirsiz bir süre için yapılması mümkündür. Böyle bir sözleşmede kira bedelinin her yıl ne oranda veya ne miktarda arttırılacağına ilişkin bir hüküm bulunabilir. Böyle bir sözleşme hükmünün varlığında TBK. m. 344 f. 1'deki sınırlamanın gözetilmesi gerekir. Bir başka deyişle, sözleşmede yer alan kira bedeli artışına ilişkin hüküm, bir önceki yılın üretici endeksindeki artışı aşmadığı oranda etkili olur. Sözleşmedeki oran endeksteki artış oranından fazla olmadığı takdirde, kira bedeli sözleşmedeki orana uygun olarak artar. Buna karşılık, endeksteki oran sözleşmedeki artış oranından daha düşükse, "değiştirilmiş kısmi kesin hükümsüzlük" yaptırımını uyarınca endeks oranı sözleşmedeki oranın yerine geçer. Her iki olasılıkta da, kira bedeli sözleşme uyarınca artmış olur ve teknik anlamıyla "kira bedelinin tespiti" davası açılmasına gerek olmaz. Kiracı sözleşme gereğince (sözleşmedeki oran veya bu oranın yerine geçen endeks oranına uygun olarak) artan kira bedeline uygun ödeme yapmadığı takdirde, kiraya verence açılacak dava kira bedelinin eksik ödenen kısmının ifasına ilişkin olacaktır. Kira bedeli borcunun ifa zamanının "belirli vade" olarak kararlaştırıldığı durumlarda, kiracının (sözleşmedeki oran veya bu oranın yerine geçen endeks oranına göre artışı gerçekleştirmeden) eksik ödediği kısım için ihtara gerek olmadan temerrüde düşeceği görüşünde olduğumuzu da bir kere daha hatırlatalım. Şu halde, kiraya verenin kira bedelinin ödenmesinde temerrüde ilişkin TBK. m. 315 düzenlemesinden yararlanma ve sözleşmeyi feshetme olanağı da ayrıca mevcuttur. Kiraya veren, sözleşme uyarınca yapması gereken artışı yapmayan kiracısına, eksik ödediği kısım için otuz günlük süre verebilir ve otuz gün içinde ödeme yapılmazsa sözleşmenin sona ereceğine ilişkin bir fesih beyanında bulunabilir. Bir başka deyişle, otuz gün süre verilmesine ilişkin bildirimle fesih beyanını birlikte yapabilir.

Belirsiz süreli bir kira sözleşmesinde kira bedeli artışına ilişkin bir hüküm bulunmayabilir. Bu takdirde kiraya verenin kira bedeli artışını sağlayabilmesi mümkün



olabilecek midir? Kiraya verenin TBK. m. 344 f. 2'ye dayanan bir kira tespit davası açamayacağı kanaatindeyim<sup>44</sup>. TBK. m. 344 f. 2 uyarınca açılacak kira bedelinin tespiti davası, TBK. m. 345'teki düzenlemeyle birlikte değerlendirilirse, ancak belirli süreli kira sözleşmelerinde söz konusu olacaktır. Sözleşme süresi dolacak ve TBK. m. 347 f. 1 gereğince gerçekleşen bir yıllık uzama döneminde kira bedelinin ne olacağı sorunu ortaya çıkacaktır ki, TBK. m. 344 f. 2 uyarınca kira bedelinin tespiti davası açılabilir. Yasa gereğince gerçekleşen uzamalarla birlikte başlangıçtan itibaren beş kira yılı tamamlanmışsa (veya kira sözleşmesinin bağlandığı beş yıllık süre dolmuşsa), bundan sonraki uzama döneminde TBK. m. 344 f. 3 uyarınca rayice göre kira bedelinin tespiti de istenebilecektir. Şu halde, kira bedelinin tespiti davası, sözleşme süresinin belli olması ve süre tamamlanıp yasa gereği uzamanın gerçekleşmesiyle birlikte gündeme gelen bir davadır.

Belirsiz süreli bir kira sözleşmesinde teknik anlamıyla kira bedelinin tespiti davası bir tek olasılıkta söz konusu olabilir. Belirsiz süre için akdedilmiş kira sözleşmesinin başlangıcından bu yana beş yıl geçmişse, altıncı kira yılı için TBK. m. 344 f. 3 uyarınca rayice uygun olarak kira bedelinin tespiti istenebilir. Bu olasılıkta, kiraya verence kira bedelinin tespiti davası açıldıktan veya açılacağı kiracıya bildirildikten sonra, kiracı feshi bildirme dönem ve sürelerine uyararak mümkün olan en erken zaman için sözleşmeyi olağan fesih yoluyla sona erdirebilir. Kiracı olağan fesih hakkını kullandığı takdirde kira bedelinin TBK. m. 344 f. 3 uyarınca arttırılması söz konusu olmayacak, esasen kira sözleşmesi mümkün olan en erken zaman için sona ereceğinden kiraya veren bakımından bu yönde bir ihtiyaç da kalmayacaktır. Kiraya veren TBK. m. 344 f. 3 uyarınca (belirsiz süreli kira ilişkisinin altıncı yılının başından itibaren kira bedelinin arttırılmasını sağlayacak şekilde) kira bedelinin tespiti davasını açtıktan sonra, kiracı mümkün olan en erken zaman için olağan fesih hakkını kullanmışsa (ki kiracının bu yöndeki beyanını davaya cevap verirken yapması beklenebilir), yargıç hüküm verilmesine mahal olmadığına karar verecektir. Ne de olsa, kiracı üzerine düşeni yapmış, kira bedeli artışına maruz kalmama isteğiyle mümkün olan en erken zaman için kira sözleşmesinin sona ermesini sağlamıştır. Açacağı davanın bu yolda akamete uğramasından endişe eden kiraya verenin yapacağı şey, henüz dava açmadan önce, TBK. m. 344 f. 3 uyarınca kira bedelinin tespiti davası açacağını kiracıya peşinen bildirmektir. Bu bildirim alan kiracı mümkün olan en erken zaman için olağan fesih hakkını kullanarak kira bedeli artışına maruz kalmayabilir. Kiracı olağan fesih hakkını kullanmadığı takdirde de, kiraya veren için TBK. m. 344 f. 3 uyarınca kira bedelinin tespit edilmesi için dava açmak ve davada verilen hükmün altıncı kira yılının başından itibaren etkili olmasını talep etmek olanağı ortaya çıkmış olur. Gerçi bu söylediklerimiz, yani kira bedelinin arttırılacağından haberdar olan kiracının mümkün olan en erken zaman için olağan fesih hakkını kullanarak kira bedelinin tespiti

<sup>44</sup> Aynı görüş için bkz. Gümüş, s. 69-70. Aksi görüş için bkz. İnceoğlu, s. 138-139.



davasını akamete uğratabilmesi ya da kiracı olağan fesih hakkını mümkün olan en erken zaman için kullanmazsa kiraya verenin altıncı kira yılının başından itibaren etkili olacak şekilde rayice uygun kira bedeli tespitini isteyebilmesi, herhangi bir pozitif kuralda yer almamaktadır. Ne var ki, TBK. m. 345 f. 2 düzenlemesinin amacından yola çıkılarak bütün bu sonuçlara ulaşılması mümkündür diye düşünmekteyim.

### V. TBK. m. 345 f. 3 Anlamında “Sözleşmede Yeni Kira Döneminde Kira Bedelinin Arttırılacağına İlişkin Hüküm Bulunması” Ne Anlama Gelir?

TBK. m. 345 f. 3 şu şekildedir: “Sözleşmede yeni kira döneminde kira bedelinin arttırılacağına ilişkin bir hüküm varsa, yeni kira döneminin sonuna kadar açılacak davada mahkemece belirlenecek kira bedeli de, bu yeni dönemin başlangıcından itibaren geçerli olur”. Bu düzenlemede, “sözleşmede yeni kira döneminde kira bedelinin arttırılacağına ilişkin bir hüküm varsa” ifadesiyle neyin kast edildiğinin açıklığa kavuşturulması gerekir. Kast edilen, yeni kira döneminde kira bedelinin hangi oranda veya hangi miktarda arttırılacağını belirten sözleşme hükümleri olmaz. Sözleşmede bu türden hükümlerin varlığı kira tespit davası açılmasını gereksiz kılar. Kira bedeli, sözleşmede belirtilen orana veya bunun yerine geçen endeks oranına göre kendiliğinden artar. Kiracı sözleşme gereği gerçekleşen artışa göre ödeme yapmak zorunda kalır. Bu zorunluluğa uymayan kiracıya karşı açılacak dava, kira bedelinin tespiti davası olmayıp olağan bir ifa davasıdır. TBK. m. 345 f. 3, kira tespit davalarıyla ilgili bir düzenleme olduğuna göre, böyle bir davanın açılmasına gerek bırakmayan bir olasılığı ele almış olamaz.

TBK. m. 345 f. 3'te belirtilen durum, sözleşmede yeni kira döneminde kira bedelinin artacağına ilişkin bir hüküm bulunmakla birlikte, bu sözleşme hükmünün artış oranını göstermemesidir<sup>45</sup>. Bir başka deyişle, kira sözleşmesi yapılırken yeni kira dönemlerinde artışın gerçekleşeceğine ilişkin genel ve götürü bir ihtar yapılması durumu ele alınmıştır. Böyle bir sözleşme hükmü varsa, her yeni kira döneminin başlamasına en az otuz gün kala kira tespit davası açmak veya böyle bir dava açılacağını kiracıya bildirmek gereksizleşecektir. Her yeni kira döneminde, bu dönemin içinde herhangi bir tarihte açılan davada, dönemin başından itibaren geçerli olacak şekilde kira bedelinin tespiti istenebilecektir. Yeni kira dönemlerinde kira bedelinin artacağına ilişkin götürü bir biçimde uyarılmış olan kiracı, böyle bir artışı istemiyorsa, yeni dönemin başlangıcına en az otuz gün kala bir kere daha uyarılmayı beklemeden, sözleşmenin uzamasını engelleyecek yönde beyanda bulunmalıdır. Aksi takdirde, yeni dönemin içinde herhangi bir tarihte açılan davada verilen hükmün, dönem başından itibaren etkili olmasını kabullenmiş olur.

<sup>45</sup> Aksi düşünce için bkz. İnceoğlu, s. 158 dpn. 3. Yazara göre, TBK. m. 345 f. 3'ün uygulanabilmesi için artış oranının belirlenmiş olması şarttır.