

# KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRA BEDELİ ARTIŞ ORANININ BELİRLENMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMALARIN DEĞERLENDİRİLMESİ<sup>(\*)</sup>

Arş. Gör. Dr. Özlem SARI FİDAN<sup>(\*\*)</sup>

## ÖZET

Konut ve çatılı işyeri kiralarda sözleşme belirli bir süre için yapılmış olsa dahi kararlaştırılan sürenin dolması kira sözleşmesini kendiliğinden sona erdirmemektedir. Öyle ki kiracı aksine bir bildirimde bulunmadıkça sözleşmenin aynı koşullarla uzatılmış sayıldığı kabul edilmektedir. Fakat bunun istisnasını kira bedeli oluşturmaktadır. Zira kira bedeli enflasyondan etkilendiği için zaman içerisinde kira bedelinin artırılması gerekmektedir. Bu ise taraflar arasında kira bedelinin belirlenmesi sorununu ortaya çıkarmaktadır. Türk Borçlar Kanunu'nun kira bedelinin belirlenmesine ilişkin hükmü olan m.344, ülkemizde görülen yüksek enflasyon oranlarından kiracıların korunması amacıyla Kanun'un yürürlüğe girdiği tarih olan 01.07.2012'den bu yana çeşitli değişikliklere uğramıştır. Bu değişiklikler neticesinde ise belirli istisnalar dışında kira bedelinin yabancı para ile belirlenmesi yasaklanmış ve yeni kira dönemlerinde, kiraya verenin en fazla Tüketici Fiyat Endeksi artış oranı kadar ve geçici bir süre için yüzde yirmi beşi aşmayacak şekilde kira bedelini artırmaya hak kazanması kabul edilmiştir. Bu durum ise tarafların kira bedelinin belirlenmesine ilişkin iradelerinin önemli ölçüde kısıtlanmasına sebep olmuştur. Bu çalışma ile kira bedeline ilişkin söz konusu sınırlandırmalar, çeşitli açılardan; özellikle de sözleşme özgürlüğü ilkesi çerçevesinde değerlendirilmiştir.

## Anahtar Kelimeler

Kira Sözleşmesi, Kira Bedeli, Kira Bedelinin Belirlenmesi, Kira Bedelinin Sınırlandırılması, Sözleşme Özgürlüğü İlkesi.

(\*) DOI: 10.33432/ybuhukuk.1196714 - Geliş Tarihi: 30.10.2022 - Kabul Tarihi: 24.12.2022.

(\*\*) Kütahya Dumlupınar Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, Kamu Yönetimi Bölümü, Hukuk Bilimleri Anabilim Dalı,

E-posta: ozlem.sari@dpu.edu.tr; Orcid Id: <https://orcid.org/0000-0002-9101-6096>.

# **THE EVALUATION OF LIMITATIONS ON DETERMINING OF THE RATE INCREASE OF RENT IN LEASES OF RESIDENTIAL AND ROOFED WORKPLACES**

## **ABSTRACT**

For leases of residential and roofed workplaces, even if the contract is made for a certain period, the expiry of the agreed period does not automatically terminate the lease agreement. Unless the tenant states otherwise, it is accepted that the contract is extended under the same conditions. But the exception to this is the rent. Because the rent is affected by inflation, it is necessary to increase the rent over time. These reasons raise the problem of determining the rent between the parties. The provision of the Turkish Code of Obligations regarding the determination of the rent, m.344 has undergone various changes since 01.07.2012, the date of entry into force of the Code, to protect tenants from the high inflation rates in our country. As a result of these changes, it was forbidden to determine the rent in foreign currency, except for certain circumstances. Furthermore, it was accepted that the landlord could increase the rent in new rental periods up to the rate of increase in the Consumer Price Index and not exceeding twenty-five percent for a temporary period. This situation led to a significant restriction of the volition of the parties regarding the determination of the rent. In this study, the said limitations regarding the rent are evaluated in various aspects, especially within the framework of the principle of freedom of contract.

## **Keywords**

Lease Agreement, Rent, Determination of Rent, Limitation of Rent, Freedom of Contract Principle.

## GİRİŞ

Sözleşme özgürlüğü ilkesi borçlar hukukuna hâkim olan ilkelerden biri olup, tarafların sözleşme yapıp yapmama, sözleşmenin karşı tarafını seçme, istenilen tip ve içerikte bir sözleşme yapma ve kurulmuş olan bir sözleşmeyi ortadan kaldırma konusundaki özgürlüklerini ifade etmektedir<sup>1</sup>. Sözleşme özgürlüğü, hem Anayasa m.48 ile hem de TBK m.26 ile korunmaktadır<sup>2</sup>. Ancak bu özgürlük sınırsız değildir. Özgürlüğün yasal sınırını TBK m.27 oluşturmaktadır. Öyle ki kanunun emredici hükümlerine, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı veya konusu imkânsız olan sözleşmelerin kesin olarak hükümsüz olduğu kabul

<sup>1</sup> Sözleşme özgürlüğü kavramı ve sözleşme özgürlüğünün görünüm şekilleri hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. **Gauch, Peter/Schlupe, Walter R./Schmid, Jörg/Emmenegger, Susan** (2020) Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil, Band I, 11. Auflage, Zürich, Schulthess Juristische Medien AG, 611a ff; **Bucher, Eugen** (2011) Basler Kommentar Obligationenrecht I Art.1-529 OR, 5. Auflage, Basel, Helbing Lichtenhahn Verlag, Vorbemerkungen zu Art.1-40, N. 5ff; **Huguenin, Claire** (2011) Basler Kommentar Obligationenrecht I Art.1-529, 5. Auflage, Basel, Helbing Lichtenhahn Verlag, Art.19/20, N. 1ff; **Eren, Fikret/Dönmez, Ünsal** (2022) Eren Borçlar Hukuku Şerhi, C: I, m.1-48, 1. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, s. 24-25; **Tekinay, Selâhattin Sulhi/Akman, Sermet/Burcuoğlu, Halûk/Altop, Atilla** (1993) Tekinay Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 7. Baskı, İstanbul, Filiz Kitabevi, s. 362 vd.; **Tunçomağ, Kenan** (1976) Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. I, 6. Baskı, İstanbul, Sermet Yayınları, s. 240 vd.; **Feyzioğlu, Feyzi Necmeddin** (1976) Borçlar Hukuku Genel Hükümler C: 1, 2. Baskı, İstanbul, Fakülteler Matbaası, s. 231 vd.; **Antalya, Osman Gökhan** (2019) Borçlar Hukuku Genel Hükümler C: V/1, 1, Temel Kavramlar Sözleşmeden Doğan Borç İlişkileri, 2. Baskı, Ankara, Seçkin Yayınevi, s. 429 vd.; **Kılıçoğlu, Ahmet M.** (2020) Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 24. Baskı, Ankara, Turhan Kitabevi, s. 111 vd.; **Oğuzman, M. Kemal/Öz Turgut** (2020) Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C: I, 18. Baskı, İstanbul, Vedat Kitapçılık, s. 25 vd.; **Kaşak, Fahri Erdem** (2019) Sözleşme Özgürlüğünün Sınırı Olarak Kanunun Emredici Hükümlerine Aykırılık, 1. Baskı, İstanbul, Oniki Levha Yayıncılık, s. 7 vd.; **Erdoğan, İhsan** (2019) Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 4. Baskı, Ankara, Gazi Kitabevi, s. 12; **Ercoşkun Şenol, H. Kübra** (2016) “Sözleşmenin İçeriğini Belirleme Özgürlüğü ve Bunun Genel Sınırı: TBK m.27”, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, C: 74, S: 2, s. 710 vd.; **Ateş, Derya** (2007) “Sözleşme Özgürlüğü Yönünden Dürüstlük Kuralları”, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, C: 20, S: 72, s. 76 vd.; **Özsöker, Gökberk** (2016) “Türk Borçlar Kanunu’nun Emredici Hükümlerinin Sözleşme Özgürlüğü Kapsamında Değerlendirilmesi”, Kadir Has Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C: 4, S: 1, s. 61 vd.

<sup>2</sup> Anayasa m.48/I’e göre: “Herkes, dilediği alanda çalışma ve sözleşme hürriyetlerine sahiptir. Özel teşebbüsler kurmak serbesttir”. TBK m.26’ya göre ise “Taraflar bir sözleşmenin içeriğini kanunda öngörülen sınırlar içinde özgürce belirleyebilirler”.

edilmektedir. Ayrıca Anayasa’da, çeşitli hükümlerde devlete ekonomik hayata ilişkin olarak önlemler alma ve düzenlemeler yapma yetkisi verilmiştir. Bu yetki neticesinde yapılan düzenlemeler sözleşme özgürlüğünün sınırlandırılması sonucunu da doğurabilmektedir.

Kira sözleşmesi esas itibarıyla borçlar hukuku sözleşmesi niteliğinde olduğu için, bu sözleşmelerde, borçlar hukukuna hâkim olan ilkelerden biri olan sözleşme özgürlüğü ilkesi geçerlidir. Bu çerçevede tarafların her aşamada sözleşmenin içeriğini ve dolayısıyla da kira bedelini belirlemekte serbest olduklarının kabul edilmesi gerekirdi. Fakat TBK’nın kanunlaştırılma aşamasında, dünya genelinde mevcut olan; liberal devlet anlayışından daha sosyal bir hukuk anlayışına geçilmesi eğilimi, kefalet, hizmet gibi sözleşmelerin yanı sıra kira sözleşmeleri açısından da etkili olmuştur<sup>3</sup>. Bu doğrultuda özellikle konut ve çatılı işyeri kirası sözleşmelerindeki kiracıların, sözleşmenin zayıf/güçsüz tarafı oldukları kabul edilmiş ve bu sözleşmelerdeki kiracıları koruyucu düzenlemelere yer verilmiştir. Ayrıca konut ve işyeri kirası sözleşmelerinin uygulamada en çok karşılaşılan sözleşmelerden biri olduğu ve bu sözleşmelerde kiracı dışındaki kişilerin de kiralananı faydalandığı göz önünde bulundurulduğunda, kira sözleşmelerinin toplumun genelini ilgilendiren sözleşmeler olduğu anlaşılmaktadır. Bu anlamda kira bedelinin belirlenmesi konusu da toplumsal hayatın sağlıklı işleyişine doğrudan etkisi olan bir konudur<sup>4</sup>. Dolayısıyla toplumsal düzenin sağlanabilmesi adına zaman zaman bu sözleşmelere ve kira bedeline ilişkin müdahaleler de olabilmektedir.

<sup>3</sup> İsviçre Hukuku bakımından aynı görüş için bkz. **Higi, Peter/Bühmann, Anton** (2019) ZK-Zürcher Kommentar, Die Miete Vorbemerkungen zum 8. Titel (Art.253- 273c OR) Art.253-265 OR, 5. Auflage, Zürich-Basel-Genf, Schulthess Juristische Medien AG, Vorbem. Art.253-273, N. 7. Alman Anayasa Mahkemesi’ne göre ise günümüzde medeni hukukun temel görevlerinden biri, taraflar arasındaki güç farkı sebebiyle zarar görmüş olan sözleşme dengesinin düzeltilmesidir. Bkz. BVerfGE 89, 214 (s. 233) (<http://www.servat.unibe.ch/dfr/bv089214.html>).

<sup>4</sup> **Kaya, İlkey** (2014) “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi”, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C: 9, S: 123-124, s. 173; **Acar, Faruk** (2005) “Kira Sözleşmesi ve Kefalet”, Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Değerlendirilmesi Sempozyumu-Legal Hukuk Dergisi, C: 3, S: 34, s. 3685.

Türk Borçlar Kanunu'nun kanunlaştırılması aşamasında konut ve çatılı işyeri kiracılarının sözleşmenin zayıf tarafı olarak nitelendirilip, kanuna bu kiracıları koruyucu hükümler koyulmasının yanında, kanun yürürlüğe girdikten sonraki dönemde de yine aynı amaçla kira sözleşmelerine çeşitli müdahalelerin olduğu görülmüştür. Öyle ki ülkenin içerisinde bulunduğu ekonomik sıkıntılardan da etkisiyle, Devletin ve kanun koyucunun, konut ve işyeri kirası sözleşmelerine zaman zaman müdahaleleri söz konusu olmuştur. Kira bedelinin belirlenmesine ilişkin bir düzenleme olan TBK m.344 ise bu müdahalelerden en çok etkilenen düzenleme olmuştur. Bu çalışma ile kira bedelinin belirlenmesi hususunda, öncelikle TBK m.344'ün yürürlüğe girdiği ilk hâlinde yer alan sınırlamalara değinilmiş; daha sonra ise esas değerlendirme konusu olarak TBK m.344'e sonradan eklenen yeni sınırlamalar üzerinde durulmuştur.

## I. TBK M.344'ÜN YÜRÜRLÜĞE GİRDİĞİ HÂLİYLE KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ

### A. GENEL OLARAK

Kira sözleşmesi kurulurken kira bedelinin belirlenmesi (başlangıç kira bedeli) konusunda TBK m.344'te ve diğer hükümlerde bir sınırlandırma bulunmadığı için, tarafların ilk kez düzenlenen bir konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde kira bedelini "aşırı yararlanma"yı düzenleyen TBK m.28'e aykırı olmamak şartıyla serbestçe kararlaştırabilecekleri kabul edilmektedir<sup>5</sup>. Nitekim TBK m.28,

<sup>5</sup> **Akçaal, Mehmet** (2022) "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinde Artışa İlişkin 7161 Sayılı Kanun'la Getirilen Değişikliklerin Değerlendirilmesi", Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C: 12, S: 1, s. 366; **Özen, Burak** (2016) "Kira Bedeli Artışına İlişkin Sözleşme Şartları ve Sözleşme Uyarınca Gerçekleşen Kira Bedeli Artışının Kira Tespit Davası Sonucunda Gerçekleşen Kira Bedeli Artışından Ayırt Edilmesi", Marmara Üniversitesi Hukuk Araştırmaları Dergisi Cevdet Yavuz'a Armağan, s. 2035; **Demircioğlu, Huriye Reyhan** (2018) Kira Sözleşmesinde Yan Giderler, 1. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, s. 34-35; **Özer, Tülay** (2011) "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi ve 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu Hükümlerine Göre Kira Tespit Davasının Niteliği", Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Özel Sayı: Prof. Dr. Erhan Adal'a Armağan, C: 8, S: 2- C: 9, S: 1, s. 1014; **Özyakışır, Özkan** (2019) Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedeli, 1. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, s. 193; **Kılıçoğlu, Ahmet M.** (2022) Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 4. Baskı, Ankara, Turhan Kitabevi, s. 281;

sözleşme özgürlüğüne ilişkin genel bir sınırlama niteliğindedir<sup>6</sup>. Sözleşmenin kurulması anında taraflarca belirlenen kira bedeline karşı hâkime hakkaniyete dayalı bir müdahale imkânı tanınmamıştır<sup>7</sup>.

**Zevkililer, Aydın/Gökyayla, K. Emre** (2021) Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 21. Baskı, İstanbul, Vedat Kitapçılık, s. 255; Alman ve İsviçre hukuklarında ise belirli şartların bulunması hâlinde başlangıç kira bedelinin de sınırlandırılabilmesi kabul edilmektedir. Şöyle ki Alman Medeni Kanunu'nda (BGB §556d vd.) konut pazarının dar olduğu bir bölgede yer alan bir konuta ilişkin bir kira sözleşmesi yapılması hâlinde, başlangıçtaki kira bedelinin, emsal kira bedelini yüzde ondan fazla aşmaması gerektiği; aksi takdirde aşan kısmın sebepsiz zenginleşme hükümlerince istenebileceği kabul edilmiştir. Alman Ekonomik Suçlar Kanunu m.5'te ise idari para cezası öngörülerek kiraya verenin başlangıçtaki kira bedelini konut kiracısı aleyhine tamamen keyfi olarak belirlemesinin önüne geçilmek istenmiştir. İsviçre Borçlar Kanunu'nda (OR Art.269) ise konut ve işyeri kira sözleşmelerinde başlangıçtaki kira bedeli, hakkın kötüye kullanılması teşkil eden bir miktar olarak belirlenmesi hâlinde kiracının indirim isteme hakkının bulunduğu kabul edilmektedir. Ayrıntılı bilgi için bkz. **İnce Akman, Nurten/Özyakışır, Özkan** (2021) "Alman ve İsviçre Hukuku ile Karşılaştırmalı Olarak Türk Hukukunda Başlangıç Kira Bedelinin Sınırlandırılması Meselesi", Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C: 11, S: 2, s. 730 vd.

<sup>6</sup> **Gauch/Schluep/Schmid/Emmenegger**, N. 748; **Huguenin**, Art.21, N. 10; **Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop**, s. 458; **Eren/Dönmez**, s. 800; **Antalya**, s. 415; **Feyzioğlu**, s. 249; **Kılıçoğlu** (2020), s. 290-291. Aşırı yararlanmanın irade bozukluğu hâlleri ile yakınlık gösterdiği yönünde bkz. **Tercier, Pierre/Pichonnaz, Pascal/Develioğlu, H. Murat** (2020) Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 2. Baskı, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, s. 288. Kişiliğinde aşırı yararlanmanın subjektif unsuru gerçekleşmiş olan kiracı, TBK. m.28'de ayrıca aranan objektif unsur da gerçekleşmişse, bütünsel veya bölümsel iptal talebinde bulunabilir. Buna göre kira sözleşmesinde aşırı yararlanma söz konusu ise kiracı ilk seçenek olarak, kira sözleşmesinin feshi ile ödenen kira bedelinin geri verilmesini talep edebilir. Kira sözleşmesini feshetmeyip ayakta tutmak isterse de ikinci bir seçenek olarak edimler arasındaki oransızlığın giderilmesini; yani kira bedelinin makul düzeye indirilmesini isteyebilir. Bkz. **Özyakışır**, s. 195; **Özen**, s. 2035.

<sup>7</sup> Kira bedelinin ilk başta fahiş miktarda belirlenmesi sebebiyle indirilmesine Yargıtay uygulamasında rastlanmamıştır. Bkz. **Yavuz, Nihat** (2021) Yeni TBK ve HMK'ya göre Kira Hukuku, 8. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, s. 702. Y. 3. HD.' ne göre, "tarafların her türlü etken dışında ve serbest iradeleri ile yaptıkları kira sözleşmesinde belirledikleri kira parasının aksi iddia edilip kanıtlanmadıkça dönemin olağan rayicine uygun olduğu kabul edilmelidir". Bkz. Y. 3. HD. E. 1996/5226, K. 1996/6102, T. 25.1.1996; Y. 3. HD., E. 1996/7797, K. 1996/8722, T. 10.9.1996. Tarafların sözleşmenin başında kararlaştırılan kira bedeline sözleşme süresi boyunca bağlılıkları, ahde vefa ilkesinin bir gereğidir; dolayısıyla kiracı söz konusu kira bedelini ödemekle, kiraya veren ise bunu kabul etmekle yükümlüdür. Bununla birlikte TBK m.138'de "aşırı ifa güçlüğü" başlığı altında düzenlenen sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması, kira sözleşmelerinde de uygulama alanı bulabilmektedir. Bkz. **Demircioğlu**, s. 35.

Kira sözleşmesi kurulduktan sonra devam eden ve yenilenen kira dönemlerinde kira bedelinin belirlenmesi hususu ise TBK m.344'te düzenlenmiştir<sup>8</sup>. Söz konusu düzenleme ile yeni kira dönemlerinde, kira bedeli artışlarının belirlenmesi hukuki bir altyapıya kavuşturulmuştur. Zira TBK öncesi dönemde kira sözleşmelerine uygulanan kanunlar olan 818 sayılı BK ve 6570 sayılı GKHK'da, TBK m.344'ü karşılayan bir hüküm bulunmadığı için uygulamada kira bedeli artışına ilişkin ortaya çıkan uyuşmazlıklarda, Yargıtay'ın geliştirdiği esaslar dikkate alınarak çözüm bulunmaktaydı<sup>9</sup>. TBK m.344'ün yürürlüğe girmesi ile yenilenen kira dönemlerinde tarafların kira bedelini ne ölçüde artırabileceğine iliş-

<sup>8</sup> TBK m.343'te "Kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesi dışında, kiracı aleyhine değişiklik yapılamaz" denilmektedir. Dolayısıyla kira bedeli hususunda söz konusu yasağa bir istisna getirilmiştir. Böylece, yenilenen kira dönemlerinde, başlangıçtaki kira bedelinden fazla bir miktarın, taraflarca ya da mahkeme yoluyla belirlenebilmesi mümkün kılınmıştır. Bkz. **Yavuz, Cevdet/Acar, Faruk/Özen, Burak** (2019) Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), 16. Baskı, İstanbul, Beta Yayınevi, s. 339.

<sup>9</sup> 6570 sayılı GKHK'nın kira bedelini donduran ve belirlenmesine ilişkin sınırlamalar getiren 2. ve 3. maddeleri, mülkiyet hakkının özüne dokunan sınırlamalar oldukları gerekçesiyle Anayasa Mahkemesi tarafından 1963 yılında iptal edildikten sonra, ortaya çıkan kira bedelinin belirlenmesine ilişkin kanun boşluğu büyük ölçüde Yargıtay içtihatlarıyla doldurulmuştur. TBK öncesi dönemde kira bedelinin belirlenmesine ilişkin gelişmeler ve Yargıtay'ın konuya ilişkin içtihatları hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. **Tandoğan, Halûk** (2008) Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri C: I/2, 4. Baskı, İstanbul, Vedat Kitapçılık, s. 18 vd.; **Altaş, Hüseyin** (2000) "Kira Parası Artışlarının Sınırlanması", Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C: 49, S: 1, s. 98 vd.; **Zevkliler/Gökyayla**, s. 244 vd.; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 333 vd.; **Özyakışır**, s. 161 vd.; **Özer**, s. 1016 vd. Karar sonrasında oluşan kanun boşluğu sebebiyle Yargıtay daireleri arasında çıkan farklı kararlar sonucunda İçtihadı Birleştirme Kararı oluşturulmuştur. İçtihadı Birleştirme Kararı'nda, yeni dönemdeki kira bedelinin, hâkim tarafından, bilirkişilerce çeşitli mal ve hizmetler, benzer kira sözleşmeleri dikkate alınarak tespit edilen rayiç bedele göre belirleneceği; rayiç bedelin bu şekilde tespit edilememesi hâlinde, bilirkişinin ekonomi esasları ve hak ve nesafet uyarınca tespit ettiği kira bedeline göre belirleneceği kabul edilmiştir. YIBHGK., E. 1964/2 K. 1964/4 T. 18.11.1964. Bu süreçte Yargıtay kira bedelinin tespiti hususunda, ekonomik koşullardaki değişmelere göre, işçi ve memur maaşlarındaki artış oranı, faiz oranlarındaki değişiklik, toptan eşya fiyatlarındaki artış oranı gibi çeşitli kriterleri esas almıştır. Fakat Yargıtay 1975 yılından itibaren verdiği kararlarda, o günkü ekonomik koşullarda oturmuş, uzun süredir uygulanagelen olağan rayicin saptanamayacağı gerekçesiyle, ekonomi esaslarına göre kira bedelini tespit etmiş ve yıllık toptan eşya fiyatları endeksini objektif ölçüt olarak esas almıştır. Ayrıntılı bilgi için bkz. **Kılıç Öztürk, Gizem** (2017) "Kira Tespit Davası ve Esasları". Türkiye Barolar Birliği Dergisi, S. 129, s. 243.

kin azami sınırlamalar getirilmiştir. Ancak hükmün uygulanması, kiracının Türk Ticaret Kanunu'nda tacir olarak sayılan kişilerden biri olduğu ya da özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişisi olduğu işyeri kiralalarında sekiz yıl süreyle ertelenmiştir. Erteleme süresince kiracı tarafında tacir veya tüzel kişi bulunan işyeri kiralalarında, kira bedelinin belirlenmesine ilişkin meselelerde, 344. maddenin uygulanamaması ve mülga BK ve GKHK'da da bu hükmü karşılayan bir hükmün bulunmaması sebebiyle, Yargıtay'ın TBK öncesi dönemdeki içtihatlarından yararlanılmaya devam edilmiştir. Söz konusu kişiler açısından hükmün uygulanması, 1 Temmuz 2020'den itibaren başlamıştır.

Türk Borçlar Kanunu'nun konut ve çatılı işyeri kirası sözleşmelerine ilişkin düzenlemeleri ve bunlardan biri olan TBK m.344, yürürlüğe girdiği dönemde çeşitli açılardan eleştirilmiştir. En genel eleştiri, TBK'nın konut ve çatılı işyeri sözleşmelerindeki kiracıları sözleşmenin zayıf tarafı olarak kabul ederek koruma eğilimine yönelik olmuştur<sup>10</sup>. Kanaatimizce TBK'da, konut ve çatılı işyeri kirala-

<sup>10</sup> Kılıçoğlu'na göre, "6570 sayılı kanun 1955 yılında ekonominin olağanüstü kötüleşmiş olduğu dönemde çıkartılmış ve sözleşmeler hukukuna aykırı istisnai hükümler içeren bir yasadır. Aradan 53 yıl geçmiştir. Bugün artık inşaat sektöründe durgunluktan, kiracı ile kiralayan arasında arz talep dengesinin kiracı aleyhine değiştiğinden söz etmek mümkün değildir. Devletin almış olduğu tedbirler, belediyelere imar planlarında değişiklik yapma yetkisinin tanınması sonucu hızlı bir şekilde konut ya da işyeri yapmaya elverişli arsalar üretilebilmesi, aradan geçen 53 yıllık dönem içinde sayısız kooperatifler vasıtasıyla sayısız konutlar inşa edilmesi, Toplu Konut İdaresi tarafından ülkenin her tarafından oldukça ekonomik konutlar yapması karşısında konut ve işyeri sıkıntısından ve dolayısıyla kiralayanların kiracıya dilediklerini kabul ettirebildiklerinden söz etmek mümkün değildir. Bugün birçok şehirlerimizde ihtiyaçtan fazla konut bulunmaktadır. Aylarca verilen ilanlara rağmen kiralık konut ya da işyerlerinin kiralanamadığı bir gerçektir. Bütün bunlardan daha önemlisi günümüz ekonomik anlayışında bundan 53 yıl önceki anlayıştan farklı olarak "ne kadar malik isem değil ne kadar kullanım hakkına sahip isem o kadar varlıklım" anlayışı hâkim olmuştur. Bugün ekonomik açıdan güçlü kişiler mülk edinme yerine kiralamayı tercih etmektedirler. Kiracıların büyük çoğunluğu sermaye, holding sahibi kişiler ya da şirketlerdir. Bu kişilerin korunmaya muhtaç kiracılar olarak nitelendirilmesi mümkün değildir. Bu gelişme özellikle işyeri kiralaları için çok daha bariz bir şekilde görülmektedir. İşyerini kiralamak isteyen kiracılar genellikle kiralayanlara nazaran daha güçlü kişilerdir. Bu nedenle işyeri kiralalarında kiracıları güçsüz saymak ve bu nedenle kiralayanların her istediğine boyun eğen kişiler olarak algılamak doğru değildir". Bkz. **Kılıçoğlu, Ahmet** (2008) Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'na Eleştiriler, 1. Baskı, Ankara, Türkiye Barolar Birliği Yayınları, s. 68.

rına uygulanacak hükümler bakımından hiçbir konuda ayırım yapılmayarak, her iki kira türüne de aynı koruma imkânlarının sağlanması doğru olmamıştır. Nitekim öğretide de ifade edildiği üzere, konut kiralarında insanların “yaşadıkları yerden atılma endişesi taşımamaları” ve böylece kendilerini en güvende hissettikleri yerde huzurlu bir şekilde yaşayabilmeleri saiki ön planda iken; işyeri kiralarında ise “müşteri çevresini kaybetmeme” saiki ön plandadır<sup>11</sup>. Bu anlamda konut kiracılarının kira sözleşmesinin zayıf tarafı kabul edilmesi çoğu zaman makul kabul edilebilirken, işyeri kiralarında böyle değildir. Dolayısıyla konut ve çatılı işyeri kiralarındaki kiracıların korunma ihtiyaçları farklı sebeplerle ortaya çıktığı için her iki kira türündeki kiracılara farklı koruma olanaklarının getirilmesi gerekirdi<sup>12</sup>. Nitekim İsviçre ve Alman hukuklarına bakıldığında da pek çok düzenlemede konut ve işyeri kiralarının birbirinden ayrıldığı görülmüştür.

Türk Borçlar Kanunu m.344’e ilişkin diğer bir genel eleştiri ise böyle bir hükme ihtiyaç bulunmadığı yönünde olmuştur<sup>13</sup>. Gerçekten de 6570 sayılı GKMK’nın 2 ve 3. maddelerinin Anayasa Mahkemesi tarafından 1963 yılında

<sup>11</sup> **İnceoğlu, M. Murat/Baş, Ece** (2011) “Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Kira Parasının Belirlenmesi”, Prof. Dr. Şener Akyol’a Armağan, İstanbul, Filiz Kitabevi, s. 545.

<sup>12</sup> Bkz. aynı yönde **Ural Çınar, Nihal** (2018) “2020’ye 2 Kala 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Ertelenen Hükümler”, Fasikül Hukuk Dergisi, C: 10, S: 100, s. 161; **Arpacı, Abdülkadir** (2008) “Konut ve İşyeri Kiralarının Aynı Hükümlere Tabi Kılınması Doğru Mudur?”, Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C: 5, S: 2, s. 4; **İnceoğlu/Baş**, s. 545.

<sup>13</sup> “(...) Türk hukuku ve ekonomisinin halen bu düzeye erişmediği kamısı var ise bu yönde temel ve kalıcı bir yasa olan Borçlar Kanunu ile kira bedellerini dondurma yerine mevcut uygulamanın daha bir süre devam etmesi yolu tercih edilmelidir”. Bkz. **Kılıçoğlu** (2008), s. 77. Benzer yönde bkz. **Kuntalp, Erden/Barlas, Nami/Ayanoğlu Morali, Ahu/Çavuşoğlu Işıntan, Pelin/İpek, Mehmetap/Yaşar, Mert/Koç, Sedef** (2005) Türk Borçlar Kanunu Tasarısı’na İlişkin Değerlendirmeler, İstanbul, 1. Baskı, Galatasaray Üniversitesi Yayınları, s. 186. “Yüksek Mahkeme’nin konuyu ele alışının belirli bir sosyal duyarlılığı gözettiğini 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 amı 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 mertebe önleyebileceği belki söylenebilir”. Bkz. **Özen**, s. 234, dn. 1.

iptal edilmesinin ardından, kira bedelinin belirlenmesine ilişkin uyuşmazlıklar, Yargıtay'ın geliştirmiş olduğu içtihatlar çerçevesinde çözüme kavuşturulmuştur. Fakat kanaatimizce böylesine önemli bir konuda bir hükmün bulunmaması önemli bir eksikliği ve TBK'da yer verilmesi yerinde bir tercih olmuştur<sup>14</sup>. Zira Yargıtay bu süreçte her ne kadar ülke gerçeklerine uygun yerinde içtihatlar ortaya koymuş olsa da TBK m.344 ile hem kiraya verenin yenilenen kira dönemlerinde kira bedelinde artış talep edebilme hakkının bulunduğu yasal olarak kabul edilmiş hem de bu hakkın sınırları belirlenerek kiracıların zarar görmesi engellenmek istenmiştir.

## B. SINIRLAMALAR

### 1. Kira Artış Oranının Bir Önceki Kira Yılındaki Üretici Fiyat Endeksi Artış Oranını Geçememesi

Türk Borçlar Kanunu m.344/I'de yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin ilk sınırlama olarak, “*bir önceki kira yılındaki üretici fiyat endeksindeki artış oranı*” kriterine yer verilmiştir. Üretici fiyat endeksi (ÜFE), ülke ekonomisinde belirli bir dönemde üretimi gerçekleştirilen ve yurtiçinde satışa konu olan ürünlerin, üretici fiyatlarında meydana gelen fiyat değişikliklerini karşılaştırarak hesaplanan fiyat endeksidir<sup>15</sup>.

<sup>14</sup> Kira bedeline ilişkin düzenlemenin kanunda yer almasının yerinde olduğuna ilişkin bkz. **Öncü, Özge** (2012) “6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi”, İzmir Barosu Dergisi, Y: 77, S: 2 Mayıs, s. 322; **Burcuoğlu, Haluk** (2008) “Borçlar Kanunu Tasarısı'nın Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira ile İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler”, Prof. Dr. Turgut Akıntürk'e Armağan, s. 29. Tandoğan, Yargıtay'ın çözümünün geçici mahiyette olduğunu, kanun koyucunun kira bedeline ilişkin bir düzenleme yapmamasının çeşitli sorunlara yol açabileceğini; dolayısıyla kanunlaştırmada acele edilmesi gerektiğini 1968 yılındaki makalesinde ifade etmiştir. Bkz. **Tandoğan, Halûk** (1968) “Türk Hukukunda Kira Bedelinin Sınırlanması ve Tespiti”, Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi, C: 4, S: 4 Temmuz, s. 613. Benzer yönde bkz. **Kaya**, s. 175; **Topuz, Seçkin/Topuz, Gökçen** (2008) “Yeni Dönem Artış Oranını Sınırlandıran Kanun Hükümlerinin İptalinden Sonraki Hukuki Durum ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Amacıyla Açılan Davaların Hukuki Niteliği”, Ankara Barosu Dergisi, Y: 66, S: 2 Bahar, s. 79.

<sup>15</sup> ÜFE'nin oluşturulmasında ülke ekonomisi içinde üretimi yapılan tüm malların fiyatlarının takip edilmesinin zor olması nedeniyle, üretilen ürünün toplam satış değerinin, toplam satış gelirlerinden aldığı paya göre fiyat endeksi oluşturulmaktadır. 2005 yılı öncesinde Toptan eşya

Türk Borçlar Kanunu m.344'ün yürürlüğe girdiği dönemde, kira bedelindeki artışın, endeks oranına bağlı olarak değişmesi eleştirilmiştir<sup>16</sup>. Fakat yenilenen kira dönemlerinde kira bedelinde artırım yapılmasının temelinde, kiraya verenin enflasyondan korunması bulunmaktadır. Hâl böyle olunca kira artış oranında ÜFE'nin dikkate alınması anlamsız görünmemektedir. Zira ÜFE, TÜFE ile birlikte aylık ve yıllık enflasyon rakamlarının belirlenmesinde kullanılmaktadır. Ayrıca kanunda sadece ülkede yaşanan kira bedeli artışlarını esas almak yerine bütün mal ve hizmetlerin ortalama artışının dikkate alınması, kiracının gelirinin endeks değerinin üzerinde artmasının mümkün olmadığı düşüncesine dayanmaktadır. Özellikle kiracıların konut ihtiyacının hem hukuki hem de sosyal bir problem teşkil etmesi kanun koyucunun endeks artış oranını esas almasına sebebiyet vermiştir<sup>17</sup>.

Türk Borçlar Kanunu m.344/I gereğince tarafların yenilenen kira dönemlerinde geçerli olacak kira artışlarına ilişkin anlaşmalarının, ancak bir önceki kira yılında üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek kaydıyla geçerli olduğu kabul edilmiştir. Bu doğrultuda tarafların yenilenen kira dönemlerinde geçerli olacak kira bedeli artış oranını belirlemeleri hâlinde, bu anlaşmanın ancak bir önceki kira yılının üretici fiyat endeksi artış oranını geçmemesi şartıyla geçerli olduğu sayılmıştır. Ayrıca 344/I'nin 2. cümlesinde, bu kuralın, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanacağı ifade edilmiştir. Bu durum ise öğretide farklı yorumlamaların ortaya çıkmasına sebep olmuştur. Bir

---

fiyat endeksi (TEFE) olarak da ifade edilmekteydi. Ayrıntılı bilgi için bkz. **Terzi, Harun/Tütüncü, Asiye** (2017) "Türkiye'de Üretici Fiyat Endeksi ve Tüketici Fiyat Endeksi Arasındaki İlişkinin İncelenmesi: ARDL Sınır Testi Yaklaşımı", *Sosyoekonomi*, C: 25, S: 34, s. 174 vd.

<sup>16</sup> "(...) Belirtmek gerekir ki, TEFE gibi değişken ve ekonomik şartlara göre yeniden yapılanabilen kriterlerin temel kod niteliğindeki Borçlar Kanununa alınması bir hatadır. Bu durumun özel bir kanunla çözülmesi yolu tercih edilebilir". Bkz. **Acar**, s. 3689. Benzer yönde **Kuntalp/Barlas/Ayanoğlu ve diğerleri**, s. 186.

<sup>17</sup> **Gökyayla, K. Emre** (2013) "Türk Borçlar Kanununun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin 344. Maddesinin Değerlendirilmesi", *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi*, C: 9, S: 103-104, s. 33; **Öktem Çevik, Seda** (2022) "Türk Borçlar Kanunu m.344 Uyarınca Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Temel Esasların Değerlendirilmesi", *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C: 24, S: 1, s. 51.

görüşe göre, TBK m.344/I, c.1'de ifade edilen sınırlama, yalnızca TBK m.344/I hükmü gereğince gerçekleşen yenileme dönemlerinde uygulanabilir. Dolayısıyla bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde taraflar, sözleşme süresi içerisinde kira bedelinin belirlenmesi konusunda serbesttirler<sup>18</sup>. Bizim de katıldığımız diğer bir görüşe göre ise, düzenlemenin isabetli olup olmadığı tartışılabilir olmakla birlikte, söz konusu cümleden sınırlamanın yalnızca uzayan kira dönemlerinde değil, kira sözleşmesi devam ederken yapılan anlaşmalarda da dikkate alınması gerektiği çıkarılmaktadır. Dolayısıyla tarafların uzun süreli kira sözleşmelerinde, bir yıldan sonraki kira dönemlerinde geçerli olacak kira artışlarına ilişkin yapmış oldukları anlaşmalarda da aynı sınırlamayı dikkate almaları gerekir<sup>19</sup>.

Kararlaştırılan artış miktarının bir önceki kira yılının üretici fiyat endeksi artış oranını geçmesi hâlinde aşan kısım geçersiz sayılır; diğer bir ifadeyle bura-

<sup>18</sup> **Kapancı, K. Berk** (2015) “Bir Yıldan Uzun Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Türk Lirası Üzerinden Belirlenmesinde TBK M.344 F.1 C.Son’un Yorumlanması”, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Özel Sayı, C: 2, s. 823-824; **Özyakışır**, s. 198-199; **Kılıçoğlu** (2008), s. 78.

<sup>19</sup> **Gümüş, Mustafa Alper** (2012) “Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi, 2. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, s. 71; **Öktem Çevik**, (2022) s. 54 vd.; **Özen**, s. 2045; **Öncü**, s. 324. İnceoğlu da hükmü bu şekilde yorumlamakla birlikte, kira sözleşmesinin bir yıldan uzun bir süre için yapılması hâlinde, öngörülen süre boyunca tarafların kira bedelini serbestçe belirleyebilmelerinin gerektiğini; sözleşme süresi içerisinde belirlenmiş olan bedele emredici hükümlerle müdahale edilmesinin, sözleşme özgürlüğüne getirilmiş aşırı ve gereksiz bir müdahale niteliğinde olduğunu ifade etmiştir. Bkz. **İnceoğlu, M. Murat** (2017) Kira Hukuku, C: 2, 1. Baskı, İstanbul, Oniki Levha Yayınları, s. 133; **İnceoğlu/Baş**, s. 529. Benzer görüşteki Kaya’ya göre de hükmün getiriliş amacı kiracıyı korumak olmakla birlikte, kiracının henüz sözleşmenin başlangıcında ilerleyen yıllara ait kira bedellerine razı olduğu bir sözleşmede dahi getirilen sınırlama, sözleşme özgürlüğüne aşırı bir müdahale anlamına gelir ve hükmün konuluş amacını aşar. Zira hükmün amacı, kiracının sözleşme süresinin ortasında sürpriz bir bedele karşı korunmasıdır. Tarafların karşılıklı rızasına yapılan bu denli etki, aşırı olduğu kadar aynı zamanda işlevsizdir. **Kaya**, s. 185-186. Özen ise hem hükmü bu şekilde yorumlamakta hem de düzenlemeyi yerinde bulmaktadır. Yazara göre, “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 artırılmasını isteyen kiraya veren, sözleşme süresini dilediği kadar uzun tutar ve bu süre içerisinde yapılacak artışa ilişkin oranı dilediği gibi belirleyebilirdi”. Bkz. **Özen**, s. 2045.

da kısmî kesin hükümsüzlük söz konusu olur<sup>20</sup>. Bu hâlde anlaşmanın söz konusu artış oranı için yapılmış olduğu varsayılır<sup>21</sup>. Kiraya veren sözleşme süresi içerisinde yapılacak artışa ilişkin anlaşmanın geçersiz olduğunu bilseydi kira sözleşmesini hiç yapmayacağını iddia edemez. Kiracının fazla ödediği kısmı sebep-siz zenginleşme davası ile geri isteyebileceği veya sonraki kira bedelleri ile takas edebileceği kabul edilmektedir<sup>22</sup>.

Hükümün üçüncü fıkrasında, beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde her beş yılın sonunda, yeni kira yılında uygulanacak kira bedelinin, hâkim tarafından; üretici fiyat endeksindeki artış oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde bulundurularak hakkaniyete uygun biçimde belirleneceği ifade edilmiştir. Dolayısıyla kira artış oranının TBK m.344/I'e göre belirlenmesinin, kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren beş yıl ile sınırlı olduğu ve bu süre geçtikten sonra kira bedelinin hâkim tarafından "üretici fiyat endeksi" üst sınırı olmaksızın belirlenebileceği kabul edilmiştir. Bu anlamda TBK m.344/I ve II'de kira artış oranının tespitinde belirli sınırlamalar öngörülerek kiraya verenin rayiç bedelin altında kalan kira bedeline razı olması istenmiştir. TBK m.344/III ile de kira bedelinin, beş yıllık dönemlerde yukarıdaki sınırlamalara tabi olmaksızın rayice uygun olarak tespit edilmesi sağlanmıştır<sup>23</sup>.

<sup>20</sup> **Özen**, s. 2037; **Özyakışır**, s. 200; **Kapancı**, s. 813; **Acar**, s. 3688, **Kaya**, s. 184; **Akçaal**, s. 379; **Özer**, s. 1025; **İnceoğlu**, s. 128.

<sup>21</sup> Bu durumda kanuna aykırılığı sebebiyle kesin hükümsüz olan bir sözleşme hükmünün yerini kanun hükmünün alması söz konusu olmakta ve bu durum öğretide "*değiştirilmiş kısmi kesin hükümsüzlük*" olarak ifade edilmektedir. Sözleşmenin sakat olan kısmının yerine, kanunun emredici veya tamamlayıcı bir hükmünün ya da hâkimin tarafların farazi iradelerine göre tespit ettiği bir hükmün/anlaşmanın geçirilmesi suretiyle sözleşmenin muhafaza edilmesine değiştirilmiş kısmi kesin hükümsüzlük (modifizierte Teilnichtigkeit) denir. Değiştirilmiş kısmi kesin hükümsüzlük, TBK m.27/II'de açıkça öngörülmüş olmamakla birlikte, kesin hükümsüzlüğün böyle bir türü bizzat kısmi kesin hükümsüzlük kurumunun amacına ve favor negotii ilkesine uygundur. Ayrıntılı bilgi için bkz. **Gauch/Schlupe/Schmid/Emmenegger**, N. 703 vd, **Başpınar, Veyssel** (1998) Borç Sözleşmelerinin Kısmi Butlanı, 1. Baskı, Ankara, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü Yayınları, s. 153 vd.

<sup>22</sup> **İnceoğlu**, s. 129; **Özen**, s. 2038.

<sup>23</sup> Aynı yönde **Özen**, s. 2054; **Yavuz/Acar/Özen**, s. 341.

## 2. Kiralananın Durumu Göz Önüne Alınarak Hakkaniyete Göre Artış Miktarının Belirlenmesi

Türk Borçlar Kanunu m.344/II'de tarafların kira bedeli artış oranına ilişkin bir anlaşma yapmamaları hâlinde de hâkim tarafından; kiralananın durumu da göz önüne alınarak, bir önceki kira yılındaki üretici fiyat endeksindeki artış oranını aşmayacak şekilde ve hakkaniyete göre bir belirleme yapılacağı ifade edilmiştir. Yani kanun koyucu, tarafların kira bedeli artış oranına ilişkin bir anlaşma yapmamaları hâlinde, söz konusu oranının belirlenmesi hususunda, ÜFE (aşağıda ele alınacağı üzere yeni düzenleme ile TÜFE olmuştur) artış oranının yanında, kiralananın durumu ve hakkaniyet gibi çok açık olmayan farklı sınırlamalara da yer vermiştir.

Öğretide kira artış oranının belirlenmesi hususunda üretici fiyat endeksine eklenen sınırlamalar eleştirilmiştir. Eleştirilerin temelinde kanun koyucunun, TBK m.344/I'de kira artış oranlarının belirlenmesi konusunda bir önceki yılın üretici fiyat endeks artış oranını adil bir çözüm olarak kabul ettikten sonra, ikinci fıkrada bu ölçü dışında hâkime ayrıca hakkaniyete göre karar verme yetkisini tanınması bulunmaktadır<sup>24</sup>. Tarafımızca eleştirilere şu yönden hak verilmektedir: Bu durum kira artış oranının taraflarca belirlenmesi ya da belirlenmemesi arasında bir fark yaratmaktadır ve bunun haklı bir gerekçesi bulunmamaktadır.

Türk Borçlar Kanunu m.344/II'de hâkime sınırlı da olsa bir takdir yetkisi tanınmıştır. Söz konusu düzenleme uyarınca hâkimin, taraflarca artışa ilişkin bir anlaşma yapılmaması halinde, üretici fiyat endeksinden daha fazla bir oranda artışa karar veremeyeceği; ancak kiralananın durumu ve hakkaniyetin gerektirdiği hallerde üretici fiyat endeksinden daha az bir artışa hükmedebileceği kabul edilmiştir. Öğretide bu durumun özellikle ÜFE/TÜFE artış oranının yüksek olduğu enflasyon dönemlerinde önem kazanacağı ifade edilmektedir<sup>25</sup>.

<sup>24</sup> Bkz. **Kılıçoğlu** (2008) s. 78; **Gökyayla** (2013), s. 59. Aksi görüşteki Kaya'ya göre kanun koyucunun amacı kira artış oranı tespit edilirken bunun ÜFE oranını aşmamasıdır; bedel konusunda anlaşma olmayan her hâlde ÜFE artış oranının uygulanması değildir. Nasıl ki tarafların anlaşarak ÜFE artış oranının altında bir kira artış oranı belirlemeleri mümkün ise hâkimin kararı neticesinde de söz konusu oranın altında kira artış oranının belirlenebileceği kabul edilmiştir. Bkz. **Kaya**, s. 187.

<sup>25</sup> **İnceoğlu**, s. 137; **Gümüş**, s. 74; **Altaş**, s. 98; **Öktem Çevik** (2022), s. 59; **Özyakışır**, s. 206. Nitekim Yargıtay Hukuk Genel Kurulu da GKHK döneminde endeksteki artışın gelirlerdeki

### 3. Kira Bedelinin Yabancı Para ile Belirlendiği Kira Sözleşmelerinde Beş Yıl Süreyle Kira Bedelinin Değiştirilememesi

Türk Borçlar Kanunu m.344/IV'de kira bedelinin yabancı para olarak kararlaştırılması hâlinde TBK m.138'de yer alan aşırı ifa güçlüğüne ilişkin düzenleme saklı kalmak kaydıyla, beş yıl süreyle hiçbir değişiklik yapılamayacağı kabul edilmiştir<sup>26</sup>. Dolayısıyla kira bedelinin yabancı para ile kararlaştırıldığı durumlarda, beş yıl süre ile kira bedelinin dondurulması söz konusu olmaktadır. Aynı maddede bu kuralın iki istisnasına yer verilmiştir. Bunlardan ilki, TBK m.138 uyarınca aşırı ifa güçlüğüne ilişkin şartlarının bulunması hâlinde kira bedelinin değişen şartlara uyarlanmasıdır<sup>27</sup>. Diğer istisna ise kira bedelinin Türk lirası ile kararlaştırıldığı kira sözleşmelerinde de geçerli olan, beş yıllık süre sonunda kira bedelinin hâkim tarafından rayice göre belirlenmesidir.

Hüküm yabancı paranın Türk Lirası karşısında değer kazanacağı düşüncesi ile düzenlenmiştir. Bu düşünceye göre kira sözleşmelerinde yeni kira dönemi için artış ve kira bedelinin yeniden belirlenmesi gerekliliği enflasyon sebebiyle olmaktadır. Enflasyon dönemlerinde Türk Lirasının yabancı para karşısında değer kaybetmesi söz konusu olduğu için, kira bedelinin yabancı para olarak kararlaştırıldığı sözleşmelerde böyle bir sorun ortaya çıkmamaktadır<sup>28</sup>. Bu sebeple kanun koyucu, her yeni kira dönemi için yeni kira bedeli belirlenmesi

---

artışın çok üstünde olduğu ve normal kazanç ölçülerini aştığı ve Toptan eşya fiyat endeksindeki artışın bir yıllık kira döneminde %65'i geçtiği hallerde, bunun kira bedeline yansıyan bölümünün %65 oranı ile sınırlandırılması gerektiğini kabul etmiştir. Bkz. YHGK, E. 1996/626, K. 1996/694, T. 16.10.1996.

<sup>26</sup> İnceoğlu'na göre kira bedelinin yabancı paraya endeksli olarak kararlaştırıldığı durumlarda da bu hüküm kıyasen uygulama alanı bulmalıdır; aksine bir yorum hükmün kolaylıkla dolanılmasına yol açar. Ayrıca kıymetli madene, örneğin altına endeksli olan kira sözleşmelerinde de aynı durumun geçerli olduğu kabul edilmelidir. Bkz. **İnceoğlu**, s. 151. Aynı yönde bkz. **Gökayla** (2013), s. 43; **Kaya**, s. 191.

<sup>27</sup> Türk Borçlar Kanunu m.138'e dayanan uyarılama kiraya verenlerden ziyade kiracılar için söz konusu olmaktadır. Kira bedeli yabancı para ile kararlaşırdıktan sonra, yabancı paranın Türk lirası karşısında öngörülemeyecek oranda bir değer kazanması hâlinde kira bedeli kiracı için oldukça ağır bir mali yük oluşturabilir. Bu hâlde kiracı beş yılın sonunu beklemeden aşırı ifa güçlüğü nedeniyle kira bedelinin uyarlanmasını talep edebilir. Bkz. **Kılıçoğlu** (2022), s. 285.

<sup>28</sup> **Kılıçoğlu** (2022), s. 285.

yolunu kira bedelinin yabancı para ile kararlaştırıldığı kira sözleşmelerinde kapatmıştır<sup>29</sup>. Fakat bu hâlde kiraya veren açısından söz konusu olabilecek önemli bir tehlike göz ardı edilmiştir. Şöyle ki yabancı paranın Türk Lirası karşısında değer kazanması, enflasyon dönemleri için muhtemel olandır ve son yıllarda ülkede yaşanan ekonomik sıkıntılar neticesinde gerçekten de Dolar, Euro gibi yabancı para birimlerinin Türk Lirası karşısında ciddi oranda değer kazandığı görülmüştür. Fakat yabancı para birimlerinin Türk Lirası karşısında yaşamış olduğu değer değişimleri, esas olarak dünyada gerçekleşen çeşitli olaylardan etkilenmektedir<sup>30</sup>. Dolayısıyla ülkede enflasyon olsa dahi yabancı paranın değer kazanmaması hatta kaybetmesi bile söz konusu olabilmektedir. Nitekim enflasyon hesabında bir kriter olarak Dolar, Euro gibi yabancı para türlerinin Türk Lirası karşısında kazandığı değer değil; ÜFE ve TÜFE artış oranları dikkate alınmaktadır. Kira bedelinin yabancı para ile belirlendiği ve yabancı paranın da Türk Lirası karşısında değer kaybettiği bir sözleşmede, bir yandan söz konusu değer kaybı nedeniyle kira bedeli Türk parası bazında azalmış olmakta; diğer yandan ise Türk parası üzerinden yapılan kira sözleşmelerinde tüketici fiyat endeksi oranında bir artış gerçekleştiği için yabancı para üzerinden yapılan kira sözleşmelerindeki bedel rayiç bedelin oldukça altında kalmış olacaktır. Rayiç bedel tespitinin de beş yıl boyunca istenemeyeceği de düşünüldüğünde bu hususun kiraya verenler açısından olumsuz sonuçlara yol açabileceği açıktır<sup>31</sup>.

Bir görüşe göre kira bedellerinin beş yıl süre ile dondurulmasının temelinde, kira bedelinin yabancı para olarak kararlaştırılmasının olabildiğince önlenmesi düşüncesi vardır<sup>32</sup>. Oysa Türk Borçlar Kanunu'nun yabancı para ile borç-

<sup>29</sup> **Öncü**, s. 335; **Gökayla** (2013), s. 41. Hüküm kiracı lehine nispi emredici nitelikte olduğu için tarafların kira bedelinin azaltılmasına yönelik kararlarının geçerli olduğu yönünde bkz. **İnceoğlu**, s. 151; **Öktem Çevik** (2022), s. 63.

<sup>30</sup> Döviz kuru dalgalanmaları ve sebepleri hakkında detaylı bilgi için bkz. **Uçan, Okyay** (2014) Döviz Kuru Dinamikleri Euro-Dolar Nasıl Değişir? - Dövizi Neler Etkiler?, 2. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık, s. 118 vd.

<sup>31</sup> **Kılıçoğlu** (2008), s. 79-80; **Altaş**, s. 111; **Kuntalp/Barlas/Ayanoğlu ve diğerleri**, s. 186-187; **Kaya**, s. 191; **İnceoğlu**, s. 149.

<sup>32</sup> **Burcuoğlu**, s. 34; **Özyakışır**, s. 219.

lanmayı önlemek ya da kira sözleşmelerinin yabancı para üzerinden kurulmasını engellemek gibi bir amacı olmamalıdır. Zira bu sözleşme özgürlüğüne haksız bir müdahale sayılır<sup>33</sup>.

## II. TBK M.344 YÜRÜRLÜĞE GİRDİKTEN SONRA HÜKME EKLENEN KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMALAR

### A. KİRA ARTIŞ ORANI SINIRI OLAN ÜFE'NİN TÜFE OLARAK DEĞİŞTİRİLMESİ

17.01.2019 tarihli ve 7161 sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun<sup>34</sup>'ün 56. maddesi ile TBK m.344'ün birinci, ikinci ve üçüncü fıkralarında yer alan “*üretici fiyat endeksindeki artış*” ibareleri “*tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim*” şeklinde değiştirilmiştir<sup>35</sup>. Böylece konut ve çatılı işyeri kiralarında kira artış oranı için sınır ÜFE iken TÜFE olmuştur. Kanun koyucu 01.01.2019 tarihinden itibaren yenilenen tüm konut ve çatılı işyeri kiralarında kira bedeli artış oranı olarak TÜFE'nin uygulanmasını öngörmüştür<sup>36</sup>.

Tüketici fiyat endeksi (TÜFE) belirli bir zaman aralığında hane halkları tarafından yapılan mal ve hizmet harcamalarındaki fiyat değişimlerini göstermektedir ve TÜFE'nin amacı, hane halklarının yapmış olduğu tüketim harcamaları-

<sup>33</sup> Bkz. aynı yönde **İnceoğlu**, s. 150; **İnceoğlu/Baş**, s. 537; **Kaya**, s. 191.

<sup>34</sup> RG. 18.01.2019, Sa. 30659.

<sup>35</sup> Konut ve çatılı işyeri kiralarında kira bedeli artış oranının sınırı olarak üretici fiyat endeksinin uygulandığı dönemde de kira bedeli artışının önceki oniki aylık üretici fiyat endeksinin artış oranının ortalamasına göre belirlenmesi gerektiği öğretide ve Yargıtay uygulamasında kabul edilmekteydi. Bkz. **İnceoğlu**, s. 130; **Özyakışır**, s. 37. Ayrıca bkz. Y. 6. HD. E. 2013/13435, K. 2013/16370, T. 05.12.2013. Dolayısıyla yeni düzenleme bu anlamda bir yenilik getirmemiştir; uygulamada zaten geçerli olan bir kural, kanun koyucu tarafından yasal bir düzenlemeyle açıkça düzenlenmiştir.

<sup>36</sup> 7161 sayılı Kanun'un 69. maddesinin b bendi gereğince, bu Kanun'un 56. ve 59. maddeleri, 01.01.2019 tarihinden geçerli olmak üzere yayımı tarihinde yürürlüğe girmiştir. Hükmün söz konusu tarihten itibaren TBK m.344'ün kapsamına giren tüm kira sözleşmelerinde derhal uygulanacağına ilişkin bkz. **Akcaal**, s. 379.

nın genel fiyat düzeyindeki değişimini ölçmektir<sup>37</sup>. TÜFE, genel olarak tüketiciler tarafından satın alınan mal ve hizmet sepetinden oluşmakta iken; ÜFE, hammadde, ara mallar ve nihai mallar olarak üç farklı ana grubun birleşmesinden meydana gelmektedir<sup>38</sup>.

Kira bedeli artış oranının tespitinde temel alınan endeks ÜFE iken TÜFE olarak değiştirilmesinin temelinde kiracının korunması düşüncesi vardır. Öyle ki TBK yasalaştığı dönemde ÜFE artış oranı, TÜFE artış oranından daha düşük olduğu için tercih edilmiştir. Fakat zaman içerisinde yaşanan kur dalgalanmaları ve diğer sebeplerle ekonomik göstergelerde büyük değişikliklerin olduğu ve kira sözleşmelerinde tarafların esas almaları gereken ÜFE artış oranının neredeyse %30'a yaklaşarak TÜFE artış oranını aştığı görülmüştür<sup>39</sup>. Dolayısıyla 2019 yılından itibaren geçerli olmak üzere, kira bedeli artış oranı sınırının tespitinde TÜFE artış oranının esas alınması kabul edilmiştir. Fakat düzenleme her ne kadar kiracı lehine olsa da düşündürücüdür. Öyle ki öğretide de haklı olarak ifade edildiği üzere, ileride yeniden üretici fiyat endeksinin, tüketici fiyat endeksinden düşük olması halinde yine bir kanun değişikliğinin mi söz konusu olacağı hususu tartışmaya açıktır<sup>40</sup>.

## B. KİRA BEDELİNİN YABANCI PARA İLE BELİRLENMESİNİN BELİRLİ İSTİSNALAR DIŞINDA YASAKLANMASI

13 Eylül 2018'de yayımlanan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar (85 Sayılı Cumhurbaşkanı Kararı)<sup>41</sup> ile Türkiye'de yerleşik kişilerin Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca belirti-

<sup>37</sup> **Terzi/Tütüncü**, s. 174. TÜFE kapsamında yer alan maddeler; gıda ve alkolsüz içecekler, alkollü içecekler, tütün, giyim eşyası, ayakkabı, konut, ev eşyası, sağlık, ulaştırma, haberleşme, eğlence, kültür, eğitim, lokanta, oteller ve çeşitli mal ve hizmetlerden oluşmaktadır (TÜİK, 2008: 20-24).

<sup>38</sup> ÜFE ile TÜFE arasındaki farklılıklara ilişkin bkz. **Terzi/Tütüncü**, s. 174-175.

<sup>39</sup> **Gökyayla**, K. Emre (2019) İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu ve Yürürlük Kanunu, C: 4-5 (Madde 207-392), 3. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık, m.344, N. 53; **Öktem Çevik** (2022), s. 48.

<sup>40</sup> **Gökyayla** (2019a), m.344, N. 52.

<sup>41</sup> 13.09.2018 tarihli, 30534 sayılı RG'de yayımlanan, "Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar" şu şekildedir:

"MADDE 1

7/8/1989 tarihli ve 32 sayılı Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında Kararın 4'üncü maddesine aşağıdaki bent eklenmiştir.

len hâller dışında kendi aralarındaki her türlü gayrimenkul kiralama sözleşme bedelinin ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerinin döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması yasaklanmıştır<sup>42</sup>.

Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından hazırlanarak, 06.09.2018 tarihli, 30557 sayılı RG’de yayımlanan “Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ (Tebliğ No: 2008-32/34)’de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Tebliğ No: 2018-32/51 ve 2018-32/52)” ile bu kararın ayrıntıları

---

*“g) Türkiye’de yerleşik kişilerin, Bakanlıkça belirlenen haller dışında, kendi aralarındaki menkul ve gayrimenkul alım satım, taşıt ve finansal kiralama dâhil her türlü menkul ve gayrimenkul kiralama, leasing ile iş, hizmet ve eser sözleşmelerinde sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılmaz.”*

**MADDE 2**

*Aynı Karara aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.*

**“GEÇİCİ MADDE 8**

*Bu Kararın 4’üncü maddesinin (g) bendinin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren otuz gün içinde, söz konusu bentte belirtilen ve daha önce akdedilmiş yürürlükteki sözleşmelerdeki döviz cinsinden kararlaştırılmış bulunan bedeller, Bakanlıkça belirlenen haller dışında; Türk parası olarak taraflarca yeniden belirlenir.”*

**MADDE 3**

*Bu Karar yayımı tarihinde yürürlüğe girer.*

**MADDE 4**

*Bu Karar hükümlerini Hazine ve Maliye Bakanı yürütür”.*

<sup>42</sup> Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar’ın (85 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı) kira sözleşmeleri hakkında uygulanması konusunda ayrıntılı bilgi için bkz. **Öktem Çevik, Seda** (2019) “Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararın Kira Sözleşmelerinde Uygulama Alanı”: Topuz Murat, Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar Çerçevesinde Döviz ile Sözleşme Yapma Yasağı ve Sözleşmelerin Uyarlanması, 1. Baskı, Ankara, Seçkin Yayınevi, s. 89-110. Diğer ödeme yükümlülükleri kapsamında, TBK m.342’de kira güvencesi olarak ifade edilen, uygulamada depozito olarak bilinen nakdi teminatın da yabancı para ile kararlaştırılmasının yasaklandığına ilişkin bkz. **Sarı Fidan, Özlem** (2022) Kira Sözleşmelerinde Teminatlar, 1. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, s. 146. Fakat söz konusu yasağın, 16.11.2018 tarihli, 2018-32/52 No.lu ikinci tebliğ ile kira güvencesi açısından biraz esnetilmiştir. Şöyle ki, Tebliğ’de taşınmaz kira sözleşmeleri kapsamında verilen depozitolar, 13 Ekim 2018 tarihine kadar Türk lirasına çevrilmesi zorunluluğunun kapsamı dışına çıkarılmıştır.

ifade edilmiş ve kimlerin Türkiye’de yerleşik sayılacağı ve hangi kira sözleşmelerinin istisna kapsamında değerlendirileceği gibi konulara açıklık getirilmiştir. Söz konusu değişiklikler, 17.01.2019 kabul tarihli 7161 sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’la yasal düzenlemeye kavuşturulmuştur. 7161 sayılı Kanun m.56 ile TBK m.344/IV’ün ilk cümlesi, “*sözleşmede kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılmışsa ‘20/2/1930 tarihli ve 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun hükümleri saklı kalmak şartıyla’ beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamaz*” şeklinde değiştirilmiştir.

1567 sayılı Kanun m.1 gereğince, Türk parasının korunmasına dair kararlar alınmasında Cumhurbaşkanı yetkili kılınmıştır. O hâlde yapılan değişiklik ile kira bedelinin yabancı para olarak kararlaştırılmasının ancak 85 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ve buna bağlı olarak Hazine ve Maliye Bakanlığınca yayımlanan 2018-32/51 ve 2018-32/52 No.lu Tebliğler çerçevesinde mümkün olduğu kabul edilmiştir<sup>43</sup>.

1567 sayılı Kanun ile yürütme organına, Kanun’un yürürlük amacıyla bağlantılı olarak, sınırsız ve çok geniş kapsamlı düzenleme yetkisi verilmesi ve söz konusu yetki kullanılarak bakanlıkça belirlenen haller dışında, Türkiye’de yerleşik kişilerin belirli sözleşmeleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak yapmasının sınırlandırılması, idarenin düzenleyici işlemleriyle sözleşme özgürlüğünün kısıtlanması sebebiyle çeşitli eleştirilere uğramıştır.

Günümüzde sosyal devlet olmanın bir gereği olarak devletin sözleşme özgürlüğüne müdahale edebileceği kabul edilmektedir. Nitekim sosyoekonomik açıdan güçlü tarafın, hukuk kurallarını kendi lehine kullanarak, güçsüz taraftan haksız bir şekilde fayda sağlamasını engellemek için, sözleşme özgürlüğüne müdahale edildiği görülmektedir. Sözleşme özgürlüğü, sözleşmenin güçsüz tarafının korunması amacıyla sınırlanabileceği gibi, sözleşme dışındaki üçüncü kişilerin ve toplumun korunması amacıyla sınırlanabilmektedir. Bu anlamda sözleşme özgürlüğünün, ekonomik kamu düzeninin sağlanması amacıyla sınırlandırılması söz konusu olabilmektedir. Nitekim döviz cinsinden veya dövize en-

---

<sup>43</sup> Özyakışır, s. 186-187.

deksli sözleşme yapma özgürlüğünün bu amaçla sınırlandırıldığı düşünülmektedir<sup>44</sup>. Fakat yürütme oranını sınırlandırmaya sevk eden amaçlar kamuoyu ile açık olarak paylaşılmamıştır. Döviz cinsinden veya dövize endeksli sözleşme yapma özgürlüğünün sınırlandırılması ile ekonomik kamu düzeninin sağlanması, piyasa aksaklıklarının önlenmesi, olumsuz ekonomik etkilerin önlenmesi arasında nasıl bir ilişkinin kurulduğu belirsizdir<sup>45</sup>.

Temel hak ve özgürlüklere yönelik müdahaleler, bu hak ve özgürlüklere ilişkin güvence mekanizmalarını sağlayan temel hukuk kurallarına aykırı olmadan gerçekleşmelidir. Dolayısıyla sözleşme özgürlüğüne yönelik sınırlamaların Anayasa ile çelişmeyerek kanunla yapılması, ölçülü olması ve özgürlüğün özüne dokunmaması gereklidir<sup>46</sup>. Nitekim öğretide de haklı olarak 1567 sayılı Kanun'un 1. maddesi ile yürütme organına tanınan oldukça geniş nitelikteki düzenleme hakkı ve bu doğrultuda oluşturulan 85 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı eleştirilmiştir<sup>47</sup>. Gerçekten normlar hiyerarşisi açısından bakıldığında da Anaya-

<sup>44</sup> **Gökayla, K. Emre** (2019) "32 Sayılı Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında Kararın Satış ve Eser Sözleşmelerinde Bedele Etkisi": Topuz Murat, Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar Çerçevesinde Döviz ile Sözleşme Yapma Yasağı ve Sözleşmelerin Uyarlanması, 1. Baskı, Ankara, Seçkin Yayınevi, s. 73; **Kağıtçıoğlu, Mutlu** (2020) "Döviz Cinsinden veya Dövize Endeksli Sözleşme Yapma Özgürlüğünün Yürütmenin Düzenleyici İşlemleriyle Sınırlanması Sorunu". Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2020, C: 24, S: 3, s. 298.

<sup>45</sup> **Kağıtçıoğlu**, s. 298-299.

<sup>46</sup> **Altaş**, s. 106; **Kağıtçıoğlu**, s. 276; **Doğrul, Sefa** (2019) "Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar'ın 4/g ve Geçici 8. Maddelerinin Anayasaya Aykırılık Sorunu", Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi, C: 35, S: 2, s. 253; **Yeniocak, Umut** (2019) "Dövizle Sözleşme Kurma Yasağı ve Yasağa Aykırılığın Yaptırımı": Topuz Murat, Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar Çerçevesinde Döviz ile Sözleşme Yapma Yasağı ve Sözleşmelerin Uyarlanması, 1. Baskı, Ankara, Seçkin Yayınevi, s. 69. Müdahalelerin sınırı Anayasa'da (m.13) ifade edildiği gibi, "Anayasanın sözüne ve ruhuna, demokratik toplum düzeninin ve laik cumhuriyetin gereklerine ve ölçülülük ilkesine" uygun olmasıdır. Burada sözleşme özgürlüğüne müdahale açısından önem taşıyan sınırlamalar, Anayasa'nın sözü ve ruhu ile ölçülülük ilkesidir. Bkz. **Tan, Turgut** (2014) "Sözleşme Özgürlüğüne Kamunun Müdahalesi", Prof. Dr. Yıldırım Uluer'e Armağan, s. 515, 516.

<sup>47</sup> **Kağıtçıoğlu**, s. 270-271, 276; **Yeniocak**, s. 60, 63; Doğrul'a göre, 1567 sayılı Kanun m.1 ile idareye tanınan düzenleme yetkisi, devletin para piyasalarına ilişkin düzenleme yetkisinden ibarettir. 32 sayılı Karar'ın 4/g maddesiyle 1567 sayılı Kanun'la idareye verilen yetki, normlar

sa ve Türk Borçlar Kanunu ile teminat altına alınan sözleşme özgürlüğü ilkesine ilişkin sınırlamaların Anayasa ile çelişmemek kaydıyla ve kanun ile yapılması gerekirdi. Esasında 17.01.2019 kabul tarihli 7161 sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'la TBK m.344/IV'e ekleme yapılmıştır; fakat yapılan *ekleme* "20/2/1930 tarihli ve 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun hükümleri saklı kalmak şartıyla" şeklindedir. Yani bu hâlde yine 1567 sayılı Ka-

hıyerarşisine aykırı olarak genişletilmiştir. İdari düzenleme niteliğindeki 32 sayılı Karar'ın 4/g maddesi, Kanun'la verilen yetkiyi genişletmek suretiyle, borçlar hukuku ilişkisi kapsamında belirli nitelikteki kişiler yönünden bazı sözleşme türlerinde ödeme yükümlülüğünün döviz üzerinden belirlenmesini yasakladığından, normlar hiyerarşisine ve dolayısıyla Anayasa'nın 104/18 ve 124. maddelerine aykırıdır. Bkz. **Doğrul**, 246-247. Esasında 1567 sayılı Kanun'un 1. maddesinin Anayasa'ya aykırılığı Anayasa Mahkemesi'ne karşı da ileri sürülmüştür. Fakat Anayasa Mahkemesi 1963 ve 1964 yıllarında verdiği kararlarında ilgili hükmün Anayasa'ya aykırı olduğunu kabul etmemiştir. 28.03.1963 tarihli ve 1963/4 E., 1963/71 K sayılı karar oyçokluğu ile alınmıştır. İlgili kararda şu ifadelerle yer verilmiştir: "*Anayasamız yasama yetkisini, yürütme görevini, yargı yetkisini ayrı ayrı organlara vermekle Anayasa Komisyonu raporundaki tabirle yumuşak kuvvetler ayrılığı esasını kabul etmiştir. Buna göre şüphesiz yasama organı kanun yapma yetkisini başka ellere bırakamaz. Bu prensip Anayasanın 5. maddesinde açıklanmıştır. Yasama organı, herhangi bir sahayı Anayasaya uygun olması şartı ile düzenleyebilir. Bu düzenlemede bütün ihtimalleri gözönünde bulundurarak teferruata ait hükümleri de tesbit etmek yetkisini haiz ise de; zamanın gereklerine göre sık sık tedbirler alınmasına veya alınan tedbirlerin kaldırılmasına ve yerine göre tekrar konulmasına lüzum görülen hallerde, yasama organının, yapısı bakımından, ağır işlemesi ve günlük olayları izleyerek zamanında tedbirler almasının güçlüğü karşısında esaslı hükümleri tesbit ettikten sonra ihtisasa ve idare tekniğine taallük eden hususların düzenlenmesi için Hükümeti görevlendirmesi de yasama yetkisini kullanmaktan başka bir şey değildir. Şu hale göre; bu durumu yasama yetkisinin yürütme organına bıraktığı anlamına almak doğru olamaz*". Karara ilişkin muhalefet şerhlerinde yapılan hukuki değerlendirmeler de gerçekten değerlidir. Özellikle Anayasa Mahkemesi üyesi Sn. Muhittin Gürün'ün şu ifadeleri önemli hukuki değerlendirmeler içermektedir: "*Buna mukabil maddenin (... ve Türk Parasının Kıymetinin Korunması zımında kararlar ittihazına) İcra Vekilleri Heyetinin yetkili olduğunu ifade eden hükmü Anayasa'ya aykırı bulunmaktadır. Zira bu hükümde görüldüğü üzere, sadece (Türk Parasının Kıymetinin Korunması gibi müphem ve her sahaya yayılabilecek bir istikâmet gösterilmekle iktifa edilerek fertlerin hususi hayatlarına ve gündelik alış verişlerine kadar gidilmesi mümkün olacak surette memleketin bütün iktisadi ve ticari hayatını kayıtlara sokabilecek bir yetki Hükümete verilmiş bulunmaktadır... Hâlbuki Anayasa'mıza göre, yurttaşların Devlet gücüne dayanılarak riayetle mükellef tutulacakları objektif kaideleri (Kanun) yürürlüğe koyma yetkisi (Yasama yetkisi). Türkiye Büyük Millet Meclisine ait olup Anayasa'nın 5'inci maddesine göre bu yetkinin başka bir organa devri caiz değildir*".

nun'un 1. maddesi gereğince çıkarılan 85 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı'na ve buna bağlı olarak Hazine ve Maliye Bakanlığınca yayımlanan ilgili tebliğlere yollama yapılmıştır.

Karar bedel yönünden sözleşme özgürlüğü ilkesi aleyhine düzenlemeler içerdiği ve dolayısıyla temel bir ilkeye istisna niteliğinde olduğu için dar yorumlanmalıdır<sup>48</sup>. Bu doğrultuda öğretide haklı olarak yükümlülüğe aykırılığın yaptırımının da kesin hükümsüzlük değil; idari para cezası olacağı çoğunlukla kabul edilmektedir<sup>49</sup>. Düzenlemenin hem idari işlem niteliğindeki bir Cumhurbaşkanı Kararı ile yapılması hem de 1567 sayılı Kanun m.3/I'de söz konusu kanuna aykırılığın yaptırımını olarak idari para cezasının öngörülmesi bu sonuca ulaşılmasını gerektirmektedir.

Kira bedelinin yabancı para ile kararlaştırılmasının yasaklanması hususunda yukarıda ifade ettiklerimiz burada da geçerlidir. Özellikle ekonomik kriz dönemlerinde, devletin sosyal devlet olmanın bir gereği olarak sözleşme özgürlüğüne müdahale edebileceği kabul edilmekle birlikte, bu müdahalenin sözleşmenin tarafları arasındaki denge gözetilerek ve ölçülü bir şekilde yapılması gerekir<sup>50</sup>. Nitekim konut kirası sözleşmelerinde bu müdahale makul karşılanabilirken, bazı işyeri kirası sözleşmelerinde aşırı görülebilmektedir. Örneğin zaten döviz ile satış yaparak döviz kuru dalgalanmalarından etkilenmeyen kiracılar için sağlanan bu koruma, kiraya verenlerin durumunu ağırlaştırabilmektedir.

<sup>48</sup> **Gökyayla** (2019b), s. 73; **Yeniocak**, s. 65.

<sup>49</sup> **Gökyayla** (2019b), s. 81; **Yeniocak**, s. 66; **Kağıtçıoğlu**, s. 282. Yükümlülüğe aykırılığın yaptırımının kesin hükümsüzlük olacağına ilişkin aksi görüş için bkz. **Aydoğdu, Murat** (2018) Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair 85 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ve bu Kararın Uygulanmasına İlişkin Tebliğ Uyarınca Döviz Cinsinden veya Döviz Endeksli Ödemeleri İçeren Sözleşmelerde Öngörülen Uygulamalara İlişkin Değerlendirmeler, 1. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, s. 19 vd.

<sup>50</sup> Kira bedelinin yabancı para ile belirlendiği kira sözleşmelerinde beş yıl süreyle kira bedelinin değiştirilememesi başlığı altında ifade ettiğimiz üzere, Türk Borçlar Kanunu'nun yabancı para ile borçlanmayı önlemek ya da kira sözleşmelerinin yabancı para üzerinden kurulmasını engellemek gibi bir amacı olmamalıdır. Zira bu sözleşme özgürlüğüne haksız bir müdahale sayılır. Bkz. aynı yönde **İnceoğlu**, s. 150; **İnceoğlu/Baş**, s. 537; **Kaya**, s. 191.

### III. TÜRK BORÇLAR KANUNU'NA EKLENEN GEÇİCİ MADDE İLE KİRA ARTIŞ ORANININ YÜZDE YİRMİ BEŞ İLE SINIRLANDIRILMASI

Avukatlık Kanunu ile Türk Borçlar Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun<sup>51</sup> m.4 ile Türk Borçlar Kanunu'na geçici bir madde eklenmiştir. Söz konusu geçici maddeye göre *“Konut kiralari bakımından bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih ilâ 1/7/2023 (bu tarih dâhil) tarihleri arasında yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmalar, bir önceki kira yılına ait kira bedelinin yüzde yirmi beşini geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranının yüzde yirmi beşin altında kalması halinde değişim oranı geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır. Bu oranları geçecek şekilde yapılan sözleşmeler, fazla miktar yönünden geçersizdir. Bu fıkra hükmü, 344'üncü maddenin ikinci fıkrası uyarınca hâkim tarafından verilecek kararlar bakımından da uygulanır”*. Buna göre düzenlemenin, kira sözleşmesi devam eden ve 11 Haziran 2022 ile (sonradan bir uzatma olmazsa) 1 Temmuz 2023 tarihleri arasında yenilenecek kira sözleşmeleri için geçerli olacağı kabul edilmiştir.

Geçici madde ile konut kiracılarını korumak amacıyla kira artış oranları sınırlandırılmıştır. Çatılı işyeri kiralari açısından ise söz konusu düzenleme ve dolayısıyla kira artış oranındaki sınırlama geçerli değildir. Esasında TBK'nın konut ve çatılı işyeri kiralari'nin düzenlendiği hükümlerine bakıldığında, Kanun koyucunun hiçbir konuda ayırım yapmadığı ve her iki kira türüne de aynı koruma imkânlarını sağladığı görülmektedir. Oysa yukarıda da ifade edildiği üzere, konut ve çatılı işyeri kiralari'ndeki kiracıların korunma ihtiyaçları farklı sebeplerle ortaya çıktığı için her iki kira türündeki kiracılara farklı koruma olanaklarının getirilmesi gerekirdi. Dolayısıyla geçici maddeye çatılı işyeri kiralari'nin dâhil edilmemesi yerinde bir tercih olmuştur.

Hükümde TBK m.344/III'e bir atıf yapılmadığı için, beş yılın sonunda, yeni kira yılında uygulanacak kira bedelinin hâkim tarafından belirlenmesi için açıl-

<sup>51</sup> RG, 11.06.2022, Sa. 31863.

lan davalarda yüzde yirmi beşlik sınırlama uygulanmayacaktır. Dolayısıyla beş yılın sonunda kira tespiti için kendisine başvurulduğunda hâkim, daha önceki dönemlerde olduğu gibi, TÜFE oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını, kiralananın durumunu, emsal kira bedellerini göz önünde bulundurarak hakkaniyete göre bir belirleme yapacaktır.

Benzer bir sınırlama 2000 yılında 4531 sayılı Kanun<sup>52</sup> ile de yapılmıştır. Söz konusu düzenleme ile tarafların anlaşarak kira bedelini 2000 yılında %25, 2001 yılında ise %10 oranında artırabilecekleri; taşınmazın bulunduğu bölgedeki rayiç bu oranların altında ise bu oranların uygulanmayacağı kabul edilmiştir. Hüküm kiracı lehine nispi emredici olarak öngörülmüştür. Söz konusu kanun yürürlüğe girdiği dönemde sözleşme özgürlüğünü ve hatta mülkiyet hakkını ihlal ettiği gibi gerekçelerle eleştirilmiş ve iptali için Anayasa Mahkemesi'ne başvurulmuştur. Anayasa Mahkemesi 2000 yılında yapılan başvuruyu oyçokluğu ile reddetmiş ve geçici 7. madde metninde yer alan "... 2000 yılında yıllık %25..." ibaresinin Anayasa'ya aykırı olmadığına karar vermiştir<sup>53</sup>. İlk başvuruyu redde-

<sup>52</sup> Bkz 4531 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Bir Geçici Madde Eklenmesi Hakkında Kanun, RG. 16.02.2000, Sa. 23968. Düzenlemeye ilişkin o dönemdeki değerlendirmeler ve eleştiriler için bkz. **Ruhi, Muhammet Emin** (2003) "Gayrimenkul Kiralarının Sınırlandırılması Hakkındaki 4531 Sayılı Yasaya İlişkin Anayasa Mahkemesi Kararına İlişkin Bir Değerlendirme", Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi, C: 7, S: 1-2, s. 217-238; **Altaş**, s. 99 vd.

<sup>53</sup> "(...) Mahkeme, 4531 sayılı Yasa ile kira paralarının artırılmasına ilişkin düzenlemenin, sosyal hukuk devleti ilkeleriyle bağdaşmadığını, kira sözleşmelerinde tarafların gelecek yıla ait kira artışlarını serbestçe belirleme olanağını sınırladığını, bunun taşınmaz sahipleri aleyhine sonuçlar yarattığını bunun Anayasa'nın 10. ve 48. maddelerine aykırı olduğunu ileri sürerek iptalini istemektedir. (...) Konut ve işyeri darlığı bulunan ülkelerde devletçe önlem alınmadığı takdirde talebin fazlalığı nedeniyle kiralaların aşırı şekilde yükseleceği, bu yükselişin tüketim maddelerinin fiyatları üzerinde etkili olarak hayat pahalılığına sebep olacağı açıktır. Türkiye'de kiralaların tüketici fiyat endeksi içindeki oranının yüksek olduğu, bunun hak ve adaletin gerçekleşmesini engelleyen önemli faktörlerin başında geldiği bilinmektedir. Bu nedenlerle, taşınmaz mal kiralarının sürekli yükselişi ve içinde kira paralarının önemli etkisi olan fiyat artışlarının ekonomik ve dolayısıyla sosyal yaşamı olumsuz yönde etkilemesi karşısında Devletin, sosyal huzurun sağlanması, toplumsal barış ve kamu düzeninin korunması amacıyla kiracı kiralayan ilişkilerini düzenlemesi, böylece insanımızı hak ettiği yaşam düzeyine kavuşturması, gelir dağılımını düzeltmesi ve yoksullukla mücadele etmesi Anayasa'nın 2. maddesinde belirtilen sosyal hukuk devleti olmanın gereğidir. (...) Konut ve işyeri olarak çeşitli yönleriyle toplumu etkileyen taşınmaz mal kirası, özel hukuk yanında kamu hukukunu da ilgilendirmektedir. Taşınmaz mal dar-

den Anayasa Mahkemesi, 2001 yılında yapılan başvuru üzerine, geçici madde metninde yer alan “... 2001 yılında ise yıllık %10...” ibaresini oybirliği ile Anayasa’ya aykırı bularak iptal etmiştir<sup>54</sup>. Anayasa Mahkemesi’nin ilk başvuru red-

*lığının, Devletçe önlem alınmaması durumunda kiralaların normalin üstünde artacağı açıktır. Kira olgusunun bu bakımdan toplumsal bir sorun olduğu kabul edildiğinde Devletin kira konusunda kamu yararı amacıyla kimi hak ve özgürlükleri sınırlandırmasında Anayasa’nın 2., 13., 35. ve 48. maddelerine aykırılık yoktur. İptal isteminin reddi gerekir”. AYM, E. 2000/26, K. 2000/48, T. 16.11.2000; RG. 15.03.2002, Sa. 24696. Görüldüğü üzere Anayasa Mahkemesi, ret kararının gerekçesinde devletin sosyal devlet olma yönüne vurgu yapmış ve sözleşme özgürlüğünün de Anayasal sınırlara uyulmak kaydıyla sınırlanabileceğini ifade etmiştir.*

<sup>54</sup> “(...) Mahkeme başvuru kararında, itiraz konusu kuralla, sözleşmelerde kararlaştırılan kira paralarının 2000 yılında yıllık yüzde 25, 2001 yılında ise yıllık yüzde 10 olarak artırılabilirliğini; 2000 yılı program hedefinde enflasyonun yüzde 25 olarak öngörülmesine karşın yüzde 39 oranında gerçekleştiğini; bu sapma sonucunda kiralayanların yüzde 14 oranında bir kayba uğradığını; 2001 yılında ise 22 Şubat 2001 tarihindeki ekonomik kriz nedeniyle, yeni enflasyon hedefinin yüzde 50’nin üzerine çıktığını; 2001 yılı kiralalarını yüzde 10 oranıyla sınırlayan düzenlemenin uygulama olanağı kalmadığını; kira parasının belirlenmesinde mülkiyet hakkının özünün zedelenmemesi gerektiğini; bu nedenlerle, itiraz konusu ibarenin Anayasa’nın 2., 5. ve 35. maddelerine aykırı olduğunu ileri sürmüştür. (...) Çağdaş demokrasiler, temel hak ve özgürlüklerin en geniş ölçüde sağlanıp güvence altına alındığı rejimlerdir. Temel hak ve özgürlüklerin özüne dokunup onları büyük ölçüde kısıtlayan veya kullanılamaz hale getiren sınırlamaların demokratik toplum düzeninin gerekleriyle bağdaştığı kabul edilemez. Temel hak ve özgürlüklere getirilen sınırlamaların yalnız ölçüsü değil, koşulları, nedeni, yöntemi, kısıtlamaya karşı öngörülen kanun yolları hep demokratik toplum düzeni kavramı içinde değerlendirilmelidir. Özgürlükler, ancak ayırık durumlarda ve demokratik toplum düzeninin sürekliliği için zorunlu olduğu ölçüde sınırlandırılabilir. Demokratik bir toplumda temel hak ve özgürlüklere getirilen sınırlama bununla güdülen amacın gerektirdiğinden fazla olmamalıdır. 4531 sayılı Yasa’nın gerekçesinde de belirtildiği gibi, ekonomi kurallarına göre hak ve adalete uygun, makul bir kira parasının saptanmasında kiracıların durumu ve tüketici fiyat endeksinin üstünde seyreden kira paralarındaki artışın diğer fiyatlar üzerindeki olumsuz etkileri gözetilerek taşınmaz mal kira bedellerinin kamu yararı amacıyla ve yasayla sınırlandırılmasının Anayasa ile çelişen bir yönü bulunmamaktadır. Ancak, 4531 sayılı Yasa’nın yürürlüğe girdiği tarihte öngörülen fiyat artışlarına koşut olarak kiralarda 2001 yılı için kabul edilen %10 oranındaki artış, 2001 yılında yaşanan ekonomik kriz nedeniyle oluşan fiyat artışlarının çok altında kalmıştır. Böylece, kira bedellerine getirilen sınırlama, amacını aşarak kiracı ile kiralayan arasında bulunması gereken adil dengenin kiralayan aleyhine demokratik bir toplumda makûl, kabul edilebilir olarak nitelendirilemeyecek biçimde bozulması sonucunu doğurmuştur. Bu durumda, itiraz konusu ibare ile mülkiyet hakkının özüne dokunacak biçimde yapılan ölçsüz sınırlamanın demokratik toplum düzeninin gerekleriyle bağdaştığı ileri sürülemez. Açıklanan nedenlerle, itiraz konusu “... 2001 yılında ise yıllık %10...” ibaresi, Anayasa’nın 2., 5., 13. ve 35. maddelerine aykırıdır. İptali gerekir”. AYM, E. 2001/303, K. 2001/333, T. 19.7.2001; RG, 15.09.2001, Sa. 24524.

dedip, ikinciyi kabul etmesinde, esas olarak ara dönemde krizin patlak vermesi ve enflasyon oranlarının beklenenin çok üzerinde olması etkili olmuştur. Öyle ki enflasyon oranı 2000 yılı sonu itibarıyla %50'lere, 2001 yılı sonu itibarıyla ise Şubat krizinin de etkisiyle %90'lara çıkmıştır<sup>55</sup>. Anayasa Mahkemesi, iptal kararının gerekçesinde özetle yüksek enflasyon oranları karşısında kira artış oranının %10 ile sınırlanmasının, ölçsüz bir sınırlama olduğunu ve kiraya veren ile kiracı arasında bulunması gereken adil dengeyi kiraya veren aleyhine makul karşılanamayacak biçimde bozduğunu ifade etmiştir.

4531 sayılı Kanun'un geçici 7. maddesi, Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edildikten yaklaşık yirmi yıl sonra benzer bir düzenlemenin yürürlüğe girmesi düşündürücüdür. Kanaatimizce ülkemizde ekonomik olarak büyük sıkıntılar yaşadığımız ve enflasyon ile mücadele etmeye çalıştığımız dönemlerde, kanunla bazı eşyaların ve hizmet bedellerinin sınırlandırılması sözleşme özgürlüğünü ihlal etse de Anayasal koşullara uygun olması şartı ile kabul edilebilir. Zira hukukun bir işlevi de sosyal adaleti ve eşitliği sağlamak, kamu düzenini korumaktır. Nitekim bu amaçla daha en başta sözleşmelere güçsüz tarafın korunması amacıyla çeşitli hükümler konulduğu da görülmektedir. Dolayısıyla sosyal amaçların gerçekleştirilmesi için belirli dönemlerde devletin ekonomiye müdahalesi söz konusu olabilmektedir. Bu anlamda kira bedelindeki artış oranının kanun koyucu tarafından belirli bir oranla sınırlandırılması, her ne kadar sözleşme özgürlüğünü sınırlandırır da geçici bir süre için kabul edilebilir<sup>56</sup>. Fakat burada kiraya verenlerden beklenen fedakârlığın da makul bir düzeyde olması gerekir<sup>57</sup>. Zira bu Anayasa m.13'te hak ve özgürlüklerin sınırlandırılması hususunda yer alan ölçülülük ilkesinin de bir gereğidir. Bugün için baktığımızda %25'lik kira bedeli sınırlaması, yıllık enflasyon oranının çok altında kalmıştır.

<sup>55</sup> **Ruhi**, s. 234.

<sup>56</sup> Bkz. aynı yönde **Altaş**, s. 107.

<sup>57</sup> **Altaş**, 4531 sayılı Kanun'un geçici 7. Maddesini değerlendirdiği 2000 yılındaki makalesinde, enflasyon oranının 2000 yılı için %25'in üzerinde çıkması hâlinde, taşınmaz kiraya verenlerinin de mağdur olacağını ve sınırlamanın mülkiyet hakkının özüne dokunarak sözleşme özgürlüğüne aykırılık teşkil edeceğini ve Anayasa Mahkemesince iptal edilebileceğini ifade etmiştir. Bkz. **Altaş**, s. 108-109.

Öyle ki TÜİK tarafından açıklanan eylül ayı verilerinde TÜFE yıllık %83.45 olarak belirlenmiştir<sup>58</sup>. Dolayısıyla kira artış oranlarının %25 ile sınırlandırılması, 2001 yılında olduğu gibi ölçüsüz bir sınırlama niteliği taşıy ve kiraya veren ile kiracı arasında bulunması gereken adil dengeyi kiraya veren aleyhine makul karşılanamayacak bir oranda bozar.

Ayrıca hükmün bu şekilde uygulanması, kiraya verenlerin yanı sıra kiracılar açısından da olumsuzluk oluşturabilecek niteliktedir. Öyle ki kira artış oranının enflasyonun çok altında bırakılarak yüzde yirmi beş sınırına çekilmesi, kiraya verenlerin mevcut kira sözleşmelerini sona erdirerek, sınırlamanın bulunmadığı yeni bir kira sözleşmesi yapma arayışına girmelerine sebep olabilecektir. Bu anlamda kiraya verenlerin, yeni malikin ihtiyacı sebebiyle tahliye imkânından yararlanabilmek için konutları tanıdıklarına satış gibi göstermeleri ya da intifa hakkı tesis etmeleri veya kiracılardan tarihi boş bırakılmış tahliye taahhüdü almaları gibi hukuk dışı yollara başvurmaları söz konusu olabilecektir<sup>59</sup>. Böylelikle kiraya verenler, sözleşme devam ederken elde edemeyecekleri artış oranını, yeni kira sözleşmelerinde yüksek kira bedeli belirleyerek korumaya çalışacaklardır. Bu durumda ise yeni kiracılar daha yüksek bedelli kira sözleşmeleri ile karşı karşıya kalacaklardır<sup>60</sup>.

## SONUÇ

Kira sözleşmeleri uygulamada en sık rastlanılan sözleşmelerden biridir. Öyle ki hem barınma ve mesleki faaliyetlerin yürütülmesi gibi zorunlu ihtiyaçların hem de çeşitli kültürel ve lüks ihtiyaçların karşılanmasında kira sözleşmesine başvurulmaktadır. Fakat Türk Borçlar Kanunu'nda özellikle barınma ve mesleki faaliyetlerini yürütme ihtiyacını karşılamak amacıyla sözleşme akdeden kiracıların korunmaya daha muhtaç oldukları varsayılmış ve bu sözleşmelerdeki kiracı-

<sup>58</sup> <<https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Tuketici-Fiyat-Endeksi-Eylul-2022-45798>>.

<sup>59</sup> Ancak kiraya verenler tarafından ilk yol tercih edildiğinde, “yeniden kiralama yasağı” ile karşı karşıya kalınacağı; ikinci yol tercih edildiğinde ise tahliye taahhüdünün geçersizliğinin ileri sürülebileceği unutulmamalıdır.

<sup>60</sup> Bkz. Nihal Ural Çınar'ın görüşleri: <<https://www.cumhuriyet.com.tr/ekonomi/kira-artistisini-sinirlayan-duzenlemeye-iliskin-merak-edilenler-1951262>>.

ları korumaya yönelik düzenlemelere yer verilmiştir. Bu düzenlemelerden biri de konut ve çatılı işyeri kiralarında, sözleşmenin ilerleyen dönemlerinde kira bedelinin belirlenmesine ilişkin TBK m.344'tür. Söz konusu düzenlemede kiracının korunması amacıyla, kira bedelinin belirlenmesi konusu çeşitli ölçütlerle sınırlandırılmıştır.

Konut ve çatılı işyeri kirası sözleşmelerindeki kira artış oranını sınırlandıran TBK m.344 yürürlüğe girdikten sonra da zaman içerisinde kira artış oranını sınırlandırıcı nitelikte yeni düzenlemeler söz konusu olmuştur. Öyle ki konut ve işyeri kiralarında kiracı dışındaki kişilerin de kiralanandan faydalanması söz konusu olduğu için bu sözleşmeler doğrudan veya dolaylı olarak toplumun genelini ilgilendirmektedir. Dolayısıyla kira bedelinin belirlenmesi konusu, toplumsal hayatın sağlıklı işleyişine doğrudan etki ettiği için, özellikle enflasyonun yüksek olduğu dönemlerde toplumsal düzenin sağlanabilmesi adına, bu sözleşmelere ve özellikle kira bedeli artış oranına ilişkin Devletin ve kanun koyucunun müdahaleleri olmuştur.

Kiracının korunması amacıyla kira artış oranına ilişkin TBK m.344'te başlangıçta yer alan ve sonradan eklenen sınırlamalar ile TBK'ya geçici madde ile eklenen sınırlama genel olarak değerlendirildiğinde; kanun koyucunun kimi zaman yerinde, kimi zaman ise sözleşme özgürlüğünün sınırlarını ciddi ölçüde zorlayan hükümler ihdas ettiği görülmektedir.

Kira bedeli artış oranına ilişkin olarak TBK m.344'ün yürürlük hâlinde bulunan sınırlamalar açısından değerlendirme yapıldığında şu sonuçlara ulaşılmıştır: Öncelikle yenilenen kira dönemlerinde kira bedelinde artırım yapılmasının temelinde, kiraya verenin enflasyondan korunması vardır. Dolayısıyla yıllık enflasyon rakamlarının belirlenmesinde ÜFE ile TÜFE'nin birlikte kullanıldığı göz önünde bulundurulduğunda, kira artış oranında ÜFE'nin dikkate alınması mantıksız değildir. Ayrıca sadece ülkede yaşanan kira bedeli artışları yerine bütün mal ve hizmetlerin ortalama artışının dikkate alınması, kiracının gelirinin endeks değerinin üzerinde artmadığı düşüncesine dayanmaktadır.

Öğretide TBK m.344/II'de, kira artış oranının taraflarca belirlenmemesi hâlinde, hâkime bir önceki yılın üretici fiyat endeks artış oranını dikkate alarak

hakkaniyete göre karar verme yetkisinin tanınması eleştirilmiştir. Tarafımızca eleştirilere şu yönden hak verilmektedir: Bu durum kira artış oranının taraflarca belirlenmesi ya da belirlenmemesi arasında haklı sebebe dayanmayan bir fark oluşturmaktadır.

Son olarak TBK m.344/IV’te yabancı paranın Türk Lirası karşısında değer kazanacağı düşüncesi ile kira bedelinin yabancı para ile belirlendiği kira sözleşmelerde beş yıl süreyle kira bedeli artışının istenememesi düzenlendiği görülmektedir. Gerçekten de enflasyon dönemleri için beklenen yabancı paranın Türk Lirası karşısında değer kazanmasıdır ve son yıllarda ülkede yaşanan ekonomik sıkıntılar neticesinde yabancı para birimlerinin Türk Lirası karşısında önemli miktarda değer kazandığı görülmüştür. Fakat yabancı para birimlerinin Türk Lirası karşısında yaşamış olduğu değer değişimleri, esas olarak dünyada gerçekleşen çeşitli olaylardan etkilendiği için, ülkede enflasyon olsa dahi, yabancı paranın değer kazanmaması hatta kaybetmesi bile mümkündür. Böyle bir durumda ise yabancı para üzerinden yapılan kira sözleşmelerindeki bedel rayiç bedelin oldukça altında kalmaktadır. Beş yıl boyunca rayiç bedel tespiti de istenemediği için, kiraya verenler açısından oldukça sıkıntılı bir durum oluşmaktadır.

17.01.2019 tarihli ve 7161 sayılı Kanun ile TBK m.344’ün birinci, ikinci ve üçüncü fıkralarında yer alan “*üretici fiyat endeksindeki artış*” ibareleri “*tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim*” şeklinde değiştirilmiştir. TBK yürürlüğe girdikten sonra zaman içerisinde ÜFE oranının TÜFE oranını aşması sebebiyle kanun koyucunun, kiracıyı korumak amacıyla böyle bir değişikliğe gittiği görülmektedir. Fakat ileride yeniden ÜFE, TÜFE’den düşük olursa yine bir kanun değişikliğinin mi söz konusu olacağı hususu düşündürücüdür.

7161 sayılı Kanun m.56 ile TBK m.344’te gerçekleştirilen bir değişiklik de f. 4’ün ilk cümlesinin, “*sözleşmede kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılmışsa ‘20/2/1930 tarihli ve 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun hükümleri saklı kalmak şartıyla’ beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamaz*” şeklinde değiştirilmesidir. 1567 sayılı Kanun m.1 gereğince, Türk

parasının korunmasına dair kararlar alınmasında Cumhurbaşkanı yetkili kılındığı için yapılan değişiklik ile kira bedelinin yabancı para olarak kararlaştırılmasının ancak 85 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ve buna bağlı olarak Hazine ve Maliye Bakanlığınca yayımlanan 2018-32/51 ve 2018-32/52 No.lu Tebliğler çerçevesinde mümkün olduğu kabul edilmiştir. Günümüzde sosyal devlet olmanın bir gereği olarak devletin sözleşme özgürlüğüne müdahale edebileceği kabul edilmektedir. Fakat sözleşme özgürlüğüne yönelik sınırlamaların Anayasa ile çelişmeyerek kanunla yapılması, ölçülü olması ve özgürlüğün özüne dokunmaması gereklidir. Dolayısıyla sözleşme özgürlüğüne etki edecek nitelikteki böyle bir düzenlemenin, 1567 sayılı Kanun'un 1. maddesi ile yürütme organına tanınan oldukça geniş nitelikteki düzenleme hakkı ile değil kanun ile yapılması gerekirdi. Ayrıca devletin sözleşme özgürlüğüne yönelik müdahalelerinin sözleşmenin tarafları arasındaki denge gözetilerek ve ölçülü bir şekilde yapılması gerekir. Bu anlamda söz konusu sınırlama, konut kiralari için makul karşılanabilirken, bazı işyeri kiralari için aşırı sayılabilmektedir.

Avukatlık Kanunu ile Türk Borçlar Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun m.4 ile TBK'ya geçici bir madde eklenerek, konut kirası sözleşmelerinde kira artış oranı, m.344'te yer alan sınırlamaların yanında ayrıca bir de önceki kira yılına ait kira bedelinin %25'i ile sınırlandırılmıştır. Sosyal devlet olmanın bir gereği olarak, devletin belirli dönemlerde ekonomiye müdahalesi ve kira bedelindeki artış oranının kanun koyucu tarafından belirli bir oranla sınırlandırılması, her ne kadar sözleşme özgürlüğünü ihlâl etse de geçici bir süre için kabul edilebilir. Fakat bugün için %25'lik kira bedeli sınırlamasının, yıllık enflasyon oranının çok altında kaldığı görülmüştür. Dolayısıyla kira artış oranlarına ilişkin %25 oranındaki sınırlama, 2001 yılında olduğu gibi ölçüsüz bir sınırlama niteliği taşır ve kiraya veren ile kiracı arasında bulunması gereken dengeyi kiraya veren aleyhine, fedakârlık gösterilemeyecek oranda bozar.

**KAYNAKÇA**

- Acar, Faruk** (2005) “Kira Sözleşmesi ve Kefalet”, Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Değerlendirilmesi Sempozyumu- Legal Hukuk Dergisi, C: 3, S: 34, s. 3685-3691.
- Akcaal, Mehmet** (2022) “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinde Artışa İlişkin 7161 Sayılı Kanun’la Getirilen Değişikliklerin Değerlendirilmesi”, Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C: 12, S: 1, s. 361-384.
- Altaş, Hüseyin** (2000) “Kira Parası Artışlarının Sınırlanması”, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C: 49, S: 1, s. 97-116.
- Antalya, Osman Gökhan** (2019) Borçlar Hukuku Genel Hükümler C: V/1, 1, Temel Kavramlar Sözleşmeden Doğan Borç İlişkileri, 2. Baskı, Ankara, Seçkin Yayınevi.
- Arpacı, Abdülkadir** (2008) “Konut ve İşyeri Kiralarının Aynı Hükümlere Tabi Kılınması Doğru Mudur?”, Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C: 5, S: 2, s. 3-7.
- Ateş, Derya** (2007) “Sözleşme Özgürlüğü Yönünden Dürüstlük Kuralları”, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, C: 20, S: 72, s. 75-93.
- Aydoğdu, Murat** (2018) Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair 85 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ve bu Kararın Uygulanmasına İlişkin Tebliğ Uyarınca Döviz Cinsinden veya Dövizle Endeksli Ödemeleri İçeren Sözleşmelerde Öngörülen Uygulamalara İlişkin Değerlendirmeler, 1. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi.
- Başpınar, Veysel** (1998) Borç Sözleşmelerinin Kısmi Butlanı, 1. Baskı, Ankara, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü Yayınları.
- Bucher, Eugen** (2011) Basler Kommentar Obligationenrecht I Art.1-519 OR, 5. Auflage, Basel, Helbing Lichtenhahn Verlag.
- Burcuoğlu, Halûk** (2008) “Borçlar Kanunu Tasarısı’nın Haksız Eylem Sorumluluğu ve Kira ile İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler”, Prof. Dr. Turgut Akıntürk’e Armağan, s. 17-46.
- Demircioğlu, Huriye Reyhan** (2018) Kira Sözleşmesinde Yan Giderler, 1. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları.
- Doğrul, Sefa** (2019) “Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar’ın 4/g ve Geçici 8. Maddelerinin Anayasaya Aykırılık Sorunu”, Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi, C: 35, S: 2, s. 235-269.
- Eren, Fikret/Dönmez, Ünsal** (2022) Eren Borçlar Hukuku Şerhi, C: I, m.1-48, 1. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları.

- Ercöşkun Şenol, H. Kübra** (2016) “Sözleşmenin İçeriğini Belirleme Özgürlüğü ve Bunun Genel Sınırı: TBK m.27”, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, C: 74, S: 2, s. 709-737.
- Erdoğan, İhsan** (2019) Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 4. Baskı, Ankara, Gazi Kitabevi.
- Feyzioğlu, Feyzi Necmeddin** (1976) Borçlar Hukuku Genel Hükümler C: 1, 2. Baskı, İstanbul, Fakülteler Matbaası.
- Gauch, Peter/Schlupe, Walter R./Schmid, Jörg/Emmenegger, Susan** (2020) Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil, Band I, 11. Auflage, Zürich, Schulthess Juristische Medien AG.
- Gökyayla, K. Emre** (2013) “Türk Borçlar Kanununun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin 344. Maddesinin Değerlendirilmesi”, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, C: 9, S: 103-104, s. 18-51.
- Gökyayla, K. Emre** (2019) İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu ve Yürürlük Kanunu, C: 4-5 (Madde 207-392), 3. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık.
- Gökyayla, K. Emre** (2019) “32 Sayılı Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında Kararın Satış ve Eser Sözleşmelerinde Bedele Etkisi”: Topuz Murat, Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar Çerçevesinde Döviz ile Sözleşme Yapma Yasağı ve Sözleşmelerin Uyarlanması, 1. Baskı, Ankara, Seçkin Yayınevi, s. 71-88.
- Gümüş, Mustafa Alper** (2012) “Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi, 2. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık.
- Higi, Peter/Bühlmann, Anton** (2019) ZK-Zürcher Kommentar, Die Miete Vorbemerkungen zum 8. Titel (Art.253- 273c OR) Art.253-265 OR, 5. Auflage, Zürich-Basel-Genf, Schulthess Juristische Medien AG.
- Huguenin, Claire** (2011) Basler Kommentar Obligationenrecht I Art.1-529, 5. Auflage, Basel, Helbing Lichtenhahn Verlag.
- İnce Akman, Nurten/Özyakışır, Özkan** (2021) “Alman ve İsviçre Hukuku ile Karşılaştırmalı Olarak Türk Hukukunda Başlangıç Kira Bedelinin Sınırlandırılması Meselesi”, Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C: 11, S: 2, s. 725-770.
- İnceoğlu, M. Murat** (2017) Kira Hukuku, C: 2, 1. Baskı, İstanbul, Oniki Levha Yayınları.
- İnceoğlu, M. Murat/Baş, Ece** (2011) “Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Kira Parasının Belirlenmesi”, Prof. Dr. Şener Akyol’a Armağan, İstanbul, Filiz Kitabevi, s. 523-548.

- Kağıtçıoğlu, Mutlu** (2020) “Döviz Cinsinden veya Dövizle Endeksli Sözleşme Yapma Özgürlüğünün Yürütmenin Düzenleyici İşlemleriyle Sınırlandırılması Sorunu”, Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2020, C: 24, S: 3, s. 265-303.
- Kapancı, K. Berk** (2015) “Bir Yıldan Uzun Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Türk Lirası Üzerinden Belirlenmesinde TBK M.344 F.1 C.Son’un Yorumlanması”, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Özel Sayı, C: 2, s. 809-834.
- Kaşak, Fahri Erdem** (2019) Sözleşme Özgürlüğünün Sınırı Olarak Kanunun Emredici Hükümlerine Aykırılık, 1. Baskı, İstanbul, Oniki Levha Yayıncılık.
- Kaya, İlkey** (2014) “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi”, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C: 9, S: 123-124, s. 171-196.
- Kılıç Öztürk, Gizem** (2017) “Kira Tespit Davası ve Esasları”. Türkiye Barolar Birliği Dergisi, S: 129, s. 229-260.
- Kılıçoğlu, Ahmet M.** (2022) Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 4. Baskı, Ankara, Turhan Kitabevi.
- Kılıçoğlu, Ahmet M.** (2020) Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 24. Baskı, Ankara, Turhan Kitabevi.
- Kılıçoğlu, Ahmet** (2008) Türk Borçlar Kanunu Tasarısı’na Eleştiriler, 1. Baskı, Ankara, Türkiye Barolar Birliği Yayınları.
- Kuntalp, Erden/Barlas, Nami/Ayanoğlu Morali, Ahu/Çavuşoğlu Işıntan, Pelin/İpek, Mehtap/Yaşar, Mert/Koç, Sedef** (2005) Türk Borçlar Kanunu Tasarısı’na İlişkin Değerlendirmeler, 1. Baskı, İstanbul, Galatasaray Üniversitesi Yayınları.
- Oğuzman, M. Kemal/Öz Turgut** (2020) Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C: I, 18. Baskı, İstanbul, Vedat Kitapçılık.
- Öktem Çevik, Seda** (2022) “Türk Borçlar Kanunu m.344 Uyarınca Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Temel Esasların Değerlendirilmesi”, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C: 24, S: 1, s. 39-77.
- Öktem Çevik, Seda** (2019) “Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararın Kira Sözleşmelerinde Uygulama Alanı”: Topuz Murat, Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar Çerçevesinde Döviz ile Sözleşme Yapma Yasağı ve Sözleşmelerin Uyarlanması, 1. Baskı, Ankara, Seçkin Yayınevi, s. 89-112.
- Öncü, Özge** (2012) “6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi”, İzmir Barosu Dergisi, Y: 77, S: 2 Mayıs, s. 300-348.

- Özen, Burak** (2016) “Kira Bedeli Artışına İlişkin Sözleşme Şartları ve Sözleşme Uyarınca Gerçekleşen Kira Bedeli Artışının Kira Tespit Davası Sonucunda Gerçekleşen Kira Bedeli Artışından Ayırt Edilmesi”, Marmara Üniversitesi Hukuk Araştırmaları Dergisi Cevdet Yavuz’a Armağan, s. 2033-2062.
- Özer, Tülay** (2011) “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi ve 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu Hükümlerine Göre Kira Tespit Davasının Niteliği”, Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Özel Sayı: Prof. Dr. Erhan Adal’a Armağan, C: 8, S: 2- C: 9, S: 1, s. 1013-1033.
- Özsöker, Gökberk** (2016) “Türk Borçlar Kanunu’nun Emredici Hükümlerinin Sözleşme Özgürlüğü Kapsamında Değerlendirilmesi”, Kadir Has Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C: 4, S: 1, s. 59-78.
- Özyakışır, Özkan** (2019) Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedeli, 1. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi.
- Ruhi, Muhammet Emin** (2003) “Gayrimenkul Kiralarının Sınırlandırılması Hakkındaki 4531 Sayılı Yasaya İlişkin Anayasa Mahkemesi Kararına İlişkin Bir Değerlendirme”, Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi. C: 7, S: 1-2, s. 217-238.
- Sarı Fidan, Özlem** (2022) Kira Sözleşmelerinde Teminatlar, 1. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi.
- Tan, Turgut** (2014) “Sözleşme Özgürlüğüne Kamunun Müdahalesi”, Prof. Dr. Yıldırım Uluer’e Armağan, s. 513-524.
- Tandoğan, Halûk** (2008) Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri C: 1/2, 4. Baskı, İstanbul, Vedat Kitapçılık.
- Tandoğan, Halûk** (1968) “Türk Hukukunda Kira Bedelinin Sınırlanması ve Tespiti”, Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi, C: 4, S: 4 Temmuz, s. 593-614.
- Tekinay, Selâhattin Sulhi/Akman, Sermet/Burcuoğlu, Halûk/Altıp, Atillâ** (1993) Tekinay Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 7. Baskı, İstanbul, Filiz Kitabevi.
- Tercier, Pierre/Pichonnaz, Pascal/Develioğlu, H. Murat** (2020) Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 2. Baskı, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık.
- Terzi, Harun/Tütüncü, Asiye** (2017) “Türkiye’de Üretici Fiyat Endeksi ve Tüketici Fiyat Endeksi Arasındaki İlişkinin İncelenmesi: ARDL Sınır Testi Yaklaşımı”, Sosyoekonomi, C: 25, S: 34, s. 173-186.

- Topuz, Seçkin/Topuz, Gökçen** (2008) “Yeni Dönem Artış Oranını Sınırlandıran Kanun Hükümlerinin İptalinden Sonraki Hukuki Durum ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Amacıyla Açılan Davaların Hukuki Niteliği”, Ankara Barosu Dergisi, Y: 66, S: 2 Bahar, s. 74-89.
- Tunçomağ, Kenan** (1976) Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C: I, 6. Baskı, İstanbul, Sermet Yayınları.
- Uçan, Okyay** (2014) Döviz Kuru Dinamikleri Euro-Dolar Nasıl Değişir?- Döviz Neler Etkiler?, 2. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık.
- Ural Çınar, Nihal** (2018) “2020’ye 2 Kala 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Ertelenen Hükümler”, Fasikül Hukuk Dergisi, C: 10, S: 100, s. 161-168.
- Yavuz, Nihat** (2021) Yeni TBK ve HMK’ya göre Kira Hukuku, 8. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi.
- Yavuz, Cevdet/Acar, Faruk/Özen, Burak** (2019) Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), 16. Baskı, İstanbul, Beta Yayınevi.
- Yeniocak, Umut** (2019) “Dövizle Sözleşme Kurma Yasağı ve Yasağa Aykırılığın Yaptırımı”: Topuz Murat, Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar Çerçevesinde Döviz ile Sözleşme Yapma Yasağı ve Sözleşmelerin Uyarlanması, 1. Baskı, Ankara, Seçkin Yayınevi, s. 55-70.
- Zevkliler, Aydın/Gökyayla, K. Emre** (2021) Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 21. Baskı, İstanbul, Vedat Kitapçılık.