

KİRA BEDELİNİN TARAF ANLAŞMASIYLA ARTTIRILMASINA İLİŞKİN SINIRLAMALAR VE SINIRLARI AŞAN ANLAŞMALARDA BEDELİN İADESİ

Limitations on Increasing the Rental Fee by Agreement of the Parties and Refund of Fees Exceeding These Limits

Meltem ERTUĞRUL*

Özet

Türk Borçlar Kanunu'nda konut ve çatılı işyerlerini konu alan kira sözleşmelerine özel önem atfedilmiş ve bu tarz sözleşmelere genel kira sözleşmesi hükümlerine nazaran ayrıksı düzenlemeler öngörülmüştür. Yıllar boyunca devam edebilen bu sözleşmelerde, kira bedelinin başlangıçta taraflarca öngörülen miktarda devam etmesi, zamanla paranın gücünün azalması ve edimler arasındaki dengenin bozulması sebebiyle hakkaniyetli olmayacaktır. Bu nedenle kira bedelinin tarafların anlaşmasıyla artırılmasına kanun koyucu imkân tanımaktadır. Ancak konut ve çatılı işyeri kiralarında kira bedelinin artırılmasına ilişkin özel düzenlemeler yapılarak, tarafların kararlaştırdıkları artış oranı/miktarı kiracıyı korumak gayesiyle sınırlandırılmaktadır. Tarafların bu sınırları aşan anlaşma yapmaları halinde kısmi hükümsüzlük yaptırımını uygulanarak fazla ödenen tutarın iadesi söz konusu olabilecektir. İadenin hukuki dayanağı konusunda doktrinde sebepsiz zenginleşmeye göre iade ile sözleşmeye dayalı iade şeklinde farklı görüşler bulunmaktadır.

Çalışmamızda konut ve çatılı işyeri kiralarında yenilenen dönemde kira bedelinin artışına ilişkin anlaşmalardaki mevzuat sınırları belirtilerek, tarafların bedel artışına ilişkin anlaşmalarının geçerliliği ve geçersizlik hallerinde kiracının fazla ödediği tutarı isteyip istemeyeceği mevzuat, doktrin görüşleri ve yargı kararları ekseninde incelenmeye çalışılacaktır.

Anahtar Kelimeler: Kira bedeli artış sınırı, sebepsiz zenginleşme, kira bedelinin iadesi, kira artış oranı.

Abstract

Special importance has been attached to lease agreements concerning residential and roofed workplace leases in the Turkish Code of Obligations and separate regulations have been envisaged for such agreements compared to general lease agreements. These agreements, which can span years, necessitate adjustments to the rental fee due to the decrease in the purchasing power of money over time and the imbalance in performance.

However, special regulations are made regarding the increase in the rental price in residential and roofed workplace leases and the rate / amount of increase agreed by the parties is limited in order to protect the tenant. In the event that the parties make an agreement exceeding these limits, the

➤ *Bu makale Etik Kurul iznine tabi değildir/This article is not subject to Ethics Committee permission.*

➤ *Makale Geliş Tarihi/Article Received Date: 25.11.2024*

➤ *Yayın Kurulu Kabul Tarihi/Editorial Board Acceptance Date: 08.01.2025*

* Dr. Öğretim Üyesi, İzmir Bakırçay Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı, meltem.ertugrul@bakircay.edu.tr, <https://orcid.org/0000-0001-7265-5119>.



partial invalidity sanction may be applied and the overpaid amount may be refunded. There are different opinions in the doctrine regarding the legal basis of the refund, such as refund based on unjust enrichment and contractual refund.

In this study, the legal limits in agreements regarding the increase of the rental fee in the renewed period in residential and roofed workplace leases will be specified and it will be attempted to examine whether the agreements of the parties regarding the fee increase are valid and whether the tenant can demand the excess amount paid in cases of invalidity, in the context of legislation, doctrine opinions and court decisions.

Keywords: Rental fee increase limit, unjust enrichment, refund of rental fee, rental increase rate.

GİRİŞ

Türk Borçlar Kanunu'nun¹ 299. maddesine göre;" *Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir.*" Bu hüküm hem adi kira hem konut ve çatılı işyeri kirası hem de ürün kirası kavramlarını içinde barındıran bir tanımdır. Konut ve çatılı işyeri ifadeleri kanunda tanımlanmamış ancak uygulama alanı TBK'nun 339. maddesinde belirtilmiştir. Konut, toprakla sağlam ve sürekli bağlantı içinde bulunan, insanların oturma, yatma, yemek yemelerine yarayan dış etki ve müdahalelere karşı korunaklı, insan tarafından yapılmış üstü kapalı yerdir². Çatılı işyeri ise, insan tarafından yapılmış, bir meslek ve sanatın icrası ya da ticari sınai veya tarımsal bir işletmenin işletilmesine ayrılmış üstü kapalı yapı eserleri olarak tanımlanabilir³. TBK'nun 339. maddesinde, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralananlarında konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümlerin uygulanmayacağı; kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine ve kiralanda kullanımı kiracıya bırakılan eşyalar hakkında da bu hükümlerin uygulanacağı düzenlenmiştir. Bu doğrultuda, konut ve çatılı işyeri kapsamına giren taşınmazların altı aydan uzun süreli kiralananlarını konu alan kira sözleşmeleri konut ve çatılı işyeri kirası sözleşmesi oluşturup, TBK'nun 339 ila 356 hükümlerindeki özel düzenlemeler bu sözleşmelerde uygulama alanı bulmaktadır.

¹ Türk Borçlar Kanunu, Kanun Numarası: 6098, Kabul Tarihi: 11.1.2011, RG., T. 4.2.2011/27836.

² Roger Weber, 'Art 253-274' Honsell.Vogt.Wiegand (edr) *Basler Kommentar Obligationenrecht I Art. 1-529 OR*, (5. Auflage, Helbing 2011) 1389; Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (8. Baskı, Yetkin 2020) 401; Mustafa Alper Gümüş, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Özel Hükümler Cilt I*, (3. Bası, Vedat 2013) 229; Murat İnceoğlu, *Kira Hukuku Cilt II* (1. Baskı, On İki Levha 2014, 9-10; Emre Gökyayla, 'Kira Bedeli' Turgut Öz, Faruk Acar, Emre Gökyayla, Murat Develioğlu (edr), *İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu Yürürlük Kanunu*, Cilt 4, 5 (Madde 207-392), (1. Baskı, Vedat 2019) 3340; Cevdet Yavuz, *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)* (18. Baskı, Beta 2022) 320; Murat Doğan, 'Kira Sözleşmesi' Turgut Öz (ed), *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (Seçkin 2023) 274; Özkan Özyakışır, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedeli* (1. Baskı, Adalet 2019) 50, 53; Muhammet Kaynar, *Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi* (1. Baskı, Vedat 2014) 41.

³ Weber (n 2) 1391; Eren, *Borçlar Özel* (n 2) 402; Gümüş, *Borçlar Özel* (n 2) 230; Yavuz (n 2) 321; Gökyayla (n 2) 3340-3341; Özyakışır (n 2) 54-55; Doğan (n 2) 275; Kaynar (n 2) 42.

Kanun koyucu konut ve çatılı işyeri kiralalarında özgül nitelikte bazı düzenlemeler öngörmüştür. Kiracının genel kira sözleşmelerine göre daha çok korunduğu bu tarz kira sözleşmelerinde sözleşmenin sona erdirilmesi, kira bedelinin uzama dönemlerinde veya bir yıldan uzun süreli sözleşmelerde bir yıldan sonra artışı gibi hususlar genel kira sözleşmelerinden farklılık taşımaktadır.

Konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin olan TBK'nun 347⁴ hükmünde kural olarak kiracının sözleşme süresinin bitiminden önce bildirimde bulunmaması halinde sözleşmenin bir yıl uzayacağı düzenlenmiştir. Bu sözleşmeler süreli yapılsa dahi, kiraya veren tarafından kural olarak sadece sürenin bitimi gerekçesiyle sona erdirilememektedir. Kiraya veren ancak on yıllık uzama süreleri sonunda süre bitimi gerekçesiyle sözleşmeyi sona erdirebilme imkânına sahip olmaktadır. Bu nedenle kira sözleşmesi uygulamada daha sık gördüğümüz şekilde bir yıllık yapılsa da kiracının fesih iradesini belirtmemesi halinde bir yıl uzayacaktır. Bu uzama dönemleri “yenileme dönemi” oluşturmaktadır.

Yenilenen kira dönemlerinde veya bir yıldan uzun süreli sözleşmelerde bir yıldan sonra, bir önceki kira yılına ilişkin kira sözleşmesindeki bedelin ne oranda arttırılacağına ilişkin problemler doğabilmektedir. Bu doğrultuda öncelikle kira bedelinin belirlenmesi ve sonradan artışına ilişkin taraf anlaşmalarına ilişkin ilke ve sınırlamalar incelenmelidir.

I. KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ VE KİRA ARTIŞINI SINIRLAYAN DÜZENLEMELER

A. KİRA BEDELİNİN İLK BAŞTA BELİRLENMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMALAR

Kira bedeli ilk başta belirlenirken, taraflar irade özerkliği ve sözleşme özgürlüğü içerisinde bedeli serbestçe kararlaştırabilirler⁵. Ancak aşırı yararlanma, yanılma,

⁴ “Konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az onbeş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır. Kiraya veren, sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez. Ancak, on yıllık uzama süresi sonunda kiraya veren, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir.”

⁵ Eren, Borçlar Özel (n 2) 409; Murat Aydoğdu, ‘Kira Parasında Artışı %25 İle Sınırlayan Düzenlemeler Konusunda Uygulamada Karşılaşılan Sorunlar Hakkındaki Değerlendirmeler’, (2023) 88 (3) İzmir Barosu Dergisi 135, 137; Burak Özen, ‘Kira Bedeli Artışına İlişkin Sözleşme Şartları ve Sözleşme Uyarınca Gerçekleşen Kira Bedeli Artışının Kira Tespit Davası Sonucunda Gerçekleşen Kira Bedeli Artışından Ayırt Edilmesi’ (2016) 22 (3), MÜHFHAD Cevdet Yavuz’a Armağan, 2033, 2035; Mehmet Akçaal ‘Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinde Artışa İlişkin 7161 Sayılı Kanun’la Getirilen Değişikliklerin Değerlendirilmesi’ (2022) XII (1) Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 361, 363-364; Gökyayla (n 2) 3329; Ercan Akyiğit, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi (1. Baskı, Seçkin Yayıncılık 2012) 151; Ahmet Kılıçoğlu, Borçlar Hukuku Özel Hükümler (4. Bası, Turhan 2022) 287; Murat Aydoğdu, Nalan



aldatma ve ahlaka aykırılık gibi haller bu özgürlüğün sınırlarını oluşturur⁶. Alman ve İsviçre hukukunda kira bedelinin başlangıçta belirlenmesinde de bazı sınırlamalar öngörülmüştür⁷.

Kural olarak kira bedeli Türk parası dışında yabancı para birimleriyle belirlenbilmekle birlikte⁸, Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar ve bu karara İlişkin Tebliğ'in⁹ 8. maddesinde bu konuda sınırlama yapılmıştır¹⁰. Tebliğ hükmüne göre; "(2) Türkiye'de yerleşik kişiler kendi aralarında akdedecekleri; konusu yurt içinde yer alan gayrimenkuller olan, konut ve çatılı iş yeri dâhil gayrimenkul kiralama sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endekli olarak kararlaştıramazlar. (3) Türkiye Cumhuriyeti Devleti ile vatandaşlık bağı bulunmayan Türkiye'de yerleşik kişilerin veya bu maddenin on dokuzuncu fıkrasında belirtilen kişilerin alıcı veya kiracı olarak taraf oldukları gayrimenkul satış ve gayrimenkul kiralama sözleşmelerinde, sözleşme bedelinin ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerinin döviz cinsinden veya dövize endekli olarak kararlaştırılması mümkündür."¹¹. Bu kapsamında Türkiye'deki gayrimen-

Tuncer ve Oğuzhan Ö Meral, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Sözleşmeler Hukuku* (6. Baskı, Adalet 2023) 589; Seda Öktem Çevik, 'Türk Borçlar Kanunu Madde 344 Uyarınca Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Temel Esasların Değerlendirilmesi' (2022) 24 (1) DEÜHFD 41; Doğan (n 2) 291; Özlem Sarı Fidan, 'Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedeli Artış Oranının Belirlenmesine İlişkin Sınırlamaların Değerlendirilmesi' (2023) 8 (1) YBHD, 345, 349; Nurten İnce Akman ve Özkan Özyakışır, 'Alman ve İsviçre Hukuku ile Karşılaştırmalı Olarak Türk Hukukunda Başlangıç Kira Bedelinin Sınırlanması Meselesi' (2021) XI (2) Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 725, 754; Özyakışır (n 2) 193; Kaynar (n 2) 63.

⁶ Eren, *Borçlar Özel* (n 2) 409; Özen (n 5) 2035; Akyiğit (n 5) 151; Kılıçoğlu, *Borçlar Özel* (n 5) 287; Aydoğdu, Tuncer ve Meral (n 5) 589; Öktem Çevik (n 5) 41; Gökyayla (n 2) 3329; İnce Akman ve Özyakışır (n 5) 754; Özyakışır (n 2) 193.

⁷ Ayrıntılı bilgi için bkz. İnce Akman ve Özyakışır (n 5) 730 vd.; Umut Yeniocak, *Kira Bedelinin Belirlenmesi Kira Tespit ve Uyarılma Davaları Arabuluculuk Uygulaması ile Beraber* (3. Baskı, Seçkin 2023) 30-31, 35-36.

⁸ Eren, *Borçlar Özel* (n 2) 356; Aydın Zevkililer ve Emre Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri* (21. Bası, Vedat 2021) 229; Murat İnceoğlu ve Ece Baş, 'Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Kira Parasının Belirlenmesi' Prof. Dr. Şener Akyol'a Armağan (Filiz 2011) 538; Kılıçoğlu, *Borçlar Özel* (n 5) 246; Özyakışır (n 2) 185; Muhammed Kiomers Ganbari, 'Kira Artış Oranına Dair Geçici Maddeler İle Taraf İradesi: Özellikle Arabuluculuk' (2023) XXVII (4) Ankara Hacı Bayram Veli Hukuk Fakültesi Dergisi 197, 203-204.

⁹ Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ, Tebliğ Numarası: 2008-32/34, RG 6.10.2018/30557.

¹⁰ Düzenlemenin normlar hiyerarşisine aykırı olduğu yönünde bkz. Yeniocak (n 7) 61 vd.

¹¹ "(4) Kültür ve Turizm Bakanlığından belgeli konaklama tesislerinin işletilmesi amacıyla kiralananıyla ilgili gayrimenkul kiralama sözleşmelerinde, sözleşme bedelinin ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerinin döviz cinsinden veya dövize endekli olarak kararlaştırılması mümkündür. (5) Gümrüksüz satış mağazalarının kiralınmasına ilişkin gayrimenkul kiralama sözleşmelerinde, sözleşme bedelinin ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerinin döviz cinsinden veya dövize endekli olarak kararlaştırılması mümkündür."

kullere ilişkin kira sözleşmelerinde bedelin kural olarak Türk Parası üzerinden belirlenmesi gereklidir. Ancak yasağa rağmen dövizle ödemenin kararlaştırıldığı hallerde yasağa aykırılığın yaptırımını konusunda görüş birliği bulunmamaktadır¹².

B. KİRA BEDELİNİN TARAF ANLAŞMASIYLA ARTTIRILMASINA YÖNELİK SINIRLAMALAR

1. Genel Olarak

TBK'nun 343. maddesine göre “Kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesi dışında, kiracı aleyhine değişiklik yapılamaz.” Bu doğrultuda konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin yenileme dönemine (veya bir yıldan uzun süreli sözleşmelerde bir kira yılının doldurmasından sonraki döneme) ilişkin olarak tarafların kira bedelinin artışı konusunda anlaşma yapması mümkündür. Kira bedelinin taraf anlaşmasıyla arttırılmasındaki sınırlamalara ilişkin temel hüküm, TBK'nun 344. maddesidir. Hükümün 1. ve 4. fıkralarına göre; “Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır. (-) Sözleşmede kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılmışsa 20/2/1930 tarihli ve 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun hükümleri saklı kalmak şartıyla, beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamaz. Ancak, bu Kanunun, “Aşırı ifa güçlüğü” başlıklı 138 inci maddesi hükmü saklıdır. Beş yıl geçtikten sonra kira bedelinin belirlenmesinde, yabancı paranın değerindeki değişiklikler de göz önünde tutularak üçüncü fıkra hükmü uygulanır.”^{13 14}

¹² Bkz. Aydoğdu (n 5) 147. Hükümdeki düzenleme toplumun ekonomik yönden korunmasını amaçlayan kamu düzenine dair emredici hüküm olup, aykırı anlaşmanın kesin hükümsüz olacağı yönünde Aydoğdu (n 5) 147-148; Ganbari (n 8) 205. Normlar hiyerarşisi çerçevesinde, 32 Sayılı Karar ve ilgili tebliğ ile getirilen düzenlemeye aykırılığın kesin hükümsüzlük oluşturmayacağı, idari para cezası uygulanması gerektiği yönünde bkz. Yeniocak (n 7) 63 vd. Kanaatimizce de ilgili düzenlemeye aykırı olarak döviz üzerinden kira bedeli belirlenmesi anlaşmayı geçersiz kılmayıp, yaptırım olarak idari para cezasına hükmedilmelidir.

¹³ İsviçre hukukunda kira bedelinin artışına yönelik taraf anlaşmaları endekse bağlı veya periyodik artış anlaşmaları olarak gerçekleştirilebilir (OR 269b, OR 269c). Kira bedelinin artış oranı olarak Federal İstatistik Ofisi tarafından yayınlanan ulusal tüketici fiyat endeksinin belirlenmesi ve kira sözleşmesinin en az 5 yıl süreli olması halinde kira artışı endekse bağlı yapılabilir (OR 269b). Kira bedelinin periyodik olarak belirli miktarda artırılmasına yönelik anlaşmaların geçerliliği için ise kira sözleşmesinin en az 3 yıl süreli olması, kira artışının yılda birden fazla olmaması ve artış miktarının İsviçre Frangı olarak belirlenmesi aranmaktadır (OR 269c). (Weber (n 2) 1563, 1568) Bu hükümlerin dışında OR 269d düzenlemesiyle kiraya verenin bazı sınırlamalar çerçevesinde tek taraflı olarak kirayı artırılabilmesi de mümkündür. Ancak resmi bir formla bunu kiracıya bildirmesi, artışı gerekçelendirmesi, tahliye tehdidi veya talebi içermemesi gerekir. Kiracının bu artışa uzlaştırma makamı nezdinde itiraz etmesi imkânı bulunur (OR 270 b). Kiracının da bazı koşulların varlığı halinde kira bedelinin indirilmesini talep hakkı da OR 270, 270a hükümlerine göre bulunmaktadır.

¹⁴ Alman hukukunda tarafların BGB 557a ile BGB 557 b paragraflarına göre periyodik ve endekse göre artış anlaşması yapmasına imkan tanınmaktadır. Diğer durumlarda sözleşmeyle artış imkânı saklı tutulmamış veya saklı tutma durumdan anlaşılıyor ise kiraya veren sadece BGB 558 ila



Belirtilmelidir ki ilgili hüküm Kiracının Türk Ticaret Kanunu'nda¹⁵ tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarında, 1/7/2020 tarihine kadar uygulanmayacak hükümlerlendi¹⁶. Ancak 17.1.2019 tarihli ve 7161 sayılı Kanun'un 59. maddesi ile, 6217 sayılı kanunun geçici ikinci maddesinin ikinci fıkrasına eklenen hükümle, TBK 344 hükmünün bu kişilere 1.1.2019 itibarıyla uygulanması imkânı getirildiği doktrin ve bazı yargı kararlarında belirtilmektedir¹⁷.

560 hükümlerine göre artış isteyebilir (BGB 557). BGB 557a hükmüne göre yazılı anlaşma ile periyodik artış yapılması mümkündür. Bu anlaşmada BGB 558-559b'ye göre artışlar hariç olmak üzere kira bedelinin en az bir yıl değişmeden kalması gereklidir. Ancak kira sözleşmesinin süresi bakımından (bir yıldan uzun-kısa, belirli-belirsiz şeklinde) bir sınır bulunmamaktadır (Arndt Teichmann, '§§ 535-597' *Jauernig Bürgerliches Gesetzbuch Kommentar* (16. Auflage, Beck 2015) 841). BGB 557 b'ye göre ise Alman Federal İstatistik Ofisi tarafından belirlenen özel hanelerin yaşam maliyeti fiyat endeksine göre artış konusunda anlaşma yapılabilir. Endekste ki oran artışın üst sınırı olup tarafların daha düşük bir artış oranı belirlemesi mümkündür (ibid 842). Bu anlaşma yazılı yapılmalı, ayrıca BGB 559 ile 560 maddeleri uyarınca yapılan artışlar hariç olmak üzere, en az bir yıl boyunca değişmeden kalmalıdır. BGB 558 hükmüyle de çeşitli şartların gerçekleşmesi halinde kiraya verenin emsallerine göre kira bedeli artışı istemesine imkân tanınmaktadır. Ancak bazı istisnalar dışında artışın %15, %20 gibi üst sınırı bulunmaktadır.

¹⁵ Türk Ticaret Kanunu, Kanun Numarası: 6102, Kabul Tarihi: 13.1.2011, RG 14.2.2011/27846.

¹⁶ Bu tarihten önceki kira artışında "kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri tatbik olunur. Kira sözleşmelerinde hüküm olmayan hallerde mülga Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır." (TBK Geçici madde 2) Yargıtay 6. HD. 2014/6101 E., 2015/1637 K. Sayılı 19.2.2015 tarihli kararına göre; "*Kira sözleşmesinin özel şartlar 2. Maddesinde ise "kira sözleşmesi müteakip yıllarda devam ettiği takdirde kira bedeli, her kira dönemi başında para değerindeki düşüş, toptan eşya fiyatlarındaki artış oranı, enflasyon hızı, emsal kira bedelleri gibi faktörler dikkate alınarak artırılacaktır."* şeklinde kira parasının nasıl artırılacağına dair düzenleme mevcuttur. Davacı vekili de dava dilekçesinde aylık kira bedelinin toptan eşya, geçim endeksleri ve ekonomik esaslar gözönüne alınarak artırılmasını istemiştir. Bu durumda mahkemece tespiti istenen dönemin 8 yıllık sözleşme süresi içinde bulunduğu ve 6217 Sayılı Kanunun Geçici 2. maddesinde değişiklik yapan 6353 Sayılı Kanunun 53. maddesine göre; Kiracının Türk Ticaret Kanunu'nda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarında 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 344. maddesinin tacir olan davalının sıfatı gereğince 1.7.2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmayacağı da dikkate alınarak sözleşmede kararlaştırılan toptan eşya fiyatlarındaki artış oranı uyarınca kira parasının tespiti gerekirken hak ve nesafet ilkesine göre kira parasının tespitine karar verilmesi doğru görülmemiştir." (Lexpera İçtihat).

¹⁷ "Bu fıkrayı ihdas eden Kanunla değiştirilen 6098 sayılı Kanunun 344 üncü maddesindeki tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranının esas alınacağına ilişkin hüküm, birinci fıkra kapsamında olan kira sözleşmeleri ile akdedilmiş diğer kira sözleşmelerinin yenilenmesinde uygulanır." Hükümün ilk fıkrası Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarında TBK 344 hükmünün 8 yıl süreyle uygulanmayacağı düzenlenmiştir. İkinci fıkra düzenlemesi 1.1.2019 tarihinde yürürlüğe girmiştir. İkinci fıkra hükmü ile kira sözleşmelerinin yenilenmesinde belirtilen oranın esas alınacağına ilişkin hükümün 1.7.2020'den önce yürürlüğe girdiği ifade edilmektedir (bkz. Aydoğdu (n 5) 142; Akçaal (n 5) 371; Yeniocak (n 7) 48; Öktem Çevik (n 5) 49) Bu konuda Yargıtay 3. HD'nin 2021/2915 E., 2021/5408 K. sayılı 25.05.2021 (Lexpera İçtihat) tarihli kararında benzer yönde hüküm kurulmuştur. Yargıtay 12. HD 3418/4007, 6.6.2023 Kararında (Sinerji İçtihat Programı) ise, "*kira artışının düzenlendiği 01.02.2019 tarihi itibarı ile sözleşme serbestisi bulunduğu*

2. Kira Bedelinin Türk Parası Olarak Belirlendiği Konut ve Çatılı İş Yeri Kirası Sözleşmelerindeki Sınırlamalar

TBK'nun 344/I hükmüne göre tarafların sözleşmede artış oranı belirlemesi halinde hükümdeki sınırlar çerçevesinde anlaşmadaki oran/miktar geçerli sayılmalıdır. Kanunda tarafların anlaşmalarındaki artış oranına ilişkin üst sınır “*bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranı*” olarak belirlenmiştir. Ancak Borçlar Türk Kanunu'na eklenen ve 11.6.2022 tarihinde yürürlüğe giren Geçici Madde 1 ile konut kiralaları bakımından 344. madde hükmü dışında farklı bir belirleme öngörülmüştü¹⁸. Hükme göre; “*Konut kiralaları 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.*” Hükümün yürürlük süresi 1.7.2023 tarihinde sona erse de; Geçici madde 2¹⁹ ile 2.7.2024 tarihine kadar aynı sınırın uygulanması sağlanmıştır²⁰. Kanunda artış oranına ilişkin sınırlamalar her yenileme döneminde/veya bir yıldan uzun süreli sözleşmelerde artış yıllarında uygulanacak nitelikte olsa da etkileri ileriki yıllardaki kira bedellerine de sirayet edecektir. Zira her sene yapı-

TBK 'nun 344. maddesi bu tarih itibari ile uygulanmayacak” hüküm olduğu ifade edilmiştir.

¹⁸ Geçici maddelerin gerekçesinde neden sadece konut kiralaları bakımından böyle bir hüküm getirildiği belirtilmemiştir. Doktrinde, bu sözleşmenin barınma ihtiyacını karşılaması nedeniyle kiracının enflasyona karşı korunmasının kanun koyucu tarafından tercih edildiği, işyeri kiralalarında ise kanun koyucunun bu tür bir korunma ihtiyacının mevcut olmadığı yaklaşımına sahip olduğu ifade edilmektedir. (Aslı Makaracı Başak ve Seda Öktem Çevik ‘7409 Sayılı Kanun ile Getirilen Geçici Madde 1 Gereğince Kira Bedelinin Belirlenmesi’ (Lexpera Blog, 8.7.2022), <<https://blog.lexpera.com.tr/7409-sayili-kanun-ile-getirilen-gecici-madde-1-geregince-kira-bedelinin-belirlenmesi/>>, Erişim Tarihi 4.6.2024. Yine sosyal açıdan zayıf olan ve evi bulunmayan kiracı sayısının fazlalığı sebebiyle kiracıyı koruma gayesi ve enflasyon artışını yavaşlatma düşüncesiyle konut kiralalarında ayrıksı düzenleme yapıldığı, işyeri kiralalarında ise ekonomik dalgalanmalara göre uyumlu bir şekilde kazanç artışının sağlanacağı, işyeri kiralalarında böyle bir sınırlama getirilmesinin doğru görülmediği yaklaşımının bulunduğu da ifade edilmektedir (Aydoğdu (n 5) 144).

¹⁹ “*Konut kiralaları bakımından 2/7/2023 ilâ 1/7/2024 (bu tarihler 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.*”

²⁰ Geçici madde 2'nin yürürlük süresinin sona ermesinden sonra kanun koyucu tarafından tekrar benzer bir düzenleme getirilmemiştir.

lacak artış oranı bir önceki senedeki kira bedeline göre belirlenmektedir.

Geçici maddeler kapsamında konut kiralaları bakımından 11.6.2022 ila 1.7.2024 (bu tarih dahil) tarihleri arasında kira bedelinin artış oranı %25 ile sınırlandırılmıştı. Ancak bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranının yüzde yirmi beşin altında kalması halinde bu değişim oranı geçerli olacaktır. Buna karşın hükümlerin yürürlük süresince endeks oranı %25'in altında kalmamıştır.

Konut kiralardaki kira bedelindeki artış oranlarının geçici maddelerle maksimum %25'le sınırlandırılmış olması doktrinde eleştirilmiş²¹ ve Anayasa'ya aykırı olduğu ifade edilmiştir²². Benzer düzenleme 2000 yılında da yapılmış, ancak Anayasa Mahkemesi, kira artışını yıllık %25 oranıyla sınırlayan düzenlemenin Anayasa'ya aykırı olmadığına hükmetmiştir²³. Anayasa Mahkemesi 19.7.2001 tarih, Esas No: 2001/303, Karar No: 2001/333 sayılı kararında ise²⁴ 2001 yılı için kabul edilen yüzde 10 oranındaki artışın mülkiyet hakkının özüne dokunduğunu belirtmiştir.

Geçici maddedeki sınırlama hükmü basına da sıkça konu olmuş ve bazı yayın kuruluşlarının haberlerinde mahkemenin %25'lik sınırın adil olmadığına hükmettiğine dair açıklama yapılmıştır²⁵. Ancak haberde ilgili kararın hatalı aktarıldığını

²¹ Ahmet Türkmen ve Süleyman Anıl Huysal, '6098 sayılı Kanun Geçici Madde 1 ile Getirilen Kira Bedelinde %25'lik Artış Sınırlamasına Aykırılığın Hukuki Sonuçları Üzerine Değerlendirmeler' (Lexpera Blog, 6. 12. 2022) <<https://blog.lexpera.com.tr/6098-sayili-kanun-gecici-madde-1-ile-getirilen-kira-bedelinde-25lik-artis-sinirlamasina-aykiriligin-hukuki-sonuclari-uzerine-degerlendirmeler/>> Erişim Tarihi 14.6.2024.

²² Ahmet Mert Duygun, 'Konut Kiralarında Kira Ücretine Yapılacak Zammın %25 İle Sınırlanmamasının 7456 Sayılı Kanun İle Bir Sene Daha Uzatılmasının Anayasa Hukuku Ve İnsan Hakları Açısından Doğurduğu Sorunlar' (İstanbul Üniversitesi İnsan Hakları Hukuku Uygulama ve Araştırma Merkezi), <<https://insanhaklari.istanbul.edu.tr/tr/content/blog-serisi-kira-hukukunun-guncel-rejiminde-insan-haklari-sorunlari/blog:-konut-kiralari-kira-ucetine-yapilacak-zammindogurdugu-sorunlar>> Erişim Tarihi 28.4.2024; Makaracı Başak ve Öktem Çevik (n 18); Ganbari (n 8) 219; Sarı Fidan (n 5) 372.

²³ Anayasa Mahkemesi 26/48, 16.11.2000 <<https://normkararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/Dosyalar/Kararlar/KararPDF/2000-48-nrm.pdf>> Erişim Tarihi 3.7.2024.

²⁴ "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 yüzde 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 makul, 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." <<https://normkararlarbilgibankasi.anayasa.gov.tr/Dosyalar/Kararlar/KararPDF/2001-333-nrm.pdf>> Erişim Tarihi 3.7.2024.

²⁵ <https://finans.mynet.com/galeri/haber/detay/ekonomi/adil-degil-mahkemeden-yuzde-25-kira-zammi-ile-ilgili-emsal-niteliginde-karar-deger-kaybinin-tespiti-istenmistir/473759/5>> Erişim Tarihi 3.7.2024.

görmekteyiz. Zira ilgili karar konut kirasında %25’lik üst sınırı uygulandığı döneme ait bir uyumsuzluğa ilişkin olmayıp, uyarılma istemine yönelik davada uyarılma imkânının olup olmadığının yerel mahkemece değerlendirilmesi hususuna yöneliktir²⁶.

²⁶ İstanbul 54 BAM, 845/536 15.3.2023 sayılı kararına göre; “*Dava; kira bedelinin uyarlanmasına ilişkinidir. Taraflar arasında 01.04.2019 başlangıç tarihli 1 yıl süreli yazılı kira aktı bulunduğu, sözleşmede ilk kira yılı için aylık 6.500,00 TL, yıllık 78.000,00 TL kira bedelinin ödeneceğinin belirtildiği, Özel şartlar 2. maddesinde ‘Kira ödemeleri sürekli 6 aylık ödemeler şeklinde ilk yıl için 6’şar aylık peşin olarak 39.000,00 TL (Otuz dokuz bin Türk Lirası), sonraki yıllar her yıl için hesaplanacak TÜİK TÜFE yıllık artış yüzdesinden artırılarak 6 aylık ödemeler şeklinde ilgili ayın 01-15 i arası peşin olarak banka hesabına yapılacaktır.*’ şeklinde kararlaştırıldığı, dava dilekçesinde 01.04.2022 tarihinden itibaren aylık 25.000.00 TL olarak uyarlanmasının talep edildiği görülmüştür. Yargıtay tarafından benimsenen ve sözleşmeye bağlılık ilkesinin istinasını oluşturan, uyarılma davası 6098 Sayılı TBK’nun yasalastırılması sırasında da benimsenerek, 6098 Sayılı Yasanın 138. maddesinde “*Aşırı İfa Güçlüğü*” madde başlığı altında düzenlemiş, “*Sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülme ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum, borçludan kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkar ve sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguları, kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirir ve borçlu da borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olursa borçlu, hakimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme, bu mümkün olmadığı takdirde sözleşmeden dönme hakkına sahiptir. Sürekli edimli sözleşmelerde borçlu, kural olarak dönme hakkının yerine fesih hakkını kullanır. Bu madde hükümü yabancı para borçlarında da uygulanır.*” hükmüne yer verilmiştir. İlgili maddenin gerekçesinde de “*Bu yeni düzenleme, öğretisi ve uygulamada sözleşmeye bağlılık (ahde vefa) ilkesinin istisnalarından biri olarak kabul edilen, “işlem temelini çökmesi”ne ilişkindir. İmkansızlık kavramından farklı olan aşırı ifa güçlüğüne dayanan uyarılma isteminin temeli, Türk Medeni Kanununun 2. maddesinde öngörülen dürüstlük kurallarıdır. Ancak, sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması ya da dönme hakkının kullanılması, şu dört koşulun birlikte gerçekleşmesine bağlıdır:*

- Sözleşmenin yapıldığı sırada, taraflarca öngörülme ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum ortaya çıkmış olmalıdır.*
- Bu durum borçludan kaynaklanmamış olmalıdır.*
- Bu durum, sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguları, kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirmiş olmalıdır.*
- Borçlu, borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olmalıdır.*

Maddeye göre, uyarılmanın bütün koşulları gerçekleşmişse borçlu, hakimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteyebilir. Bunun mümkün olmaması halinde borçlu, sözleşmeden dönebilir; sürekli edimli sözleşmelerde ise kural olarak, fesih hakkını kullanır.” denilerek uygulamada da kabul edilen uyarılma davasının yasa maddesi haline getirildiği belirtilmiştir.

Somut olayda; taraflar arasında geçerli kabul edilen kira sözleşmesi 01/04/2019 başlangıç tarihli ve 1 yıl süreli olup davacının, 01/04/2022 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere değişen, hal ve şartlara göre kira bedelinin uyarlanmasını talep etmiş olduğu görülmektedir. Uzun süreli kira sözleşmelerinde edimler arasındaki dengenin aşırı bozulması ve sözleşmenin taraflar açısından çekilmez hale gelmesi durumunda kira parasının günün ekonomik koşullarına uyarlanması için her zaman “uyarılma” davası açılabilir. O halde Mahkemece yapılacak iş; az yukarıda açıklanan uyarılma davalarında uygulanması gereken kurallar, belirtildiği şekilde tek tek ortaya konularak ve konularında uzman üç kişilik bilirkişi kurulundan, tüm bu veriler; kiralananın niteliği, kullanma alanı, konumu, bölgedeki kira parasını da etkileyecek normalin üstündeki imar ve ticaret değişiklikleri, emsal kira paraları, vergi ve amortisman giderlerindeki artışlar, döviz kurlarındaki ani ve aşırı iniş ve çıkışlar ile ülkeyi sarsan ciddi ekonomik kriz veya doğal afetlere bağlı ödeme esaslarının yeniden düzenlenmesini gerektirecek olayların varlığı araştırılıp değerlendirilmek suretiyle bir rapor alınarak hasıl olacak sonuca göre karar verilmesi gerekir.” (Lexpera İçtihat).

Sınırlamaya ilişkin kanundaki hükümler tarafların kanundaki orandan daha düşük artış oranı belirleyebilmeleri sebebiyle nispi emredici niteliktedir²⁷. Bu doğrultuda taraflar Kanundaki oranın altında bir anlaşma yapmış ise taraf anlaşması oranı, kanundaki sınırı aşan oranda anlaşma yapılmış ise kanundaki üst sınırlar kira artış miktarı/oranı olarak uygulanır²⁸. Bununla birlikte kanundaki oranlar artışın gerçek-

²⁷ Türkmen ve Huysal (n 21); Öktem Çevik (n 5) 53.

²⁸ Yargıtay 3 HD, 2017/7840 E., 2019/4125 K sayılı 6.5.2019 tarihli karara göre; “*Her ne kadar mahkemece her iki yıl bakımından da ÜFE oranında artış uygulanmış ise de yukarıda yapılan açıklamalar doğrultusunda her yıl için artış oranının ayrı ayrı değerlendirilmesi ve somut olayda ilk yıl için sözleşmede kararlaştırılan oran ÜFE artış oranının altında olduğundan sözleşme hükümünün esas alınması, ikinci yıl bakımından ise sözleşmede kararlaştırılan oran ÜFE artış oranının üzerinde olduğundan ÜFE artış oranının esas alınması ve buna göre hesaplama yapılması gerekmektedir. Dolayısıyla mahkemece her iki yıl bakımından ÜFE artış oranının esas alınması doğru görülmemiştir. Mahkemece yapılması gereken iş, gerekirse alanında uzman bilirkişi marifetiyle TBK m.344 gözetilerek her yıl için hangi artış oranının uygulanacağı ayrı ayrı değerlendirilerek eksik yatan kira bedelinin hesaplanması ve sonucuna göre karar verilmesidir*”. (Sinerji İctihat Programı); Yargıtay 6 HD, 13435/16370, 5.12.2013 sayılı karara göre; “*Türk Borçlar Kanununun kira artışına ilişkin 344. maddesindeki düzenleme kiracıları koruyucu nitelikte olup, kamu düzeyine ilişkindir. Az yukarıda yazılı olduğu üzere Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkındaki Kanununun 2 ve 7. maddesi gözetildiğinde, TBK. nın yürürlüğünden önce serbest irade ile belirlenen sözleşmedeki artış oranı, bir önceki kira yılındaki üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir. O halde, kira bedeli TBK.nın yürürlüğe girdiği 01.07.2012 tarihinden sonra, yenilenen 01.09.2012 tarihinden sonraki dönem için, kira artış oranı TBK. nın 344. maddesinde belirlenen artış oranını geçmediği ölçüde sözleşmedeki artış oranına itibar edilerek sonuca gidilmelidir.*” (Lexpera İctihat). Yargıtay 8 HD, 4197/16299, 6.12.2017 sayılı karara göre; “*Davalı borçlu süresinde verdiği itiraz dilekçesi ile borcu bulunmadığını, 2014 ve 2015 yılları için aylık kira bedelinin 550,00 TL olduğunu, kaldı ki ÜFE oranından fazla kira artışı yapılamayacağını belirterek borca ve kira miktarına itiraz etmiştir. Davalı borçlu itirazında aylık kira miktarına açıkça itiraz ettiğine ve kira sözleşmesinde kira artış oranına dair düzenleme yer aldığına göre Mahkemece yukarıda izah edilen hususlar dikkate alınarak konusunda uzman bilirkişiden rapor alınmak suretiyle 27/6/2013 sonrası dönemlerde ödenen aylık kira miktarına on iki aylık ortalamaya ait ÜFE oranını geçmeyecek şekilde artış uygulanarak takip konusu aylara ait ödenmesi gereken aylık kira miktarı bulunup sonucuna göre alacak ve tahliye yönünden karar verilmesi gerekirken, bu hususlar üzerinde durulmadan kira sözleşmesinin hususi şartlar bölümünün 6. maddesinde yer alan %12,5 artış şartı uygulanmak suretiyle aylık kira miktarı hesaplanarak yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir.*” (Lexpera İctihat). Yargıtay 3 HD, 2017/4999 E., 2019/307 K. sayılı, 21.1.2019 tarihli karara göre; “*İlk kira yılını takip eden döneme ilişkin davacının kira artış talebi olduğunun anlaşılması halinde, kira sözleşmesindeki kira bedeline ilişkin artış oranı hesaplanırken 01/07/2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 344. maddesinde Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır. Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılmamışsa, kira bedeli, bir önceki kira yılının üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koşuluyla hâkim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenir hükmü ve davalı/kiracının tacir olmadığı iddia edilmediği de dikkate alınarak kira artış oranı TBK 344. maddesinde belirtilen artış oranını geçmediği ölçüde sözleşmedeki artış oranına itibar edilerek aksi halde; TBK madde 344/1'deki bir önceki kira yılında üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçirmemek koşulu ile artış yapılmak suretiyle gerekirse konusunda uzman bilirkişi raporu alınarak kira bedeli denetime elverişli bir şekilde belirlenmeli ve bu şekilde hüküm kurulmalıdır.*” (Lexpera İctihat) İnceoğlu (n 2) 128; İnceoğlu ve Baş (n 8) 527; Doğan (n 2) 294; Kaynar (n 2) 65.

leştigi tarih ve kiralananın durumuna göre farklılık taşıyabilir. Zira geçici maddelerin yürürlükte olduğu dönemlerde, konut kiralaları ile çatılı işyeri kiralaları bakımından yenilenen dönemler için farklı artış oranı sınırı bulunmaktaydı. Böylece örneğin, 1.4.2024 tarihinde yenilenen konut kirasında, tarafların %20 oranında artış anlaşması yapması halinde bu oran uygulanacakken, tarafların %40 oranı belirlemesi halinde, %25 oranında artış gerçekleştirilmelidir. İşyeri kiralalarında da bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranı (Örneğin, Nisan 2024 de bu oran %57,50²⁹) üst sınır olarak uygulanacaktır. Aynı örnekte taraflar Nisan 2024 de yenilenen işyeri kirası sözleşmesinde %40 artış oranı belirlemiş iseler, artış oranı üst sınırı aşmadığından ilgili sözleşmede bedel taraf anlaşmasındaki %40'lık artış oranına göre gerçekleşmelidir.

Tarafların kira bedelinin artışına ilişkin anlaşması sadece ilk uzama yılı için değil, taraflar arasındaki kira ilişkisi devam ettiği sürece uygulanacaktır³⁰. Bu nedenle tarafların kira sözleşmesi kurulurken %20'lik artış oranı belirlemesi halinde sadece ilk uzama yılında değil diğer yıllarda da bu artış oranı geçerli olacak, bu oranın kanundaki sınırlamalara uygun olup olmadığı her yenileme yılında mevzuattaki düzenlemelere göre tespit edilecektir.

Kanundaki sınırlamalar kira artışının her yıl değil örneğin iki yılda bir yapılmasını kararlaştırmış olmaları halinde de uygulanır³¹. Bu halde, artışın yapılacağı yıldaki kanundaki üst sınır (yoksa her yılın artış oranının toplamının ortalaması değil) artış oranı sınırını oluşturmalıdır³². Böylece örneğin tarafların 10.000 TL'lik başlangıç kira bedeline iki yılda bir %30 oranında artış yapılacağını kararlaştırmış olmaları halinde, artışın yapıldığı yıl mevzuattaki sınır %25 ise ikinci yılın sonunda yapılacak olan artış yine %25 ile sınırlı olacaktır.

Kira artışındaki sınırlar belirlenirken kira süresi değil, kira yılı ölçütü esas alınır ve bir yıldan uzun süreli sözleşmelerde de kanundaki sınırlar uygulanır. Bu bağlamda, örneğin tarafların iki yıllık sözleşme yapıp ilk yıl için 10.000 ikinci yıl için 20.000 TL kira bedeli belirlemeleri halinde ilk kira yılının bitiminden sonra kanundaki sınırlara göre kira bedelinin üst sınırı tespit edilmeli, ikinci yıldaki miktar sınırları aşmakta ise kanundaki sınırlara indirilmelidir³³. Ancak taraflar iki yıllık bir sözleş-

²⁹ <<https://www.ntv.com.tr/galeri/ekonomi/nisan-ayi-kira-artist-orani-ne-kadar-oldu-2024-nisan-kira-zammi-ne-kadar-kac-tl.LVoM2v5CAkyoFHV-7c-08Q/1Thp1L-3qE2FkMm49jj5-g>> Erişim Tarihi 5.4.2024

³⁰ İnceoğlu (n 2) 127; İnceoğlu ve Baş (n 8) 526; Öktem Çevik (n 5) 51-52.

³¹ Mustafa Alper Gümüş, "Yeni" 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356) (2. Bası, Vedat 2012) 75; İnceoğlu (n 2) 134; Özen (n 5) 2046-2047; Yavuz (n 2) 340; Gökyayla (n 2) 3352; Öktem Çevik (n 5) 56.

³² İnceoğlu (n 2) 134; İnceoğlu ve Baş (n 8) 529; Gökyayla (n 2) 3352, 3357; Akçaal (n 5) 372; Öktem Çevik (n 5) 56.

³³ Yeniocak (n 7) 50; Aydoğdu, Tuncer ve Meral (n 5) 598; Kaynar (n 2) 66. Aksi yönde olarak, kanundaki sınırlamanın sadece yenilenen kira dönemlerinde uygulanacağı, bir yıldan uzun süreli sözleşmelerde yenileme dönemi olmadığı sürece TBK 344/1 c1. hükmündeki sınırlamanın uygulanmayacağı yönünde bkz. Özyakışır (n 2) 199.



me yapmış ancak her yıl yapılacak artış oranı düzenlenmemişse, iki yıl dolmadan kira sözleşmesinde yenileme dönemine girilemeyeceğinden artış yapılamaz³⁴. Bu durumda 344/II hükmü de uygulama alanı bulmaz³⁵, ancak uyarılama talep edilebilir³⁶. Doktrinde bir görüş³⁷, tarafların sözleşmede artış yapılacağını belirtmesine rağmen artış oranını kararlaştırmadığı hallerde, 344/I c. 2'nin atfı sadece 344/I'e ilişkin olduğundan 344/II'nin uygulanabilir nitelikte olduğunu ifade etmektedir.

Kira bedelinin yıllık değil de aylık olarak belirli oranlarda artışına ilişkin anlaşmalar da geçersiz kabul edilmelidir³⁸.

3. Kira Bedelinin Yabancı Para Olarak Belirlendiği Konut ve Çatılı İş Yeri Kirası Sözleşmelerindeki Sınırlamalar

Kira bedelinin yabancı para üzerinden belirlenmesi ancak sınırlı durumda³⁹ söz konusu olsa da bu şekilde mevzuata uygun kira sözleşmelerinde, kira bedelinin yenilenen dönemde artışı 344. maddede farklı esaslara tabi kılınmıştır. Kural, kira bedelinin yabancı para olarak kararlaştırılması halinde beş yıl geçmeden kira bedelinin değiştirilemeyeceğidir⁴⁰. Ancak TBK'nun 138. maddesindeki aşırı ifa güçlüğü hükümleri saklı tutulmuştur. Beş yıl geçtikten sonra kira bedelinin belirlenmesinde, yabancı paranın değerindeki değişiklikler de göz önünde tutularak 344/III hükmü uygulanacaktır.

Kira bedelinin artışına ilişkin oran yabancı para birimi endeksi veya altın gibi kıymetli madene endeksli olarak belirlenmiş ise, yabancı para birimi üzerinden kararlaştırılan kira sözleşmesine ilişkin hükümler kıyasen uygulanabilir. Bu durumda bu sözleşmelerde beş yıl boyunca kira bedelinde artış yapılamamalıdır⁴¹.

Tarafların beşinci yılın sonrası için artış kararlaştırmalarının mümkün olup olmadığı doktrinde tartışmalıdır. Doktrinde yer alan bir görüşe göre⁴², tarafların beş yılın sonunda kira bedelinin ne olacağını veya hangi oranda artacağına ilişkin anlaşma yapmaları mümkündür. Katıldığımız diğer bir görüşe göre ise⁴³ tarafların be-

³⁴ İnceoğlu (n 2) 134-135; İnceoğlu ve Baş (n 8) 530; Gökyayla (n 2) 3357; Aydoğdu, Tuncer ve Meral (n 5) 598; Doğan (n 2) 293.

³⁵ İnceoğlu (n 2) 135, dn. 438.

³⁶ Aydoğdu, Tuncer ve Meral (n 5) 598.

³⁷ Gümüş, Kira (n 31) 75.

³⁸ İnceoğlu (n 2) 135.

³⁹ Sınırlamalara ilişkin düzenleme için bkz. I, A numaralı başlık altındaki açıklamalar.

⁴⁰ Hükmün nispi emredici nitelikte olduğu ve kiracı lehine değişiklik yapılabileceği yönünde bkz. Yeniocak (n 7) 58; İnceoğlu (n 2) 151; Öktem Çevik (n 5) 63.

⁴¹ İnceoğlu (n 2) 151; İnceoğlu ve Baş (n 8) 538; Öktem Çevik (n 5) 63; Yeniocak (n 7) 58. Altın kaydı bakımından benzer yönde bkz. Zevkliler ve Gökyayla (n 8) 260; Gökyayla (n 2) 3362-2256; Özyakışır (n 2) 192. Yabancı para endeksine dayalı sözleşmeler bakımından aksi yönde Gümüş, Borçlar Özel (n 2) 249; Gümüş, Kira (n 31) 76.

⁴² Yavuz (n 2) 344.

⁴³ İnceoğlu (n 2) 153.

şinci yıldan sonrası için artış kararlaştırmaları mümkün olmamalıdır. Zira beşinci yıldan sonra artışa yönelik 344/III hükmüne atıf yapılmış ve rayiç bedelin hâkim kararıyla tespiti imkânı getirilmiştir. Beş yıldan sonra da tarafların artış anlaşması geçerli olmamalıdır.

II. TARAFLARIN KİRA BEDELİNİ KANUNDAKİ ARTIŞ SINIRLARININ ÜZERİNDE BELİRLEMİŞ OLMASININ SONUÇLARI

A. GENEL OLARAK

Türk Borçlar Kanunu'nda tarafların kira bedelinin artışına ilişkin anlaşmalarına üst sınır getirilmiştir⁴⁴. Taraflarca belirlenen artış oranının üst sınırı geçmesi durumunda değiştirilmiş kısmı hükümsüzlük⁴⁵ yaptırımını kapsamında kira bedelinin artış oranı Kanundaki sınıra indirilir⁴⁶. Sözleşmenin geçersiz sayılan hükmünün yerine kanunda yer alan düzenlemelerdeki üst sınır kendiliğinden geçecektir. Bu halde Türk Medeni Kanunu'nun⁴⁷ 27/II hükmü uygulanmaz⁴⁸.

Kira bedelinin taraf anlaşmasıyla artışına ilişkin kanundaki sınırlamalar, tarafların mevcut kira sözleşmesini sona erdirip, baştan yeni bir sözleşme yaptığı hallerde kural olarak uygulanmaz. Bu doğrultuda taraflar yeni yaptıkları sözleşmede sözleşme bedelini kural olarak serbestçe belirleyebilir. Bununla birlikte tarafların artış sınırına bağlı olmadan yeni kira sözleşmesi yapması kanuna karşı hile⁴⁹ oluşturacak

⁴⁴ Tarafların özgür iradeleriyle kanundaki oranın üzerinde anlaşma yapabilmeleri, bireyleri kendi iradelerinden korumanın mantıklı olmadığı şeklindeki görüş için bkz. Ganbari (n 8) 221.

⁴⁵ Akçaal (n 5) 372; Aydoğdu (n 5) 149; Gökyayla (n 2) 3352; Öktem Çevik (n 5) 52; Yeniocak (n 7) 43; Aydoğdu, Tuncer ve Meral (n 5) 602; Özen (n 5) 2037; Özyakışır (n 2) 200-201; Doğan (n 2) 294; Kaynar (n 2) 65; Türkmen ve Huysal (n 21).

⁴⁶ Eren, Borçlar Özel (n 2) 411; İnceoğlu (n 2) 128; Gümüş, Kira (n 31) 71; Yeniocak (n 7) 43; İnceoğlu ve Baş (n 8) 527; Öktem Çevik (n 5) 52; Özyakışır (n 2) 201.

⁴⁷ Türk Medeni Kanunu, Kanun Numarası: 4721, Kabul Tarihi: 22.11.2001, RG 08.12.2001/24607.

⁴⁸ Aydoğdu (n 5) 149; Akçaal (n 5) 372; Özen (n 5) 2038.

⁴⁹ Emredici hukuk kuralına aykırılık taşıyan bir fiil ya da hukuki işleme hukuk düzeni tarafından uygulanacak olan yaptırımdan kaçınmak için, hukuken onay verilen ve aynı sonuca ulaşılmasını sağlayan başka eylem veya işlem gerçekleştirilmesi halinde “kanuna karşı hile” söz konusu olmaktadır. Bu durumda kanuna karşı hile oluşturan eylem veya işleme amaçlanan korumadan yararlanılmayarak, ihlal edilen hukuk kuralına uygulanan yaptırımın doğrudan hileli yapılan eylem veya işleme de yaptırım olarak uygulanması kabul edilir. (Necip Kocayusufpaşaoğlu, Hüseyin Hatemi, Rona Serozan ve Abdülkadir Arpacı, *Borçlar Hukuku Genel Bölüm Birinci Cilt Hukukuna Giriş Hukuki İşlem Sözleşme* (4üncü Bası, Filiz 2008) 391; M. Kemal Oğuzman ve Nami Barlas, *Medeni Hukuk Giriş Kaynaklar Temel Kavramlar* (29. Bası, Oniki levha 2023) 277-278). Kanuna karşı hilenin TMK m. 2 kapsamına mı girdiği, yoksa bağımsız bir “kanuna karşı hile kavramına” yer olmasına gerek olmaksızın kanunun ruhu ve amacına göre uygulanmasıyla zaten yapılan hileli işleme yaptırım uygulanacağı (bkz. Kocayusufpaşaoğlu, Hatemi, Serozan ve Arpacı, *Birinci Cilt* (n 49) 391; Oğuzman ve Barlas (n 49) 278, dn. 555’de belirtilen yazarlar) konusunda doktrinde fikir ayrılıkları bulunmaktadır. Ayrıca kanuna karşı hilenin hakkın kötüye kullanılması yasağının (TMK m. 2/II) uygulama alanına girmediğini ifade eden görüşler de bulunmaktadır. Bu görüşe göre, hakkın kötüye kullanılmasının söz konusu olabilmesi için başkalarının zarar görmesi veya zarar görme tehlikesi altında olması gerekir, bu nedenle kanuna karşı hile hakkın kötüye kulla-



şekilde gerçekleştirilememelidir. Önceki kira sözleşmesinin sonlandırılıp, yeni kira sözleşmesi yapılması halinin, kanundaki sınırları dolanma amacıyla yapıldığının tespiti halinde, kanaatimizce yeni sözleşmelerdeki bedel geçersiz kabul edilerek, ilk sözleşmeden itibaren kanundaki sınırlara göre kira bedelinin belirlenmesi gerekir.

Yeni yapılan sözleşmeyle kira bedelinin kanundaki sınırlara takılmadan daha yüksek belirlenebilmesi, başlangıçta kiraya verenin lehine gibi görünse de kira sözleşmesinin kiraya veren tarafından süre bitimi gerekçesiyle sona erdirilmesine ilişkin on yıllık süreyi, ayrıca kira bedelinin emsale göre belirlenmesi için geçmesi gereken beş yıllık süreyi baştan başlatacağından, bu açılarından kiraya verenin aleyhine sonuçlar da doğurur. Bununla birlikte Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 08.11.2018 tarihli ve E. 2017/5411, K. 2018/11236 sayılı kararına göre⁵⁰ tarafların yeni bir kira sözleşmesi yapmış olmaları halinde, bu yeni kira sözleşmesinin üzerinden beş yıl geçmemiş olsa dahi, ilk kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren beş yıllık süre geçince, Türk Borçlar Kanunu'nun 344. maddesinin 3. fıkrasında öngörülen rayiç bedelin tespiti davasının açılabileceğini kabul etmiştir. Ancak bunun için yeni sözleşme ile karşılaştırılan bedelin rayice uygun olmaması gerekir.

Doktrindeki bir görüşe göre⁵¹, taraf anlaşmasıyla kira artışını sınırlayan düzenlemeler kira sözleşmesinin kurulduğu tarihten sonra yapılan artış anlaşmalarına uygulanmamalı ve sonradan yapılan anlaşmalar geçerli kabul edilmelidir. Zira kiracının sözleşmenin kurulmasından sonra pazarlık gücü olmayan, korunması gereken taraf konumu bulunmamaktadır. Kiracı baskı altında olmadan kira artış oranı belirleyebilecek konumdadır. Sözleşmenin kurulmasından sonra verilen tahliye tahhütnamelerinin geçerli olması gibi, kira artış oranı konusunda da taraf anlaşmaları

nilması niteliğinde değildir (bkz. Jale G. Akipek, Turgut Akıntürk ve Derya Ateş Karaman, *Türk Medeni Hukuku Başlangıç Hükümleri Kişiler Hukuku* (7. Baskı, Beta 2009) 188). Kanuna karşı hile kanaatimizce, kişilerin eylem ve işlemlerde bulunma hak ve özgürlüklerinin emredici hükümlerin yaptırımından kurtulmak için dürüstlük kuralına aykırı şekilde kullanmaları niteliğindedir. Hakların dürüstlük kuralına aykırı kullanılmasının sonucu, hakkın kötüye kullanılması yasağı kapsamına girer. Nitekim hakkın kötüye kullanılması yasağı dürüstlük kuralının uygulama yönünü oluşturmaktadır. Bu nedenle kanuna karşı hile dürüstlük kuralına aykırılık taşımakta ve hakkın kötüye kullanımı hallerinden birini oluşturmaktadır (Oğuzman ve Barlas (n 49) 278; Oğuzman ve Barlas (n 49) 278 dn. 555'de belirtilen yazarlar). Bununla birlikte kanuna karşı hile oluşturarak yapılan işlemlere aynı zamanda görünürdeki işlemlerde iradelerin uyumaması nedeniyle muvazaa, şekle aykırılık hallerinde ayrıca kesin hükümsüzlük gibi yaptırımların uygulanması da söz konusu olabilir Kocayusufpaşaoğlu, Hatemi, Serozan ve Arpacı, Birinci Cilt (n 49) 391.

⁵⁰ *Yenileme sözleşmesinde kira bedeli emsal ve rayiçlere uygun değil ise yenileme sözleşmenin imzalanmasından itibaren 5 yıl geçmemiş olsa dahi ilk sözleşmenin başlangıcına göre geçen süre gözetilerek şartları varsa kira parasının hak ve nesafete göre tespiti talep edilebilir*". (Lexpera İçtihat).

⁵¹ Özen (n 5) 2038-2039; Zevkliler ve Gökyayla (n 8) 256; Gökyayla (n 2) 3352; Ganbari (n 8) 220; Özen ayrıca, TBK 344 düzenlemesinde "yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin" anlaşmadan söz edildiğinden sadece bunun sınırlandırılmasının amaçlandığı, hükmün lafzının yenilenen tek döneme ilişkin olarak tarafların artış oranı/miktarı anlaşmalarını kapsamadığını ifade etmektedir (Özen (n 5) 2039).

geçerli olmalıdır⁵². Katıldığımız diğer görüşe göre ise⁵³, kanundaki üst sınırı aşan anlaşmalar, kira sözleşmesinin kurulması sırasında veya sonradan yapılırsa da aralarında fark olmayıp aynı yaptırıma tabi olmalıdır. Her iki hâlde de emredici hükme aykırılığın sonucu olarak kanundaki sınırı aşan anlaşmalar, aşan miktar yönünden hükümsüz olmalıdır⁵⁴.

Kanundaki sınırları aşan anlaşmalarda kiracı tarafından ödenen bedelin hükümsüz kabul edilen kısmı doktrindeki baskın görüşe göre sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre talep edilebilir veya sonraki kira bedelleriyle takas edebilir⁵⁵. Bununla birlikte doktrindeki diğer görüş⁵⁶ kiracının bedel iadesi istemi dayanağının sebepsiz zenginleşme değil, sözleşme olduğunu kabul etmektedir.

Arabuluculuk anlaşmalarında tarafların kanundaki sınırların üzerinde kira artış oranı/miktarı belirleyip belirleyemeyeceği hususu da doktrinde tartışma konusudur. Bir görüşe göre⁵⁷, arabuluculuk görüşmesi sırasında tarafların arabulucu desteğiyle pazarlık sürecini daha nitelikli geçirmeleri, daha sağlıklı karar verebilmeleri nedenleriyle arabulucuda yapılan anlaşmalarla kanundaki sınırları aşan miktarda kira artışı kararlaştırabilmeleri gerekir. Benzer yöndeki görüşe göre de⁵⁸ arabulucu, kanuni düzenlemeler konusunda tarafları uyararak ve bu uyarıları yazılı tutanağa geçirerek kanundaki sınırın üzerindeki artışları anlaşma tutanağına geçirebilmelidir. Taraflar bu durumu bile isteye kabul etmişse, aksinin ileri sürülmesi dürüstlük kuralına aykırı veya hakkın kötüye kullanımını niteliğinde görülmelidir. Ancak yazar, Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu⁵⁹ (HUAK) m.18/B-f.III uyarınca tarafların icra edilebilirlik şerhi için hâkime başvurmaları halinde, hâkimin emredici düzenlemelere aykırılık taşıyan anlaşmanın icra edilebilirlik şerhi talebini reddetme olasılığının yüksek olduğunu da öngörmektedir. Yazara göre hâkim gerektiğinde ta-

⁵² Bir başka görüşe göre de kanunun lafzı sınırları aşan anlaşmaları geçerli kabul etmemekle birlikte, kira süresinin birden çok yılı kapsayan biçimde yapıldığı sözleşmelerde her yıl için ödenmesi gereken kira bedeli miktarının önceden belirlenmesi mümkün olmalı ve tüfe oranına bağlı bir sınırın uygulanmaması gerekir. Bu görüşe göre, taraflar arasındaki menfaat dengesi kiracının hakkını tapuda şerh ettirerek uzun süre kullanmasını güvence altına alması karşılığında kira bedelinin de kanundaki sınır olmaksızın belirlenebilmesini gerektirir. (Zevkliler ve Gökyayla (n 8) 257)

⁵³ İnceoğlu (n 2) 129; Yeniocak (n 7) 42; Öktem Çevik (n 5) 52; Doğan (n 2) 295; Türkmen ve Huysal (n 21).

⁵⁴ İnceoğlu (n 2) 128; Doğan (n 2) 294; Öktem Çevik (n 5) 53; Akyiğit (n 5) 153; Makaracı Başak ve Öktem Çevik (n 18); Türkmen ve Huysal (n 21); Sarı Fidan (n 5) 356-357. Önceden yapılan anlaşmalarda kanundaki sınırın uygulanması ve kanundaki sınırı aşan miktarda değiştirilmiş kısmi hükümsüzlük yaptırımı uygulanması gerektiği yönünde bkz. Özen (n 5) 2045; Ganbari (n 8) 220.

⁵⁵ İnceoğlu (n 2) 129; Öktem Çevik (n 5) 53; Doğan (n 2) 294; Yavuz (n 2) 340; Makaracı Başak ve Öktem Çevik (n 18); Sarı Fidan (n 5) 357.

⁵⁶ Türkmen ve Huysal (n 21).

⁵⁷ Ganbari (n 8) 222-223.

⁵⁸ Aydoğdu (n 5) s. 151; Aydoğdu, Tuncer ve Meral (n 5) 603.

⁵⁹ Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu, Kanun Numarası: 6325, Kabul Tarihi: 7.6.2012, RG. 22.6.2012/28331.

rafları dinlemeli, arabulucu tarafından kanundaki sınırlar konusunda uyarılmalarına rağmen taraflar yüksek artış oranını kabul etmiş ve bu hususu tutanağa geçirilmiş ise esnek davranarak icra edilebilirlik şerhi vermelidir⁶⁰.

Katıldığımız diğer görüşe göre⁶¹, Türk Borçlar Kanunu'nda yer alan sınırlayıcı oranları geçecek şekilde yapılan sözleşmelerin fazla miktar yönünden geçersiz olduğu emredici olarak düzenlenmiştir. Arabuluculuk anlaşma belgesi açısından da bu emredici düzenlemeler göz önünde bulundurulmalı, emredici hükümlere aykırı anlaşmalarda hâkim icra edilebilirlik şerhi talebini reddetmelidir. Bu nedenle arabuluculuk anlaşmalarında kiracı lehine olmak koşuluyla kanundaki oranlardan daha düşük veya üst sınıra kadar bir artış oranı kararlaştırılabilir. Arabulucu yabancı para üzerinden kira bedeli belirlenmesine ilişkin sınırlara da uymalıdır⁶². Ancak kanundaki sınırları bilmesine ve baskı altında olmamasına rağmen, kiracının arabulucuyla yapılan anlaşmada kanuna aykırı artışı kabul edip bu orana göre kira bedeli ödemesi sonrasında, artış oranının geçersizliğini ileri sürerek iade talebi korunmamalıdır. Zira bu halde sebepsiz zenginleşmeye dayalı iade görüşünün benimsenmesi halinde aşağıda açıklandığı üzere, bedel hataen verilmediğinden, ayrıca istem TMK m. 2'ye aykırılık taşıyacağından reddedilmelidir. Sözleşmesel iade görüşünün kabulü halinde de TMK m. 2 kapsamında iade istemi kabul edilmemelidir.

B. KANUNDAKİ ARTIŞ SINIRLARININ ÜZERİNDE ÖDENEN KİRA BEDELİNİN İADESİ

1. Genel Olarak

Kanundaki sınırları aşan anlaşmalarda, kiracı tarafından ödenen bedel, sınırı aşan oranda geçersiz kabul edildiğinden, aşan kısım bakımından yapılan ödeme haklı sebep olmaksızın kiraya verenin zenginleşmesi sonucunu doğuran ifa niteliği taşıyacaktır. Bu durumda yukarıda açıklandığı üzere kiracının fazla ödediği bedeli bir görüşe göre⁶³ sebepsiz zenginleşme hükümleri, bir görüşe göre⁶⁴ de sözleşmesel iade kapsamında istemesi mümkündür.

⁶⁰ Aydoğdu (n 5) 152.

⁶¹ Yeniocak (n 7) 152; Süleyman Burak Gündoğdu, 'Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk Uygulaması Üzerine Bazı Düşünceler' (2023) 6 (2) Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 851, 872; Aytekin Çelik ve Hakkı Mert Doğu, 'Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk ve Ticari Dava Şartı Arabuluculuk Üzerindeki Etkileri' (2024) 32 (2) SÜHFD 811, 831; Erol Ulusoy, 'Kirada yüzde 25 sınırı arabulucuyla aşılabilir mi?' (Milliyet blog, 2.9.2023) <<https://www.milliyet.com.tr/yazarlar/prof-dr-erol-ulusoy/kirada-yuzde-25-siniri-arabulucuyla-asilabilir-mi-6999664>> Erişim Tarihi 14.6.2024.

⁶² Gündoğdu (n 61) 874.

⁶³ İnceoğlu (n 2) 129; Öktem Çevik (n 5) 53; Doğan (n 2) 294; Makaracı Başak ve Öktem Çevik (n 18); Sarı Fidan (n 5) 357. Alman hukukunda da geçersiz olan kira artışlarının sebepsiz zenginleşmeye göre istenebileceği yönünde bkz. Hermann Schulin, 'Art 62-66' Honsell. Vogt. Wiegand (edr), *Basler Kommentar Obligationenrecht I Art. 1-529 OR 5*. Auflage, Helbing Lichtenhahn 2011) 492.

⁶⁴ Türkmen ve Huysal (n 21).

Mal varlığı fakirleşen kişinin haksız fiil, sözleşme gibi borç doğuran sebeplere göre istemelerde bulunarak fakirleşmesinin giderilebileceği hallerde sebepsiz zenginleşmeye göre istemde bulunup bulunamayacağı hususu “*sebepsiz zenginleşmenin taliliği (ikincilliği) ilkesi*” kapsamında doktrinde tartışmalıdır⁶⁵. Doktrindeki bir görüşe göre⁶⁶, sebepsiz zenginleşme ikincil bir talep hakkı verir. Buna göre malvarlığı haksız olarak azalan kişi zenginleşen kişiden sözleşme veya haksız fiil sorumluluğu gibi hükümlerine dayanarak fakirleşmesini giderebiliyor ise sebepsiz zenginleşme hükümlerine başvurmamalıdır. Diğer görüşe göre ise⁶⁷, sebepsiz zenginleşme istemi, talep hakkı verebilecek diğer kurumlardan bağımsızdır ve koşulları oluştuğunda diğer taleplerle yarışabilir şekilde istenebilir. Ancak bazen diğer hukuki kurumların mevcut olmasını sağlayan koşullar aynı zamanda sebepsiz zenginleşmenin koşullarından birinin doğmasına engel oluşturabilir. Örneğin, geçerli bir sözleşmeye dayanarak yapılan ödemelerde bir tarafın mal varlığı geçerli sebeple arttığından sebepsiz zenginleşme gerçekleşmez. Bu bağlamda geçerli bir borç ilişkisi kapsamında gerçekleşen ifalarda sözleşmesel olarak talep edilebilecek istemler sözleşmeye dayandırılarak istenmeli, sebepsiz zenginleşme hükümlerine başvurulmamalıdır⁶⁸. Ancak borç ilişkisi geçerli değil ise, borç ilişkisinin geçerli olduğu sanılarak ifade bulunulması halinde, verilen edimin sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre istenmesi gerekir⁶⁹. Bu durumda kısmi geçersiz anlaşmaya dayanarak ödenen kira bedelinin iadesi isteminin, taraflar arasında geçerli bir kira ilişkisi temeli olduğundan dolayı sözleşmeye göre mi istenmesi, yoksa genel kuraldan hareket edilerek, kısmi geçersiz anlaşmaya dayalı olarak ödenen kısmın iadesinin artık sözleşmesel temele dayandırılmayacak nitelikte mi olduğu değerlendirilmelidir⁷⁰.

⁶⁵ Bkz. Öz (n 67) 60-61.

⁶⁶ Ahmet Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (26. Bası, Turhan 2022) 644, 645; Kemal Oğuzman ve Turgut Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt-2* (16. Bası, Vedat 2021) 352, dn. 99 da belirtilen yazarlar; Işık Aslı Han, ‘Condictio Indebiti: Borç Olmayan Şeyin İfasına Dayanan Sebepsiz Zenginleşme Talebinin Şartları ve İade Talebine Yönelik Diğer Hukuki Dayanaklarla Sınırlarının Çizilmesi’ (2023) 29 (2) Özel Sayı, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi 435, 450.

⁶⁷ Turgut Öz, *Öğreti ve Uygulamada Sebepsiz Zenginleşme Borçlar Kanunu 61 -66. Maddelerine İlişkin İçtihatlar İle* (1. Baskı, Kazancı Kitap Ticaret A Ş 1990) 61; Oğuzman ve Öz (n 66) 352; Necip Kocayusufpaşaoğlu, Hüseyin Hatemi, Rona Serozan ve Abdulkadir Arpacı, *Borçlar Hukuku Genel Bölüm 3. Cilt İfa İfa Engelleri Haksız Zenginleşme* (6. Bası, Filiz 2014) 322-323.

⁶⁸ Mustafa Alper Gümüş, *Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri* (1 Baskı, Yetkin 2021) 609; Kocayusufpaşaoğlu, Hatemi, Serozan ve Arpacı, 3. Cilt (n 67) 322; Rona Serozan, ‘Sebepsiz Zenginleşme’ Turgut Öz, Faruk Acar, Emre Gökyayla, Rona Serozan, Murat Develioğlu (edr), *İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu Yürürlük Kanunu Cilt 1* (Madde 1-82), (1. Baskı, Vedat 2019) 1171; Oğuzman ve Öz (n 66) 352, 358; Kılıçoğlu, *Borçlar Genel* (n 66) 645.

⁶⁹ Oğuzman ve Öz (n 66) 358; Kocayusufpaşaoğlu, Hatemi, Serozan ve Arpacı, 3. Cilt (n 67) 331; Seza Reisoğlu, *Sebepsiz İktisap Davasının Genel Şartları* (1. Baskı, A Ü Hukuk Fakültesi 1961) 148.

⁷⁰ İsviçre ve Alman hukukundaki görüşler için bkz. Vedat Buz, ‘Sözleşmede Kararlaştırılandan Fazla İfa Halinde İade Talebinin Hukuki Dayanağı’, (9 -10 Aralık 2005) XXI Ticaret Hukuku ve Yargıtay Kararları Sempozyumu 133, 138 vd.



Mevcut borç ilişkisi kapsamında ödenmesi gereken miktardan fazla ödemenin yanılarak yapılması halinde fazla kısmın sebepsiz zenginleşme mi yoksa sözleşme hükümlerine göre mi isteneceği konusu doktrinde tartışmalıdır⁷¹ ⁷². Yargıtay kararlarında bu konuda görüş birliği olmadığı görülmektedir⁷³. Örneğin, Yargıtay'ın bir kararında sözleşmenin yürürlükte olduğu dönemlerde fazla ödenen tutarların iadesinin sebepsiz zenginleşme değil, sözleşme hükümlerine göre yapılması gerektiği belirtilmiştir⁷⁴. Farklı bir kararında ise, sözleşme ilişkisi içinde kurulan temaslar içinde de bazen taraflar arasında sebepsiz zenginleşmenin ortaya çıkabileceği ve bu tür kazandırmaların sebepsiz zenginleşmeye konu olabileceği, bu durumda kazandırmamanın sözleşme çerçevesi dışında olup, sözleşmeden doğan bir hak veya borçla ilgisi olmadığı kabul edilmiştir⁷⁵.

Fazla ödenen kira bedelinin iadesi talebi ister sebepsiz zenginleşmeye isterse de sözleşme hükümlerine dayandırılımsın, kiracının istemde bulunurken dürüstlük kuralına uygun davranması gereklidir.

2. İade Taleplerinde Dürüstlük Kuralının Dikkate Alınması Gerekliliği

Kiracının bilerek emredici hükme aykırı sözleşme yapması ve kira parasını ödemesi halinde kendi rızasıyla yapmış olduğu ifaya rağmen fazla ödediği miktarın iadesini istemesi TMK m. 2 hükmünde yer alan hakların kullanılması ve borçların ifa edilmesinde dürüstlük kuralına uygun davranma gerekliliği ve hakkın kötüye kullanılması yasağına aykırı düşebilecektir⁷⁶.

⁷¹ Sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre isteneceği yönünde bkz. Öz (n 67) 86; Oğuzman ve Öz (n 66) 358-359, 368.

⁷² Sebepsiz zenginleşme hükümlerinin geçerli bir sözleşme ilişkisinin hiç olmadığı veya sonradan ortadan kalktığı hallerde göre şekillendirildiği; taraflar arasında geçerli bir sözleşme ilişkisinin bulunduğu hallerde fazla ödenen tutarın iadesinin sözleşme hukuku kurallarına göre olması gerektiği yönünde bkz. Buz (n 70) 142-147. Fazla miktarda ödenen tutarın iadesinin sözleşme hükümlerine göre olması gerektiği yönünde Han (n 66) 452.

⁷³ Bkz. Buz (n 70). 135-138.

⁷⁴ “Hukuki işlemlerden ve bunun en yaygın türü olan sözleşmeden doğan borçlarda, borçlunun borcunu anlaşmaya uygun olarak yerine getirmesi gerekir. Borçlu anlaşmaya uygun hareket etmezse, alacaklı borca aykırılık hükümlerini işletir ve mümkün ise borcun aynen ifasını, değilse doğan zararının giderilmesini talep eder. Sebepsiz zenginleşmede ise, sadece malvarlığındaki eksilmenin giderilmesinin talep edilmesi söz konusudur. Bütün bu açıklamalara göre, sebepsiz zenginleşme alacaklıya, ikinci derecede (tali nitelikte) bir dava hakkı temin eder. Malvarlığındaki azalmanın başka asli nitelikteki davalarla önlenmesi mümkün ise, sebepsiz zenginleşme davası gündeme gelemez. Aynı ilkenin bir sonucu olarak, sözleşmeden doğan bir hukuki ilişkinin bulunduğu hallerde tarafların sebepsiz zenginleşmeye dayanan bir talepte bulunması olanaklı değildir. (-) sözleşme niteliğindeki yüklenme senedinden kaynaklanan uyumsuzlukta, fazla ödenen paranın geri alınmasının sözleşme hükümleri çerçevesinde çözümlenmesi gerektiği kabul edilmiştir.” Yargıtay HGK, 2011/748 E., 2012/140 K., 14.3.2012 T. (Lexpera İçtihat).

⁷⁵ Yargıtay HGK, 2017/1015 E., 2020/222 K., 26.2.2020 T. (Lexpera İçtihat).

⁷⁶ Aydoğdu, Tuncer ve Meral (n 5) 603; Aydoğdu (n 5) 150; Türkmen ve Huysal (n 21).

Kiracının fazla ödediği tutarın iadesini istediği olaylarda her somut olayda kiracının iade talebinin TMK m. 2 hükmüne aykırı nitelik taşıyıp taşımadığı incelenmelidir⁷⁷. Örneğin, kiracının kanundaki sınırları bilmesine rağmen uzunca bir süre kanunî sınırları aşan oranlar üzerinden kira bedeli ödemesi, kira artış oranına yönelik sözleşme görüşmelerinde kanundaki sınırları bilmesine rağmen, sınırı aşan bedel artış oranına yönelik ilk önerinin kiracıdan gelmiş olması hallerinde sonradan kiracının bedel iadesi talebinde bulunması hakkın kötüye kullanılması niteliği taşıyacaktır⁷⁸. Kira sözleşmesinin beş yılını doldurması ve kiraya verenin TBK m. 344/III uyarınca rayice göre kira bedelinin tespiti davası açması hakkının doğduğu hallerde, kiraya verenin dava açmasını önlemek için yüksek artış oranını kabul edip sonradan bunun iadesini talep etmek de hakkın kötüye kullanılması oluşturabilir⁷⁹. Kiraya verenin TBK'nun 344/III hükmüne göre hâkimden emsal kira artışı isteyeceği baskısıyla kiracının kira artışını kabul etmesi, kiracının zor durumda kalarak artışı kabul ettiği şeklinde yorumlanmamalıdır. Zira zaten kanun koyucu kiraya verene bu hakkı tanımaktadır. Yine on yıllık uzama süresinin dolduğu kira sözleşmelerinde de kiraya verenin TBK m. 347/I hükmüne göre sözleşmeyi feshetme imkânını önlemeye yönelik kanunî sınır üzerinde yapılan anlaşmalarda sonradan bunun geçersizliğini ileri sürmek ve iade talebinde bulunmak hakkın kötüye kullanılması niteliği taşıyabilecektir⁸⁰. Ancak kiraya verenin elindeki tahliye taahhünamesini kullanma tehdidiyle kiracının yüksek artış üzerinden kira bedelini ödemesini sağlaması halinde, kiracının fazla ödediği miktarın iadesini istemesi dürüstlük kuralına aykırı görülmeyebilir⁸¹. Zira bu taahhütler uygulamada genellikle kira sözleşmesinin başında tarih kısmı boş şekilde kiracıdan alınıp, bedel artışlarında baskı unsuru olarak kullanılmaktadır.

3. Sebepsiz Zenginleşme Hükümlerine Göre İade

Sebepsiz zenginleşme bir kişinin başkasının mal varlığı veya emeğinden hak etmemiş olduğu bir maddi çıkar elde etmesidir⁸². Sebepsiz zenginleşmeler müdahale yoluyla, edimin ifası yoluyla veya beklenmedik olaylar sonucu meydana gelebilir⁸³. Sebepsiz zenginleşmeye ilişkin TBK'nun 77. maddesine göre; "*Haklı bir sebep ol-*

⁷⁷ Aydoğdu, Tuncer ve Meral (n 5) 602; Türkmen ve Huysal (n 21).

⁷⁸ Türkmen ve Huysal (n 21).

⁷⁹ ibid.

⁸⁰ ibid.

⁸¹ Aydoğdu, Tuncer ve Meral (n 5) 603; Aydoğdu (n 5) 150.

⁸² Peter Gauch, Walter Schlupe ve Jörg Schmid, *Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil, Band I* (9. Auflage, Schulthess 2008) 333; Kocayusufpaşaoğlu, Hatemi, Serozan ve Arpacı, 3. Cilt (n 67) 309; Oğuzman ve Öz (n 66) 332; Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (27. Baskı, Yetkin 2022) 959; Haluk Nomer, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (Onsekizinci Baskı, Beta 2021) 305.

⁸³ Eren, *Borçlar Genel* (n 82) 958; Andreas Furrer, Markus Muller-Chen ve Bilgehan Çetiner, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, (2. Bası, Oniki Levha 2022) 542.



maksızın, bir başkasının malvarlığından veya emeğinden zenginleşen, bu zenginleşmeyi geri vermekle yükümlüdür. (-) Bu yükümlülük, özellikle zenginleşmenin geçerli olmayan veya gerçekleşmemiş ya da sona ermiş bir sebebe dayanması durumunda doğmuş olur.” İfa sonucu (edimden ötürü) zenginleşmeye ilişkin TBK’nun 78/I hükmüne göre de; “Borçlanmadığı edimi kendi isteğiyle yerine getiren kimse, bunu ancak, kendisini borçlu sanarak yerine getirdiğini ispat ederse geri isteyebilir.”

Sebepsiz zenginleşmeye göre iade görüşünün kabulü halinde, kira sözleşmesinde tarafların artış oranı/miktarı konusunda anlaşma yapmaları ve kiracının buna göre kira bedeli ödemesi halinde, kanundaki sınırları aşan tutar “borçlanılmamış edimin ifası” (*condictio indebiti*)⁸⁴ durumu oluşturmaktadır. Zira kiracı aralarındaki sözleşme ilişkisi kapsamında kira edimini yerine getirme amacıyla (borcu yerine getirme düşüncesiyle) ifade bulunmaktadır⁸⁵. Ancak ifasının bir kısmı kanundaki emredici hükme aykırılık taşıdığından geçerli olmayan sebebe dayanmaktadır. Geçersiz sözleşmeleri ifa amacıyla yapılan edalar TBK 78 hükmü kapsamına girmektedir⁸⁶. Borçlanılmamış edimin ifası hükmü aslında TBK 77/II’de belirtilen sebepsiz zenginleşme durumlarından geçerli bir sebebe dayanmayan zenginleşme türü olmasına rağmen önemi gereği ayrıca TBK 78’de de düzenlenmiş, iade talebi için özel bir ispat düzenlenmesi öngörülmüştür⁸⁷. Bu bakımdan TBK 77/II de özel olarak sayılan zenginleşme türleri TBK 78 hükmü kapsamına girebilmektedir⁸⁸.

Kendi isteğiyle borçlu olmadığı edimi ifa eden kişi TBK’nun 78. madde hükmüne göre istemde bulunduğu yalnızca kendisini borçlu sanarak (yanılarak/hataen) ifade bulunduğunu ispatlaması halinde bunu geri alabilir⁸⁹. Bu nedenle esas

⁸⁴ Reisoğlu (n 69) 10; Oğuzman ve Öz (n 66) 365; Gümüş, Borçlar Genel (n 68) 612; Serozan (n 68) 1220; Han (n 66) 437.

⁸⁵ Hermann Becker, *İsviçre Medeni Kanunu Şerhi VI. Cilt Borçlar Kanunu I. Kısım Genel Hükümler* (Çev: Kemal Reisoğlu) (1. Baskı, Adalet Bakanlığı 1968) 384; Oğuzman ve Öz (n 66) 338; Serozan (n 68) 1189.

⁸⁶ Borç ilişkisi geçerli değilken yapılan ifaların “*condictio indebiti*” olduğu yönünde bkz. Kocayusufoğlu, Hatemi, Serozan ve Arpacı, 3. Cilt (n 67) 331; Reisoğlu (n 69) 148; Oğuzman ve Öz (n 66) 366; Han (n 66) 440.

⁸⁷ Selahattin Sulhi Tekinay, Sermet Akman, Haluk Burcuoğlu ve Atilla Altıp, *Tekinay Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (Yedinci Baskı, Filiz 1993) 743; Öz (n 67) 83; Oğuzman ve Öz (n 66) 365; Eren, Borçlar Genel (n 82) 999; Gümüş, Borçlar Genel (n 68) 612-613.

⁸⁸ Oğuzman ve Öz (n 66) 362; Gökhan Antalya, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt I*, (1. Baskı, Beta 2012) 807; Reisoğlu, TBK m. 77/II ile TBK m. 78 hükümleri arasındaki ayrımı ifanın gerçekleştiği anda sebebin mevcut olup olmamasına göre yapmaktadır. Buna göre ifa anında borç yoksa TBK 78 hükmü, ifadan sonra borcun sona ermesi, geçersiz olması, sebebin gerçekleşmemesi gibi hususların meydana gelmesinde ise TBK 77/II hükmüne göre iade istenebilir (Reisoğlu (n 69) 136). Bu ayrıma göre de kanundaki sınırları aşan anlaşmalarda aşan tutar baştan itibaren kendiliğinden geçersiz sayıldığından iadenin TBK 78 hükmüne göre istenmesi gerekir.

⁸⁹ Gauch, Schlupe ve Schmid (n 82) 345; Becker (n 85) 384; Reisoğlu (n 69) 158; Oğuzman ve Öz (n 66) 363, 369; Gümüş, Borçlar Genel (n 68) 616; Nomer (n 82) 311; Furrer, Muller-Chen ve Çetiner (n 83) 546; Han (n 66) 445.

olarak kira sözleşmesindeki artış oranının kanundaki sınırların üstünde olduğu ve geçersiz olduğunu bilen, buna rağmen ifade bulunan kişinin bu hüküm kapsamında iade talep etmesi mümkün olmamalıdır. Böyle bir davranış dürüstlük kuralına da aykırılık taşır⁹⁰. Ancak TBK'nun 78. hükmünün uygulanması için, ifanın, iradi kazandırma niteliğinde olması gereklidir⁹¹. Eğer kiracı ifayı baskı altında kalarak (örneğin, tahliye taahhütnamesinin kullanılacağı tehdidi sonucu) gerçekleştirmiş ise, kazandırma iradi olarak kabul edilemez. Bu durumda kiracının “*bilerek ve isteyerek*” ifade bulunduğundan bahsedilemeyeceğinden, yanılarak ifade bulunduğunu ispat etmese de iadeyi talep edebileceği kabul edilmelidir⁹². Doktrinde bir görüş⁹³, TBK'nun 78. maddesine göre iadenin talep edildiği hallerde, borçlunun kendisini borçlu sanarak ödemede bulunduğunu ispatlaması kuralının butlanla geçersiz sözleşmelerde aranmaması, aksinin kabulünün geçersiz bir borcun ifasını geçerli sayma şeklinde çelişkili bir sonuca yol açacağı şeklindedir.

Borçlu olmadığı edimi yanılarak yerine getiren kişinin yanılmasında kendi kusurunun olması iade istemine engel oluşturmamalıdır⁹⁴. Bu bağlamda örneğin, konut kiralarda bir dönem mevcut olan %25'lik üst sınır birçok haberde gündem olup milyonlarca kişi tarafından bilinebilir bir olgu oluştursa da her kiracının bu düzenlemeyi biliyor olması gerektiği kabul edilmemelidir. Kanuni düzenlemeyi bilmeyerek fazladan ödemede bulunan kiracı, kendisini borçlu sandığını ispat ederek iade talep edebilir.

Türk Ticaret Kanunu'nun 1530. maddesine göre; “*Aksine bir hüküm bulunmadığı takdirde, ticari hükümlerle yasaklanmış işlemler ve şartlar batıldır. Ancak, sözleşme uyarınca yerine getirilmesi gereken edimler için kanunun veya yetkili makamların koymuş olduğu en yüksek sınırı aşan sözleşmeler en yüksek sınır üzerinden yapılmış sayılır; sınırı aşan edimler hata ile yerine getirilmiş olmasa bile, geri alınır. Bu sınırlarda, Türk Borçlar Kanununun 27 nci maddesinin ikinci fıkrasının ikinci cümlesi uygulanmaz.*” Doktrindeki bir görüşe göre⁹⁵ (önceki TTK'nun 1466) TTK'nun 1530. maddesindeki kanundaki sınırları aşan sözleşmelerdeki fazla tutarın hataen verilmese bile geri alınabileceğine ilişkin hükümde sadece ticari işlerde uygulanacağına ilişkin kesin kayıt olmadığından ticari olmayan işlerde de bu

⁹⁰ Schulin (n 63) 491; Serozan (n 68) 1224.

⁹¹ Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop (n 87) 743; Eren, Borçlar Genel (n 82) 999-1000; Reisoğlu (n 69) 146-147; Antalya (n 88) 808-809; Gümüş, Borçlar Genel (n 68) 615-616; Han (n 66) 444.

⁹² Gauch, Schlupe ve Schmid (n 82) 346-347; Becker (n 85) 389; Oğuzman ve Öz (n 66) 371; Öz (n 67) 91; Eren, Borçlar Genel (n 82) 1000; Gümüş, Borçlar Genel (n 68) 617; Serozan (n 68) 1224; Kılıçoğlu, Borçlar Genel (n 6) 660; Furrer, Muller-Chen ve Çetiner (n 83) 546.

⁹³ Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop (n 87) 745. Benzer yönde bkz. İsmail Özgün Karaahmetoğlu, ‘TTK m. 1530/1 Bağlamında Ticari Hükümlerle Yasaklanmış İşlemler’ (2021) 6 (2) 565, 570.

⁹⁴ Schulin (n 63) 493; Becker (n 85) 388; Kocayusufpaşaoğlu, Hatemi, Serozan ve Arpacı, 3. Cilt (n 67) 337-338; Reisoğlu (n 69) 163; Eren, Borçlar Genel (n 82) 1000; Kılıçoğlu, Borçlar Genel (n 66) 661; Furrer, Muller-Chen ve Çetiner (n 83) 546.

⁹⁵ Karahasan'ın görüşü için bkz. Reisoğlu (n 69) 157.



düzenleme uygulama alanı bulabilir. Esasen TTK 1530 hükmünün adı işlerde de uygulanıp uygulanmayacağı noktasında doktrinde tartışma bulunmaktadır⁹⁶. Kanaatimizce TTK'ndaki ilgili hüküm istisnai bir düzenleme olduğundan kapsamı dar yorumlanmalı ve ticari olmayan işlerde uygulanmamalıdır. Ancak kira sözleşmesi ticari iş niteliğinde olsa dahi kiracı konumundaki kişinin kanundaki sınırları aşan tutardaki bedeli yanılarak ödediğini ispatlamadan geri isteyebilir isteyemeyeceği hükmün uygulama kapsamı bakımından ayrıca değerlendirilmelidir. Zira en yüksek sınır düzenlemesi “*ticari hüküm*” niteliğindeki bir hükümle değil, TBK'nun ticari olmayan nitelikteki bir hükmüyle getirilmektedir. TTK hükmünün madde gerekçesinde “*Tasarı, 6762 sayılı Kanunun 1466 ncı maddesinde öngörülen, ticarî hükümlerde belirlenen sınırların aşılması halinde, yapılan sözleşmelerin tamamının geçersiz kılınması yerine, sınırın aşıldığı tutar veya kısım ile ilgili kısmî geçersizlik kavramını korumuştur.*”⁹⁷ şeklinde açıklama yapılmıştır. Bu bakımdan ilgili hükmün sadece “*ticari hüküm*” niteliğindeki hükümlerle üst sınır getirilen düzenlemelere uygulanacak kapsamda olduğu kabul edilebilir⁹⁸. Bu durumda TBK'nun kira sözleşmesindeki artış oranını sınırlayan düzenlemeleri ticari hüküm niteliğinde olmadığından, ticari işletmeyi ilgilendiren kira ilişkilerinde sebepsiz zenginleşmeye göre iade talep edilmesi halinde, borçlu olduğunu sanarak ifade bulunulduğunun ispatı aranmalıdır.

Kiracının iade isteminde sebepsiz zenginleşmeye dayanması halinde, kiracının istem hakkı, fazla ödediği tutarı geri isteme hakkı olduğunu öğrendiği tarihten başlayarak iki yıl ve herhâlde zenginleşmenin gerçekleşmesinden başlayarak on yılın geçmesiyle zaman aşımına uğrar (TBK m. 82/1). Kiracı, her ay kira ödemesi yapmakta ise ödeme yapılan her ay için fazla ödenen tutar bakımından zamanaşımı süresi ayrı ayrı işleyecektir. Burada kira sözleşmesinin sona erdiği tarih önem taşımaz.

4. Sözleşme Hükümlerine Göre İade ve Kanaatimiz

Taraflar arasında geçerli bir kira ilişkisi mevcut olmasına rağmen, kiracının ödediği kira bedelinin kanundaki sınırları aşması nedeniyle hükümsüz sayıldığı hallerde, fazla ödenen tutar geçerli bir sebebe dayanmayan ifa oluşturur. Geçerli olmayan bir borç ilişkisinde kendisini borçlu sanarak ifade bulunan kişilerin yapmış oldukları kazandırmayı iade istemleri kural olarak TBK m. 78 anlamında sebepsiz zenginleşmeye göre talep hakkı kazandırır. Ancak burada, borç ilişkisini doğuran geçerli bir kira ilişkisi mevcut olmasına rağmen, sadece ödenen bedelin bir kısmı haklı olmayan sebebe dayanmakta ve sözleşmesel olarak ödenmesi gereken miktarda aşan ifa durumu oluşmaktadır. Taraflar arasında sözleşmesel bir ilişki bulunma-

⁹⁶ Görüşler için bkz. Karaahmetoğlu (n 93) 572 vd. Hükmün ticari hükümler çerçevesindeki ticari işlerde uygulama alanı bulacağı, adı işlerde kıyasen dahi bu hükmün uygulanmaması gerektiği yönünde bkz. ibid 574.

⁹⁷ <https://www.ticaretkanunu.net/ttpk-madde-1530/> Erişim Tarihi 24.6.2024.

⁹⁸ Karaahmetoğlu (n 93) 601.

sı neticesinde doktrindeki bir görüş⁹⁹ kiracının kanundaki sınırları aşarak ödediği fazla bedelin iadesinin sebepsiz zenginleşmeye değil, sözleşme hükümlerine göre yapılması gerektiği yönündedir. Burada istemin TBK m. 147/I'e kıyasen 5 yıllık zaman aşımı süresine tabi olması gerektiği ifade edilmektedir.

Kanaatimizce burada hem kısmi geçersizlik sonucunda geçerli bir sebebe dayanmayan ifa, hem de geçerli sözleşme ilişkisi kapsamında fazla yapılan ödeme hali gerçekleşmektedir. Bu kapsamda sebepsiz zenginleşmenin talihliği görüşünü benimsemeyerek, kiracının korunması için, ister sebepsiz zenginleşme isterse kira sözleşmesi hükümlerine göre iade isteminde bulunulabileceği görüşündeyiz.

Yargıtay'ın farklı yönde kararları bulunduğundan, kiracının istem temelini terditli yapması yerinde olabilir. Sebepsiz zenginleşmeye göre istemde bulunulması, borç olunmayan şeyin ifası oluşturacağından kiracı ancak geçersizliği bilmeden kendisini borçlu sanarak ödemede bulunması veya ödemesinin iradi olmaması halinde yapmış olduğu fazla ödemeyi geri alabilecektir.¹⁰⁰ İade isteminde sözleşme hükümlerine dayanması halinde ise geçersizliği bile bile baskı altında kalmadan ifade bulunulması zaten TMK m. 2'ye aykırılık taşıyacağından dinlenmemelidir. Sonuç olarak geçersizliği bilerek ve baskı altında olmadan ifade bulunan kiracıların ister sebepsiz zenginleşme isterse de sözleşmeye dayanması halinde sonuç değişmeyecek, istemleri reddedilecektir. Bununla birlikte geçersizliği bilmeden veya baskı altında ifade bulunanlar bakımından sözleşme hükümlerine dayanmak, zaman aşımı süresinin sözleşmeye dayalı sistemlerde daha uzun olması, yanılarak ifade bulunulduğunun ispatlanmasının gerekmemesi gibi nedenlerle kiracı lehine olabilir.

5. İade Taleplerinde Dava Açmadan Önce Arabulucuya Başvuru Zorunluluğu

6325 Sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'nun 1.9.2023 tarihinde yürürlüğe giren, 18/B maddesinde yer alan hükümlerle¹⁰¹, kiralanan taşınmazların ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler hariç olmak üzere, kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda dava açılmadan önce zorunlu olarak arabulucuya başvurulması esası getirilmiştir. Bu durumda kira ilişkisinden kaynaklanan ilgili uyuşmazlıklarda arabulucuya başvurulmadan dava açılması halinde dava usulden reddedilecektir¹⁰².

Somut düzenleme karşısında kiracının fazla ödediği kira bedellerini iade talebiyle dava açmadan önce arabulucuya başvurusu gereklidir. İade talebinin sebepsiz

⁹⁹ Türkmen ve Huysal (n 21).

¹⁰⁰ Zira II, B. 3. başlığı altında açıklandığı üzere, TBK m. 78 hükmü kapsamında ödemenin iadesi ancak kendisini borçlu sanma hali veya yapılan ödemenin iradi yapılmaması halinde söz konusu olmaktadır.

¹⁰¹ Hükme göre; “1) Aşağıdaki uyuşmazlıklarda, dava açılmadan önce arabulucuya başvurulmuş olması dava şartıdır: a) Kiralanan taşınmazların 2004 sayılı Kanuna göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler hariç olmak üzere, kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar.”

¹⁰² Gündoğdu (n 61) 852.



zenginleşme hükümlerine göre yapılacağı kabulü halinde dahi, taraflar arasındaki ilişkinin kaynağı kira sözleşmesi olduğundan bu hallerde de dava açmadan önce arabuluculuğa başvurulması gerektiği kabul edilmelidir¹⁰³.

Tacirler arasındaki bazı hukuki uyuşmazlıklarda dava açılmasından önce TTK m. 5/A, 1¹⁰⁴ gereği arabulucuya başvurulması, dava şartı olarak düzenlenmiştir. Bu durumda ticari nitelikteki kira sözleşmelerinde, kira artış oranının kanundaki sınırları aşması durumunda iade taleplerinde TTK hükmüne göre mi yoksa HUAK hükmüne göre mi arabulucuya başvurulması gerektiği noktasında tereddüt yaşanabilir¹⁰⁵. Bu durumda uyuşmazlığın (sonraki hüküm niteliğinde olan) kira ilişkisinden kaynaklı uyuşmazlık olarak değerlendirilmesi ve başvurunun bu hükümlere göre yapılması yerinde olur¹⁰⁶.

SONUÇ

Kira sözleşmesi ivazlı sözleşmelerden olup, kiracının kullanımı karşılığında kira bedeli ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Kira bedeli ilk başta belirlenirken tarafların kural olarak bedeli serbestçe kararlaştırması mümkündür. Kira bedelinin yabancı para birimiyle belirlenmesi de Türk Borçlar Kanunu'na göre mümkün olmakla birlikte, Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar ve bu karara İlişkin Tebliğ kapsamında Türkiye'de yerleşik kişilerin konusu yurt içinde yer alan gayrimenkul kiralarda sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endekli olarak kararlaştırmaları yasaklanmıştır. Bu yasağa aykırılığın yaptırım konusunda doktrinde farklı görüşler yer almaktadır. Kanaatimizce ilgili düzenlemeye aykırı olarak döviz üzerinden kira bedeli belirlenmesi halinde anlaşma geçersiz sayılmamalı, aykırı davranışlara idari para cezasına hükmedilmelidir.

Konut ve çatılı işyeri kiralarda kanun koyucu diğer kira sözleşmelerine göre farklı düzenlemeler öngörmüştür. Bu sözleşmeler belirli süreli yapılırsa dahi, kural olarak kiracı tarafından sona erdirilmediğinde bir yıl uzamaktadır. Sözleşmenin uzamasını istemeyen kiraya verenin ise belirli süreli sözleşmede on yıllık uzama süresi, belirsiz süreli sözleşmede kiranın başlangıcından on yıl sonra fesih hakkı doğmaktadır. Bu yenileme dönemlerinde veya bir yıldan uzun süreli sözleşmelerde bir yıldan sonra, bir önceki kira yılına ilişkin kira sözleşmesindeki bedelin ne oranda arttırılacağı Türk Borçlar Kanunu'nun 344. maddesindeki esaslara göre

¹⁰³ Ulusoy (n 61).

¹⁰⁴ İlgili hükme göre; "Bu Kanunun 4 üncü maddesinde ve diğer kanunlarda belirtilen ticari davalardan, konusu bir miktar para olan alacak, tazminat, itirazın iptali, menfi tespit ve istirdat davalarında, dava açılmadan önce arabulucuya başvurulmuş olması dava şartıdır."

¹⁰⁵ Bu kanunlarda arabuluculuk sürecinin yürütülmesi, süre, anlaşma içeriği, ilan niteliğinde belge niteliği gibi hususlarda bazı farklılıklar bulunmaktadır (Gündoğdu (n 61) 855; Çelik ve Doğu (n 61) 846). Bu nedenle hangi kanunun uygulanacağını tespiti önem taşımaktadır.

¹⁰⁶ Gündoğdu (n 61) 855. Aksi yönde bkz. Çelik ve Doğu (n 61) 848, 850.

tespit edilmelidir. İlgili hükümde tarafların kira bedelinin artış oranına ilişkin anlaşma yapması halinde, anlaşmalarının bir önceki yılın tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamaya göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerli olacağı düzenlenmektedir. Ayrıca kira bedelinin yabancı para olarak belirlenebildiği hallerde, beş yıl boyunca kira bedeline artış yapılamayacağı, beş yıldan sonra da TBK'nun 344/III hükmüne göre artış istenebileceği düzenlenmiştir. Bu hükümler dışında 11.6.2022 ila 2.7.2024 tarihleri arasında yenilenen veya bir yıldan uzun süreli konut kiralari bakımından Geçici Ek Madde 1 ve 2 düzenlemeleri uygulanmıştır. Geçici düzenlemelerde, tarafların bir önceki yılın kira bedelinin %25'lik miktarını (tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamaya göre değişim oranı % 25'den az ise bu oran) aşmayacak şekilde artış anlaşması yapabileceği düzenlenmiştir. İlgili hükmün yürürlük süreleri içerisinde tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamaya göre değişim oranı %25'in altına inmediğinden ilgili tarihler arasında konut kiralalarında %25'lik sınırı, çatılı işyeri kiralalarında ise TBK 344/I'e göre tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamaya göre değişim oranı sınırı uygulanmıştır. Düzenlemeler kapsamında kanun koyucu konut ve çatılı işyeri kiralalarının artış oranını sınırladığı hükümlerle tarafların sözleşmesel özgürlüklerini kısmen korumuştur. Böylece taraflar kanundaki sınırları aşmamak koşuluyla kira artış oranı konusunda anlaşma yapabilirler. Tarafların yaptıkları artış anlaşmasındaki oran kanundaki sınırın altında ise taraf anlaşmasındaki orana göre kira bedeli arttırılacaktır. Tarafların yaptıkları artış anlaşmasının kanundaki sınırların üstünde olması halinde ise, kanundaki oranı aşan anlaşmalar kısmi hükümsüz olup, kira bedeli üst sınıra kadar arttırılacaktır.

Tarafların kira bedelinin artışına ilişkin anlaşması sadece ilk uzama yılı için değil, taraflar arasındaki kira ilişkisi devam ettiği sürece uygulanacaktır. Yine kanundaki sınırlamalar kira artışının bir yıl değil, iki yıl gibi süreden sonra yapılmasının kararlaştırmış olmaları halinde de uygulanır. Bu durumda, her yılın artış oranının toplamının ortalaması değil, artışın yapılacağı yıldaki kanundaki üst sınır uygulanmalıdır.

Kira artışındaki sınırlar belirlenirken kira süresi değil, kira yılı ölçütü esas alınmıştır. Bu nedenle bir yıldan uzun süreli yapılan sözleşmelerde tarafların her yıl için artış oranı belirlemesi halinde, sadece sözleşme süresinin sonunda artış sınırı uygulanmayacak olup, her artış yılı için ayrı şekilde kanundaki sınırlar gözetilmelidir. Bununla birlikte, tarafların bir yılı aşan kira sözleşmesi yapması ancak her yıl yapılacak artış oranını belirlememesi halinde, kira süresi dolmadan kira sözleşmesinde yenileme dönemine girilemeyeceğinden artış yapılamaz. Bu hallerde koşulları var ise uyarılama talep edilerek kira bedeli artışı sağlanabilir.

Kira bedelinin yabancı para üzerinden belirlenmesi halinde, kira bedeli aşırı ifa güçlüğü hükümleri saklı olmak üzere beş yıl geçmeden değiştirilemez. Kanaatimizce tarafların beşinci yıldan sonrası için artış kararlaştırmaları da mümkün olmamalıdır. Beş yıl geçtikten sonra kira bedelinin belirlenmesinde, yabancı paranın değerindeki değişiklikler de göz önünde tutularak 344/III hükmü uygulanarak hâkim kararıyla kira bedeli belirlenmelidir.



Kira bedelinin taraf anlaşmasıyla artışına ilişkin kanundaki sınırlamalar, tarafların mevcut kira sözleşmesini sona erdirip, baştan yeni bir sözleşme yaptığı hallerde kural olarak uygulanmaz. Bu doğrultuda taraflar yeni yaptıkları sözleşmede sözleşme bedelini kural olarak serbestçe belirleyebilir. Ancak bu anlaşmanın kanun hükmünü dolanma amacıyla kanuna karşı hile oluşturacak şekilde yapıldığının tespiti halinde, kanaatimizce yeni sözleşmelerdeki bedel geçersiz kabul edilerek, ilk sözleşmeden itibaren kanundaki sınırlara göre kira bedelinin belirlenmesi gerekir.

Arabulucuda yapılan kira bedeline ilişkin artış anlaşmalarında mevzuat sınırlarının aşılp aşılamayacağı doktrinde tartışmalı olmakla birlikte, kanaatimizce arabulucu anlaşma tutanaklarında da kanundaki sınırların üzerinde bedel kararlaştırılması yapılamamalıdır. Yine arabulucu yabancı para üzerinden kira bedeli belirlenmesine ilişkin sınırlara da uymalıdır.

Kanun koyucunun belirlediği sınırları aşan anlaşmalar yapılmış ve kiracı bu bedelleri ödemiş ise, daha sonra ödemediği fazla tutarı kiraya verenden talep edip edemeyeceği sorunu mevcuttur. Bu hallerde fazla ödenen tutarın sebepsiz zenginleşme hükümlerine veya sözleşme ilişkisine göre istenebileceği şeklinde görüşler bulunmaktadır. Kanundaki sınırları aşan miktarda kira bedelinin ödenmesi halinde, taraflar arasında borç doğuran geçerli bir kira ilişkisinde, ödenen kira bedelin hükümsüz temele dayanan kısmı haklı olmayan sebeple yapılan ödeme oluşturmakta, ayrıca sözleşmesel olarak ödenmesi gereken miktarı aşan, fazla ödenen bedel bulunmaktadır. Kanaatimizce kiracı iki istem temeline dayanarak da şartların gerçekleşmesi halinde iade talep edebilir. Bununla birlikte kiracının herhangi bir baskı altında kalmadan kanundaki oranı aşan miktarda artışı kabul edip ödemesi, sonrasında bunun iadesini talep etmesinin dürüstlük kuralına aykırılık taşıdığı hallerde bu talep haklı görülmemelidir. Fazla ödenen tutarın sebepsiz zenginleşmeye göre iade edilmesinin talep edildiği hallerde, borçlanmadığı edimi kendi isteğiyle yerine getiren kişilerin kazandırmayı iade istemlerine yönelik TBK m. 78 hükmü uygulanmalıdır. Bu durumda kiracı ancak kendisini borçlu sanarak ödemede bulunduğunu veya iradi ödemede bulunmadığını ispatlayarak iade talep edebilir. Kira sözleşmesinin ticari iş niteliğinde olması ve kiracının kanundaki sınırları aşan tutardaki bedeli ödedikten sonra iade isteminde bulunması halinde TTK'nun 1530. maddesindeki bedeli hataen ödemese bile geri alabilir hükmü kanaatimizce artış oranını sınırlayan düzenlemelerin ticari hüküm niteliğinde olmaması nedeniyle uygulanmamalıdır. Bu nedenle ticari kira sözleşmelerinde fazla ödenen tutarın sebepsiz zenginleşmeye göre iadesinin talep edilmesi halinde, kiracı borçlu olduğunu sanarak ifade bulunduğunu ispatlamalıdır.

İlamsız icra yoluyla kiracının tahliyesine ilişkin hükümler hariç olmak üzere kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda tarafların dava açmadan önce arabulucuya başvurması gerekmektedir. Bu kapsamda kanundaki sınırları aşan anlaşmalarda kiracı fazla ödemediği tutarın iadesi talebiyle dava açmadan önce arabulucuya başvuru yapılmalıdır. Ticari nitelikteki kira sözleşmelerinde, kira artış oranının

kanundaki sınırları aşması durumunda iade taleplerinde arabuluculuk başvurusu, kanaatimizce ticari arabuluculuğa değil, uyuşmazlığın kira ilişkisinden kaynaklı olarak değerlendirilerek yapılması gerekir.

KAYNAKÇA

Akçaal M, 'Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinde Artışa İlişkin 7161 Sayılı Kanun'la Getirilen Değişikliklerin Değerlendirilmesi' (2022) XII (1) Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 361-384.

Akıpek J G, Akıntürk T ve Ateş Karaman D, Türk Medeni Hukuku Başlangıç Hükümleri Kişiler Hukuku (7. Baskı, Beta 2009).

Akyiğit E, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi (1. Baskı, Seçkin 2012).

Antalya G, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt I, (1. Baskı, Beta 2012).

Aydoğdu M, 'Kira Parasında Artışı %25 ile Sınırlayan Düzenlemeler Konusunda Uygulamada Karşılaşılan Sorunlar Hakkındaki Değerlendirmeler' (2023) 88 (3) İzmir Barosu Dergisi 135-164.

Aydoğdu M, Tuncer N ve Meral O Ö, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Sözleşmeler Hukuku (6. Baskı, Adalet 2023).

Becker H, İsviçre Medeni Kanunu Şerhi VI. Cilt Borçlar Kanunu I. Kısım Genel Hükümler (Çev: Kemal Reisoglu) (1. Baskı, Adalet Bakanlığı 1968).

Buz V, 'Sözleşmede Kararlaştırılandan Fazla İfa Halinde İade Talebinin Hukuki Dayanağı', (9 -10 Aralık 2005) XXI Ticaret Hukuku ve Yargıtay Kararları Sempozyumu 133-155.

Çelik A ve Doğu H M, 'Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk ve Ticari Dava Şartı Arabuluculuk Üzerindeki Etkileri' (2024) 32 (2) SÜHFD 811-860.

Doğan M, 'Kira Sözleşmesi' Turgut Öz (ed), Borçlar Hukuku Özel Hükümler (Seçkin 2023).

Duygun A M, 'Konut Kiralarında Kira Ücretine Yapılacak Zammın %25 İle Sınırlandırılmasınının 7456 Sayılı Kanun İle Bir Sene Daha Uzatılmasınının Anayasa Hukuku Ve İnsan Hakları Açısından Doğurduğu Sorunlar' (İstanbul Üniversitesi İnsan Hakları Hukuku Uygulama ve Araştırma Merkezi), <<https://insanhaklari.istanbul.edu.tr/tr/content/blog-serisi-kira-hukukunun-guncel-rejiminde-insan-haklari-sorunlari/blog:-konut-kiralari-nda-kira-ucetine-yapilacak-zammin-dogurdu-gu-sorunlar>> Erişim Tarihi 28.4.2024.



Eren F, Borçlar Hukuku Özel Hükümler (8. Baskı, Yetkin 2020).

Eren F, Borçlar Hukuku Genel Hükümler (27. Baskı, Yetkin 2022).

Furrer A, Muller-Chen M ve Çetiner B, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, (2. Bası, Oniki Levha 2022).

Ganbari M K, ‘Kira Artış Oranına Dair Geçici Maddeler ile Taraf İradesi: Özellikle Arabuluculuk’ (2023) XXVII (4) Ankara Hacı Bayram Veli Hukuk Fakültesi Dergisi 197-232.

Gauch P, Schlupe W ve Schmid J, Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil, Band I (9. Auflage, Schulthess 2008).

Gökyayla E, ‘Kira Bedeli’ Turgut Öz, Faruk Acar, Emre Gökyayla, Murat Develioğlu (edr), İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu Yürürlük Kanunu, Cilt 4, 5 (Madde 207-392), (1. Baskı, Vedat 2019).

Gümüş M A, “Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356) (2. Bası, Vedat 2012).

Gümüş M A, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Borçlar Hukuku Özel Hükümler Cilt I, (3. Bası, Vedat 2013).

Gümüş M A, Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri (1 Baskı, Yetkin 2021).

Gündoğdu S B, ‘Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk Uygulaması Üzerine Bazı Düşünceler’ (2023) 6 (2) Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 851-880.

Han I A, ‘Condictio Indebiti: Borç Olmayan Şeyin İfasına Dayanan Sebepsiz Zenginleşme Talebinin Şartları ve İade Talebine Yönelik Diğer Hukuki Dayanaklarla Sınırlarının Çizilmesi’ (2023) 29 (2) Özel Sayı, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi 435-461.

İnce Akman N ve Özyakışır Ö, ‘Alman ve İsviçre Hukuku ile Karşılaştırmalı Olarak Türk Hukukunda Başlangıç Kira Bedelinin Sınırlandırılması Meselesi’ (2021) XI (2) Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 725-770.

İnceoğlu M, Kira Hukuku Cilt II (1. Baskı, On İki Levha 2014).

İnceoğlu M ve Baş E, ‘Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Kira Parasının Belirlenmesi’ Prof. Dr. Şener Akyol’a Armağan (Filiz 2011) 523-547.

Karahmetoğlu İ Ö, ‘TTK m. 1530/1 Bağlamında Ticari Hükümlerle Yasaklanmış İşlemler’ (2021) 6 (2) 565–610.

Kaynar M, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi (1. Baskı, Vedat 2014).

Kılıçoğlu A, Borçlar Hukuku Genel Hükümler (26. Bası, Turhan 2022).

Kılıçoğlu A, Borçlar Hukuku Özel Hükümler (4. Bası, Turhan 2022).

Kocayusufpaşaoğlu N, Hatemi H, Serozan R ve Arpacı A, Borçlar Hukuku Genel Bölüm Birinci Cilt Hukukuna Giriş Hukukî İşlem Sözleşme (4üncü Bası, Filiz 2008).

Kocayusufpaşaoğlu N, Hatemi H, Serozan R ve Arpacı A, Borçlar Hukuku Genel Bölüm 3. Cilt İfa İfa Engelleri Haksız Zenginleşme (6. Bası, Filiz 2014).

Makaracı Başak A ve Öktem Çevik S, '7409 Sayılı Kanun ile Getirilen Geçici Madde 1 Gereğince Kira Bedelinin Belirlenmesi' (Lexpera Blog, 8.7.2022), <<https://blog.lexpera.com.tr/7409-sayili-kanun-ile-getirilen-gecici-madde-1-geregince-kira-bedelinin-belirlenmesi/>>, Erişim Tarihi 4.6.2024

Nomer H, Borçlar Hukuku Genel Hükümler (Onsekizinci Baskı, Beta 2021).

Oğuzman M K ve Barlas N, Medenî Hukuk Giriş Kaynaklar Temel Kavramlar (29. Bası, Oniki levha 2023).

Oğuzman K ve Öz T, Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt-2 (16. Bası, Vedat 2021).

Öktem Çevik S, 'Türk Borçlar Kanunu Madde 344 Uyarınca Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Temel Esasların Değerlendirilmesi' (2022) 24 (1) DEÜHFD 39-77.

Öz T, Öğreti ve Uygulamada Sebepsiz Zenginleşme Borçlar Kanunu 61 -66. Maddelerine İlişkin İçtihatlar İle (1. Baskı, Kazancı Kitap Ticaret A Ş 1990).

Özen B, 'Kira Bedeli Artışına İlişkin Sözleşme Şartları ve Sözleşme Uyarınca Gerçekleşen Kira Bedeli Artışının Kira Tespit Davası Sonucunda Gerçekleşen Kira Bedeli Artışından Ayırt Edilmesi' (2016) 22 (3), MÜHFHAD Cevdet Yavuz'a Armağan, 2033-2062.

Özyakışır Ö, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedeli (1. Baskı, Adalet 2019).

Reisoğlu S, Sebepsiz İktisap Davasının Genel Şartları (1. Baskı, A Ü Hukuk Fakültesi 1961).

Sarı Fidan Ö, 'Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedeli Artış Oranının Belirlenmesine İlişkin Sınırlamaların Değerlendirilmesi' (2023) 8 (1) YBHD, 345-380.

Schulin H, 'Art 62-66' Honsell.Vogt.Wiegand (edr), Basler Kommentar Obligationenrecht I Art. 1-529 OR 5. Auflage, Helbing Lichtenhahn 2011).



Serozan R, ‘Sebepsiz Zenginleşme’ Turgut Öz, Faruk Acar, Emre Gökyayla, Rona Serozan, Murat Develioğlu (edr), İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu Yürürlük Kanunu Cilt 1 (Madde 1-82), (1. Baskı, Vedat 2019).

Teichmann A, ‘§§ 535-597’ Jauernig Bürgerliches Gesetzbuch Kommentar (16. Auflage, Beck 2015).

Tekinay S S, Akman S, Burcuoğlu H ve Altop A, Tekinay Borçlar Hukuku Genel Hükümler (Yedinci Baskı, Filiz 1993).

Türkmen A ve Huysal S A, ‘6098 sayılı Kanun Geçici Madde 1 ile Getirilen Kira Bedelinde %25’lik Artış Sınırlamasına Aykırılığın Hukuki Sonuçları Üzerine Değerlendirmeler’, (Lexpera Blog, 6. 12. 2022) <<https://blog.lexpera.com.tr/6098-sayili-kanun-gecici-madde-1-ile-getirilen-kira-bedelinde-25lik-artis-sinirlamasina-aykirligin-hukuki-sonuclari-uzerine-degerlendirmeler/>> Erişim Tarihi 14.6.2024.

Ulusoy E, ‘Kirada yüzde 25 sınırı arabulucuyla aşılabılır mi?’ (Milliyet blog, 2.9.2023) <<https://www.milliyet.com.tr/yazarlar/prof-dr-erol-ulusoy/kirada-yuzde-25-siniri-arabulucuyla-asilabilir-mi-6999664>>, Erişim Tarihi 14.6.2024.

Weber R, ‘Art 253-274’ Honsell.Vogt.Wiegand (edr), Basler Kommentar Obligationenrecht I Art. 1-529 OR (5. Auflage, Helbing 2011).

Yavuz C, Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler) (18. Baskı, Beta 2022).

Yeniocak U, Kira Bedelinin Belirlenmesi Kira Tespit ve Uyarılma Davaları Arabuluculuk Uygulaması ile Beraber (3. Baskı, Seçkin 2023).

Zevkililer A ve Gökyayla E, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (21. Bası, Vedat 2021).