

İŞ YERİ KİRALARI

Prof. Dr. FEYZİ N. FEYZİOĞLU (*)

Anayasa Mahkemesi'nin 6570 sayılı «Gayrimenkul Kiraları Hakkında»ki Yasa'nın kira paralarını 12.5.1953 tarihindeki râyice göre donduran 2 ve 3. maddelerini iptal kararı 26.3.1963 tarihini taşır. O günden bugüne kadar geçen yaklaşık 18 yıldan fazla bir süreden beri Yasama Organı, (mülkiyet hakkının özünü zedelemiyen), fakat (kamu yararına olan yeni bir kira düzenlemesini) maalesef yasalaştırıp yürürlüğe koyamamıştır.

Yasama Organı'nın gerçekleştiremediği bu düzenleme, zorunlu olarak Yargıtay İçtihatları ile sağlanmaktadır. Bu konuda açılan (Kira parasının tesbiti davaları) çeşitli dalgalanmalardan sonra Yargıtay'ın 18.11.1964 ve 21.11.1966 günlü içtihadı birleştirme kararları ile belli bir çözüm yolunu bulmuş, ancak yaşam koşullarındaki olağandışı ağırlaşmalar, (emsal)lerin gerçeklere uymayan sözleşmelere dayandırılması, bilirkişi raporlarındaki tutarsızlıklar ve uygulamadaki sair aksaklıklar, kira paralarının tesbiti ile ilgili uyumsuzluklara içtihatlarıyla yön vermek durumunda olan Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'ni bir takım (yeni sınırlamalar) aramaya ve bulmaya zorlamıştır.

I — Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin, 1980 yılı sonuna kadar bu konuda kökleşen içtihadı şöyle idi :

1) Toptan eşya fiyat endekslerindeki artışların kira parasına aynen yansıtılması doğru değildir.

Bir kira yılı içinde endeksteeki artış %20'nin altında ise, bu artış kira parasına aynen yansıtılmalıdır.

Endeksteeki artış %20 ile %40 arasında ise kira parası %20 artırılmalıdır.

Endeksteeki artış %40'ı geçerse, bunun ancak yarısı kira parasına yansıtılmalıdır.

Bu esaslar, hem (konut), hem (işyeri) kiraları için farksız olarak uygulanmalıdır.

(*) İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Öğretim Üyesi

2) Şu var ki toptan eşya fiyat endekslerinde son yıllarda görülen artışlar öylesine yüksek boyutları bulmuştu ki; (artış oranı %40'ı geçerse, bunun yarısının kira parasına yansıtılması) kuralının uygulanmasına devam edilmesi halinde kira paralarına %50 ve belki daha da fazla bir oranda zam yapılması gerekmekteydi. Bunun altından ise çoğu kiracının kalkması gerçekten güç, hatta imkânsız hale girmişti.

İşte sonu gelmeyen bu yükselişe bir noktada dur deme görevini yine Yargıtay üstlenmek durumunda kalmıştır.

II — Yargıtay 3. Hukuk Dairesi 1981 başından beri vermekte olduğu kararlarında (Örneğin 26.1.1981 gün ve 372/468 sayılı kararında) şöyle demektedir :

«Geçen kira yılında, toptan eşya fiyat endeksinde meydana gelen artışın %60'ı da geçmesi, o yıl büyük boyutlara ulaşan ekonomik kriz ve fiyat artışlarını göstermektedir.

Böyle yıllarda, büyük çoğunluğu kira ile oturan dar gelirlilerin yaşam şartları, daha da kötüleşmiş demektir. Bu kesimin gelirlerindeki artış hızlı seyreden enflasyonun etkisiyle, artan fiyatların çok gerisinde kaldığı halde, kiralanan taşınmaz malın değerindeki artış hızlandığından, mal sahiplerini de aynı ölçüde etkilediği söylenebilir.

Hızlı enflasyonun etkisi ile kira paralarının ödenmeyecek miktarlara yükselmeside kiraya verenlere bir yarar sağlamıyacaktır.

Bu nedenlerle toptan eşya fiyat endeksinde meydana gelen artışın bir kira yılında %60'ı geçtiği hallerde de, bunun kira parasına yansıyan bölümünün %30 ile sınırlandırılması zorunlu olduğu sonucuna varılmıştır.

Bu yöndeki uygulama toptan eşya fiyat endeksinde yüksek artışlarda görülen aylık dalgalanmaları önleyeceği gibi eşit bir uygulama da sağlayacaktır.»

Böylece, kira tesbiti davalarındaki kira paralarının bir önceki yıla göre artırılabilme oranı, toptan eşya fiyatlarındaki artış ne kadar yüksek olursa olsun bundan böyle %60'ın yarısını, yani %30'u aşamayacaktır. Örneğin 1980 dönemine ait endeksteeki artış %70 veya %80 olsa bile, bunun kira parasına yansımaları yine %30 olacaktır. Böylece geçen yıl 10 bin lira olan kira parası, 1981 yılında, bunun %30 artışıyla ancak 13 bin liraya yükseltilebilecektir (1).

Şu var ki, Yargıtay'ın (konut kiralari ile işyeri kiralari) hakkında aynı artış yüzdesini muhafaza edişi eleştirilecek bir nitelik taşımaktadır.

Gerçekten de, toptan eşya fiyat endekslerindeki artış yüzdesi %60'ın üzerine ne kadar çıkarsa çıksın, bunun kira parasına yansıma oranını en çok %30 ile donduran 1981 Ocak ayı kararlarında da Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, **konut-işyeri kiralari için herhangi bir ayırım düşünmemiş**, sadece «bu yoldaki uygulamanın toptan eşya fiyat endekslerindeki yüksek artışlarda görülen aylık dalgalanmaları önleyeceğini ve eşit bir uygulama sağlayacağını» belirtmekle yetinmiştir.

O kanıdayız ki, Yargıtay'ın (konut kiralari) ile (işyeri kiralari) ndaki artış oranını eşit bir yüzde ile dondurması yerinde olmamıştır.

Bu sebeple, Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 1981 başlarından itibaren, kira paralarında -dava yolu ile- sağlanabilecek artışın, -top-tan eşya fiyat endekslerindeki artış oranı %60'ı geçse bile- ancak %30 olabileceği yolundaki bu içtihadını iş yerlerinde de aynen uygulayışını bir yazımızda eleştirerek %30'luk sınırın yalnız (konut kiralari) na hasredilmesini, (işyeri kiralari) ise eski tatbikata devam edilmesini önermiştik (2).

III — Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, oybirliği ile verdiği daha sonraki bir kararında ise (13.4.1981 gün ve 1980/1146 Esas, 1981/217 Karar sayılı ilâmında) **işyerlerine ait kira paralarında da niçin %30 artış ile yetindiğini** ayrıntılı biçimde dile getirmiş ve gerçeklerini belirtmiştir.

Konu'nun taşıdığı önem ve geniş bir kitleyi ilgilendirişi nedeniyle, evvelâ Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin -bu kararındaki- görüş ve gerekçelerini özetlemekle sorunu ele almak istiyoruz :

Yargıtay 3. Hukuk Dairesi -özetle- diyor ki :

«1 — İş yerlerine ait kira paralarının, ilk kira sözleşmesinde taraflarca belli edilmesi ile, ara dönemlerde artırılmasını, birbirinden kesinlikle ayırmak lâzımdır.

(1) Yargıtay Hukuk Genel Kurulu da 22.4.1981 gün ve 3-397/304 sayılı kararında, Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin yukarıdaki görüşünü aynen benimsemiş ve yakıt hariç çıplak kira parasının en çok %30'luk bir artışla sınırlandırılmasını sosyal ve ekonomik gereksinmelere uygun görmüştür (YKD. 1981/8 sh. 948).

(2) 5.3.1981 tarihli Milliyet Gazetesi.

Aynı yer konut olarak kiraya verilirken tarafların rayiç değer olarak kararlaştıracakları kira parası ile, iş yeri olarak kiraya verilirken saptayacakları kira parası miktarı eşit değildir; işyeri kira parası daima konut kira parasından yüksektir. Bu yükseklik işyerlerine özgü bir takım niteliklerden kaynaklanmaktadır. Taraflar ilk kira sözleşmesini yaparken, işyerlerinin bütün niteliklerini dikkate alarak o günün râyicine uygun bir kira parası üzerinde mutabık kalmaktadırlar.

Yeni dönem kira parası, mahkemece belli oranda (son içtihat-lara göre en çok %30 oranında) artırılırken, aynı özellikler o günün koşullarına da yansımaktadır. Bu nedenle her yeni dönem kira parası saptanırken, aynı nitelikler ayrıca bir etken olarak kabul edilmemelidir. Başka bir anlatıyla, iş yerleri, konutlardan daha yüksek kira parası ile kiralanırken taraflarca bu yüksekliğe neden olarak dikkate alınan faktörler her dönemde yeni bir faktör olarak hesaba alınmamalıdır. İlk kira sözleşmesinde nazara alınan bu faktörler için kabul edilen fark da, ara dönemlerde yapılan zamlarla orantılı olarak artmaktadır.

Örneğin işyerini, konut'tan ayıran nitelikler (a, b, c) ise, bunlar ilk kira sözleşmesinde hesaba alınmış ve bu nedenle, konut olsaydı kira parası 6.000 lira olarak kabul edilecek olan o yer, iş yeri olarak kiraya verildiğinde (a, b, c) faktörlerinin de değerleri eklenerek 9.000 liraya kiraya verilmiştir. Aradaki 3.000 lira, o yerin işyeri olmasından doğan farktır. Fakat her kira yılı sonunda, kira paralarına -diyelim- %30 zam yapılacaksa, bu %30, işyeri farkı olan 3.000 lira için de uygulanacağından, sonuçta kira parası 9.000 liradan, %30 artışla, 11.700 liraya yükselecektir. Ama bunun 3.000 lirası (işyeri farkı olarak) ilk sözleşmede hesaba alındığına göre, yeni kira dönemindeki bu işyeri farkı $3.000 \times \%30 = 3.900$ lira olarak hesaba alınmış sayılacaktır. Ve bu %30 artışlar her yeni kira yılı için, bir önceki yıl kirasına eklenerek sürdürülecektir».

Görülüyor ki, Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'ne göre, konut-işyeri kira paralarının yükseltilmesinde farklı oranlara gerek duyulmamasının **birinci nedeni**, işyeri kira farkının **ilk sözleşmede esasen dikkate alınmış bulunması ve bu fark'a da her yıl aynı oranda artışların eklenmekte olması'dir.**

2 — İkinci neden, -yine Yargıtay'a göre- konut kiralardan daha yüksek oranda bir yansıma payını işyeri kiralaları için uygula-

mak, işyeri kiralayanları lehine (dayanaksız bir artış farkı)ni kabul etmek olur ki, bu da arada (nedensiz bir ayrılığın yaratılması) ve (eşitlik ilkesi)nin bozulması sonuçlarını doğurur.

Örneğin, aynı yer (konut) olarak kiraya verilseydi ayda 6.000 lira alınacak iken, işyeri olarak kiraya verilince $6.000 + 3.000$ (işyeri farkı) = 9.000 lira alınması kararlaştırılmış bulunsa, 3 yıl sonunda (konut) lara her yıl için %30 zam, işyerlerine %50 zam yapılacak olsa, işyeri farkı hiç hesaba alınmasa bile, konut olarak verildiğinde 3 yıl sonunda kira parası 13.182 liraya; işyeri olarak verildiğinde 20.250 liraya yükselecektir ki, aradaki (7.068) lira, Yargıtay'a göre dayanaksız bir artış teşkil edecektir. Buna ise hiçbir gerek yoktur.

3 — Nihayet yine Yargıtay'a göre «**her işyeri için daha yüksek kira ödenmesi'nin haklı olacağından da söz edilemez.**

Bugünkü ekonomik ortamda işyeri kiracılarının büyük bir kesimi de gelirlerini günün koşullarına uyduramamaktadırlar. Onlar ayrıca her yıl artırılan mesken kiralalarını da ödemek zorundadırlar. Bu kesimdekiler sonunda işyerlerini kapatmak durumunda bırakılırsa, bundan daha büyük sosyal problemler meydana gelebilir.

Bazı işyerleri kiracılarının büyük gelirler sağlaması da, işyerleri için daha yüksek kira parası tesbitine neden olamaz.

Kiracının o işyerinden sağladığı gelire dayalı olarak kira parasının tesbiti ilkesi, birtakım kiralayanlar yönünden düşük kira paralarının tesbitine neden olur ki, bu da eşitlik ilkesini bozar.

Kaldı ki, bugünkü ekonomik ortamda, gelirlerini olağanüstü artıran konut kiracıları da vardır. Ama onlar için farklı bir oran önerilmektedir.

Nihayet, toplumumuzda bugün için, **işyerleri de konutlar gibi yetersizdir.** Konut ve işyerlerinde kira paralarının artırılmasını zorunlu kılan etkenler hemen hemen aynıdır. (Objektif olma, eşit uygulama sağlama ve kendiliğinden işlerlik kazandırma ilkeleri) her iki kira kesiminde de söz konusudur.

Bu nedenlere ilâveten toptan eşya fiyat endeksine bağlı olarak belli oranlarda **her yıl kiralaların katlamalı olarak artırılmasının**, bir süre sonra, yüksek kira paraları oluşturacağı dikkate alınmalıdır. İşte Yargıtay bu gerekçelere dayanarak, yasa gereği yenilenen kira dönemleri için, işyerleri kiralalarının tesbitlerinde, konut kiralalarına

uygulanandan farklı ve daha yüksek bir artırma oranının kabulüne gerek görmemektedir.

IV — Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 13.4.1981 tarihini taşıyan bu son içtihadı, aslında, 17.3.1980 gün ve 687/692 sayılı kararındaki gerekçelerinin biraz daha genişletilmiş tekrarından ibarettir.

Son içtihadın gerekçeleri içinde tamamen katıldığımız ve benimsediğimiz görüşler elbette vardır.

Buna rağmen vardığımız sonuç farklıdır. Bu farklılığın başlıca nedeni, hareket noktalarımızın değişik oluşudur. Biz diyoruz ki :

1 — «**Konut**» bir barınaktır. Bir konut temini herkes için bir zorunluluktur; bundan vazgeçme düşünülemez. Konut kiracısının bu nedenle kiralayana nazaran hareket ve karar serbestisi daha sınırlıdır. Ekonomik durumu ve imkânları da daha zayıftır. Başka bir deyişle bir konut kira sözleşmesi yapılırken taraflar eşit koşullarla müzakereye oturmamaktadırlar. Eğer kiracıyı koruyacak hükümlerle o güçlendirilmezse, kiralayan karşısında daima yenik düşmeye mahkûmdur. Bu nedenlerle, ara dönemlerde mahkemece yaptırılacak kira tesbitlerinde yıllık fiyat endekslerinde artış oranı ne kadar yüksek olursa olsun bunun konut kiralalarına yansıtılma oranının belli bir sınırdan tutulması ve tavanın %30 ile dondurulması yerindedir (3).

2 — «İşyeri» kiralalarında ise koşullar farklıdır. Çünkü «**konut tüketim'in**; «**işyeri**» ise **üretim'in yatağıdır**. İşyeri kiralamak isteyen kişi orada mesleğini icra ederek para kazanmayı amaçlar. (Kira Parası) miktarının tedbitinde de bu amacını gerçekleştirme imkânlarını ve derecesini mutlaka hesaba katar. Eğer istenilen para kendi hesaplarına uygun düşmez ise kiralayanın önerisini kabulden kaçınabilir. Ve böylece «**o işyerinin râyici**» kiracının ödeme gücü ve geleceğine yönelik hesaplamaları sonunda, tarafların az çok eşit koşullar altında yapacakları pazarlıkla belirlenir.

3 — Yargıtay'ın son içtihadında «işyeri kiralalarında, konut kiralalarında bulunmadığını» belirttiği ve «a, b, c» harfleriyle ifade ettiği farklı unsurlar için de daha ilk sözleşmede kira parası saptanırken ilâve bir meblağın hesaba katıldığını söylemesi doğrudur; fakat bu unsurları soyut değil somut biçimde ortaya koymamış olması bir eksiklik; bu yüzden de verdiği sonuç farklıdır.

(3) Nitekim, 8.7.1981 gün ve 2487 sayılı (Toplu Konut Kanunu) da bu ihtiyacı daha köklü ve geniş kapsamlı çarelerle karşılamak amacıyla kabul edilmiştir.

İşyeri kira parasının içinde, konut kiralalarında bulunmayan faktörler olarak sıralanan (a, b, c) unsurlarının birisi ve başlıcası, işyeri kiracısının ilk sözleşmeyi yaparken o yer'e verebileceği kira parasını **ödeme gücü** ve o yerden sağlayacağını tahmin ettiği **kazancın derecesidir**. Râyicin oluşmasında işyeri kiracısının bu gücü ve kazancı hesaplamasının büyük rolü herhalde inkâr edilemez.

Kiracının bir banka olduğunu düşünelim. İlk sözleşmenin yapıldığı yıldaki kazancı -diyelim- %25 iken ikinci yılda bu kazanç %100'ü aşmış bulunuyorsa (a) unsurunda hiç bir değişiklik olmadığı söylenebilir mi? %100 kazanç sağladığı yılda dahi bu unsur'daki artışın kira parasına yansıtılması, ilk yıllardaki oranda mı kalmalıdır? Herhalde «hayır». Unutulmasın ki, o yerin kiralanması, yaşam koşullarında toptan eşya fiyatı endekslerine göre %80'e yakın bir ağırlaşmanın karşısında ancak kira parasında %30 bir artışla yetinmek zorunda bırakılmaktadır. Ve buna karşılık onun mülkünden yararlanan kiracı, o yerdeki faaliyeti sonucu % 100'ü aşan bir kazanç sağlamakta; %50 civarında faiz dağıtmaktadır; fakat kira parasını ödeme safhasına gelince ancak %30'luk bir artışa tâbi tutulmaktadır. Burada eşitlik mi, eşitsizlik mi vardır; işte üzerinde durulacak sorunlardan biri ve en önemlisi budur.

4 — İşyeri kiralalarının, konut kiralalarından daha yüksek oranda bir yansıma payına tâbi tutulmasını, işyeri kiralanları lehine (dayanaksız bir artış farkı) olarak değerlendirmek de, kanaatimizce, isabetli sayılamaz.

Asıl böyle bir değerlendirme, işyeri kiracıları lehine (dayanaksız bir sınırlandırma) olur. Çünkü ilk sözleşmede işyeri kira parası (serbestçe) saptanmaktadır ve buna herhangi bir yasal ya da yargısal bir sınır konulmamaktadır. Fakat tarafların serbestçe kararlaştırdıkları süre bitip, sözleşme yasal olarak birer yıl için yenilenmeye başlayınca, râyici oluşturan faktörler, işyeri kiracısı lehine çok değişmiş olsa bile, kira parası yine de konut kiracıları için kabul edilen oranda tutulmaktadır. Bu çözüm yolu ise, ödeme gücü ve imkânları kiralayana nazaran çok daha artmış olan işyeri kiracısının lehine ve herhalde eşitlik ilkesini (gereksiz oranda bozan) bir sınırlama olmaktadır.

V — Sanıyoruz ki, -Yargıtay Kararında katıldığımız diğer gerekçeler de dikkate alındığında- hakkaniyete daha uygun düşecek çözüm yolu şöyle olabilir :

İşyeri kiralalarının yasal yenilenmelerinde de, konut kiralalarında olduğu gibi, Toptan eşya endekslerindeki artış oranının (kira para-

sına yansıma oranında) bir sınır, bir tavan konulmalıdır. Fakat bu sınırlama, konut kiralaları için kabul edilen %30'luk tavanın (iki katı olmalı) dir.

Nasıl ki, 3080 sayılı Millî Korunma Kanunu zamanında bile yasa koyucu, kira sözleşmelerinin yasal olarak yenilenmeleri halinde yapılacak zamları konutlarla işyerleri için aynı oranda tutmamış; konutlara %200, işyerlerine %400'lük bir zammı uygun bulmuştu. 6570 sayılı Yasa'nın, iptal edilen 2 ve 3. maddelerinde de aynı oran'ar muhafaza edilmişti.

Savaş yıllarının gerçekten olağanüstü dönemlerinde bile, işyerlerine yasaca yapılan zamlar, konut kiralalarına yapılanların iki katı iken, bugünün ekonomik koşullarından kiralayanlarına nazaran çok daha fazla yararlanan ve imkânlar sağlayan işyeri kiracılarını, konut kiracıları ile aynı ekonomik sıkıntı içinde kabul etmek ve toptan eşya fiyat endekslerindeki artışın yansıma oranını aynı sınırdaki tutmak hakkaniyete aykırı düşmektedir.