

**T.C.
İSTANBUL AYDIN ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**



**YABANCI PARA OLARAK KARARLAŞTIRILAN KİRA BEDELİNİN
BELİRLENMESİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Zuhal PERVER

**Özel Hukuk Anabilim Dalı
Özel Hukuk Bilim Dalı**

Tez Danışmanı: Dr. Öğr. Üyesi Pakize Ezgi AKBULUT

Haziran 2018

**T.C.
İSTANBUL AYDIN ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**



**YABANCI PARA OLARAK KARARLAŞTIRILAN KİRA BEDELİNİN
BELİRLENMESİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ

**Zuhal PERVER
(Y15.12.220006)**

**Özel Hukuk Anabilim Dalı
Özel Hukuk Bilim Dalı**

Tez Danışmanı: Dr. Öğr. Üyesi Pakize Ezgi AKBULUT

Haziran 2018



T.C.
İSTANBUL AYDIN ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜ

Yüksek Lisans Tez Onay Belgesi

Enstitümüz Özel Hukuk Anabilim Dalı Özel Hukuk Tezli Yüksek Lisans Programı Y1512.220006 numaralı öğrencisi **Zuhal PERVER**'in “**YABANCI PARA OLARAK KARARLAŞTIRILAN KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ**” adlı tez çalışması Enstitümüz Yönetim Kurulunun 24.05.2018 tarih ve 2018/15 sayılı kararıyla oluşturulan jüri tarafından **oybirliği** ile Tezli Yüksek Lisans tezi olarak **kabul** edilmiştir.

Öğretim Üyesi Adı Soyadı

İmzası

Tez Savunma Tarihi :19/06/2018 – 10:30

1)Tez Danışmanı: Dr. Öğr. Üyesi Pakize Ezgi AKBULUT

2) Jüri Üyesi : Prof. Dr. Haluk BURCUOĞLU

3) Jüri Üyesi : Dr. Öğr. Üyesi Ekrem KURT

(Handwritten signatures in blue ink)

Not: Öğrencinin Tez savunmasında **Başarılı** olması halinde bu form **imzalanacaktır**. Aksi halde geçersizdir.

YEMİN METNİ

Yüksek Lisans tezi olarak sunduğum “Yabancı para olarak kararlaştırılan kira bedelinin belirlenmesi ” adlı çalışmanın, tezin proje safhasından sonuçlanmasına kadarki bütün süreçlerde bilimsel ahlak ve geleneklere aykırı düşecek bir yardıma başvurulmaksızın yazıldığını ve yararlandığım eserlerin Bibliyografya’da gösterilenlerden olduğunu, bunlara atıf yapılarak yararlanılmış olduğunu belirtir ve onurumla beyan ederim. (.../.../20..)

Zuhal PERVER

ÖNSÖZ

Yüksek lisans tez çalışmam ile 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun ilgili hükümleri ışığında, 818 Sayılı Borçlar Kanunu ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanunun yürürlük dönemi uygulamaları da kıyaslama bazında dikkate alınarak, konu ile ilgili içtihatlar ve doktrin kapsamında kira sözleşmesinin genel esasları izah edildikten sonra, yabancı para kira bedeli üzerine kurulan konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde sözleşme şartlarının geçerliliği ve yaşanan sorunlar hakkında değerlendirme yapılması amaçlanmıştır.

Yüksek Lisans tezimin hazırlanmasında desteğini, emeğini ve bilgi birikimini esirgemeyen değerli hocalarım Prof.Dr.Haluk BURCUOĞLU, özel hukuk ana bilim dalı başkanı Prof.Dr.Ömer Adil ATASOY, danışman hocam Doktor Öğretim Üyesi Pakize Ezgi AKBULUT ve Doktor Öğretim Üyesi Ekrem KURT'a sonsuz teşekkür ve saygılarımı sunarım.

Devamla, yüksek lisans tezimin yazım aşamasında geçen uzun yolda manevi desteği ile bana güç veren sevgili annem Sevda KARDUZ, eşim Mehmet Göker PERVER, ablam Nihal DÖNERTAŞ ile tüm aileme ayrıca teşekkür ederim.

Haziran, 2018

Zuhal PERVER

İÇİNDEKİLER

Sayfa

ÖNSÖZ.....	iv
İÇİNDEKİLER	v
KISALTMALAR	vii
ÖZET.....	viii
ABSTRACT	ix
1. GİRİŞ	1
2. KİRA SÖZLEŞMESİ	3
2.1 Genel Olarak	3
2.2 Kira Sözleşmesinin Hukuki Niteliği	5
2.3 Kira Sözleşmesinin Unsurları.....	5
2.3.1 Genel olarak	5
2.3.2 Kiralanan – kira konusu eşyanın niteliği.....	5
2.3.3 Kiralanan eşyanın kullanımının kiracıya bırakılması	7
2.3.4 Kira bedeli	7
2.3.5 Tarafların karşılıklı anlaşması.....	9
2.4 Kiraya Veren Borçları	10
2.4.1 Genel olarak	10
2.4.2 Vergi ve benzeri yükümlülükler katlanma borcu	10
2.4.3 Teslim borcu	11
2.4.4 Ayıba karşı tekeffül borcu.....	11
2.4.5 Zapta karşı tekeffül borcu	12
2.5 Kiracının borçları	12
2.5.1 Genel olarak	12
2.5.2 Kira bedelini ödeme borcu	12
2.5.3 Özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcu	13
2.5.4 Temizlik ve bakım giderlerini ödeme borcu	14
2.5.5 Ayıpları bildirme borcu.....	14
2.5.6 Ayıpların giderilmesine ve kiralananın gösterilmesine katlanma borcu... 14	
2.5.7 Kiralananı geri verme borcu	15
3. KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ	16
3.1 Kendiliğinden Sona Ermesi.....	16
3.1.1 Belirli süreli kira sözleşmelerinde.....	16
3.1.2 Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde	16
3.2 Taraflarca sona erdirilmesi	17
3.3 Konut Ve Çatılı İşyerlerine İlişkin Kira Sözleşmelerinde Kiraya Veren Tarafindan Sona Erdirilmesi.....	18
3.3.1 Kira sözleşmesinin sebep göstermeksizin sona erdirilmesi durumu.....	18
3.3.2 Konut gereksinimi durumu	19
3.3.3 İşyeri gereksinimi durumu	19
3.3.4 Taşınmazın yeniden yapılma ve onarılması durumu	20

3.3.5 Mülkiyetin sonradan kazanılması durumu	20
4. 6098 SAYILI KANUNUN KİRA SÖZLEŞMESİNE İLİŞKİN HÜKÜMLERİNİN ZAMAN BAKIMINDAN UYGULANMASI VE YÜRÜRLÜĞÜ ERTELENEN HÜKÜMLER	21
5. YABANCI PARAKİRA BEDELİ	25
5.1 Genel olarak	25
5.2 Memleket parası veya yabancı para kira bedeli	25
6. YABANCI PARA ÜZERİNDEN BORÇLANMA	27
6.1 Para borçlarının ödenmesi	27
6.2 Yabancı para borcu	27
7. KİRA BEDELİNE UYGULANACAK ARTIŞ ORANI	33
7.1 Taraflar Arasında Önceden Yapılan Bir Anlaşmanın Bulunması	33
7.2 Taraflar arasında önceden yapılan bir anlaşmanın bulunmaması	35
7.3 Kira Sözleşmesinin Beş Yılda Uzun Süreli Olması	38
8. KİRA BEDELİNİN ARTIŞINA GETİRİLEN SINIRLAMALARIN DEĞERLENDİRİLMESİ	43
9. KİRA BEDELİNİN TESPİTİ	47
9.1 Genel Olarak	47
9.2 Tespit Davasının Açılabilirliği Haller	47
9.3 Dava Açma Süresi Ve Kararın Etkisi	49
9.4 Taraf Ve Dava Ehliyeti	50
9.5 Yetkili Ve Görevli Mahkeme	50
10. KİRA BEDELİNİN UYARLANMASI	52
10.1 Genel Olarak	52
10.2 İfa Güçlüğü Bakımından Değerlendirme	53
10.3 Dava Açma Süresi Ve Kararın Etkisi	54
11. KİRA BEDELİNİN ÖDENMEMESİ HALİNDE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ	56
11.1 Genel Olarak	56
11.2 Kiracının Temerrüdü	56
11.3 İki Haklı İhtar	57
11.3.1 Mülga 6570 sayılı kanun açısından	57
11.3.2 6098 sayılı kanun açısından	60
12. SONUÇ	62
KAYNAKLAR	64
ÖZGEÇMİŞ	67

KISALTMALAR

ABD	:Ankara Barosu Dergisi
AÜHFD	:Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
AYM	:Anayasa Mahkemesi
B.	:Baskı
b.	:Bent
BATİDER	:Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü Dergisi
BK	:Borçlar Kanunu
BÜHFKHHD	:Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi
Bkz.	:bakınız
C.	:Cilt
c.	:cümle
ET.	:Erişim Tarihi
f.	:fıkra
GKHK.	:Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
HD.	:Hukuk Dairesi
HMK.	:Hukuk Muhakemeleri Kanunu
İBD	:İstanbul Barosu Dergisi
İİK	:İcra İflas Kanunu
İÜHFM	:İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası
K.	:Karar
TBK	:Türk Borçlar Kanunu
TC.	Türkiye Cumhuriyeti
TMK	Türk Medeni Kanunu
TTK	Türk Ticaret Kanunu
ÜFE	Üretici Fiyat Endeksi
vb.	ve benzeri
vd.	ve devamı
vs.	ve saire
YHGK	Yargıtay Hukuk Genel Kurulu
YİBK	Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı
YKD	Yargıtay Kararları Dergisi

YABANCI PARA OLARAK KARARLAŞTIRILAN KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ

ÖZET

Yabancı para olarak kararlaştırılan kira bedelinin belirlenmesi konulu yüksek lisans tez çalışmam da, genel olarak kira sözleşmesinin tanımı, esaslı unsurları, kiracı ve kiraya verenin hak ve yükümlölükleri incelenmiştir. Devamla; yabancı para ve memleket parası ayırımı dikkate alınarak, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu hükümleri ışığında, yabancı para kira bedelinde uygulanacak artış oranı, tarafların anlaşmalarının geçerliliği, kira bedelinin belirlenmesi (tespiti), uyarlama davasının özellikleri ve süreci, kira sözleşmesinin sona ermesi halleri aynı zamanda mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun hükümleri ile de karşılaştırma yapılarak incelenmiştir.

Anahtar Kelimeler: *Kira Sözleşmesi, Kira Bedeli, Kira Unsurları, Taşınmaz Mal, Yabancı Para, Kira Bedelinin Uyarlanması, Kira Bedelinin Tespiti, Hak ve Nesafet, Kira Bedeli Artış Oranı, Memleket Parası, Tarafların Anlaşması, İfa Güçlüğü.*

DETERMINATION OF RENT PRICE WHICH IS FIXED AS A FOREIGN CURRENCY

ABSTRACT

In my master thesis study on the determination of the rent price which is fixed as foreign currency, the description of the rent contract, its essential elements, the rights and obligations of the tenant and the leaseholder are examined. Besides that; taking the difference between domestic and foreign currencies into consideration and in accordance with the provisions of the Turkish Debt Law numbered 6098, comparisons are made regarding the former (cancelled) Turkish Debt Law numbered 818, Compared to the provisions of Law on Real Estate Leases No. 6570 relating the issues of the increase rate of rent price in foreign currency, the validity of the agreement of parties, the designation of the amount of the rent price (the determination), the characteristics and the process of the case for the adaptation of the rent price, termination of the rent contracts.

Key Words: *Rent Contract, Rent Price, Rent Elements, Immovable Property, Foreign Currency, Adaptation of Rent Price, Determination of Rent Price, Rights and Equity, Increase Rate of Rent Price, Domestic Currency, Agreement of Parties, Hardship.*

1. GİRİŞ

Nüfus artışı, göç oranı, sanayileşme ve kentleşme oranının yükselişe geçmesi sebebiyle barınma ihtiyacının artması ile beraber yatırım potansiyelinin inşaat sektörüne yönelmesi ile taşınmaz satış bedellerinin önceki dönemlere göre hızla prim yapması üzerine alım gücünün azalması etkisi ile konut ve işyeri amaçlı kullanılan taşınmazlara ilişkin kiralama talepleri doğru orantılı olarak yükselişe geçmiştir.

Ticari, sınai ve serbest faaliyetler kapsamında ortaya çıkan işyeri kullanım ihtiyacına bağlı olarak işyeri kira sözleşmeleri çok sık kullanılan kira sözleşmelerindendir. Ülkemize yönelen yabancı sermaye yatırımı, mesleki faaliyetini ağırlıklı olarak yabancı para ile yürüten özel ve tüzel kişiler ile herhangi bir özel kategoride sınıflandırılmaya gerek olmadan kiracı veya kiraya veren tarafından gelen teklif ya da sunulan şartlar kapsamında kişiler, yabancı para üzerinden kira sözleşmesi akdetmektedirler.

Büyükşehirlerde, yabancı nüfusun yüksek olmasının da konut ve işyeri kira sözleşmelerinin yabancı para üzerinden akdedilmesinde etken olduğu çok rahat bir şekilde söylenebilecektir. Kiracı tarafından gelir olarak elde edilen para biriminin yabancı ülke parası olması halinde kiracı tarafından sözleşmenin yabancı para üzerinden akdedilmesi istenebilmekteyken, karşı olarak Türk lirasının yabancı para üzerinden olası değer kaybetme ihtimalini önleme amacına yönelik olarak rayiç kira bedelinin altına düşmeden, taşınmazın emsale uygun kira değeri karşılığını elde etme fikrini baz alarak kendini koruma altına almayı hedefleyen kiraya veren de kira bedelinin yabancı para üzerinden kararlaştırılması talep etmektedir.

Dolayısıyla; kira sözleşmeleri günlük hayatımızda en çok karşılaştığımız sözleşmelerdendir. Kira sözleşmesinin konusunu menkul veya gayrimenkul eşyalar, mal varlıkları oluşturabilir. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu

hükümleri, genel hükümler, konut ve çatılı işyeri kiralari ile ürün kirasi olmak üzere üç esas başlıkta toplanmiştir.

Yüksek lisans tez çalışmamın konusu, konut ve çatılı işyerine dair akdedilen kira sözleşmelerinde yabancı para olarak kararlaştırılan kira bedelinin belirlenmesidir. Konunun detaylıca incelenebilmesi için çalışma birden fazla bölüme ayrılmıştır. İlk bölümlerde; kira sözleşmesinin unsurları, kiraya verenin -kiracının borçları ve kira sözleşmesinin sona ermesi halleri genel çerçevede bazında incelenecektir.

Beşinci bölüm itibariyle devam eden bölümlerde; kira bedelinin belirlenmesi hakkında bilgi verilmekle beraber yabancı para olarak belirlenen kira bedeline dair sözleşmede taraflarca kararlaştırılan veya kararlaştırılmayan artış şartı ve sınırları mevzuat kapsamında incelenerek devamla; yabancı para kira bedelinin tespiti, uyarılma davası ile yabancı para kira bedelinin ödenmemesi veya şartlara uygun olarak ödenmemesi halinde kiraya verenin sahip olabileceği haklara değinilecektir.

Bir başka deyişle; yüksek lisans tez çalışması ile 818 sayılı Borçlar Kanunu ve 6570 sayılı Kanun döneminde, 2001 ekonomik krizi sebebiyle yabancı para ile belirlenen kira bedeli artışlarına getirilen geçici sınırlamaların göz önüne alınmasıyla beraber, sözleşme serbestisi ilkesi altında uygulamada yaşanan sorunların ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile ilgili sorunlara hangi şart ve usullerde çözümler bulunduğunun Yargıtay kararları ve öğreti ışığında izah edilmesi amaçlanmaktadır.

2. KİRA SÖZLEŞMESİ

2.1 Genel Olarak

Kira sözleşmesi, malikin taşınır veya taşınmaz şeye ilişkin kullanımını bir başkasına bıraktığı sözleşmelerdendir. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 299. maddesi kira sözleşmesinin tanımını yapmıştır. Kira sözleşmesi ile kiraya veren kiraya verdiği şeyin kullanılmasını veya beraberinde yararlanılmasını kiracıya bırakmayı üstlenmekle, kiracı da buna karşılık olarak kararlaştırılan kira bedelini kiraya verene ödemeyi üstlenmektedir.

Mülga 818 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 248. maddesinde kira sözleşmesinin tanımına yer verilmiştir. Adı geçen madde uyarınca ise; kira sözleşmesi kiraya veren kiracıya bir ücret karşılığında kiralanan şeyin kullanımını bırakmakta olduğu sözleşmedir. Mülga 818 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda bulunan tanım ile 6098 sayılı Kanunun 299. madde hükmü karşılaştırıldığında göze çarpan en önemli husus, bir malın kullanımı ile birlikte ondan yararlanmanın da kiracıya devredilmesinin kira ilişkisinin kapsamına dahil edilmesidir. Bunun sebebi yasa koyucunun ürün kirası ile adi kirayı birlikte tanımlamak istemesidir. Başka bir deyişle, 6098 Sayılı Kanun 818 sayılı Kanunun aksine yalnızca adi kira sözleşmesini tanımlamak yerine bütün kira sözleşmesi çeşitlerini içeren genel bir tanım yapmayı hedeflemiştir.

6098 sayılı Kanun'da kira sözleşmesi yukarıdaki gibi ifade edilmiş iken; öğretideki kira sözleşmesi ile ilgili bir tanıma göre kira sözleşmesi, kiraya verenin malın kullanım hakkını devretmeyi, karşılığında da kiracının uygun bir kira bedeli ödemeyi borçlandığı bir borç sözleşmesidir (Gümüş 2012:12; Aral 2010:207).

Öğretide; 6098 sayılı Kanunun 299. maddesinde yer alan tanım, genel olarak kira sözleşmesi ile birlikte ürün kirasını da içerecek biçimde düzenlenmesi ve ürün getiren haklara yer verilmemesi nedeniyle eleştirilmiştir. Ayrıca, 6098 sayılı Kanun'un 357. maddesinde yalnızca ürün kirası ile ilgili bir tanım daha

bulunmaktadır. Kanunun sistematüğinden hareketle, ürün kirasını içermeyecek şekilde kira sözleşmesine ilişkin tanım şöyledir; "*Kira sözleşmesi, kiraya verenin kira bedeli karşılığında kiralanan eşyanın kullanımını kiracıya bıraktığı tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir*" (Aydın 2013:5; Acar 2015:64,65). Kanunun ilgili hükmü ve öğretilerdeki tanımlar dikkate alındığında kira sözleşmesi, "Kiraya verenin bir mal üzerindeki yararlanma ve kullanma hakkını, ücreti karşılığında başka bir kişiye, süreli ya da süresiz olarak devretmesi"dir.

818 sayılı Kanun'da kira, hasılat kirası ve adi kira şeklinde iki ayrı bölümde 248. ve 298. maddeler arasında düzenlenmişken, 6570 Sayılı Kanun tüm musakkaf taşınmazları kapsamakla beraber istasyon, iskele, liman dahilinde bulunan çatılı yerlerde 6570 sayılı Kanunda yer almaktaydı. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Dördüncü Bölümünde ise kira sözleşmesine ilişkin hükümler üç ayrımda düzenlenmektedir (Badur 2011:32). İlk ayırım, genel hükümler altında 299. ve 338. maddeler arasında yer almaktadır. İkinci ayırım, "*Konut ve çatılı işyeri kiralari*" altında 339. ve 356. maddeler arasında yer almaktadır (6098 sayılı Kanunun yürürlüğe girmesinden önce 6570 Sayılı Kanunda düzenlenmekte idi). 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu yürürlüğe girdiğinde, 6570 Sayılı Kanun ilga edilmiş ve ilga edilen kanun hükümlerine karşılık gelen hükümleri de içerecek şekilde düzenlenmiştir. Ayrıca istasyon, iskele, liman ve belediye sınırlarındaki çatılı yerler ayrımı terk edilerek, kiralanacak malın niteliğine göre konut ve çatılı işyerleri şeklinde bir ayrıma gidilmiştir. Köy, belediye sınırları ya da nerede olduğundan bağımsız olarak, konut ve çatılı işyerleri aynı hükümlere tabi olarak şekilde düzenlenmiştir. Son ayırım, ürün kirası altında 357. ve 378. maddeler arasında yer almaktadır. Kira müddeti ise 300. maddede yer almaktadır. Kira sözleşmelerinde belirli ve belirsiz süreli olmak üzere ikili bir ayrıma gidilmiştir. Taraflarca kararlaştırılan kira süresinin sona ermesinin ardından başkaca bir bildirim yükümlülüğüne gerek kalmadan kendiliğinden sonlanacak olan sözleşmeler, belirli süreli olarak kabul edilmiştir. Başka bir anlatım ile tarafların kararlaştırmış oldukları sürenin bitmesi ile sona erecek olan kira sözleşmeleri belirli süreli kira sözleşmeleridir. Belirsiz süreli kira sözleşmesi ise, sözleşme taraflarının kiralananana ilişkin kullanım süresini belirlemedikleri kira sözleşmeleridir. Bunun dışında, taraflarca kira sözleşmesinde belirlenmiş sürenin geçmesine rağmen ve de

tarafaların aralarında açıkça bir anlaşma yapmamış olmalarına rağmen kira ilişkilerini sürdürmeleri durumunda da, tarafların arasındaki kira ilişkisi belirsiz süreli kira ilişkisine dönmüş kabul edilmektedir.

2.2 Kira Sözleşmesinin Hukuki Niteliği

Kira sözleşmesi başlıklı bölümde (bkz:3-4) verilen tanımdan yola çıkılarak kira sözleşmesi rızai şekilde her iki tarafın da borç altına girdiği (synallagmatique) bir sözleşmedir (Yavuz 2011:182; Kılıçoğlu 2015:49). Bunun anlamı, kiracının kiralananın kullanılması karşısında kira borcunu ifa yükümlülüğü altına girmesi, kiraya vereninde kiralanan şeyin kiracı tarafından kullanılmasına katlanma yükümlülüğü altına girmesidir. Kira sözleşmesinin geçerliliği anlamında ise herhangi bir şekil şartına uyulması gerekmez.

2.3 Kira Sözleşmesinin Unsurları

2.3.1 Genel olarak

Kira sözleşmesinin unsurları genel olarak taraflar karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanları, sözleşmenin konusu (kiralanacak olan mal), malın kullanımının kiracıya bırakılması ve kira ücretidir (Oğuzman/Öz 2001: 77; Gümüş 2012:23; Aral 2010:208). Tarafların bağlanma iradelerinin mevcut olması halinde bir kira sözleşmesinde tarafların kira ücretini kararlaştırmamış olmaları, kira sözleşmesinin kurulmamış olması sonucunu doğurmayacak, ortaya çıkan sözleşme boşluğu hakim tarafından doldurulabilecektir (Nomer 2015:2059). Yukarıda sayılan unsurlar üzerinde anlaşılmasının sözleşmenin kurulduğuna yönelik bir karine ortaya koyduğu kabul edilebilir.

2.3.2 Kiralanan – kira konusu eşyanın niteliği

Fiziki varlığı olan menkul ya da gayrimenkul mallar kira sözleşmesinin konusunu teşkil edebilir (Tekil 1981:283; Kılıçoğlu 2015:51). Fiziki varlığı olmayan bir hak ise kira sözleşmesi konusu yapılamaz (Arpacı 2002:16; Kılıçoğlu 2015:51). Eşya tamamen kiralanabileceği gibi özellikle gayrimenkullerde sıkça karşılaşıldığı üzere kısmen de kiralanabilir. Reklam amacıyla bir apartmanın dış cephesinin kirallanması bu duruma örnek olarak gösterilebilir. Sayılabilecek nitelikteki eşyaların da, sayısında azalma olmadan

geri verilmesi şartıyla kiralanmaları mümkündür. Örnek vermek gerekirse, bir düzine sandalye, bir etkinlik düzenlenmesi için kiralanabilir. Kira sözleşmesi sona erdiğinde ise kiralanmış eşyaların malikine iade edilmesi gerekir.

Kuruluş amaçlarına ve mevzuata aykırı olmamak şartıyla, kamu idareleri de mallarını kiraya verebilirler. Örnek vermek gerekirse, belediyeye ait bir vinç kira sözleşmesinin konusunu teşkil edebilir.

Ürün kirasında, kararlaştırılan ücret mukabilinde belirli bir zaman aralığı için hasılat (ürün) getiren bir hakkın ya da malın kullanımı ve elde edilecek hasılatı kiracıya bırakılmaktadır. Örnek vermek gerekirse, bir otelin kullanımının devredilmesi suretiyle kira sözleşmesine konu olması mümkündür. Ancak; otelin tüm personel, demirbaş ve eşyaları ile birlikte işletilmesi amacıyla kiralanması üzerine oluşan sözleşme hasılat (ürün) kirası olacaktır (Burcuoğlu 2016:59,60). Ürün kirasının mevcut olup olmadığına ilişkin ayırım yapılacağında, tarafların esas iradeleri, sözleşmenin amacı, somut olayda hasılat toplama ve kullanma amaçlarından hangisinin daha büyük önem ve öncelik arz ettiği incelenmelidir (Tandoğan 1995:7).

Ürün kirasından bahsederken atlanmadan önemle bahsedilmesi gereken bir husus olduğunu düşünmekteyim. Öğreti de bazı görüşler (Öztürk 2010:81,82) ve Yargıtay'ın ilgili kararlarına göre, (Yargıtay 6.HD. 22.01.2007, E. 2006/11947, K. 2007/94; 6.HD. 28.05.2007, E. 2007/5485, K. 2007/6561) ürün kirasının oluşabilmesi için işletme ruhsatının kiracıya devri zaruridir, aksi halde ürün kirasının mevcudiyetinden bahsedilemez. Aksi görüşte olan BURCUOĞLU'na göre ise, ürün kirasında esas husus bir amaç doğrultusundaki mevcut işletmenin aynı şekilde işletilmesinin devamıdır ve teknik anlamda işletme ruhsatının devri mümkün olmadığından, kiracının kendi adına işletme ruhsatı alması sebebiyle ürün kirasından bahsedilemeyeceği yönündeki görüş ve Yargıtay'ın ilgili kararları hatalıdır (Burcuoğlu 2016:60,61). Burcuoğlu'nun belirttiği gibi mevcut işletme ruhsatı ile işletmenin bir başka kişi tarafından devam ettirilmesi halinde ilişkinin türü vekalet, temsil ya da hizmet olarak nitelendirilebileceğinden (Burcuoğlu 2016:61) (aslında teknik anlamda mümkün olmayan), işletme ruhsatı devrinin ürün kirası açısından zaruri bir unsur olarak kabul edilmesi görüşüne ben de katılmamaktayım.

2.3.3 Kiralanan eşyanın kullanımının kiracıya bırakılması

Kira sözleşmelerinde ilke olarak, kiralanan malın kullanılması, kiracıya bırakılmakla birlikte kiracının kiralananı kullanması zorunlu değildir. Ancak, kanun ile açıkça düzenlenmemiş olmakla birlikte tarafların irade özgürlüğü içerisinde düzenledikleri sözleşme ile ya da işin niteliği gereği böyle bir zorunluluktan bahsedilebilir (Burcuoğlu 1993:9). Bahsedilen kullanmanın çeşidi, koşulları ve niteliği sözleşme ile düzenlenir. 6098 sayılı Kanununun 301. maddesine göre kiraya veren, sözleşme gereğince kullanımı, sözleşme sürdüğü süre zarfında temin etmek zorundadır (Arpacı 2002:16; Acar 2015:132).

Kira sözleşmesi ile bir süreliğine kiracıya kiralanan şeyin kullanılması bırakılır, kiracı, kiraya verilen eşyanın mülkiyetini kazanmaz. Kiracı, kiraya verilen malı teslim aldıktan sonra, sadece fer'i zilyet sıfatı ile zilyetlikten doğan savunma araçlarından yararlanabilecektir (Burcuoğlu 1993:11; Kılıçoğlu 2015:60). Kiraya verilen malın kullanılmasının kiracıya bırakılması, sözleşmede öngörülen süre ile kısıtlıdır ve kiracının sözleşmenin bitiminin ardından kiralananı iade etme yükümlülüğü bulunmaktadır. Kısmen kiralama şeklindeki sözleşmelerde, sözleşmenin konusunu oluşturan mal, belirli zaman dilimlerine göre de paylaşılabilir. Bir biçerdöverin haftanın üç günü A'ya, dört günü ise B'ye kiralınması bu duruma örnek verilebilir. Bu şekildeki sözleşmelerde zaman bakımından kısmen kiralama oluşmaktadır.

Örneğin, bir günlüğüne bir otel odasının kiraya verilmesinde bir kira sözleşmesinden bahsedilebilir, zira sözleşme kapsamında oda kullanımı dışında su, elektrik, temizlik gibi tali edimler bulunsa da, asli edim oda kullanımının kiracıya bırakılmasıdır. Ancak bir tarlanın ekilmesinde, tarla kullanımının bırakılması asli edim olmayıp tali nitelikte olduğundan, hasılat kirası söz konusu olacaktır.

2.3.4 Kira bedeli

Kira sözleşmesi, belirli bir ücret karşılığında yapıldığından ivazlı sözleşmelerdendir (Aral 2010:215; Acar 2015:331). Kira karşılığı olarak çoğunlukla bir miktar para ödenmektedir. Ancak; bununla birlikte misli eşya da kira ücreti olarak belirlenebilir. Kira ücretinin hizmet olarak ödenmesi yönündeki bir anlaşmada, hizmet sözleşmesi ile kira sözleşmesi bir arada

bulunacağından, ortaya çıkacak olan sözleşme karma bir sözleşme olacaktır (Hatemi/Serozan/Arpacı 1992:158; Acar 2015:333). Yine “ev kirasız - para faizsiz” şeklinde isimlendirilen ve bir dönem sıkça başvuru olan bir kira sözleşmesi türünde de, kiracı kiraya verene bir miktar para vermekte ve sözleşme boyunca bunun dışında bir kira borcu altına girmemekte ve sözleşmenin sonlanmasının ardından vermiş olduğu parayı faiz bedeli eklenmeden geri almaktaydı (Burcuoğlu 1993:10).

Kira ücreti, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 26. ve 28. maddeleri arasında düzenlenen çerçeve hükümlere aykırı olmamak şartıyla tarafların özgür iradesi ile belirlenir. Bazı görüşlere göre, sözleşmede kira ücretinin net bir şekilde belirtilmiş olması da şart olmamakla tarafların sözleşmenin esaslı unsurları üzerinde anlaşmış olmaları yani kiralanacak taşınmazın belirlenmiş ve her iki tarafça da kira sözleşmesinin akdedilmesine rıza gösterilmişse, sözleşme kurulmuş kabul edilerek sözleşmede kira ücretinin net bir şekilde belirlenmesi yönünde oluşan sözleşme boşluğunun önce taraflarca kararlaştırılabilmesi mümkün olmakla aksi halde sözleşmedeki tarafların farazi iradesine bakılması suretiyle sözleşme boşluğunun doldurulması sağlanmaya çalışılacak bu şekli ile de kira ücretinin belirlenememesi durumunda kira ücretinin mahkeme tarafından piyasa değerinin belirlenmesi sureti de gündeme gelebilecektir (Yavuz 2003:99; Nomer 2013:2069,2070).

Bir önceki sayfa da aksi yönde izah ettiğimiz görüşlere rağmen; (bkz:7) kira sözleşmesinin kurulmuş kabul edilebilmesi için, kira bedelinin asli edim olma özelliği de dikkate alınarak en azından ilk dönem kira bedelinin taraflarca açıkça belirlenmiş veya sözleşmedeki iradeleri veya atıfları kapsamında şüpheye yer bırakmayacak şekilde belirlenebilir olması gerektiği düşüncesindeyim. Ancak; ilk kira döneminden sonra devam eden dönemlerde kira bedelinin taraflarca belirlenmemiş veya artış şartı öngörülmemiş olması kira sözleşmesine olumsuz bir etki yaratmayacak olmakla, zaten devam eden dönemlerin kira bedelinin ileride izah edeceğimiz gibi TBK m.344 hükümleri kapsamında hakim tarafından belirlenebilmesi mümkündür.

Acar'da, kira ücretinin asli bir edim yükümlülüğü olması sebebiyle sözleşmenin kurulması aşamasında belirlenmiş olması gerektiğini belirtmiştir (Acar 2015:333).

Kira ücretinin, döviz ya da altın şeklinde ödenmesine yönelik sözleşmelerin de düzenlenmesi mümkündür. Döviz olarak ödenecek kira borcunda temerrüt faizi olarak, Devlet bankalarının söz konusu döviz üzerinden açılan bir senelik vadeli mevduat hesabına ödeyeceği azami faiz oranı uygulanmalıdır. Kiracı, borcun tamamını döviz olarak aynen ifa edebileceği gibi, ödeme tarihi itibarıyla Türk Lirası cinsinden ederini ödeyerek de ifa edebilir. Bu konuda çalışmamızın ilerleyen bölümlerinde detaylı bilgi verilecektir. (bkz:28,32) Kira ücreti olarak, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu hükümlerine uygun bir bedel serbestçe belirlendikten sonra, kiracı bu ücrete itiraz edemez ve emprevizyon teorisi koşulları olmadığı takdirde kararlaştırılan müddet boyunca belirlenen bu kira ücreti ile bağlıdır (Aral 2010:217).

Borçlar Hukukuna hakim olan irade serbestisi ilkesi uyarınca, bir kira sözleşmesinde taraflar bahsedildiği gibi kira ücretinin Türk Lirası üzerinden ödenmesini kararlaştırabileceği gibi başka herhangi bir ülkenin para birimi üzerinden ödenmesini de kararlaştırabilirler. 6098 sayılı Kanununun m.344/4 ile kira bedelinin yabancı para olarak ödeneceğinin belirlenmiş olması halinde kira ücretinde beş sene içerisinde değişiklik yapılamayacağı belirtildiğinden kira ücretinin yabancı para ile ödeneceğinin kararlaştırılması mümkün olduğu net bir şekilde anlaşılmaktadır. Çalışmanın konusunu teşkil eden bu ayırımla ilgili olarak, ilerleyen bölümlerde yabancı para olarak kararlaştırılan kira bedeli ve belirlenmesi konulu bölümde daha detaylı açıklamalara yer verileceğinden, şimdilik kısaca değinmekle yetinilmiştir (bkz:25,26).

2.3.5 Tarafların karşılıklı anlaşması

Kira sözleşmesi, taraflar kiralananın kullanımını belirli bir ücret karşılığında ve belirli bir süreliğine kiracıya bırakılması hususunda anlaşmış olduğunda kurulacak ve hukuki sonuçları oluşacaktır. Bu nedenle kiraya verilen malın kiracıya fiilen bırakılmaması, kira sözleşmesinin kurulmadığı anlamına gelmez. Taraflar söz, yazı yahut farklı bir hareketle, zımni ya da açık olarak irade beyanlarını açıklayabilirler. Tarafların, kira sözleşmesinin esaslı noktaları üzerinde anlaşmış olmaları (ki onlar; kira bedeli, kiralananın konusuna ilişkin birbirlerine uygun ve karşılıklı, açık ya da zımnen irade beyanlarıdır) kira sözleşmesinin kurulması için yeterlidir.

Kira sözleşmesinin kuruluşu ve geçerliliği şekle tabi değildir. Zira, Borçlar Hukukunda genel olarak şekil serbestliği ilkesi benimsenmiştir. Bu ilke, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 12. maddesinde sözleşmelerin geçerliliğinin kanunda aksi belirtilmiyorsa ise herhangi bir şekle bağlı olmayacağı hüküm altına alınmıştır. Kanunun lafzından da anlaşılacağı üzere şekil serbestliği ilkesinin istisnası yasaların herhangi bir şekil zorunluluğu getirmesidir. Sözleşmeler açısından şekil, bir geçerlilik unsurudur ve yasa ile herhangi bir şekil şartı getirilmiş ise bu şarta uyulmaması sözleşmenin geçerliliğini etkileyecektir. Öte yandan, yasalarda herhangi bir şekil şartı belirlenmemişse teamül gereği bir şekil şartına uyuluyorsa dahi hakimin Medeni Kanunun ilk maddesine dayanarak bir şekil şartını kabul etmesi düşünülemez (Oğuzman/Öz 2011:116). Öte yandan herhangi bir tarafın kira sözleşmesinin var olmadığını iddia etmesi hâlinde ispat açısından kolaylık olması için kira sözleşmeleri genellikle yazılı şekilde düzenlenmektedir.

Kira sözleşmeleri için pratikte, kontrato adı verilen ve kiraya veren ile kiracı arasındaki ilişkiye yönelik genel koşulları kapsayan belgeler kullanılmaktadır. Ancak, kira kontratosu, kira sözleşmelerin geçerliliği için zorunlu nitelik taşımamaktadır. Kontratolarda bulunan genel koşullar, mevzuatta aksi yönde bir hüküm bulunmadığı takdirde tarafları bağlar (Tandoğan 2008:95; Acar 2015:144,145; Kılıçoğlu 2015:72). Kira sözleşmesinde de tarafların üzerinde anlaşmış oldukları sözleşme koşullarına uyma yükümlülüğü bulunmaktadır.

2.4 Kiraya Veren Borçları

2.4.1 Genel olarak

Kiraya verenin borçları 6098 sayılı Kanunun 301–312 maddeleri arasında düzenlenmiş durumdadır. Söz konusu maddeler uyarınca teslim borcu, vergi ve benzeri yükümlülükler katlanma borcu, kiralananın ayıplarından sorumluluğu (ayıba karşı tekeffül borcu) ve üçüncü kişinin ileri sürdüğü haklar sebebiyle sorumluluğu (zapta karşı tekeffül borcu) olarak belirlemek mümkündür.

2.4.2 Vergi ve benzeri yükümlülükler katlanma borcu

Kiraya verene yüklenen bu borç 6098 sayılı Kanun'un 302. maddesinde hüküm altına alınmıştır. İlgili madde uyarınca kiralananla ilgili zorunlu sigorta, vergi

ve benzeri yükümlülöklere, aksi kararlaştırılmamış veya kanunda öngörölmemiş ise kiraya veren katlanacaktır. Söz konusu madde emredici değildir bu sebeple sözleşme ile aksi kararlaştırılabilir.

2.4.3 Teslim borcu

818 sayılı Kanunun 249. maddesinin 1.fıkrasında ‘‘kiralayan kiralanan malın kullanımı sözleşmede belirtilen şekilde kullanmaya uygun bir şekilde kiracıya teslim etmek ile yükümlüdür’’ hükmüne paralel olarak 6098 sayılı Kanunun 301. maddesinin c.1 fıkrasında ‘‘kiraya veren kiralananı sözleşmede belirtilen kullanım amacına uygun durumda teslim etmekle yükümlüdür’’ şeklinde hüküm altına alınmıştır. Teslim borcu, aksi kararlaştırılmamışsa sözleşmenin kurulması zamanında kiralananın bulunduğu yerde yerine getirilecektir. Kiraya veren teslim borcunu yerine getirmeden ya da yerine getirmeye hazır olmadıkça kira bedelinin ödenmesini isteyemez. Teslim borcunun tamamlanması için aynı zamanda kiralananın kira sözleşmesinde belirtilen kullanma amacına uygun olması da gerekir (Yavuz 2015:190; Aral 2010:209; Zevkliler/Gökyayla 2013:210). Örnek vermek gerekir ise, mesken olarak kiralanan taşınmazın içerisinde oturulmaya elverişli bir biçimde teslim edilmesi gerekir.

2.4.4 Ayıba karşı tekeffül borcu

Kiraya verenin ilgili bu borcu, 818 sayılı Kanunun 249. maddesinin 2. fıkrasında hüküm altına alınmış idi. Söz konusu madde ve 6098 sayılı Kanunun 301. Maddesi uyarınca kiraya veren kiralananı kira sözleşmesinde belirtilen amacına uygun bir şekilde teslim etmek ve sözleşme boyunca da bu hali ile bulundurma yükümlölüğü altındadır (bkz:TBK m.301).

6098 sayılı Kanunun 304.maddesi dikkate alındıkında, önemli olan ve önemsiz olan ayıp türünden bahsetmek gerekecektir. Söz konusu madde uyarınca kiralanan önemli bir ayıp ile teslim edilmişse kiracı, temerrüt veya kiralananın sonradan ayıplı duruma gelmesinden kaynaklanan sorumluluk hükümlerine başvurabilecektir.

TBK'nın 305. maddesi uyarınca; kiralanan sonradan ayıplı duruma gelirse kiracı, kiraya verenden ayıpların giderilmesini, kira bedelinden ayıp oranınca bir indirim yapılmasını, sözleşmenin feshini, zararının giderilmesini ya da

seçimlik haklardan biri ile zararın giderilmesini isteyebilecektir. Bir başka deyişle, zararın giderilmesini talep etmek ile diğer seçimlik hakların kullanılması engellenmiş olmaz (İnceoğlu 2013:68). 6098 sayılı Kanun'un 306, 307 ve 308. maddesi kapsamı ile ayıbın önemli-önemsiz olması ve kiralananın kullanımına etkisi yönünden bahsedilen seçimlik hakların kullanım şartları ve detayları düzenlenmiştir. Tüm bu hakların kullanılması kiracının kusursuz olması durumunda mümkün olacaktır. Kiracının kusuru sebebiyle meydana gelen bir ayıp dolayısıyla kiraya verenin sorumlu tutulması düşünülemez.

2.4.5 Zapta karşı tekeffül borcu

6098 sayılı Kanununun 309. maddesinde yer alan zapttan sorumluluk maddesi nispi emredici bir hükümdür, bu nedenle sözleşme ile kiracının lehine değiştirilmesi mümkündür (Yavuz 2015:208; Acar 2015:250). Söz konusu madde uyarınca üçüncü bir kişi kiralananda kiracının hakkı ile bağdaşmayan bir hak ileri sürer ise kiraya veren, kiracının bildirim üzerine davayı üstlenmek ve kiracının uğradığı her türlü zararı gidermekle yükümlü olacaktır. Eğer kiralanan kira sözleşmesinin kurulmasından sonra el değiştirirse, 6098 sayılı Kanunun 310. maddesi uyarınca yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olacaktır. Kira sözleşmesi kiracıya aynı bir hak sağlamadığından kiralananın devrinin mümkün olduğu unutulmamalıdır.

2.5 Kiracının borçları

2.5.1 Genel olarak

Kiracının borçları 6098 sayılı Kanununun 313–319 maddeleri arasında düzenlenmiş durumdadır. Kiracının ilgili borçlarına aşağıda değinilmiş bulunmaktadır.

2.5.2 Kira bedelini ödeme borcu

818 sayılı Kanun döneminde Yargıtay'ın emsal içtihatları kapsamında, kira sözleşmesinde kira bedelinin ne zaman ödeneceği açık ve kesin olarak belirtilmemiş, sadece her ay peşin olarak veya üç ay ya da altı ayda bir peşin olarak ödenecektir denilmiş ise, kira bedeli aylık ödeme kaydı bulunan bir sözleşmede her ayın ya da her dönem başlangıcının üçüncü günü akşamına

kadar ödenmesi gerekir (6.HD. 05.04.2007, E. 2007/1868, K.2007/3965; 6.HD. 04.06.2001, E. 2001/4385, K. 2001/4631; 6.HD. 28.06.1999, E. 1999/5716, K. 1999/5721; 6.HD. 12.04.1999, E.1999/3171, K. 1999/3204).

6098 sayılı Kanunun 313. maddesi ile 818 sayılı Kanunda bulunmayan bir hüküm getirilmiştir. Söz konusu 313. madde hükmü uyarınca kiracı kira bedelini ödemekle yükümlüdür.

TBK'nın 314. madde hükmü uyarınca kiracı, kira bedelini aksine sözleşme veya yerel adet olmadıkça her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemekle yükümlüdür. TBK m.314 kapsamında, sözleşme veya yerel adete öncelik verilmiştir. Yerel adette hüküm bulunmaz ise 314. madde hükmü uygulanacaktır.

6098 sayılı Kanunun 324. maddesi uygulama alanı kapsamında, kiralanan kullanıma uygun halde bulundurulduğu sürece kiracı kendisinden kaynaklanan bir sebep ile kullanmıyor ya da sınırlı olarak kullanıyor olması durumunda da, kiracının kira bedelini ödemesi gerekmektedir. Böyle bir durumda kiraya verenin yapmaktan kurtulduğu giderler kira bedelinden indirilecektir. İlgili 324. maddenin uygulaması açısından kira bedelinin yabancı para üzerinden veya Türk Lirası üzerinden belirlenmiş olması açısından herhangi bir fark bulunmamaktadır.

2.5.3 Özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcu

Özenle kullanma borcu kapsamına hem kira sözleşmesinde kararlaştırılan amaca uygun olarak kullanma hem de bu amaca hizmet edecek şekilde özenle kullanma borcu girmektedir. Sözleşmede kiralananın kullanım amacı belirtilmemişse kiralananın özgülendiği amaç dikkate alınmalıdır. Örneğin; konut niteliğine sahip bir taşınmazı işyeri olarak kullanmak özenle kullanma borcuna aykırılık teşkil edecektir. Kiracının, kiralanan yerde ahlaka aykırı hareketlerde bulunarak kiralanan yerin kötü ad almasına sebep olması da kiralananın özenle kullanılmadığı anlamına gelecektir (Yavuz 2015:215; Acar 2015:389).

6098 sayılı Kanunun 316. maddesinin 1. fıkrası hükmü uyarınca, kiracı kiralananın bulunduğu mevcut taşınmazda oturan kişiler ile komşulara gerekli saygıyı göstermek zorundadır.

2.5.4 Temizlik ve bakım giderlerini ödeme borcu

6098 sayılı Kanununun 317. maddesinde kiracının, kiralananın olağan kullanımı için gerekli temizlik ve bakım giderlerini ödemekle yükümlü olduğu belirtilmiştir. Söz konusu hüküm tüm kira ilişkileri için geçerlidir. Olağan kullanım denildiğinde kira sözleşmesinde ya da malın niteliği gereği öngörülen kullanım şekli anlaşılmalıdır (Yavuz 2015:220; Kılıçoğlu 2015:193). Kiracının sorumlu olduğu giderler kiracının temerrüdü bakımından önem taşımaktadır. 6098 sayılı Kanununun 315. maddesinin 1. fıkrası hükmü uyarınca, kiracı kiralananın kendisine tesliminden sonra muaccel olan kira bedelini veya ortaya çıkan yan giderleri ödeme borcundan kaçınır ise kiraya veren kiracıya yazılı olarak bir süre verip söz konusu sürede de borç ifa edilmezse kira sözleşmesini feshedeceğini bildirebilir (bkz:56).

2.5.5 Ayıpları bildirme borcu

Koruma borcu olarak da nitelendirilebilecek olan ayıpları bildirme borcu, 6098 sayılı Kanununun 318. maddesinde düzenlenmiştir. Hüküm uyarınca, kiracı sorumluluğu kendisine ait olmayan ayıplardan süre kaybetmeksizin kiraya vereni haberdar etmek zorundadır; bildirmez ise söz konusu ayıptan doğacak olan zararlara katlanacaktır. Süre kaybetmeksizin ibaresinin anlamı hal ve şartlara göre imkan bulunur bulunmaz bildirilmesi gerektiğidir; bildirim, ihbar şekle bağlı değildir (Yavuz 2015:217; Kılıçoğlu 2015:193).

2.5.6 Ayıpların giderilmesine ve kiralananın gösterilmesine katlanma borcu

Konu ile ilgili 6098 sayılı Kanununun 319. maddesinde düzenleme yapılmıştır. Kiralananın; ayıpların ortadan kaldırılması, zararın giderilmesi amacıyla kiralanda yapacağı çalışmalara ya da kiralananın satışı amacıyla veya bir sonraki kiralamaya esas teşkil etmek üzere gösterilmesine kiracı katlanmakla yükümlüdür. Kiraya veren ise; TBK m.319 kapsamına uygun olarak yapacağı çalışmaların gerçekleştirilmesi doğrultusunda kiracıya makul bir süre önce bilgi vermeli ve kiracının da menfaatlerini göz etmelidir (6. HD. 13.06.2016, E. 2015/9795, K. 2016/4611; 6.HD. 22.06.2016, E.2015/9700, K.2016/4927; 6.HD.21.01.2016, E. 2015/12845, K 2016/201). Maddenin son fıkrası uyarınca da kiracının kira bedelinin indirilmesine ve zararının giderilmesine ilişkin hakları saklıdır.

2.5.7 Kiralananı geri verme borcu

Kira sözleşmesinin sona ermesi ile kiracının kiralananı geri verme borcu muaccel olacaktır. 6098 sayılı 334. maddesinin 1.fikrası uyarınca; kiracı kiralananı teslim aldığı hali ile teslim etmekle yükümlüdür. Ancak; kira sözleşmesine uygun halde kullanmaktan doğan eskimelerden ve bozulmalardan kiracı sorumlu değildir. Kanunun 335. maddesi uyarınca ise; kiraya veren kiracının geri verme borcunu ifa etmesi üzerine kiralananı kontrol etmekle, eksiklik görür ise kiracıya derhal ve yazılı olarak bildirmekle yükümlüdür. Bildirim yapılmazsa kiracının sorumlu tutulması mümkün olmayacaktır.

3. KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ

3.1 Kendiliğinden Sona Ermesi

3.1.1 Belirli süreli kira sözleşmelerinde

Belirli süreli kira sözleşmeleri, sözleşme metninde kira süresinin açıkça belirtildiği sözleşmelerdir.

Konumuz kapsamında konut ve çatılı işyerleri kiralarında; altı ay ya da daha uzun süreli kira sözleşmelerinde kiracı sürenin bitmesi ile kiralananı boşaltacak ise kiracının söz konusu durumu sözleşme süresinin bitiminden en az 15 gün önce yazılı olarak kiraya verene bildirilmesi gerekir. Eğer kiracı kiralananı boşaltacağını kiraya verene bildirmez ise 6098 sayılı Kanunun 347. maddesinin 1. fıkrası uyarınca kira sözleşmesi aynı koşullarla 1 yıl daha uzamış sayılır. Kiraya veren ise, m.347 kapsamında belli şartlar yerine gelmeden süre bitimine dayanarak kira sözleşmesini sona erdiremeyecektir. Aşağıdaki bölümlerde konu ayrıntıları ile incelenecektir.

6098 sayılı Kanunun genel hükümlerine tabi kira sözleşmelerinde ise, taraflarca kararlaştırılan sürenin bitiminde kiracı kiralananı boşaltmak borcu altına girecektir. Kiracının kiralananı boşaltması için ayrıca bir ihtara gerek yoktur. Süre sonunda kiralanan boşaltılmaz ise kiraya veren kiracı aleyhine tahliye davası açabilir ya da kira süresinin bitiminden 1 ay içinde icra vasıtasıyla kiralananın tahliyesini isteyebilir. Eğer kira süresinin bitiminden sonra kiracı kiralananı kullanılmaya devam etmiş ve kiraya veren de itiraz etmemişse, kira sözleşmesi belirsiz süreli kira sözleşmesine dönüşecektir.

3.1.2 Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde

Belirsiz süreli kira sözleşmeleri tarafların kira sözleşmesinde süre kararlaştırmadığı sözleşmelerdir. Bu bakımdan sözleşmenin ne zaman sona ereceği belli değildir, sadece kiralananın kullanımı kiracıya bırakılmış durumdadır. 6098 sayılı Kanunun 328. maddesi uyarınca hem kiracı hem de

kiraya veren karşı tarafa bildirim–ihbar yolu ile sözleşmeyi sona erdirebilir. Bildirim süresi ise 3 ayrı şekilde düzenlenmiştir.

6098 sayılı Kanunun 329. maddesi uyarınca; kira sözleşmesinin tarafları taşınmaz veya taşınıra ilişkin olan kira sözleşmesinin yerel adete göre belirlenebilecek kira döneminin sonunda veya bu konuda bir adet bulunmaması durumunda, altı aylık dönemin sonuna dair, üç aylık fesih bildirim süresi ile feshi mümkündür. Konut ve çatılı işyerleri kiralarda ise; kiracı konumuz olan yabancı para ile karşılaştırılan kira bedelinin belirlenmesi çalışmasında baz alınan kira sözleşmesi konut veya çatılı işyeri kira sözleşmesidir öyle ise yabancı para ile akdedilen kira sözleşmesinin süresi belirsiz ise; 6098 sayılı Kanunun 347. maddesinin 2. fıkrası uygulama alanı bulabilecektir. Kiracı her zaman, kiraya veren ise kira başlangıcından 10 sene geçmesi ile genel hükümlere göre kira sözleşmesini feshedebilecektir.

3.2 Taraflarca sona erdirilmesi

Kiraya veren kira sözleşmesini aşağıda belirtilen durumların doğması durumunda feshedebilir.

- Kiracının sözleşmeye uymaması sebebiyle, kiraya veren konut ve çatılı işyeri kiralarda (diğer kira ilişkilerinde süre verilmesine gerek yoktur) kiracıya en az 30 gün süre vererek yükümlülüklerine uyulması konusunda yazılı ihtar çekmesine rağmen kiracı yükümlülüklerine uymaz ise kiraya veren sözleşmeyi feshedebilir (bkz:13).
- Kiracının iflası sebebiyle, birikmiş ve işleyecek olan kiralarda ödenmesi için kiraya verene güvence verilmez ise sözleşmeyi feshedebilir. Kiraya veren, bu durumda fesih bildirim sürelerine uymak zorunda değildir. İlgili hal, TBK m.332 kapsamında düzenlenmiş genel bir hüküm olup çalışmamız kapsamına esas olan konut ve çatılı işyeri kirasında da uygulama alanı bulacaktır (Yavuz 2015:396; Kılıçoğlu 2015:255).
- Önemli sebeplerle, bir başka anlatımla, kira ilişkisinin çekilmez hale gelmesi durumunda kiracı veya kiraya veren yasal fesih bildirim sürelerine uyarak kira sözleşmesini feshedebilir. Bahsedilen fesih hali TBK m.331 genel hükmü ile düzenlenmiştir.

- Kira bedeli vadesi gelmesine karşın ve kiraya verenin 6098 sayılı Kanununun 315. maddesi uyarınca süre vermesine rağmen ödenmezse, kiracı temerrüde düşecek ve kiraya verenin sözleşmeyi feshetme hakkı doğacaktır. 315. madde uyarınca yapılan ödeme ihtar altı ay ve daha uzun süreli konut ve çatılı işyerleri kiralalarında haklı ihtar yerine geçmektedir. Bir kira yılı içerisinde ödemenin gecikmesi sebebiyle iki haklı ihtar çekilmiş ise, ödeme yapılsa dahi, kira süresinin sonunda boşaltma davası açılabilir. İlerleyen bölümlerde çalışmamız ile ilgili kapsamda detaylı bilgilere değinilecektir (bkz:57-61).
- TBK m.323 kapsamına uygun olarak, kiracının kiralananı başkasına kiralaması veya yararlanma hakkını devretmesi sebebiyle kiraya verenin feshetme hakkı doğacaktır. Kural olarak; konut ve çatılı işyeri kiralalarında, kira sözleşmesinde açıkça kararlaştırılmadıysa, kira kiralananı bir başkasına kiralayamaz ya da yararlanma hakkını bir başkasına devredemez. İşyeri kiralalarında ise; haklı bir sebep olmadıkça kira ilişkisinin devrine kiraya veren engel olamayacaktır.

Kira sözleşmesinin diğer tarafı olan kiracı da, kanunun kendisine izin verdiği belli hallerde kira sözleşmesini feshedebilir. Kiracı kira sözleşmesini, kiraya verenin sözleşmeye uymaması sebebiyle ve önemli nedenler dolayısı ile feshedebilecektir. 6098 sayılı Kanununun 308. maddesi uyarınca, kiraya verenin kira sözleşmesine uymaması durumunda kiracı kusuru olmadığını ispat eder ise, kiraya verenden uğramış olduğu zararın tazminini de talep edebilecektir.

3.3 Konut Ve Çatılı İşyerlerine İlişkin Kira Sözleşmelerinde Kiraya Veren Tarafından Sona Erdirilmesi

3.3.1 Kira sözleşmesinin sebep göstermeksizin sona erdirilmesi durumu

6098 sayılı Kanununun 347. maddesi ile kiraya verene belli şartların sağlanması koşulu ile bildirim yolu ile kira sözleşmesine sona erdirebilme imkanı tanınmıştır. Belirli süreli kira sözleşmelerinde, kira sözleşmesinin süresinin bitimi itibariyle 10 yıllık uzama süresinin dolması ile kiraya veren, her uzama yılının bitiminden asgari 3 ay önce bildirimde bulunmak şartı ile herhangi bir haklı sebep göstermeksizin kira sözleşmesini feshedebilecektir (Burcuoğlu 2016:38,39; İnceoğlu 2014:331-333; Morali 2013:103,104; Gümüş 2012:313; Yavuz 2015:538; Yavuz/Acar/Özen 2014:659,660). Örneğin, kira sözleşme

süresinin 7 yıl olması halinde, 7 yıllık sözleşme süresinin bitiminden itibaren 10 yıllık uzama süresinin de tamamlanması ile beraber kiraya veren kira sözleşmesini 18.yılın sonunda sona erdirebilecektir.

Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise, 10 yıllık sürenin dolması ile kira sözleşmesi genel hükümlere göre kiraya veren tarafından sona erdirilebilir. 10 yıllık sınırlayıcı sürenin hesaplanmasında kira sözleşmesinin başlangıcı esas alınacaktır.

3.3.2 Konut gereksinimi durumu

6098 sayılı Kanununun 350. maddesinin 1.bendi uyarınca kiraya verenin kiralananı kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa belirli süreli kira sözleşmelerinde sürenin sonunda, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise 6098 sayılı Kanunun genel hükümlerine fesih dönemine ve fesih bildirim için belirlenen sürelerle uyarak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde tahliye davası açması yoluyla mahkeme tarafından olumlu karar verilmesi halinde kira sözleşmesini sonlandırabilir. Kiraya verenin konut ihtiyacının samimi olması gerekir. Tahliye davasını açabilecek olan kişi, kiraya veren kişidir ancak; kiraya veren olmayan malik ya da intifa hakkı sahibi olan kişinin de söz konusu davayı açabileceği (Zevkliler/Gökyayla 2013:340; 6.Hd. 30.04.2002, E. 2002/2647, K. 2002/2948; 6.Hd. 04.04.2002, E. 2002/2213, K. 2002/2393) söylenmekteyse de fikrimize göre malik olan kiraya verenin neden ihtiyaç iddiası ileri sürmek zorunda bırakıldığıının açıklanması mümkün değildir (aynı görüş için Burcuoğlu 1984:56).

3.3.3 İşyeri gereksinimi durumu

Konut gereksiniminde olduğu gibi, kiraya veren işyeri gereksinimi olduğu gerekçesiyle de tahliye davası açabilir. Söz konusu hüküm de 350. maddenin 1. bendinde yer almaktadır. İşyeri ihtiyacının samimi olması gerekir. Konut gereksinimi gerekçesiyle yapılan açıklamalar işyeri gereksinimi için de aynı doğrultuda değerlendirilmelidir (bkz:19).

3.3.4 Taşınmazın yeniden yapılma ve onarılması durumu

6098 sayılı Kanununun 350. maddesinin 2. bendinde ise; taşınmazın yeniden yapılma ve onarılması durumunda kiraya verenin kira sözleşmesini dava yoluyla sona erdirebilme imkanı hüküm altına alınmıştır. İlgili madde uyarınca, kiralananın yeniden inşa edilmesi veya imarı amacıyla esaslı onarımı, genişletilmesi, değiştirilmesi gerekli ise ve de bu işlerin yapımı sırasında kiralananın kullanımı imkansız hale gelmiş ise, kiraya veren kiralananın boşaltılmasını isteyebilir. Söz konusu durumun tespitinde ise davaya bakmakla görevli olan hakimin bilirkişi ve keşif incelemesine başvurması gerekmektedir (6.HD. 30.11.2015, E. 2015/512, K. 2015/10571). Kiraya verenin bir ay içinde açabileceği dava süresi, 350. madde uyarınca belirli süreli kira sözleşmelerinde sürenin sonunda, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde ise 6098 sayılı Kanunun genel hükümlerine fesih dönemine ve fesih bildirimini için belirlenen sürelerle uyarak belirlenecek tarihten başlayacaktır. Fakat; 6098 sayılı 353. maddesi uyarınca kiraya veren tahliye davası açacağını kiracıya bildirmiş ise, süre bir yıl uzamış sayılacaktır. Kiracının taşınmazdan tahliyesi sonrasında, yeniden yapılma ve onarım durumu sona erdikten sonra, kiraya veren TBK m.355 kapsamında kiracıya taşınmazı tekrar kiralamak isteyip istemediğini sormalıdır; kiracı tarafından bir ay içinde cevap verilmez ise kiracı yeniden kiralama hakkını yitirmiş sayılacaktır.

3.3.5 Mülkiyetin sonradan kazanılması durumu

6098 sayılı Kanununun 351. maddesi uyarınca kiralananı sonradan edinen kişinin de tahliye davası açma hakkı bulunmaktadır. Hüküm uyarınca; kiralananı sonradan edinen kişi, kendisi veya ilgili madde de belirtilen diğer kişiler için konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla, altı ay sonra açılacak bir dava ile kira sözleşmesinin sonlandırılmasını talep edebilir. Sonradan malik olan kişi, dilerse sözleşme süresinin bitiminden itibaren bir ay içinde açacağı dava yoluyla da hakkını kullanabilir. Konut gereksiniminde olduğu gibi, işyeri gereksiniminde de kiralananı sonradan edinen kişi de işyeri gereksinimi dolayısıyla dava açabilecektir.

4. 6098 SAYILI KANUNUN KİRA SÖZLEŞMESİNE İLİŞKİN HÜKÜMLERİNİN ZAMAN BAKIMINDAN UYGULANMASI VE YÜRÜRLÜĞÜ ERTELENEN HÜKÜMLER

6098 Sayılı Borçlar Kanunu, 1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Kural, yürürlük tarihinden sonra kurulacak olan kira sözleşmeleri bakımından uygulanacağı olsa da, bu durumun istisnaları bulunmaktadır. İstisnalar ve 6098 sayılı Kanunun yürürlük tarihinden önce düzenlenmiş olan kira sözleşmeleri bakımından hangi Kanunun uygulanacağı noktasında karşılaşılabilecek olan problemlerin çözümü için ise “6101 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkındaki Kanun”a başvurulması gerekmektedir. Adı geçen kanunun 1. maddesinde geçmişe yürümeme ilkesi kabul edilmiştir. Buna göre, 6098 Sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önceki hukuki işlemlere, bu işlemlerin gerçekleştiği tarihte yürürlükte olan Kanun uygulanacaktır. Ancak; 6098 Sayılı Kanunun yürürlüğe girmesinin ardından gerçekleşecek sona erme, tasfiye ve temerrüt gibi konulardaki ihtilaflarda 6098 sayılı Kanun uygulanacaktır.

6101 Sayılı Kanunun 2. ve 4. maddeleri arasında Kanunun hangi hallerde geçmişe yürüyeceğine ilişkin istisnalar bulunmaktadır. İlgili maddeler uyarınca; Türk Borçlar Kanunu’nun kamu düzenine ve genel ahlaka ilişkin kuralları gerçekleştikleri tarihe bakılmaksızın bütün fiil ve işlemlere uygulanır. Türk Borçlar Kanunu hükümleri, yürürlüğe girdiği tarihten başlayarak daha önce gerçekleşmiş olsalar bile, içerikleri tarafların iradelerini gözetilmeksizin doğrudan doğruya kanunla belirlenmiş işlem ve ilişkilere uygulanır. Türk Borçlar Kanunu’nun yürürlüğe girmesinden önce gerçekleşmiş olup da Türk Borçlar Kanunu’nun yürürlüğe girdiği sırada henüz herhangi bir hak doğurmamış fiil ve işlemlere, Türk Borçlar Kanunu hükümleri uygulanacaktır. Hâkim görüşüne göre, 6098 Sayılı Kanunun 339 ve devamı maddeleri de bu durumlar arasında sayılan “kamu düzeni ve genel ahlak” içerisine dahil

olduğundan geçmişe yönelik uygulanacaktır (6.HD. 09.03.2015, E. 2014/13221, K. 2015/2009).

6098 Sayılı Kanun ile birlikte 6570 Sayılı Kanun da ilga edilmiştir. (6101 Sayılı Kanun m.10) Ancak; 6570 Sayılı Kanunun 12. maddesinin 3. fıkrası uyarınca açılan davaların sulh hukuk mahkemesinde yahut temyiz edilmiş ise Yargıtay'da görülmesi sürecektir (6101 Sayılı Kanun Geçici m.1).

Konut ve çatılı işyerleri bakımından 6101 Sayılı Kanunun geçici 2. maddesi uyarınca 6098 Sayılı Kanunun 347. madde hükmü, iki farklı durumda uygulanabilecektir. Bunlardan ilki, on senelik uzama müddeti tamamlanmamış kira sözleşmelerinde bakiye süre beş seneden az ise, 6098 Sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesinin ardından beş sene geçtikten sonra, ikincisi ise on senelik uzama müddeti tamamlanmışsa 6098 Sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesinin ardından iki sene geçtikten sonra olarak belirtilmiştir.

Yürürlük konusunun açıklanabilmesi açısından örnek vermek gerekir ise;

- İlk örnek; 6098 sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesinden önce kurulan bir sözleşme ele alınır ise, kararlaştırılan 1 yıllık kira süresini doldurmuş, feshedilmemiş ve uzamış bir kira sözleşmesi, eğer 6098 sayılı yürürlük tarihinde 10 yıllık uzama süresi de dolmadı ise ve kalan süre de 5 yıldan uzun ise 6098 sayılı Kanun uygulama alanı bulacaktır.
- İkinci örnek; eğer ilk örnekte olduğu gibi sözleşme 1 yıllık kurulmuş ve feshedilmeden uzamış bir başka sözleşmeyi ele alırsak, ancak 6098 sayılı Kanunun yürürlük tarihinde 10 yıllık uzama süresi dolmuş ise, 6098 sayılı Kanunun yürürlüğü 2 yıl ertelenecektir.
- Üçüncü örnekte ise sözleşme yine 1 yıl için kurulmuş ancak feshedilmediğinden uzamış ve de 6098 sayılı Kanunun yürürlük tarihinde 10 yıllık uzama süresi dolmamışsa ve de kalan süre 5 yıldan az ise 6098 sayılı Kanunun yürürlüğü 5 yıl ertelenecektir (Akay 2017:3; Acar 2015:22).

6098 Sayılı Kanunda, 6570 Sayılı Kanunda olduğu gibi, ticari kira-ticari olmayan kira şeklinde bir ayrıma gidilmemiştir. Devamla; kira sözleşmesinin taraflarının gerçek veya tüzel kişi olmalarına ve sıfatlarına göre bir ayırım da benimsenmemiştir.

6353 sayılı Kanun ile 6098 sayılı Kanununun 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346 ve 354. maddelerinin yürürlüğü kiracısı tacir ve tüzel kişi olan işyeri kiralari bakımından 8 yıl süreyle ertelenmiş durumdadır (Türkmen 2015:1). Öğretide, söz konusu erteleme arkasında alışveriş merkezleri ve gayrimenkul yatırımcılarının yoğun lobi faaliyetlerinin olduğu ifade edilmektedir (Türkmen 2015:1; Burcuoğlu 2012:71). Yürürlüğü ertelenen hükümler açısından önemli noktalar şöyle sayılabilir;

- Bu hükümler yalnızca kiracısı tacir ve tüzel kişi olan işyeri kiralari bakımından işyeri kiralari açısından uygulanacaktır, konut kiralari ile ilgili değildir.
- Hükümlerin ertelenmesi için, kiracının esnaf olması yeterli olmayacaktır (Gümüş 2012:15; Acar 2015:35), tüzel kişi veya tacir olması gerekir. Kiracı tacir ise, gerçek veya tüzel kişi olması önemli değildir.
- Kiralanan işyerinin çatılı olması gerekmektedir.
- Kiracının yararına olan sona erme nedenleri ertelenmemiştir. Ancak dava nedenlerinin kısıtlı olduğunu belirten 6098 sayılı Kanununun 354. maddesinin yürürlüğü ertelenmiştir.
- Bu hükümler açısından sözleşme serbestliği ilkesi uygulanacaktır, ancak hüküm boşluğu halinde 818 Sayılı Kanuna başvurulabilecektir.
- Yürürlüğü ertelenen hükümlerin düzenlemiş olduğu bir husus sözleşmede düzenlenmemişse, 818 Sayılı Kanun uygulama alanı bulacaktır. Ancak, 818 sayılı Kanun uygulanması hali, kira sözleşmesinde doğabilecek sorunların çözümünde yetersiz kalacaktır. Aslında, sadece bir önceki Kanuna atıf yapmak yerine, 6098 sayılı Kanun öncesi uygulamaların tamamını kapsayacak şekilde bir düzenleme yapılması daha doğru olurdu. Çünkü, 818 sayılı Kanun ile beraber 6570 sayılı Kanun'da bir önceki dönemde uygulamadaydı.

6353 sayılı Kanun ile yürürlüğü ertelenen maddelere ilişkin açıklamayı yapmış olmamızla beraber (bkz:22,23) çalışmamızın konusunda konut ve çatılı işyerine ilişkin olarak, yabancı para ile belirlenen kira sözleşmeleri esas aldığından, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 344.maddesi ile düzenlenen "kira bedelinin belirlenmesi" hususuna dair sınırlamalar işyeri kiralari bakımından

kiracısının tacir ile özel ve kamu tüzel kişilerinin olduğu kiralamalarda 8 yıl süre uygulanamayacak, 2020 yılı itibarıyla yürürlükte olacaktır.

TBK'nın Yürürlüğü Hakkındaki Kanun'un 7. maddesi ile TBK m.138 ile düzenlenen aşırı ifa güçlüğü hallerinin devam eden davalarda uygulanacağından bahsedilmiştir. Dolayısıyla, TBK m.138 hükmü ertelenen hükümlerden olmadığı için işyeri kiralaması açısından TBK m.138 hükmünden taraflarca faydalanılması mümkün iken (bkz:41), TBK m.344/4 hükmü ifadesindeki beş yıl boyunca artış yapılamaz şeklindeki şartın tacir ile özel ve kamu tüzel kişilerinin kiracı olarak bulunduğu işyeri kiralaları açısından yürürlüğü 2020'ye kadar mümkün olmadığından, bu açıdan yukarıda izah ettiğimiz şekliyle sözleşme serbestisi ilkesi uygulama alanı bulacak, boşluk halinde 818 sayılı Borçlar Kanunu ve 6570 sayılı Kanun hükümleri dikkate alınabilecektir (bkz:23).

5. YABANCI PARAKİRA BEDELİ

5.1 Genel olarak

Genel hatları ile kira bedeli hakkındaki bilgiler kira sözleşmesinin unsurları bölümünde açıklanmış idi (bkz:7-9). Para olarak kira bedelinin belirlenmesi konusunda ise, para kavramı tek tarafa ya da iki tarafa da borç yükleyen pek çok hukuki işlem için edim konusunu ifa etme vasıtası şeklinde ifade edilebilecektir. Bununla birlikte para, edimin gerektiği gibi veya hiç ifa edilmemesi halinde ortaya çıkacak zararların tazmin edilmesi için de kullanılan bir araçtır.

Borç ilişkisinde edimlerin karşılıklı olarak değiştirilmesi amaçlandığından para bu değişim açısından en uygun araç niteliğindedir (Albaş 2004:19; Kılıçoğlu 2017:439; Turhan 1997:12). Para, öğretide görünüş şekline göre kaydi, kağıt ve madeni para şeklinde, ait olduğu ülkeye göre ise, yabancı para ve memleket parası şeklinde, kapsamına göre ise dar ve geniş anlamda para şeklinde bir çok farklı sınıflandırmaya tabi tutulmuştur (Eren 2008:932; Barlas 1992:5; İnandıoğlu 2000:192). Tez çalışmamın konusu ile sınırlı olarak yabancı para ve memleket parası ayırımı aşağıda izahı bulunan şekilde ele alınmıştır.

5.2 Memleket parası veya yabancı para kira bedeli

Kira sözleşmesinde kiracının esaslı borçlarından birinin kira bedelini ödemek olduğunu belirtmiş idik (bkz:12). Kiracı, kira sözleşmesi kapsamında Türk parası ya da yabancı para üzerinden ödeme borcu altına girebilir. Kanunlarımızda kira sözleşmesinde bedelin yabancı para olarak kararlaştırılmasını engelleyecek bir hüküm bulunmamaktadır. Sözleşme serbestisi gereği, taraflar hak ve yükümlülüklerini kanuna ve ahlaka aykırı olmayacak biçimde belirleyebilir.

Ülke parası, milli para, ulusal para, cari para, Türk parası, tediye parası, dar anlamda para şeklinde de ifade edilen memleket parasının tanımına, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu içeriğinde yer verilmemiştir. Türk parasının tanımına,

1567 Sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun içeriğinden ulaşmak mümkündür. 1567 sayılı Kanun uyarınca, Bakanlar Kurulunun yayınladığı 32 Sayılı Karar’ında Türk Parası; “*Türkiye Cumhuriyeti kanunlarına göre Türkiye’de tedavülde bulunan veya tedavülden kaldırılmış olsa bile değiştirme süresi dolmamış olan paralar*” olarak tanımlanmıştır (Oğuzman/Öz 2011:232). Bu tanımda, paranın niteliği ve işlevleri değerlendirilmemiş olup, yalnızca kamu hukuku bakımından bir değerlendirme yapılmıştır.

Öğretide milli para; bir ülkede gündelik hayatta kullanılan, ülkenin siyasi otoritesinin ya da otoritenin yetkilendirdiği makamların tedavüle çıkardığı ve o ülkede para birimi olarak resmiyet kazanmış olan para şeklinde tanımlanmaktadır (Barlas 1992:6; Albaş 2004:25). Türkiye Cumhuriyeti Devletinin para birimi Türk Lirası’dır.

Türk parası üzerinden gerçekleştirilen borçlandırıcı işlemlerde borçlu, edimini Türk parası üzerinden ifa etmekle, alacaklı ise Türk parasıyla yapılan ifayı kabul etmekle yükümlüdür. Diğer bir ifadeyle; Türk parası üzerinden yapılmayan ödeme borçluyu, Türk parası üzerinden yapılan ödemenin kabul edilmemesi ise, alacaklıyı temerrüde düşürecektir (Inandıoğlu 2000:193; Baygın 1997:7; Nar 2009:21).

Bakanlar Kurulu’nun 32 Sayılı Karar’ın 2. maddesinin e bendinde ise, yabancı para kavramı tanımlanmıştır. Tanıma göre; Türk parası haricindeki bütün paralar yabancı para olarak ifade edilecektir. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 99. maddesinin 2. ve 3. fıkralarında yabancı para “*ülke parası dışında başka bir para birimi*” şeklinde ifade edilmiştir.

6. YABANCI PARA ÜZERİNDEN BORÇLANMA

6.1 Para borçlarının ödenmesi

Para borcu; belirli ya da belirlenebilir bir miktar paranın diğer bir ifadeyle; soyut mali gücün alacaklıya sunulması hali olmakla, para borcunun meblağı doğrudan bir sayı ile belirlenebileceği gibi objektif olarak ya da başka herhangi bir olay veya olguya bağlı olarak dolaylı bir şekilde de belirlenebilmesi mümkündür (Barlas 1992:10; Baygın 1997:13). Para borçlarında, borcun konusu paranın cismi değil, kıymeti olduğundan bu borçlar, değer borçları ya da meblağ borçları şeklinde de isimlendirilmektedir (Baygın 1997:13; Eren 2008:932).

Sözleşmelerde irade serbestisi uyarınca, taraflar para borcunun türünü ve ödeme biçimini istedikleri şekilde kararlaştırabilirler. Kira sözleşmelerinde de söz konusu irade serbestisi ilkesi geçerlidir. Bu bağlamda; memleket parası üzerinden borçlandırıcı işlem yapılabileceği gibi yabancı para üzerinden de yapılabilir (Oğuzman/Öz 2011:234; Eren 2008:934; Baygın 1997:39; Kılıçoğlu 2017:439). Yabancı para ve memleket parası ayırımı, edim konusunun ifa edileceği para birimini ifade etmektedir. Öğretide, yabancı para birimi üzerinden borç meblağı belirlenmeyip yabancı bir para biriminin herhangi bir tarihte Türk parası karşısındaki değeri borç miktarı olarak belirlenmiş ise “*yabancı para değeri borcu*” söz konusu olacağı öne sürülmektedir (Albaş 2004:42; Barlas 1992:13; Nar 2009:21).

1983 yılında Bakanlar Kurulu’nun 28 sayılı Kararı ile ilk kez yabancı para ile ödeme yapılabilmesi serbest kılınmıştır. Daha sonra çıkarılan 30 ve 32 sayılı Kararlarda da aynı yönde hüküm bulunmakta olup, yabancı para üzerinden ödeme yapılmasına ilişkin serbesti sürdürülmüştür (Baygın 1997:56).

6.2 Yabancı para borcu

Yabancı para borcu, ülkenin para birimi haricinde başka bir para biriminin borca konu teşkil etmesidir. Özünde bir tür para borcu olan yabancı para

borcunun en ayırt edici özelliği, alacaklıya sunulacak olan soyut mali gücün, yabancı para birimi üzerinden belirlenmiş olmasıdır (Pekcanitez 1998:29; Baygın 1997:27). Her ne kadar 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda “*yabancı para borcu*” ifadesi değil “*ülke parası dışında başka bir para birimi*” ifadesinin kullanıldığı yasanın gerekçesinde belirtilmişse de; “*Aşırı ifa güçlüğü*” başlıklı 138. maddenin 2. fıkrasında “*yabancı para borcu*” ifadesinin bulunduğu anlaşılmaktadır. İlgili maddenin gerekçesinde “*ülke parası dışındaki borçlar*” ifadesine yer verilmişse de, metinde “*yabancı para borcu*” ibaresinin kullanılması kavram bütünlüğünü bozmaktadır.

Yabancı para borcunun aynen ödeme ya da Türk Lirası olarak ödenmesi hususu Türk Borçlar Kanununun 99. maddesinde belirtilmiştir. Sözü edilen maddenin ikinci fıkrasına göre; yabancı para birimi üzerinden yapılan borçlandırıcı işlemlerde, borcun ifasının yabancı para birimi üzerinden gerçekleştirileceği sözleşmede açıkça düzenlenmemişse ya da yabancı para üzerinden ifanın yerine getirileceğinin anlaşılabilirliği bir başka söylem sözleşmede yer almadıkça, borçlu edimini yabancı para olarak ifa edebileceği gibi, belirtilen yabancı para meblağının vade tarihindeki Türk parası karşılığı ile de ifa edebilir. Yabancı para borçlarının bu çeşidi; “*yabancı para üzerinden kararlaştırılan borç*”, “*yalın yabancı para borçları*” ya da “*gerçek olmayan yabancı para borçları*” şeklinde de isimlendirilmektedir (Oğuzman/Öz 2011:235; Eren 2008:935; Albaş 2004:42). Bu hüküm ile borçluya seçimlik yetki verilmiştir (Serozan 1991:206; Oğuzman/Öz 2011:235). Buradaki seçimlik yetkiden, borçlunun yani kiracının kira bedelini yabancı para olarak aynen ifa etmesi veya alternatif olarak, yabancı paranın ifa günündeki Türk parası karşılığı bedelini ödemesi anlaşılmalıdır.

Borçluya ait bu seçimlik yetki öğretide “*yedek edim yetkisi*” veya “*edimi değiştirme yetkisi*” şeklinde de adlandırılmakla, bu durumda alacaklıya bir seçim hakkı verilmemiş olup alacaklının borçlunun edimini hangi şekilde ifa edeceğine müdahale etmesi mümkün değildir (Karahasan 2007:213; Inandıoğlu 2000:193; Oğuzman/Öz 2011:236; Şengül 2011:216). Sonuç olarak; esasında borçlunun üstlendiği asıl edim yabancı para üzerinden ifadır, fakat borçlu arzu ettiği takdirde ödemeyi Türk parası üzerinden de gerçekleştirebilir. Borçlunun seçimlik yetkisine başvurarak edimini Türk parası üzerinden ifa etmeyi tercih

etmesi halinde vade tarihinde yabancı paranın Türk parası karşılığını tespit etmek için T.C. Merkez Bankasının belirlediği resmi efektif satış kuruna bakılması gerekir. Efektif satış kuru; banknot veya kağıt biçimindeki yabancı paranın memleket parası karşısında ki değeridir. Alacaklı bu durumda borçlunun Türk parası ile ifasını kabul etmek durumundadır. Alacaklının ifayı kabul etmemesi halinde, borçlu temerrüde düşmez; TBK m.106 hükmü kapsamında tanımlanan koşullar gerçekleşirse alacaklı temerrüde düşecektir. Borçluya bu şekilde bir seçimlik yetki tanınması ve borçlunun bu yetkiyi kullanması borcun çeşidinde bir değişiklik oluşturmayacak, borç yabancı para borcu olma özelliğini koruyacaktır (Baygın 1997:105; Barlas 1992:92).

6098 sayılı Kanununun 99. maddesinin 2. fıkrasındaki hükümde yalnızca ödeme günü belirlenmiş olan borçlardan bahsedildiğinden, ödeme gününün belirlenmemesi halinde durumun ne olacağı ile ilgili olarak öğretide çeşitli görüşler ortaya atılmıştır. Yaygın biçimde kabul gören görüşe göre; ödeme günü belirlenmemiş olan borçlar için de bu hüküm uygulanacaktır (Aykonu 1997:144; Serozan 2007:206; İnandıoğlu 2000:193). Bu görüşe göre hüküm-6098 sayılı Kanun m.99/2-, ödeme günü belirlenmemiş olan yabancı para borçlarını da kapsamaktadır ve ödeme günü ifadesi muacceliyet tarihi olarak yorumlanmalıdır. Buradaki yorumdan kasıt; ilgili kanun maddesinin lafzi yorumu olduğu düşünmekteyiz. Lafzi yorum, kanun maddesinin iletmek istediği amacı, hükmün yazılış tarzı ve dilsel kuralları göz önünde bulundurarak, hükmün ruhunun da kayda alınması suretiyle yapılan bir yorum türüdür (Nomer/Akbulut 2016:15). Bu durumda, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 90. maddesindeki hüküm uyarınca; süreye bağlanmamış olan borç doğduğu anda muaccel olacaktır ve rayiç bedelin belirlenmesi bakımından bu tarih esas alınacaktır (Aykonu 1997:147; Serozan 1991:207). 6098 sayılı Kanunun 90. maddesi uyarınca, süre belirlenmediği ya da borcun niteliğinden bir süre anlaşılmadığı durumda borcun derhal ifası talep edilebilir ve derhal ifa da mümkündür. Bu nedenle, ifası bir süreye bağlanmamış olan borçlar ortaya çıktıkları andan beri muacceldirler. Süreye bağlanmamış yabancı para borçlarında, borçlu 6098 sayılı Kanunun 99. maddesinin 2. fıkrası uyarınca seçimlik yetkisini kullanırsa, borcun Türk parası karşılığının tespit edilmesinde

borcun doğduğu andaki rayiç bedel baz alınmalıdır (Baygın 1997:77; Oğuzman/Öz 2011:250; Barlas 1992:27).

Diğer bir görüşe göre ise; 6098 sayılı Kanununun 99. maddesinin 2. fıkrası hükmü süreye bağlı borçlar dikkate alınarak getirildiğinden yalnızca süreye bağlanmış borçlar için uygulanabilecek olup, ödeme günü olarak borcun muaccel olduğu anın baz alınması mümkün değildir. Bu görüşü savunan BARLAS'a göre; yabancı para borcunun Türk parası karşılığının tespitinde ifanın alacaklıya gerektiği gibi ve fiilen önerildiği andaki kur baz alınmalıdır (Barlas 1997:97). Ayrıca öğretide; borçlunun temerrüde düştüğü anın baz alınması gerektiğini öne sürenler de bulunmaktadır (Reisoğlu 1986:143).

Öğretide ileri sürülmüş olan görüşler de dikkate alındığında, Türk Borçlar Kanunu'nun 314.maddesi kapsamı ışığında eğer sözleşme ile ödeme süresi kararlaştırılmamışsa ve aksine de yerel bir adet bulunmamaktaysa kira bedeli her ayın sonunda muaccel hale geleceğinden, borçlu kiracı tarafından TBK m.99/2 kapsamındaki seçimlik yetkinin kullanılması ihtimalinde, kira bedelinin her ayın sonunda aynen yabancı para veya efektif satış kuru üzerinden karşılığı Türk Lirası olarak ödenmesinin Türk Borçlar Kanunu'nun ruhuna ve amacına daha uygun olacağı düşüncesindeyim.

Borcun zamanında yerine getirilmemesi, 6098 sayılı Kanun'un 99. maddesinin 2. fıkrası uyarınca borçluya tanınan seçimlik yetkinin alacaklıya geçmesi neticesini oluşturmayacaktır. Edimi zamanında ifa etmeyen borçlu, sürenin geçmesinden sonra bile edimini doğrudan yabancı para ile ya da Türk parası karşılığı ile ödeyebilecektir. Fakat; seçimlik yetkiye dayanarak Türk parası karşılığı ile ödeme yapmak istenirse, alacaklı, yabancı para kira bedelinin vade günündeki kur üzerinden ifasını talep edebileceği gibi fiili ödeme günündeki kur üzerinden de ifasını talep edebilir (6098 sayılı Kanununun 99. maddesinin 3. fıkrası hükmü) (Uygur 2013:3057). Yargıtay bir kararında; davacının yürüttüğü icra takibinde yabancı paranın fiili ödeme tarihindeki Türk Lirası karşılığı üzerinden talepte bulunduğunu; ilgili talebin dikkate alınmayarak davacının talebi olmamasına rağmen; takip tarihindeki Türk Lirası karşılığı üzerinden hüküm kurulmasını, bozulma sebebi göstererek alacaklının talebinin dikkate alınması gerektiğini ifade etmiştir (13. HD. 09.07.2002, E. 2002/7120, K. 2002/8587).

6098 sayılı Kanununun 99. maddesinin 3. fıkrası hükmünün metninden, yabancı paranın Türk parası karşısında değer kaybetmesi durumunda, alacaklının menfaatinin korunmasının esas alındığının çıkarılması mümkündür. Bu halde; alacaklının zararını ispat etmesine ve uyuşmazlığı yargı yoluna taşımasına gerek olmayacaktır (Oğuzman/Öz 2011:399; Serozan 2007:211). Madde metnindeki “*fiili ödeme günü*” ifadesi borçlunun edimini ifa ettiği anı belirtmektedir. İlgili bu hüküm ve 3095 sayılı Kanun’a 14.11.1990 tarihinde eklenen 4/a hükmünde mevcut faiz oranı uygulaması dolayısıyla kur farkından kaynaklanan munzam zarar talepleri ancak çok istisnai hallerde söz konusu olabilecektir (Uyar 1993:574). Ayrıca, alacaklı Türk Borçlar Kanununun 99. maddesinin 3. fıkrası hükmü ile kendisine tanınan seçimlik yetki uyarınca vade gününü tercih ederse vade gününden sonra oluşacak kur artışı nedeniyle munzam zararını isteyemeyecektir (Oğuzman/Öz 2011:399). Yabancı para borcunun, yabancı para ile ödeneceği sözleşmede açıkça belirlenmişse, ödemenin Türk parası ile yapılması mümkün değildir. Yabancı para ile ifa edilmesi gereken ve borçluya seçimlik bir yetkinin tanınmadığı bu borçlar ise “*yabancı parayla ödenecek borç*”, “*efektif yabancı para borçları*” ya da “*yalın olmayan yabancı para borçları*” şeklinde isimlendirilmektedir. Bu tür borçlarda yabancı para, borçlunun ifasının konusunu oluşturmaktadır ve edimin aynen yabancı para üzerinden ifa edilmesi gerekmektedir (Albaş 2004:43; İnandıoğlu 2000:194; Baygın 1997:52).

Borçlu, borcunu aynen ödemez, alacaklı ise aynen yapılan ödemeyi kabul etmezse temerrüde düşecektir. Bu tür borçlarda borçluya seçimlik yetki tanınmadığı için alacaklı bakımından yalnızca belirlenmiş olan yabancı paranın değer kaybetmesi riski bulunmaktadır (İnandıoğlu 2000:194; Albaş 2004:19). Öğretideki bir görüşe göre; belirlenmiş olan yabancı paranın edinilmesi aşırı şekilde zorlaşır ve Medeni Kanun’un 2. maddesi kapsamında, borçlu borcun ifası sırasında dürüstlük kuralına uygun davranarak taraflar arasında oluşan güven ilişkisinin zedelenmesine yol açmadan ifayı Türk parası ile yapabilir (Serozan 2007:206). Bu tür borçlarda tarafların sözleşme ile belirli ifadeler kullanması şart değildir, anlaşmadan borcun yalnızca yabancı para üzerinden ödenmesi gerektiğinin anlaşılması yeterlidir (Turhan 1997:184; Pekcanitez 1998:31,32). Yargıtay bir kararında; ‘*kira sözleşmesinde kira bedelinin Batı*

Alman markı olarak ifa edileceği “aynen ödeme” anlamına gelen sözler ile kararlaştırıldığı ve bu sebeple borcun yabancı para olarak ifa edilmesinin lazım geldiği anlaşılmıştır” şeklinde konuya değinmiştir (3. HD. 11.03.1996, E. 1996/716, K. 1996/3055).

Günlük hayatta genellikle borcun yabancı para üzerinden belirlendiği fakat ödemenin ne şekilde gerçekleştirileceğine yönelik bir düzenleme yapılmadığı söylenebilir (Baygın 1997:47; Reisoğlu 1986:145). Yargıtay; demenin yabancı para üzerinden kararlaştırılması durumunda, aksi sözleşmeden anlaşılmıyor ise bu borç türünün yalın olmayan yabancı para borcu olduğunu kabul etmektedir. Yargıtay’ın bu yöndeki bir kararı ise şöyledir; taraflar arasında 21.03.1998 tarihli sözleşmenin 4. maddesinde demelerin ABD doları olarak yapılacağının belirtilmiş olması durumunda BK 83/2 hükmü gereğince aynen ödeme kabul edilmelidir (15. HD. 20.03.1995, E. 1995/397, K. 1995/1576).

7. KİRA BEDELİNE UYGULANACAK ARTIŞ ORANI

7.1 Taraflar Arasında Önceden Yapılan Bir Anlaşmanın Bulunması

TBK'nın 344.hükmünün 1.fıkrası kapsamı ile yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaların, bir önceki kira yılında üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koşuluyla geçerli olabileceği belirlenmiştir. Buna göre; taraflar kira bedelinin yenilenen kira döneminde artmasına, azalmasına ya da aynı kalmasına karar verebilirler. Ancak; kira bedelinin artmasına ilişkin anlaşmalar, yalnızca belirlenen artışın Üretici Fiyat Endeksi oranını aşmaması halinde geçerlidir. Üretici fiyat endeksi ise “belli bir dönem içerisinde üretimi yapılan ve yurt içinde satışa sunulan mal ve hizmetlerin, üretici fiyatlarının zaman içindeki fiyat değişimlerini inceleyerek ölçen endekstir” (Terzi/Tütüncü 2017:174). İlgili hüküm, sadece kira sözleşmesinin ilk defa yenilendiği esnada değil kira ilişkisi sürdüğü süre boyunca her yenileme döneminde uygulanacaktır. 6098 sayılı Kanunun 344. maddesinin 1. fıkrası kapsamında yenilenen dönemde kira bedeline Üretici Fiyat Endeksi oranında artış yapılabileceği sınırı hakkında uygulamada Üretici Fiyat Endeksi'nin yıllık artış oranının mı yoksa on iki aylık ortalama artış oranının mı uygulanacağı konusunda tereddütler oluşmuştur. 6098 sayılı Kanunun 344. maddesinin 1. fıkrasında bu konuda kanun boşluğu olduğunu düşünmekteyiz. Kanun boşluğu; konu ile ilgili olarak örf ve adet hukukunda ya da yazılı hukukta uygulanabilecek bir kuralın olmamasını ifade eder (Nomer/Akbulut 2016:39). Kanun boşluğunun doldurulması konusunda hakime ışık tutmaya katkı olacak şekilde, Yargıtay; yenilen kira döneminde kira bedeline, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan Üretici Fiyat Endeksi'nin on iki aylık ortalama artış oranının uygulanması gerektiği yönünde bir takım kararlar vermiştir (6.HD. 08.05.2014, E. 2014/4257, K. 2014/5925; 6.HD. 05.12.2013, E. 2013/13435, K. 2013/16370). Yargıtay'ın ilgili görüşü, 344. maddenin 1. fıkrası ile kiracıların menfaatinin koruma altına alınarak yüksek kira artışlarının önüne geçilmesinin amaçlandığını daha net bir şekilde ortaya koymuştur.

Kira ilişkisinde güçsüz konumda olan kiracıyı korumak için getirilmiş bu yöndeki bir kısıtlama, 818 sayılı Türk Borçlar Kanunu ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun döneminde bulunmuyordu (İnceoğlu 2014:127). Mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun döneminde, ilerleyen bölümlerde değineceğimiz bazı istisnai durumlar hariç olmak üzere; kira sözleşmesinde yenilenen döneme ilişkin olmak üzere taraflar arasında kira bedeline artış oranlarına dair açıkça kararlaştırılan şartlar sözleşmeye bağlılık ilkesi kapsamında geçerli kabul edilmekteydi. Dolayısıyla; 6098 sayılı Kanun ile getirilen düzenlemenin kiracıyı korumak açısından büyük önem taşıdığı söylenebilir.

Taraflar, yenilenen kira döneminde kira bedelini üretici fiyat endeksi artış oranından daha düşük bir oranda artırmayı kararlaştırırlar ise bu anlaşma geçerli olacak, ancak; tarafların belirlediği artış oranı üretici fiyat endeksi artış oranından yüksek olur ise, tarafların anlaştıkları kira bedeli ÜFE'yi aşan oranda kısmi hükümsüz (Kırkbeşoğlu 2011:75,76) olacak ve üretici fiyat endeksi artış oranına göre yeni kira bedeli belirlenecektir. Devamla; taraflar sözleşmenin kurulduğu esnada ya da sonrasında kira bedelini dolaylı olarak tüketici fiyat endeksi oranına ya da başkaca bir koşula bağlamışlar ise, bu oran ancak üretici fiyat endeksi artış oranını geçmediği takdirde geçerli olabilecektir (Yavuz/Acar/Özen 2014:628; Eren 2008:425; İnceoğlu 2014:128).

Türk Borçlar Kanunu'nun 344. maddesinin 1. fıkrasında, hükmün bir seneden uzun süreli kira sözleşmeleri bakımından da uygulanacağı ifade edilmiştir. Bu bağlamda, kira bedelindeki artışlara getirilen kısıtlamanın, sadece kira sözleşmesinin yenilenmesi durumunda uygulanmayacağı ve kira ilişkisi içerisindeki her yıl için böyle bir kısıtlamanın bulunduğu kabul edilir. Buna göre; taraflar her sene için farklı bir kira miktarı üzerinde anlaşmış olsalar bile, bir sene sonra kira bedelinin belirli bir oranda düşürüleceği, ancak takip eden sene bu düşürülen oran da ilave edilerek belirli bir miktarda artırılacağını kararlaşırsalar da, bu anlaşmalar ile ilgili de 6098 sayılı Kanunun 344. maddesinin 1.fıkrası uygulanacaktır. Başka bir ifade ile tarafların anlaşmalarının genel olarak ortaya çıkardığı avantaj/dezavantaj dengesi gözetilmeksizin, bir yıl için belirlenen kira bedelinin, önceki yıl için belirlenen kira bedeline üretici fiyat endeksi artış oranı kadar artış yapıldığında elde edilen

miktardan daha fazla olması mümkün değildir. Bu bağlamda; 6098 sayılı Kanununun 344. maddesinin 1. fıkrasında belirsiz ve belirli süreli sözleşmeler açısından bir ayırımı gidilmediğinden, söz konusu düzenlemenin belirsiz süreli kira sözleşmelerinde de uygulanması gerektiği kabul edilebilir (İnceoğlu 2014:130-132). Burada, kanun koyucunun amacının kiracıyı, uzun süreli kira sözleşmesi yapmaya iten nedenlerin olması halinde bile, yüksek oranlarda kira artışlarına maruz bırakılmasını önlemek ve ileride değineceğimiz gibi TBK m.344/f.3 şartları oluşana kadar ÜFE sınırlı artışlar ile kiracıyı koruma altına almak olduğunu, dolayısıyla; tarafların kira sözleşmesi akdederken taşınmazın kira bedelini rayice göre belirlemede daha titiz davranmaları gerektiğini düşünmekteyim.

Tarafların, her sene artış yapılması yerine, örneğin 3-4 yılda bir artış yapılmasını kararlaştırdığı bir seneden uzun süreli bir kira sözleşmesinde de kira bedelindeki artış, yenilenen dönemden önceki kira bedeline üretici fiyat endeksi artış oranında artış yapılarak belirlenecek olup, söz konusu 3-4 yıl içerisinde kira bedelinin yükseltilmemiş olmasının herhangi bir etkisi olmayacaktır (Öncü 2012:325).

Konumuz kapsamında TBK m.344/f.1'i değerlendirecek olursak; kira sözleşmesinde kira bedelinin yabancı para olarak belirlenmesi halinde, bir yıl süreli kira sözleşmesi akdedilmesi halinde uzayan dönemlerde veya bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde de taraflar sözleşmeye her dönem için uygulanacak artış şartını kararlaştırsalar bile ileride değineceğimiz üzere TBK m.344/4.fıkrasındaki emredici kanun hükmü gereğince, sözleşmedeki artış şartları ÜFE ile sınırlı olup olmadığına bakılmaksızın uygulanamayacaktır. Dolayısıyla; TBK m.344/f.1 hükmü, yabancı para kapsamlı kira sözleşmelerinde değil, Türk Lirası üzerinden akdedilen kira sözleşmelerinde uygulanma alanı bulabilecektir.

7.2 Taraflar arasında önceden yapılan bir anlaşmanın bulunmaması

Türk Borçlar Kanununun 344. maddesinin 2. fıkrasında, tarafların yenilenen dönem için kira bedelini belirlememeleri durumunda kira bedelinin nasıl belirleneceği hükme bağlanmıştır. Şöyle ki; hakim tarafından kiralananın

durumu da göz önünde bulundurularak, üretici fiyat endeksindeki artış oranını aşmamak şartıyla kira bedelinin belirlenebileceği hüküm altına alınmıştır.

6098 sayılı Kanununun 344. maddesinin 2. fıkrasında, kira bedelinin nasıl tespit edileceği ile ilgili bir hüküm bulunmayıp, yalnızca kira bedelinin tespitine bir sınırlandırma getirilmişken, bu hüküm ile 6098 sayılı Kanununun 344. maddesinin 1.fıkrasında getirilmiş olan sınırlama da dikkate alınarak, sözleşme boşluğu halinde kira bedelinin belirlenmesinde esas alınacak unsurlar düzenlenmiştir. Bu düzenleme ile hakime bir takdir yetkisi verilmiş olup, öte yandan bu takdir yetkisini kullanırken dikkate alması gereken unsurlar da belirtilerek belirli bir standart oluşturulmaya çalışılmıştır. Kiralananın durumu unsurundan, kiralananın mevcut durumu anlaşılmalı, buna göre kiralananın eskimesi, yıpranması, kiracıya sunduğu yarar, inşa edildiği sene, bulunduğu konumun ve çevrenin o anki durumu gibi etmenler incelenmelidir. Ancak; hakimin hakkaniyet esaslarına göre belirleyeceği kira, önceki kira yılının üretici fiyat endeksi artış oranını geçemeyecektir (Gümüş 2012:299; Yavuz 2017:556-557). Hakim, mutlaka ÜFE oranında bir zam ile kira bedelini belirlemek zorunda olmayıp, özellikle üretici fiyat endeksinde artış yaşanması durumunda, az önce belirttiğimiz diğer unsurları da dikkate alarak hakkaniyete göre kira bedelinin ÜFE oranından daha düşük bir oran ile arttırılmasına da karar verebilecektir (İnceoğlu 2014:138; Yavuz 2017:556).

TBK m.344/f.1 ile f.2'yi kıyaslayacak olmamız halinde; 1.fıkradaki ÜFE artış sınır kuralı taraflar arasında sözleşmede kararlaştırılmış bir artış oranı şartı olması halinde sınır olarak dikkate alınabilecekken, f.2'deki ÜFE artış sınırı ise taraflar arasında sözleşmede bir artış oranı kararlaştırılmamış olması halinde kira bedelinin hakim tarafından belirlenmesi sırasında dikkate alınması gereken maksimum sınırdır şeklinde yorum yapabilmemiz mümkündür.

6098 sayılı Kanun'un 344. maddesinin ilk fıkrasında, tarafların kira ücretinin yükseltmesine ilişkin kararlarına, üretici fiyat endeksi artış oranı kısıtlaması öngörülmüştür. Bir önceki senenin üretici fiyat endeksi artış oranını aşacak mahiyette yükseltelen ücret, geçersiz olacak ve kısmi hükümsüzlüğe yol açacaktır (bkz:34). Yürürlükten kaldırılan 818 sayılı Borçlar Kanunu döneminde, tarafların kira dönemi içindeki kira artış şartına ilişkin anlaşmalarına kira alacağı davalarında riayet edilmekteyken; kira tespit talebi

söz konusu olması halinde ise yenilenen ilk dönemden sonra sözleşmedeki kira artış şartına riayet edilmemektedir (Yavuz 2017:556; Hgk. 12.12.1990, E. 1990/3-527, K. 1990/627).

TBK m.344 f.1 ve f.2 hükmü ile ÜFE bazında sınırlama konulmasını, sözleşme serbestisi ilkesi kapsamında tarafların iradelerini kısıtlama anlamı taşıyacağı gerekçesiyle özellikle kiraya veren açısından hakkaniyete aykırı bulmaktayız.

İkinci fıkraya göre; taraflar yenilenen sözleşmelerde kira ücretindeki yükseliş konusunda uzlaşamazlarsa, kira ücreti üretici fiyat endeksi artış oranını aşmayacak şekilde, kiralananın ne durumda olduğu dikkate alınarak ve hakkaniyet doğrultusunda mahkeme kararı ile tespit edilir. Bu durumda; yine mahkeme sürecine başvurulması gerekmektedir. Kira ücretinin yükseltilmesi ile ilgili uyuşmazlık mahkemeye taşındığında, verilecek kararın kapsamına dair yasal kriterler getirilmiş, üretici fiyat endeksi artış oranını aşacak şekilde bir ücret belirlenemeyeceği hükme bağlanmıştır. Diğer kriterler; hakkaniyet ve kiralananın durumudur (Tandoğan 2008:97). Kanun koyucu, üretici fiyat endeksi artış oranını aşacak bir bedel belirlenemeyeceğini ifade etmişse de, her olayda kira ücretinin üretici fiyat endeksi oranında yükseltilmesini de istemediğinden iki ayrı kriter daha getirmiştir. Kanun koyucunun maksadı, üretici fiyat endeksi oranından düşük olarak tespit edeceği kira ücretinde, hakkaniyet ve kiralananın durumunu göz önünde bulundurarak bir karara ulaşmasıdır. Hakim, kiralananın özelliklerini, inşa durumunu, yerini, benzerlerinin ücretini dikkate alarak bir kıyaslama yapacak ve sonucunda menfaatler dengesini bozmayacak şekilde bir karara varacaktır (Öncü 2012:333). Esasında hakkaniyet kriterinden anlaşılması gereken de budur. Türk Borçlar Kanunundaki bu düzenleme esasında, “...kanunun takdir yetkisi tanıdığı veya durumun gereklerini ya da haklı sebepleri göz önünde tutmayı emrettiği konularda hâkim, hukuka ve hakkaniyete göre karar verir” şeklinde düzenlenmiş olan Medeni Kanunun 4. maddesini yinelemektedir. 6098 sayılı Kanunun 344. maddesinin 2. fıkrasında hakkaniyet kriteri bulunmasaydı bile hakimin Medeni Kanunun 4. maddesi gereğince hakkaniyeti ve menfaatler dengesini dikkate alması, hukukun iktisadi dengesini korumaya yönelik çaba sarf etmesi gerekecektir (Aral 2010:215).

Konumuz kapsamında, kira bedelinin yabancı para olarak belirlenmesi halinde TBK m.344/f.2 kapsamında bir değerlendirmede bulunacak olursak; TBK m.344/4 hükmü kapsamında beş yıl boyunca yabancı para ile belirlenen kira bedeline artış yapılamayacağından, sözleşmede artış şartı olup olmaması bir yana, beş yıl geçmedikçe TBK m.344/f.2 kapsamında kira bedelinin belirlenmesi taraflarca istenemeyecek olup ancak; beş yıl sonunda ileride şartlarını açıklayacağımız gibi, TBK m.344/f.3 hükmüne taraflarca başvurulabilmesi mümkün olabilecektir. Dolayısıyla; TBK m.344/f.2'nin Türk Lirası üzerinden akdedilen kira sözleşmelerinde uygulama alanı bulabileceğini söylemek yanlış olmayacaktır.

7.3 Kira Sözleşmesinin Beş Yıldan Uzun Süreli Olması

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 344. maddesinin 3.fıkrası uyarınca; taraflarca artış konusunda bir anlaşma yapıp yapılmadığına bakılmaksızın, beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılında uygulanacak kira bedelinin, hâkim tarafından üretici fiyat endeksindeki artış oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenebilmesi mümkündür. Buna göre; taraflar arasındaki belirli süreli kira sözleşmesinin süresi ya da beşinci sene dolana dek kaç defa sözleşmenin yenilendiği dikkate alınmaksızın, 6098 sayılı Kanunun 344. maddesinin 3. fıkrası hükmü uygulanabilecektir. Maddeye göre; üretici fiyat endeksi oranı ile birlikte emsal kira tutarı ve kiralananın hali de dikkate alınmalıdır. Emsal kira bedeli, aynı muhitte yapılan kira sözleşmelerinde kiracı ve kiraya verenlerin kabul etmekte olduğu ve süreklilik edinmiş kira bedellerine göre belirlenecektir (3.HD.17.10.2017, E. 2017/2575, K. 2017/14042; 3.HD. 05.10.2017, E. 2017/2316, K. 2017/13330). Kiralananın hali, hangi malzemedен yapıldığı, yaşı, büyüklüğü gibi niteliklere göre değerlendirilecektir (Gümüş 2012:66). Buna göre; hakim kira bedelini tespit ederken, kiralananın durumuna, rayiç bedeline, hakkaniyete ve üretici fiyat endeksi artış oranına göre bir değerlendirme yapacaktır.

Bu bağlamda; 6098 sayılı Kanunun 344. maddesinin 2. fıkrası hükmü ile 6098 sayılı Kanunun 344. maddesinin 3. fıkrası hükmü arasındaki en önemli ayırım,

Üretici fiyat endeksi artış oranının bir üst sınır olarak değil, değerlendirme bakımından bir unsur olarak kabul edilmesidir. Buna göre; hakimın belirleyeceği kira bedeli artışı, üretici fiyat endeksi artış oranından daha fazla olabilecektir. Söz konusu artışın ise, TBK m.344/f.1 ve f.2 kapsamında FE artış oranı ile sınırlı kalan kira bedelinin değişen koşullara uyması gerektiği inancı ile yapılacağı düşüncesindeyim. Yargıtay bir kararında; davacının aylık 3000 USD olan kira bedelinin 11.600 USD olarak tespitine karar verilmesini talep ettiğini, kira sözleşmesi tarihinde kiralananın bulunduğu bölgenin ticari olarak çok hareketli bir bölge olmadığını ancak zaman içerisinde bölgede meydana gelen değişikliklerden dolayı kira bedellerinin arttığını bu sebeple de kira bedeline müdahale edilmesi gerektiğini belirtmiştir. Yerel mahkeme tarafından, taşınmazın aylık 11.600 USD kira getirebilecek durumda olduğu, sözleşmeye göre kira bedelinin aylık 3000 USD olduğu, aradaki fark nedeni ile sözleşmenin kiralayan yönünden çekilmez hale geldiği gerekçesiyle davanın kabulüne karar verilmesi üzerine, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir. Yargıtay, mahkemece karşılıklı edimler arasındaki dengenin şartların değişmesiyle katlanılamayacak şekilde bozulabileceği, sözleşmeye bağlılık ve sözleşme adaleti arasında bir çelişki meydana gelirse, uyarılama davası ile bu durumun giderilebileceği, TMK'nın 2.maddesi dolayısıyla sözleşmenin yeniden düzenlenmesinin mümkün olduğu, hkimin duruma göre, alacaklı lehine borunun edimini yükseltmeye, borçlu lehine akit yapıldığı andaki dengeyi sağlayacak biçimde, edim yükümlülüğünden kurtulmasına karar vermek suretiyle sözleşmeyi değişen şartlara uydurabileceğini belirtmiştir (6.HD. 07.11.2013, E. 2013/4537, K. 2013/15050).

6098 sayılı Kanunun 344. maddesinin 4. fıkrası hükmüne göre; kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılmış ise, sözleşmenin başlangıç tarihi üzerinden beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamayacaktır. Kira bedelinin değiştirilmesi konusunda aşırı ifa güçlüğü hali saklıdır.

Söz konusu sözleşme şartı, kiracı lehine dzenlenebilsede aleyhine düzenlenemez. TBK m.344/f.4, tek taraflı yani nispi emredici (Nomer/Akbulut 2016:33,34) nitelikte bir hüküm olmakla, ilgili hüküm ile kiraya verene göre daha zayıf konumda olan kiracıyı yüksek kura karşı korumanın amaçlandığını düşünmekteyim. Bu bağlamda; sözleşmede artış oranı belirlense dahi, beş sene

içerisinde kira bedelinin artırılması mümkün değildir (Öncü 2012:335; Yavuz/Acar/Özen 2014:322; İnceoğlu 2014:149). Doktrinde bazı görüşlere göre, beşinci yıl dolduktan sonra tarafların yeni bir kira bedeli ya da kira bedelinde bir artış belirleyebilecekleri yönündedir (İnceoğlu 2014:153; Yavuz/Acar/Özen 2014:322). Devamla, doktrinde bazı görüşler; doğrudan yabancı para üzerinden belirlenmemiş olup, yabancı paraya bağlı olarak belirlenen kira sözleşmelerinde bu maddenin uygulanmayacağı yönündedir (Gümüş 2012: 69; Öncü 2012: 337; Gökyayla 2013: 42).

Tüm bu bilgiler ışığında değerlendirdiğimizde, tarafların kira sözleşmesinde yabancı para kira bedelinin artışına dair bir düzenleme yapmaları halinde, 6098 sayılı Kanunun 344. maddesinin 4. fıkrasındaki sınırlamanın sözleşme başlangıç tarihinden itibaren hesaplanacak 5 yıllık süreye ilişkin olduğu, 6.yılda tarafların kira bedelini artış oranını 1. fıkranın kıyaslaması yoluyla üretici fiyat endeksi ile sınırlı olarak belirlenebilmesinin mümkün olması gerektiği ve 3. fıkra hükmü kapsamında tanınan hakkın 6.yılda kira bedeli artışına ilişkin anlaşma yapılıp yapılmadığına bakılmaksızın şartlar oluştuğunda taraflarca kullanılabilmesinin mümkün olacağını ve bu şekilde hem kiracı hem de kiraya veren açısından daha adaletli bir sonucun ortaya çıkacağını düşünmekteyim.

Kira bedelinin yabancı para üzerinden belirlendiği sözleşmelerde, beş sene boyunca artış yapılamamasının istisnası, aşırı ifa güçlüğü halidir. 6098 sayılı Kanunun 138. maddesinde düzenlenmiş olan koşullar gerçekleşir ise, taraflardan biri sözleşmenin günün koşullarına uyarlanmasını ve buna göre kira bedelinin belirlenmesini talep edebilir. Yargıtay, kira bedelinin uyarlanması, aşırı ifa güçlüğü ve işlem temelinin çökmesi konusu ile ilgili olarak; taraflar arasında 10 yıl süreli, yıllık 402.000 TL bedelli kira sözleşmesi düzenlendiği konusunda anlaşmazlık bulunmadığı, yıllık artış oranının ÜFE oranında yapılacağını kararlaştırıldığı, sözleşmeye bağlılık ve sözleşme serbestliği ilkeleri dolayısıyla sözleşmenin aynen uygulanmasının gerektiği, edimler dengesinin sonradan bozulması halinde dahi borçlunun edimini aynen ifa etmesi gerektiği belirtmiştir. Türk Hukuku'nda MK.2 ve 4 maddelerinden esinlenerek ve işlem temelinin çökmesi kuramının da uygulanması ile uyarlama davalarının görülebilir olduğunu, söz konusu durumun aşırı ifa güçlüğü başlıklı 6098 sayılı Kanunun 138. maddesinde düzenlendiği, söz konusu madde uyarınca hakimden

yeni koşullara uyarlamanın istenebileceğini belirtmiştir. Uyarlama ya da dönme hakkının kullanılmasının dört koşulun birlikte gerçekleşmesine bağlı olduğu, bu koşulların;

- Sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülemeyen bir durumun ortaya çıkmış olması,
- Borçludan kaynaklanmamış olması,
- İfanın borçludan beklenmesinin dürüstlük kuralına uymayacak hale gelmiş olması,
- Borçlu borcunu ifa etmemiş ya da aşırı ifa güçlüğünden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olması,

olduğu belirtmiştir. Böyle bir durumda ise, borçlu sözleşmeden dönebilir, sürekli edimlerde ise fesih hakkını kullanabilir. Yargıtay bahsettiğimiz ilgili kararlarında, mahkeme tarafından sözleşme koşullarının kiracı aleyhine ağırlaşıp ağırlaşmadığının araştırılması gerektiği, değerlendirme ve inceleme yapılmadan hüküm kurulmuş olmasını da bozma sebebi saymıştır (6.HD. 21.06.2016, E. 2016/5122, K. 2016/4844; 6.HD. 04.03.2015, E. 2014/13828, K. 2015/2161).

6098 sayılı Kanunun 344. maddesinin 4. fıkrası hükmünde, yabancı para biriminin değerindeki değişmeler de dikkate alınarak 6098 sayılı Kanunun 344. maddesinin 3. fıkrası hükmünün uygulanacağı ifade edilmiştir. Beş sene dolduktan sonra hakim, kiralananın hali, üretici fiyat endeksi artış oranı, yabancı para biriminin değerindeki değişmeler ve emsal bedellerini dikkate alarak hakkaniyet doğrultusunda yeni bir kira bedeli tespit edebilecektir.

344. maddenin 3. fıkrası, beş seneden fazla süreli ya da beş senenin ardından yenilenen kira sözleşmeleri konusunda bazı özel düzenlemeler içermektedir. Bu hüküm, beş seneden fazla süreli, ya da beş yıldan kısa süreli olmasına rağmen yenilenecek süre ile beraber beşinci yılı dolduran sözleşmeler açısından uygulanacaktır. Sözleşmenin beşinci yılını doldurmasının ardından, FE artış oranına göre belirlenen kısıtlama uygulanmayacaktır. Kira ücretinin yükseltilmesinde, hakkaniyet, kiralananın durumu ve benzerleri göz önünde bulundurularak, kiranın ne oranda yükseltileceği yahut yükseltilip

yükseltmeyeceğine ilişkin karar verilecektir. Bu konuda bir uyuşmazlık mahkemeye taşındığında ise, hakimlerin hemen hemen her olayda uyguladığı “bilirkişi incelemesi” kurumu devreye girecek ve ağırlıklı olarak benzer durumdaki kira ücretleri dikkate alınacaktır (Altaş 2000:102).

8. KİRA BEDELİNİN ARTIŞINA GETİRİLEN SINIRLAMALARIN DEĞERLENDİRİLMESİ

Kira sözleşmeleri ivazlı sözleşmelerden olduğundan, kira bedeli esaslı nokta olarak kabul edilmelidir (Nomer 2013:2059). Kira bedelinin, kira sözleşmeleri sistemindeki konumundan ötürü bu şekilde bir açıklamaya ihtiyaç duyulmuştur. Türk Hukukunda sözleşmelerde ahde vefa ilkesi benimsenmiştir. Bu ilke uyarınca taraflar, anlaşmanın koşullarına harfiyen uymakla yükümlüdür. Kira ücreti de anlaşmanın esaslı noktalarındandır. Kira bedelinin değiştirilmesinin de, sözleşmenin geçerliliği için taraflarca bir şekil şartı kararlaştırılmış olması halinde aynı şekil şartlarına uyularak yapılması ve yine tarafların irade beyanlarının tam anlamıyla birbirine uyması gerekmektedir.

Mülga 6570 Sayılı Kanunda yer alan düzenlemeye göre, yasa kapsamındaki gayrimenkul kira bedellerinin 1953 yılındaki piyasa bedeline göre bloke edilmesi gerekmektedir. Bu piyasa bedelinin tespitinde ihtilaf olduğunda ise, belediye encümenleri tespit için yetkili kılınmıştı. Anayasa Mahkemesi, bu hükmü iktisadi yaşamın değiştiği düşüncesiyle, eşitlik ve hakkaniyete aykırı görülmesi sebebiyle 31.05.1963 tarih 11416 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan, 26.03.1963 tarihli E. 1963/3, K. 1963/67 sayılı kararı ile iptal etmiştir. Gerekçe olarak ise, kira ücretinin kısıtlanmasının Anayasaya aykırılık teşkil etmediği ancak bu kısıtlamanın makul olması ve adil olmayan neticeler doğurmaması gerektiği olarak belirtilmiştir.

İptal kararından sonra oluşan kanun boşluğu neticesinde, hakimın hukuk yaratması kurumuna başvurulmuş ve sonuç olarak 18.11.1964 tarihinde, E. 1964/2, K. 1964/4 sayılı içtihadı birleştirme kararı ile konu çözüme kavuşturulmuştur. Bu karar uyarınca, yenilenen kira sözleşmelerinde, kira ücreti haricindeki diğer koşullar aynı şekilde sürecek ve yeni kira ücreti belirlenmesinde uyumsuzluk olursa, bilirkişi tarafından piyasa bedeline göre takdir edilecektir. Piyasa bedeli tespit edilemez ise, hakkaniyet ve iktisadi ilkelere göre yine bilirkişi tarafından bir bedel tespit edilecektir.

Teorik olarak, içtihadı birleştirme kararı ile problem çözülmüşse de, pratikte problemin çözümü tamamen bilirkişilere dayanmaktadır. Ayrıca, kira ücretinin yeniden belirlenmesinde uzlaşılamayan her durumda, yargılama sürecine başvurulması gerekmekte olup, nesnel bir ölçüt belirlenememiştir. Sözleşmede belirtilen kira ücretinin, kira tespiti açısından yenilenen sözleşme döneminde geçerliliğini kaybetmesi nedeniyle kısmi bir hükümsüzlük oluşturulmaktaydı.

Kira ücretinin yükseltilmesi konusunda, kiracının itiraz ettiği taleplerin nasıl çözümleneceğinin yasalar ile düzenlenmemiş olması, hukukun iktisadi dengesi içinde anlaşmanın güçsüz yanı olarak kabul edilen kiracının zararına neticeler doğuracaktır. Bu anlamda, kiracıya hukuki koruma sağlanması ve hukuki güvenliğin temin edilmesi elzemdir.

Konuya bir çözüm getirmiş olan 6098 Sayılı Kanunun 344. maddesinin gerekçesinde, önceki kanunlarda karşılığı olmayan yeni bir hüküm getirildiği, kaldı ki bu konudaki 6570 Sayılı Kanunun ilgili hükmünün iptal edildiği, bu iptal sonrasında oluşan kanun boşluğunun, kira ücretinin yükseltilmesinde nesnel bir ölçüt getirecek bir hüküm ile giderilmesi gerektiği belirtilmiştir.

Sonuç itibariyle bahsi geçen hükümler, kira ücretinin tespiti ile ilgili tarafların uzlaşamaması olasılığını, medeni hukuka has nesnel kısıtlama nedenleri ile sınırlı olarak belirlerken, tarafların uzlaşacakları yeni kira bedeli açısından da kısıtlama içermektedir. Bu durumda, sözleşme serbestliği prensibinin, Türk Hukukundaki istisnalarından bir tanesinden bahsedilebilir. Yasal ve nesnel bir kritere bağlanan mevzu bahis hükmün maksadının kiracıya hukuki koruma sağlamak olduğu aşikardır.

Mülga 6570 sayılı Kanuna 16.02.2000 tarihinde 4531 sayılı Kanunla eklenen geçici 7. madde hükmü kapsamında, sözleşmede taraflarca belirlenen kira bedeli 2000 yılında %25, 2001 yılında ise %10 oranında arttırılabilmekteydi. Fakat; devamla ilgili hükümde taşınmazın bulunduğu alanda rayiç kira bedelindeki yükseliş, hükümde belirlenen oranların altında ise hükümde belirlenen ilgili artış oranlarının uygulanamayacağı ile kira bedelinin yabancı para üzerinden veya kıymetli madene eneksli olarak belirlenmiş olması halinde de sözleşmede kararlaştırılan artış oranının uygulanamayacağı belirtilmiştir. Mülga Borçlar Kanunu ve 6570 sayılı Kanun döneminde hakim olan kural “sözleşmeye bağlılık” ilkesi ve esasları idi. Ancak; bahsedilen geçici 7. madde uygulamada

bazı anlam karmaşalarına yol açarak, sanki yabancı para ile belirlenen kira bedeline yenilenen kira döneminde de artış yapılamayacağı ve devamla bu yüzden kira sözleşmesinde kararlaştırılan artış şartlarının tamamen geçersiz olduğu iddiaları ile kiracı ve kiraya veren arasında ihtilaflı durumlar oluşmuştur. Konunun yargıya taşınması üzerine Yargıtay, emsal içtihatları ile 20.07.1999 tarihli Türkiye Büyük Millet Meclisi Adalet Komisyonu Raporunda tasarının 2000 ve 2001 yılını kapsayan iki yıl için düzenleme getirdiğini, ayrıca artış şartı uygulanmayacağı hükmünün yalnızca 2000 ve 2001 yıllarına dair belirlenen kira bedeliyle sınırlı olduğu ve bu yıllar dışındaki dönemlerde sözleşmeye bağlılık ilkesine sadık kalınması gerektiği yönünde kararlar oluşturmuştur (HGK. 27.04.2005, E. 2005/6-233, K. 2005/279; 3.HD. 19.04.2007, E. 2007/5126, K. 2007/6378; 3.HD.24.02.2009, E. 2009/425, K. 2009/2656). Bahsedilen mülga Kanunlar dönemine ilişkin Yargıtay'ın vermiş kararlarının sözleşmeye bağlılık kuralı kapsamı gereğince yerinde olduğunu düşünmekteyim.

Kira sözleşmesinde taraflarca kira bedelinin yabancı para üzerinden ödeneceğinin kararlaştırılmış olması halinde, uzayan dönemlerde de kira bedelinin yabancı para üzerinden ödeneceği yönünde sözleşmede bir şart bulunmaması veya kiracının daha sonradan yabancı para üzerinden kira bedelinin ödenmesine muvafakat etmemesi halinde, kira bedelinin yabancı para üzerinden ödeneceği şeklindeki şartın uzayan dönemlerde de yenilediği anlamı doğmayacağından, mahkemece TBK m.344/3 şartları kapsamında kira bedelinin uzayan dönemlerde Türk Lirası üzerinden tespit edilmesi gerekmektedir (3.HD.25.11.2008, E. 2008/18533, K. 2008/20391; 3.HD.22.06.2017, E. 2017/8660, K. 2017/10690).

Yabancı para üzerinden belirlenen kira bedelinin beş senelik süre son derece uzun olup, bilhassa iktisadi açıdan istikrarlı dönemlerde yabancı para birimlerinin değerlerinin fazla değişmeyeceği de göz önünde bulundurulduğunda, Türk parası üzerinden belirlenen kira bedeli değiştirilebilecekken, yabancı para ile belirlenen kira bedelinin değiştirilememesinin hakkaniyete aykırı olacağını düşünmekteyim (aynı görüş için Doğan 2011:510).

Yabancı para birimlerinin daima güvenli ve senelik artışa gerek bırakmayacak kadar kiraya veren açısından kazançlı olduğu düşünülmemelidir. Ekonomik unsurlara göre, bu durum değişkenlik gösterebilir (Kılıçoğlu 2008:80). Kanun koyucunun her ne kadar kiracıyı koruma güdüsü ve Türk Lirası üzerinden sözleşme akdedilmesi yönünde teşvik amaçladığı düşünülebilecek olsa da, bilhassa Türk parasının belirlenmiş olan yabancı para birimi karşısında değer kazandığı dönemlerde, kira bedelinin artırılamaması kiraya veren açısından haksız neticeler oluşturabilir. Kiraya veren ve kiracı tarafından kurulan kira sözleşmesinde, yabancı para kira bedeline beş yıl artış yapılamama şartının kiraya veren açısından dengeyi aleyhe sarsan bir hüküm olduğunu ve beş yıllık sürenin aşağı yönde sınırlandırılması gerektiğini düşünmekteyim.

9. KİRA BEDELİNİN TESPİTİ

9.1 Genel Olarak

Kira tespiti, başka bir anlatım ile kira bedelinin belirlenmesi davası, tarafların kira bedelinin belirlenmesi konusunda anlaşamamaları halinde açılacak bir dava çeşididir. Konu, 6098 sayılı Kanunun 345. maddesinde düzenlenmiştir. Söz konusu madde uyarınca adı geçen dava, kira ilişkisi devam ettiği sürece her zaman açılabilir. Ancak; maddenin 2. fıkrasında davanın, yeni dönemin başlangıcından en geç 30 gün önceki bir tarihte açıldığı ya da kiraya veren tarafından bu süre içinde bedelin arttırılacağına ilişkin olarak kiracıya yazılı bildirimde bulunmuş olması koşulu ile izleyen yeni kira dönemi sonuna kadar açıldığı takdirde mahkemece belirlenecek kira bedelinin, bu yeni kira döneminin başlangıcından itibaren kiracıyı bağlayacağı hüküm altına alınmıştır. İlgili maddenin üçüncü fıkrasında ise, sözleşmede yeni kira döneminde kira bedelinin arttırılacağına ilişkin bir hüküm varsa, yeni kira döneminin sonuna kadar açılacak davada mahkemece belirlenecek kira bedelinin bu yeni dönemin başlangıcından itibaren geçerli olacağı hükme bağlanmıştır.

9.2 Tespit Davasının Açılacağı Haller

6098 sayılı Kanunun 344. maddesinin 4. maddesinde, beş senelik kira süresinin dolmasının ardından kira bedelinin tespiti konusunda yabancı para biriminin değerindeki değişimler dikkate alınarak, 6098 sayılı Kanunun 344. maddesinin 3. fıkrası uyarınca kira bedelinin tespit edileceği düzenlenmiştir. Ancak; doktrinde 6098 sayılı Kanunun 344. maddesinin 4.fıkrasının aynı maddenin 3. fıkrası kapsamında belirlenecek kira bedelinin Türk Lirası mı yabancı para olarak mı belirleneceği konusunda net bir ifade vermediği gerekçesiyle aşağıda izah edilen şekilde farklı görüşler oluşmuştur. Mülga 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun zamanında ise, yabancı para üzerinden yapılan kira sözleşmeleri ile alakalı kira tespit davası açıldığında, hakim kira bedelini Türk parasına göre belirlemesi zorunluydu (Gümüş 2012:249).

Akyiğit'e göre; kira bedelinin sözleşmede belirlendiği yabancı para birimi üzerinden tespit edilmesi gerekmektedir (Akyiğit 2012:159).

Özen, Acar Ve Yavuz İse, beş seneden uzun süreli kira sözleşmelerinde belirlenmiş olan kira bedelinin uygulanması gerektiğini, sözleşme sona erdikten sonra ise kira bedelinin 6098 sayılı Kanunun 344. maddesinin 3. fıkrasına göre belirlenmesi gerektiğini öne sürmektedir (Yavuz/Acar/Özen 2014:283).

Gümüş'e göre, 6098 sayılı Kanunun 344. maddesi f.4. kira bedelinin belirlenmesinde "*yabancı paranın değerindeki değişikliklerin*", 6098 sayılı Kanunun 344. maddesinin 3. fıkra hükmünde belirlenmiş unsurlarla birlikte dikkate alınması gerektiğini düzenlediğinden, beş senenin dolmasının ardından hakim kira bedelini yabancı para üzerinden belirleyebilecek, bunun da ötesinde taraflar anlaşmadıkça Türk parası üzerinden belirleme yapamayacaktır (Gümüş 2012:250).

İnceoğlu İse, Yargıtay içtihatlarının 6098 sayılı Kanunun 344. maddesinin 4. fıkra hükmü bakımından da uygulanmaya devam edeceği, kira bedelinin Türk parası üzerinden belirleneceğini ifade etmiştir (İnceoğlu/Baş 2011:538).

6098 sayılı Kanunun 344. maddesinin 4. fıkra hükmü atfındaki kasıt, kira bedelinin kiralanın durumu ve piyasa koşullarına göre 5 sene sonra belirlenmesidir. Buradaki belirlenmesi gereken konu, kira bedelinin türü değil olması gereken kira bedelinin rakamsal olarak tespit edilmesidir. Eğer, taraflar yenilenen dönemlerde de kira bedelinin yabancı para olarak ödenmesi gerektiğini açıkça kararlaştırmışlar veya sözleşme metninden bu anlama gelebilecek bir ifadenin çıkması mümkün ise, 6098 sayılı Kanunun 344. maddesinin 4. fıkra atfı ile 6098 sayılı Kanunun 344. maddesinin 3. fıkra kapsamında belirlenecek kira bedelinin yabancı para olarak belirlenmesi gerektiğini düşünmekteyim. Yargıtay'ın bu konudaki görüşlerine çalışmamızın önceki bölümlerinde yer verilmiştir (bkz:30-32).

Kira bedelinin yabancı para ile ödeneceği doğrudan belirlenmeyip, kira bedeli dolaylı olarak yabancı para veya kıymetli madene bağlı olarak belirlenir ise kira bedelinde artışın ne şekilde yapılacağı, bu durumda 6098 sayılı Kanunun 344. maddesinin 4. fıkra hükmünün uygulama alanı bulup bulamayacağı konusunda da öğretide bir fikir birliğine varılamamıştır. Doktrindeki bir görüş; para

değerinin azalmasına karşı kira bedelinin “altın değer kaydı”, “eşya değeri” ya da “yabancı para birimi değer kaydı” şeklinde değerlere bağlı olarak belirlenebileceği, böyle bir durumda 6098 sayılı Kanunun 344. maddesinin 4. fıkraya hükmü değil, 6098 sayılı Kanunun 344. maddesinin 1. fıkraya hükmünün uygulanacağı, diğer bir ifade ile kira bedelinin beşe sene boyunca üretici fiyat endeksi oranında yükseltileceğini öne sürmektedir (Gümüş 2012: 76). Başka bir görüş de; yabancı para üzerinden belirlenen kira bedelinde beş sene içerisinde artış yapılamayacağına göre, kira bedelinin yabancı paraya bağlı olarak belirlenmesi halinde de bu hükmün kıyas yolu ile uygulanacağını öne sürmektedir (Gökyayla 2013:42).

9.3 Dava Açma Süresi Ve Kararın Etkisi

6098 sayılı TBK'nun 345. maddesinde kira bedelinin tespitine dair davanın açılabilmesi süresi düzenlenmiştir. Buna göre, kira bedelinin tespiti davası her zaman açılabilir (YİBK, 21.11.1966, E. 1966/19, K. 1966/10, RG, T. 29.12.1966, S.12490). Ancak; davanın ne zaman açıldığı, tespit edilen yeni kira ücretinin hangi kira dönemi açısından geçerli olacağı konusunda önem taşımaktadır. Sözleşmede, yeni kira döneminde kira ücretinin yükseltilmesine dair bir düzenleme bulunmuyorsa, kira tespit davası ile belirlenen kira bedelinin yeni dönemde kiracı için bağlayıcı olması için 6098 sayılı Kanunun 345. maddesinde düzenlenmiş olan şartlardan biri yerine getirilmelidir; ya kira bedelinin arttırılmasını talep ettiği dönemin başlamasından en geç otuz gün önce dava açılmış olmalıdır ya da kiraya veren yine en geç otuz gün önce kira ücretinin yükseltileceğine dair kiracıya yazılı bildirimde bulunmalı ve takip eden yeni kira dönemi sonuna kadar dava açılmalıdır.

Mülga 6570 sayılı Kanun döneminde, Kanunun 11.maddesindeki kiracının feshi ihbar süresi dikkate alınarak, kira bedelinin yükseltilmesinin yeni dönemin başından beri uygulanabilmesi açısından artırma bildirimünün ya da ilgili dava dilekçesinin, tespiti istenen dönemin başlamasından en geç 15 gün öncesinden kiracıya tebliğ edilmiş olması gerekirdi. Buna benzer biçimde 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu tasarı halinde iken tebliğ olma şartı aranmaktayken, Adalet Komisyonundaki değişiklik ile davanın açılması şartı aranmıştır (Yağcı 2012:251).

6098 sayılı Kanunun 345. maddesinin 3. fıkrasında 30 günlük süreye bağlı zaruri işlemlerin bir istisnası belirtilmiştir. Sözleşmede uzayan kira döneminde kira ücretinin yükseltileceğine dair düzenleme bulunmaktaysa, uzayan kira döneminin bitimine dek kira tespit davasının açılması halinde tespit edilecek kira ücreti, söz konusu yeni dönemin başlangıcından beri geçerli olacaktır. Bu hükmün nedeni kiracının 347. maddedeki süreden faydalanma imkânını yok etmemektir. Yeni kira döneminde kira ücretinin yükseltilmesi tehdidi ile karşılaşan kiracı, kira ilişkisini sürdürüp sürdürmeme hususunda bir karara varacaktır. Kira sözleşmesinde kira ücretinin her dönem belirli bir oranda yükseltileceği düzenlenmiş ise; hem mevzuat hem de Yargıtay kararlarına göre yeni dönem kira ücretinin geçerli olacağı tarih belirlenirken, 19/10 Sayılı 21.11.1996 tarihli Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararında bahsedilen ihtar ve dava dilekçesinin tebliğ tarihi önem taşımamaktadır (02.01.1996, 22511 sayılı Resmi Gazete). Yalnızca, davanın kira bedelinin belirlenmesi talep edilen dönem içerisinde açılmış olması yeterli olacaktır. Bu şekildeki bir sözleşmede kiracı, yeni dönemde kira ücretinin yükseltileceğini bilmektedir ve istediği takdirde yazılı bildirimde bulunarak kira sözleşmesini sonlandırabilir (6. HD. 21.01.2015, E. 2014/7428, K. 2015/508). Kira sözleşmesinin süresi belirlenmemiş olabilir. Bu halde, 6098 sayılı Kanunun 328. ve 329. hükümlerine göre ihtarda bulunulmalı ve sözleşmenin sona erdirildiği tarih belirtilmelidir. Bu tarihten sonra kira ücretinin tespitine dair dava açılabilir (Yavuz 2015:491).

Kiracıya gönderilecek olan ihtarda istenilen kira bedelinin açıklanmaması ihtarnameyi geçersiz kılmayacaktır.

9.4 Taraf Ve Dava Ehliyeti

Mevcut bir kira sözleşmesinin tarafları kiraya veren ve kiracıdır. Bu nedenle kira bedelinin kararlaştırılması aşamasında anlaşmazlık olması durumunda her iki taraf da kira bedelinin belirlenmesi için dava açabilir.

9.5 Yetkili Ve Görevli Mahkeme

6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 4. maddesi uyarınca, kira bedelinin belirlenmesi davasında görevli mahkeme sulh hukuk mahkemesi olup,

genel yetkili mahkeme ise 5. maddesi uyarınca davalının yerleşim yeri mahkemesidir. Her ne kadar, HMK m.17 kapsamında tacirler ve kamu tüzel kişilerinin yetkili mahkeme konusunda kira sözleşmesinde özel bir madde düzenleyebilmeleri mümkün olsa da, HMK 10.madde uyarınca kira sözleşmesinden doğan bir uyuşmazlık söz konusu olması dolayısıyla tarafların sözleşmede ifa yerini tayin etmeleri halinde taraflarca kararlaştırılan ifa yeri mahkemesi kira bedelinin tespiti davasında yetkili olacaktır (19.HD. 08.05.2013, E. 2013/5310, K. 2013/8403). İfa yeri konusunda, sözleşmede bir düzenleme yoksa 6098 sayılı Kanununun 89. maddesi uyarınca ortada götürülecek nitelikte bir para borcu söz konusu olduğundan, sözleşmenin ifa yeri mahkemesi kiraya verenin yerleşim yeri mahkemesi olacaktır.

10. KİRA BEDELİNİN UYARLANMASI

10.1 Genel Olarak

Kira sözleşmesinin kurulduğu esnada tarafların edimleri arasında bir denge bulunduğu kabul edilmektedir. Uyarılma davası, akdin imzalanmasının ardından ortaya çıkan, toplumun önemli bir kesimini etkileyerek kişilerin sosyo-ekonomik dengelerini bozan vakıalar sonucunda taraflardan biri bakımından üstlenilen edimin ifasının katlanılamayacak duruma gelmesi sebebiyle açılır ve kira bedelinin değişen şartlara uyarlanması talep edilir. Uyarılma davası açılabilmesi için; önceden öngörülemeyen ve beklenmeyen, olağanüstü bir olay ortaya çıkması gereklidir. Bu olayın öngörülebilirliği; sözleşmenin kapsamı, süresi ve olayın niteliği gibi unsurların bir arada değerlendirilmesi ile tespit edilebilir. Kısa vadeli kira sözleşmeleri açısından; enflasyon, para biriminin değer kaybetmesi, pahalılık ve mevzuat düzenlemelerinin öngörülebilir oldukları kabul edilebilecektir. Ayrıca, bu olağanüstü durumun ortaya çıkmasında uyarlamayı talep eden tarafın kusuru bulunmamalıdır (Baysal 2017:260; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop 1993:368). Kişi, kendi kusuruyla sebebiyet verdiği bir duruma dayanarak uyarılma isteminde bulunamaz. Devamla; olağanüstü durumun ortaya çıkması, koşul ve durumların değişmesine karşın, ihtirazi kayıta bulunmaksızın edimini ifa eden taraf uyarılma isteminde bulunamayacaktır (Baysal 2017:315; Eren 2008:486).

Kira sözleşmesindeki dengenin bariz bir şekilde bir taraf aleyhine bozulmuş olması ve bu tarafın edimini ifa etmesinin kendisinden beklenilmeyecek bir duruma gelmesi halinde uyarılma davası açılabilir. Gerçekten de, böyle bir durumda uyarılma imkanı tanınmaması ve söz konusu tarafın edimini ifa etmesinin beklenmesi, 4721 sayılı TMK m.2 kapsamında hakları kullanma ve borçları yerine getirmede uyulması gerektiği belirlenen dürüstlük kuralına aykırılık teşkil edecektir (Akyol 2006:91; 6.Hd. 07.04.2016, E. 2015/7802, K. 2016/2888).

10.2 İfa Güçlüğü Bakımından Değerlendirme

6098 sayılı Kanununun 344. maddesinin 4. fıkrası hükmü ile yabancı para kira bedeline artış sınırı getirirken, (bkz:38) aşırı ifa güçlüğü halini ayırık tutmuştur.

“*Aşırı İfa Güçlüğü*” ise; 6098 sayılı Kanununun 138. maddesinde hüküm altına alınmıştır. Söz konusu madde uyarınca bir takım şartlar öngörülmüştür. (bkz:41) Yargıtay da bir kararında kira bedelinin yabancı para olarak belirlendiği kira akdinde uyarılama yapılacağında; dava tarihinde söz konusu yabancı para biriminin Türk parasına göre yaşadığı artışın belirlenmesi, sözleşmedeki özel düzenlemeler, kiralananın durumu, kullanma alanı, yeri, muhiti, emsal kira bedelleri, vergi ve diğer giderlerin artmasının, objektif unsurlarla karşılaştırılarak değerlendirilmesi, netice olarak işlem temelinin çöktüğü ve sözleşmedeki menfaat dengesinin davacı aleyhine katlanılamayacak ölçüde bozulduğu kanaatine varılırsa, kiracının sorumlu olacağı kira bedeli ve bu şekilde sözleşmedeki kira bedelinin, tarafların amacı dikkate alınarak, dürüstlük kuralı ve hakkaniyete göre yine yabancı para olarak belirlenmesinin gerektiğini ifade etmiştir (13. HD. 29.05.2003, E. 2003/2007, K. 2003/7017).

818 sayılı Kanun döneminde konuya ilişkin herhangi bir hüküm bulunmadığından, çalışmam içerisinde değinmiş olduğumuz dürüstlük kuralına atıfta bulunarak uyuşmazlıkların çözülmeye çalışıldığı görülecektir (Baysal 2017:129-133; Kılıçoğlu 2017:659). Borçlar Kanunu tasarısında 818 sayılı Kanundan farklı bir düzenleme getiren 138. maddenin gerekçesinde ilgili maddenin sözleşmeye bağlılık kuralının bir istisnası olduğu ve uyarılama isteminin temelinin TMK m.2 kapsamında dürüstlük kuralına dayandırıldığı belirtilmiştir (Doğan 2014:11).

Yargıtay bir kararında; sözleşmeye bağlılık ve sözleşme serbestisi ilkeleri kapsamında tarafların iradelerine uygun davranması gerektiğini belirtmekle bunun dışında yine aynı kararda sözleşmeye bağlılık ilkelerin ancak; TMK.’nın 2. ve 4. maddelerinden esinlenilerek, hem Clausula Rebus Sic Stantibus ilkesi, hem de işlem temelinin çökmesi kuramı uygulanmak suretiyle, zayıf tarafın koruma altına alınması amacı ile uyarılama davalarının görülebilir olduğunu belirtmiştir (Baysal 2017:29-30; 6. Hd. 04.03.2015, E. 2014/13828, K. 2015/2161).

Sonuç olarak, TBK m.138'in yabancı para ödeme şartı ile kurulan kira sözleşmelerinde tarafların iradesinin uygulanmasına getirilmiş bir sınır, bir çerçeve olduğu şeklinde yorum yapabiliriz. Burada amacın, yabancı para kurunda gerek kiraya veren gerekse de kiracı aleyhine yaşanabilecek dalgalanmaların TBK m.138 şartlarına uygun olarak önüne geçmek olduğunu düşünmekteyim.

10.3 Dava Açma Süresi Ve Kararın Etkisi

Uyarlama davasının açılması herhangi bir süreye bağlanmamıştır. Tarafların, TBKm.344/4 'deki atıfla TBK m.138'de belirtilen şartların gerçekleşmesi ile beraber 6100 Sayılı HMK'nın 2. maddesi kapsamında sulh hukuk mahkemesi nezdinde kira bedelinin uyarlanmasını talep etmeleri mümkündür (6.HD. 04.06.2015, E. 2015/112, K. 2015/5505; 20. HD. 30.03.2016, E. 2016/1859, 2016/3664 K; yetki konusunda bkz:54,55).

Kira sözleşmesinde edimler arasında dengenin bir taraf aleyhine bozulmuş olması yani TBK m.138'deki aşırı ifa güçlüğü halinin oluşması durumunda, mahkeme kira bedelini günün koşullarına uyarlayabileceği gibi şartların oluşmaması sebebiyle davanın reddine de karar verebilecektir. Ancak, taraflar uyarlamanın mümkün olmadığı hallerde sözleşmeden dönme hakkını da kullanmak isteyebilirler. Sözleşmeden dönme halinin son çare olarak işleme konulması gerekmektedir. Sözleşmeden dönme, ifası tamamlanmamış asli ve yan edimlerinin ifasını sona erdirdiği gibi ve ifası tamamlanmış edimlerin ise geri istenmesini sağlar (Serozan 2007:73; Baysal 2017:382).

Kira bedelinin yabancı para olarak belirlenmesi durumunda; TBK m.344/4 kapsamında beş yıl kapsamında kira bedelinin tespiti davası açılmamakla, kira bedelinin uyarlanması davasının açılması mümkündür. Ancak; Yargıtay bazı kararlarında kira bedelinin uyarlanması davasının kısa süreli akitlerde açılmayacağı yönünde hüküm kurmuştur (13.HD, 04.11.2010, E. 2016/6174, K.2010/14618; 13. HD. 10.11.2010, E. 2010/4370, K. 2010/14857). Bunun sebebinin ise, kısa süreli kira sözleşmelerinde örneğin bir yıl süreli kira sözleşmesinde tarafların sözleşmeyi akdederken günün koşullarını bilerek ve iradelerine uygun bir şekilde sözleşmeyi imzalamış olduklarının kabul edilmesidir (bkz:40).

Uzun süreli kira sözleşmelerinde kira bedelinin uyarlanması davasının açılabilmesi mümkündür.

11. KİRA BEDELİNİN ÖDENMEMESİ HALİNDE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ

11.1 Genel Olarak

Birinci bölümde kira sözleşmesinin sona erme nedenleri arasında, kira bedelinin ödenmemesi başlığı kısaca incelenmiş idi (bkz:18). Bu başlık altında ise, kira bedelinin ödenmemesi durumunda mevcut hakların neler olduğu durumu ayrıntılı olarak incelenecektir.

11.2 Kiracının Temerrüdü

Kira sözleşmesi kapsamında kiracının asli edim yükümlülüğü, kira bedelini eksiksiz şekilde ve belirlenen zamanda ödemesidir. 6098 sayılı Kanununun 314. maddesi ile ifa zamanına dair yapılan düzenlemede, sözleşmede aksine bir hüküm ve konuya dair yerel bir adetinde bulunmaması halinde, kira bedelinin ay sonunda ve en geç kira süresinin sonunda ödenmesi gerektiği belirtilmiştir.

Kiracı, kira bedelini sözleşme ile belirlenen şekilde ve zamanda ödemez ise ya da sözleşmede ifa zamanına dair bir hüküm yoksa TBK m.314 şartları kapsamına aykırılık oluşması halinde, TBK m.315 kapsamında konut ve çatılı işyeri kiralalarında en az 30 gün mehil içerikli ihtarname sonucunda, ihtarnamede belirtilen aylara ilişkin kira bedelinin ödenmemesi halinde kiraya veren sözleşmeyi fesih edeceğini kiracıya bildirerek, temerrüt sonucunda taşınmazın geri verilmesi davası açabilecektir. Her ne kadar uygulamada temerrüt sebebiyle açılan dava tahliye davası olarak nitelendirilmekteyse de bu nitelendirme hatalıdır. Kiraya verenin ihtarı üzerine TBK m.314. madde kapsamında kiracının temerrüde düşmesi ile beraber kira sözleşmesi kiraya veren tarafından bildirim yolu ile fesih edilmiş olacaktır.

Burcuoğlu'nun bu konudaki haklı görüşüne katılmakla, bu halde mahkemenin vereceği karar kira sözleşmesinin sona ermesi bakımından kurucu niteliğe sahip

olmamakla, açılacak dava kira sözleşmesinin fesih edildiğinin tespiti ve TBK m.334 kapsamında kiralananın geri verilmesi davasıdır (Burcuoğlu 2016:35-39).

TBK m.315 temerrüt hükümleri yabancı para ile belirlenen kira bedelini içeren kira sözleşmelerinde de uygulanabilecektir. TBK m.315 genel bir hüküm olup, Kanun bu konuda kira bedelinin türü, para birimi, cinsi gibi ayrımlar gözetmemiştir.

11.3 İki Haklı İhtar

11.3.1 Mülga 6570 sayılı kanun açısından

Yürürlükten kaldırılan 6570 Sayılı Kanunun 7/e maddesine göre, kira ücretini zamanında ödemedikleri için haklı olarak bir sene içerisinde iki kez yazılı ihtarında bulunulan kiracılar aleyhine, ayrıca ihtar gerekmeksizin kira süresinin sonunda tahliye davası açılacaktır. Kira sözleşmesinde kira bedeli belirlenir ve kira bedelinin ne zaman ödeneceği düzenlenir. Fakat; kiracı, kira sözleşmesinde düzenlenmiş olan kira bedelini gereken zamanda ödemeyebilir ve bu durum sürekli bir hal alabilir. Hal böyle iken; kiraya veren zarara uğrayacaktır. Bu durumun önüne geçebilmek, kiracının kira ücretini gereken zamanda ödememeyi alışkanlık edinerek kiraya vereni süre tayin etmek zorunda bırakmasının, bu süre içerisinde kira bedelini ödeyerek kiralananı tahliye etmekten kurtulması ve kiraya vereni zarara uğratmasının engellenmesi amacıyla bu düzenleme getirilmiştir (Tandoğan 2008:221; Kılıçoğlu 2008:36).

Tandoğan, kiracının ihtardan haberdar olduktan sonra veya önce ödeme yapmasının önem taşımadığını, önem taşıyan hususun kiracının zamanında ödeme yapmayı kiraya vereni ihtarında bulunmaya mecbur etmesi olduğunu; bu nedenle kiracı ihtardan haberdar olmadan önce kira ücretini ödese bile bu ödemenin ihtarın haklılığını etkilemeyeceğini öne sürmektedir (Tandoğan 2008:223,224).

Feyzioğlu'nun; 6570 Sayılı Yasanın amacının ekonomik ve sosyal açıdan güçsüz durumda olan kiracının gözetilmesi olduğu, bu nedenle kiracının gecikmeli ödemesinin belirli durumlarda anlayış ile karşılanabileceği ve ilk ihtarın kiracıyı uyarma fonksiyonu taşıdığı, ikinci ihtarın kiracıya sunulan

korumayı ortadan kaldırdığı ve iki haklı ihtarın birlikte gerçekleşmesi durumunda uyarma işlevinin tam olarak yerine getirilmiş olacağı bununda yalnızca tebellüğ ile sağlanacağı (Feyzioğlu 1978: 693) yönündeki görüşüne katılmakla, Feyzioğlu'nun da belirttiği nedenler doğrultusunda Tandoğan'ın görüşüne katılmamaktayım.

Erdoğan; Kiracının ihtarı öğrenmeden önce kira ücretini ödemesi halinde, kiraya verenin yaptığı ihtarın haklılığının ortadan kalkacağını belirtmiştir (Erdoğan 2010:1152).

6570 Sayılı Kanunun ilgili hükmünde; *“bir yıl içinde”* ifadesine yer verilmiş olup, bir yıl ile kastedilen dönem ise açıklanmamıştır. Ancak; işin niteliğine göre yorum yapılacak olursa, bir yıl ifadesinin takvim yılı olmadığı, kira yılı olduğu sonucuna varılacaktır (Erdoğan 2010:1154; Feyzioğlu 1978:197; Tandoğan 2008:225). Kira sözleşmesinin başlangıç ve sona erme tarihlerine göre, bir kira yılı tespit edilir. İki haklı ihtar; bir kira yılı içindeki aylar için yapılmış olmalı ve kiracıya söz konusu kira yılı içerisinde tebliğ edilmelidir (Erdoğan 2010:1154). Kira sözleşmesi bir yıldan fazla süreli düzenlenmiş olsa da, ödemede gecikmenin aynı kira yılı içerisinde gerçekleşmiş olması gerekmektedir (Burcuoğlu 1984:261).

Taraflar arasında yapılan kira sözleşmesinin bir yıldan uzun süreli olduğu durumlarda, kiraya verenin, 6570 sayılı Kanun'a dayanarak tahliye davası açabilmesi için, iki ihtarın aynı kira sözleşmesinin başlangıç tarihi esas alınarak bir kira yılı hesaplandıktan sonra geriye kalan sürenin bir yılı oluşturmaması durumunda, kiraya verenin iki haklı ihtar hakkını kullanamayacağına ilişkin Yargıtay kararları bulunmaktadır (Burcuoğlu 1984:262,263). Şöyle ki; Yargıtay konuya ilişkin bir kararında, taraflar arasındaki kira sözleşmesinin 04.11.1999 başlangıç ve 04.09.2001 bitim tarihli olduğunu, süresi bir yıldan fazla olan sözleşmelerde iki haklı ihtarın oluşabilmesi için dönem içindeki bir yıllık sürede ihtarların haklı olması gerektiğini, uyuşmazlık konusu olayda haklı ihtarın 4.11.1999–4.11.2000 yılına ait olmadığını, ondan sonraki geri kalan 10 aylık süreye ait olduğunu, söz konusu sürenin bir yıldan az olması nedeniyle bu dönemde iki haklı ihtardan bahsedilemeyeceğini belirtmiştir (6.HD. 10.12.2001, E. 2001/9318, K.2001/9484).

Kira bedelinin, yıllık olarak peşin ödeneceğinin kararlaştırılması durumunda ise, bir kira yılı içinde ancak bir haklı ihtar çekilebileceği için, 6570 sayılı Kanun 7. maddesinin (e) bendinin uygulanması mümkün değildir (Karahasan 2002:1149-1152; 6.Hd. 13.07.2010, E. 2010/3732, K. 2010/9070).

Kiralanan için kiracının bazı masraflarda bulunması ve bunu kira bedelinden düşerek kira bedelini eksik ödemesi halinde, kiraya verenin kira ücretinin eksik ödenmesine dayanarak ihtar çekmesinin haklılığı da konusu iki boyutta incelenmelidir. Kiracının katlandığı masraflar, kiracının sorumluluğunda olmayan ve ufak tefek kusurların giderilmesine yönelik olursa, ancak kiracı bu masrafları yapmadan önce kiraya verene bu kusurları bildirip bunların giderilmesi için bir süre vermiş ise ve kiraya veren bu kusurları gidermemiş ise, çekilen ihtar haklı olmayacaktır (Arpacı 2002:128). Öte yandan kiracının yapacağı masraf 818 sayılı Kanununun 305. madde hükmündeki ufak tefek kusur sınırını aşmış ve büyük masraf gerektiren boyutta ise, kiracı yargı yoluna gitmeden bu masrafları bizzat yaparak bu masrafları kira bedelinden düşmüş ise, çekilen ihtarın haklı olduğu kabul edilmelidir (Arpacı 2002:129).

Kiracının kira bedelini zamanında ve gerektiği gibi ödemeyi teklif etmesine karşın, kiraya verenin ödemeyi almaktan imtina etmesi halinde, kirayı veren imtina ettiği kira ücreti için kiracıya ihtar çekerse, söz konusu ihtar haklı olmayacaktır. Bu durumda kiraya veren temerrüde düşmüş olacağından kiracı 818 sayılı Kanununun 107. madde hükmüne göre hakimden tevdi yeri belirlenmesini talep etmeli ve bu yere ödeme yapmalıdır (Feyzioğlu 1978:699). Kiracının tevdi yeri belirlenmesini talep etmesi, borcun ifasından kurtulması açısından zaruridir. Öte yandan kiracının, kiraya verene gerektiği gibi ve zamanında ifayı teklif ettiği ve kiraya verenin kabulden kaçındığı anda, kiracının temerrüt durumu sona erecektir (Uyar 1986:448).

Kiraya veren, kiracıya yazılı ihtarında bulunmalıdır. İhtarla alakalı olarak da yazılı olma şartı haricinde başka bir şart aranmamıştır. İhtar noter vasıtası ile telgraf ve mektupla, icra dairesi aracılığıyla gönderilecek ödeme emri ile gerçekleştirilebilir (Er 1980:34; Karahasan 2002:1147; Tandoğan 2008:224). İhtar ile kiraya verenin iradesi açık ve kesin bir dil ile yansıtılmış olmalı, ihtarın yöneldiği aylar ve toplam kira borcu gibi bilgiler de belirtilmelidir (Yılmaz 2005:77).

11.3.2 6098 sayılı kanun açısından

6098 sayılı Kanunda yer alan kira sözleşmesine dair hükümler, her ne kadar kiracı lehine görünse de kiraya verenin, kira bedelini geç ödemeyi alışkanlık haline getiren kiracılardan korunması için bir önceki Kanun ile paralel düzenlemeler yer almaktadır.

6098 sayılı Kanununun 352. maddesinin 2. fıkrası ile; bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde kira süresi içinde; bir yıl ve daha uzun süreli kira sözleşmelerinde ise bir kira yılı veya bir kira yılını aşan süre içinde kira bedelinin süresinde ödenmediği hususunda yazılı olarak iki haklı ihtar mevcut ise kiraya verenin, kira süresinin ve bir yıldan uzun süreli kiralarda ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içerisinde açacağı dava ile kira sözleşmesini sona erdirebileceği belirlenmiştir.

Kiracıya gönderilecek olan ihtarın yazılı olması, hangi kira bedeline ilişkin olduğunun açıkça belirtilmesi gerekir. Kiraya verenin yazılı ihtarın kiracıya tebliğ edilmesinden sonra kiracı tarafından kira bedelinin ödenmesi haklı ihtarın oluşmasına mani oluşturmayacaktır (6.HD. 06.12.2016, E. 2015/12531, K. 2016/5742; 6.HD. 19.12.2016, E. 2016/12888, K. 2016/7621; 6.HD. 09.11.2016, E. 2015/12584, K. 2016/6556).

Kira sözleşmelerinde, kira bedelinin yıllık ödenmesi kararlaştırılmış olabilir. Bu halde 818 sayılı Kanun uygulaması ile de paralel olarak bir önceki paragrafta açıklanan TBK m.352/2'nin uygulanması mümkün değildir (Zevkliler/Gökyayla 2013:361).

Kira bedelinin ödenmesi ticari bir senede bağlanmış ise ve kiraya verenin elinde bulunuyorsa (tahsile verilmeyip), kiracının yerleşim yerine gidilip kira bedelinin talep edilmesi gerekiyorken, ihtar gönderilmesi halinde iki haklı ihtar ya da kiracı temerrüdü oluşmayacaktır (Zevkliler/Gökyayla 2013:361).

6570 sayılı Kanun döneminde ki uygulamadan (bkz:57-59) farklı olarak, 6098 sayılı Kanun ile sözleşmenin bir yıldan kısa ve uzun süreli olması halinde bir kira yılının tamamlanması sonucunda geri kalan sürenin bir yıldan daha az olması durumunda da TBK m.352/2 hükmünün uygulanabileceği belirlenmiştir.

İki haklı ihtar sonrasında açılacak olan davanın, kira yılının bitiminden başlayarak 1 ay içinde açılması gerekmektedir. Kiraya veren tarafından kiracıya

dava açılacağı yazılı olarak bildirilmişse, 6098 sayılı Kanununun 353. maddesi uyarınca dava açma süresi bir kira yılı uzayacaktır.

Kira bedelinin kira sözleşmesi kapsamında yabancı para olarak ödenmesinin kararlaştırılması halinde, ifa zamanına uygun olarak kiracının yabancı para kira bedelini ödememesi veya vade tarihindeki kur üzerinden Türk Lirası olarak ödenmesi halinde kur hesaplaması sebebiyle ortaya çıkabilecek eksik ödemenin oluşması durumunda kiraya veren usulüne uygun şekilde iki haklı ihtar oluşturarak yukarıda izah edildiği şekilde TBK m.352/2 kapsamında dava yolu ile kiracının tahliyesini talep edebilecektir.

12. SONUÇ

Yabancı para ile belirlenen işyeri ve konuta dair akdedilen kira sözleşmeleri, çalışmamızda da değerlendirmiş olduğumuz gibi günümüzde en çok kullanılan sözleşme türlerindedir. Kiracı ve kiraya verenin sözleşmeden kaynaklanan borç ve yükümlülüklerini yerine getirmemeleri halinde, kiraya verenin ve kiracının sözleşmeyi sona erdirebilmesi mümkündür. Kiracının en önemli borcu da kira bedelini sözleşmede kararlaştırılan biçimde ifa etmesidir. Kira bedelinin sözleşmenin kuruluş tarihinden sonra değişen ekonomik koşullara uyarlanması ya da yeniden belirlenmesi gerekebilir.

Çalışmamızda temel olarak ele alınan yabancı para kira bedelinin ifasında, 818 Sayılı Mülga Borçlar Kanunu ve 6570 Sayılı Kanun döneminde oluşan güncel sorunlar ile 6098 sayılı Kanun ile getirilen düzenlemeler kapsamında uygulamada oluşan sorunlara nasıl çözümler getirilmiş olduğu değerlendirilmiştir.

6098 sayılı Kanununun 344. maddesinin 4. fıkrası hükmü uyarınca kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılmışsa beş yıl geçmeden bedelde değişiklik yapılamayacağı ancak aşırı ifa güçlüğü durumunun saklı olduğu belirtilmiştir. “*Aşırı İfa Güçlüğü*” ise 6098 sayılı Kanununun 138. maddesinde hüküm altına alınmıştır. Kira bedelinin uyarlanması davasının açılabilmesi için; önceden öngörülemeyen ve beklenmeyen, olağanüstü bir durumun ortaya çıkması gereklidir. Söz konusu durumun öngörülebilirliği; sözleşmenin kapsamı, süresi ve olayın niteliği gibi unsurların bir arada değerlendirilmesi ile tespit edilebilecektir. Bunun dışında olağanüstü durumun ortaya çıkmasında, uyarlamayı talep eden tarafın kusurunun bulunmaması gerekmektedir. Kişi, kendi kusuruyla sebebiyet verdiği bir duruma dayanarak uyarlama isteminde bulunamayacaktır.

Kira bedelinin yabancı para olarak belirlendiği kira sözleşmesinde beş yıl geçtikten sonra 6. yılda kira bedelinin yeniden belirlenmesi ilgili mahkemeden

talep edilebilir. İlgili davada; söz konusu yabancı para biriminin Türk parasına göre yaşadığı artış, kiralananın durumu, kullanma alanı, yeri, muhiti, emsal kira bedelleri gibi objektif unsurlarla karşılaştırılarak değerlendirilmesi, netice olarak da mahkeme tarafından yeni kira bedelinin belirlenmesi gerekecektir.

Sonuç olarak; 6098 Sayılı Borçlar Kanunu ile mülga kanunlar dönemine göre, yabancı para kira bedelinin artışına getirilen 5 yıllık artış yasağının, sözleşme serbestisi ilkesine getirilmiş uzun süreli bir sınırlama olduğu gerekçesiyle olumsuz görmekle, diğer yandan bu sınırlandırıcı sürenin kira sözleşmesi taraflarını Türk Lirası üzerinden sözleşme akdetme düşüncesine de sevk edeceğinden bir yönüyle de olumlu karşılamaktayız.

KAYNAKLAR

- Acar, F. (2015):** Kira Hukuku Şerhi, S.22,35,64,65,131,132,144,145,250,333,389, İstanbul.
- Akgün Akay, M. (2017):** Konut Ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Özgü Sona Erme Sebepleri, S.3, Ankara.
- Akyiğit, E. (2012):** 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi, S.159, Ankara.
- Akyol, Ş. (2006):** Dürüstlük Kuralı Ve Hakkın Kötüye Kullanılması Yasası, İstanbul .
- Albaş, H. (2004):** Paranın Değer Kaybından Doğan Zararın Tazmin Edilebilirliği, S.19,25,42,43,Ankara.
- Altaş, H. (2000):** Kira Parası Artışlarının Sınırlandırılması, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, Sayı.49 (1-4), S..97-116.
- Aral, F. (2010):** Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, S.207,208,209,215, Ankara.
- Arpacı, A. (2002):** Kira Hukuku Ve Uygulaması, Kiracılık Ve Kira Davaları Rehberi., S.16,128,129, İstanbul.
- Aydın, G. S. (2013):** Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi, S.5,İstanbul..
- Aykonu, M. (1997):** Yabancı Para Borçlarında Munzam Zarar Sorunu, Ticaret Hukuku Ve Yargıtay Kararları Sempozyumu, Xiv, S.143 Vd, Ankara.
- Badur, E, (2011):** 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Genel Hükümler Açısından İncelenmesi, Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu, Ankara Barosu, S. 1-177.
- Barlas, N. (1992):** Para Borçlarının İfasında Borçlunun Temerrüdü Ve Bu Temerrüt Açısından Düzenlenen Genel Sonuçlar, S.5,6,10,13,27,92,97, İstanbul.Barosu Dergisi, Sayı.2, S.71.
- Baygın, C. (1997):** Yabancı Para Üzerinden Borçlanmalar Ve Hukuki Sonuçları, S.7,13,27,39,47,52,56,77,105,İstanbul.
- Baysal, B. (2017):** Sözleşmenin Uyarlanması, S. 29,30,260,315,382,İstanbul.
- Burcuoğlu, H. (2012):** Borçlar Kanununa Getirilen Yenilikler Semineri, İzmir
- Burcuoğlu, H. (1984):** 6570 S. Gkhk'da Tahliye Bildiriminde, Tahliye Gününün Kira Dönemi İçerisinde Bir Güne Ve Ya Kira Dönemi Bitim Gününe Rastlaması, İstanbul Barosu Dergisi, Sayı 10 – 12, C. 58, S.56,261,262,263.
- Burcuoğlu, H. (1993):** Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa'ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, S.9,10,11, İstanbul.
- Burcuoğlu, H. (2016):** Uygulama Ve Öğretiden Örneklerle Özel Hukukta- I Quo Vadis (Nereye) - Iı Nihayet, S.35,36,37,38,39,59,60,61, İstanbul.
- Doğan, G. (2014):** Aşırı İfa Güçlüğü Nedeniyle Değişen Koşulların Uygulanması, Tbb Dergisi, S.9-36.
- Doğan, M. (2011):** 6098 Sayılı Tbk'na Göre Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi, Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin

- Değerlendirilmesi Sempozyumu (Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan) S.510.
- Erdoğan, H. (2010):** Tahliye Kira Tespiti Kira Alacağı Ve Tazminat Davaları, S.1152-1154, Ankara.
- Eren, F. (2008):** Borçlar Hukuku Genel Hükümler, S.425,486,932,934,935, İstanbul.
- Feyzioğlu, F. N. (1978):** Borçlar Hukuku, Akdin Muhtelif Nevileri (Özel Borç İlişkileri), İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, S. 197,693,699, İstanbul.
- Gökyayla, E. (2013):** Türk Borçlar Kanununun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin 344. Maddesinin Değerlendirilmesi, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hukuk Araştırmaları Dergisi, Sayı 103-104, S.42.
- Gümüş, M.A. (2012):** Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesi, S.12,15,23,66,69,76, 249,250,299,313, İstanbul.
- Hatemi H./Serozan R./Arpacı A. (1992):** Borçlar Hukuku Özel Bölüm, S. 158, İstanbul.
- İnandıoğlu, S. (2000):** Para Borçlarında Yabancı Para İle Ödeme Ve Yabancı Para Üzerinden Çek Düzenlemesi, İstanbul Barosu Dergisi Eki, C. 74, Sayı.7-8-9, S.192,193,194.
- İnceoğlu, M. (2013):** Kira Hukukunda Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, C. 9, Sayı.103-104, S.52-88
- İnceoğlu, M. (2014):** Kira Hukuku, S.127,128,130,131,132,138,153,331,332,333, İstanbul.
- İnceoğlu, M./Baş, E. (2011):** Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Kira Parasının Belirlenmesi, (Prof. Dr. Şener Akyol'a Armağan), S.538, İstanbul.
- Karahasan, M. R. (2007):** Yeni Türk Medeni Kanunu (Eşya Hukuku), S.213, İstanbul.
- Karahasan, M.R. (2002):** Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, S.1147,1149,1150,1151,1152, İstanbul.
- Kılıçoğlu, A. M. (2008):** Türk Borçlar Kanunu Tasarısına Eleştiriler, Türkiye Barolar Birliği Yayınları, Sayı.140, S.36,80.
- Kılıçoğlu, A. M. (2017):** Borçlar Hukuku Genel Hükümler, S.439,659, Ankara.
- Kılıçoğlu, M. (2015):** Kira Hukukundan Doğan Tahliye Davaları, S.49,51,60,72,193,255, Ankara.
- Kırkbeşoğlu, N. (2011):** Türk Özel Hukukunda Kısmi Hükümsüzlük, S.75,76, İstanbul.
- Moralı, A. (2013):** Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiraya Veren Tbk M.347 Çerçevesinde Kira Sözleşmesini Bildirim Yoluyla Sona Erdirmesi, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Kazancı Hakemli Hukuk Dairesi, C. 9, Sayı 103-104, S.108-131.
- Nar, A. (2009):** Yabancı Para İpoteği, S.21, Ankara.
- Nomer, H. N. (2013):** Sözleşmedeki Esaslı Bir Nokta, Özellikle Karşılıklı Borç Doğrun Akitlerde İvazın Miktarı Belirlenmeksizin Sözleşme Kurulabilir Mi?, Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi, C. 8, S. 2053-2075.
- Nomer, H. N./Akbulut P. E. (2016):** Medeni Hukuka Giriş Dersleri Bölüm 1, S. 15,33,34,39, İstanbul.
- Oğuzman, K./Öz T. (2011):** Borçlar Hukuku Genel Hükümler, S.77,116,232,234,235,236,250, 399, İstanbul.

- Öncü, Ö. (2012):** 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi, İzmir Barosu Dergisi, C. 77, Sayı 2, S.300-345.
- Öztürk, G. (2010):** Teoride Ve Uygulamada Hasılat Kirası, S.81,82, Ankara.
- Pekcanitez, H. (1998):** Medeni Usul Ve İcra İflas Hukukunda Yabancı Para Alacaklarının Tahsili, S.29,31,32, Ankara.
- Reisoğlu, S. (1986):** Yabancı Para Üzerinden Taahhüt Altına Girilmesi Ve Hukuki Sonuçları, Banka Ve Ticaret Hukuku Dergisi, C. 13, Sayı 3-4, S.143,145.
- Serozan, R. (1991):** Medeni Kanun Ve Borçlar Kanunu Değişikliklerinin Özellikle Yabancı Para Borçlarına Ve Bunların Teminat Altına Alınmalarına İlişkin Değişikliklerin Eleştirilmesi, İstanbul Barosu Dergisi, C. 65, Sayı 1-2-3.
- Serozan, R. (2007):** Sözleşmeden Dönme, S.73,206,211, İstanbul.
- Şengül, M. (2011):** Seçimlik Borçlara İlişkin Temel Özellikler Ve Seçimlik Borçların İfası, Eskişehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.Xv, S.3-4.
- Tandoğan, H. (2008):** Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Cilt:I/2, Kira Ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri, S.95,97,221,223,224,225, Ankara.
- Tekil, F. (1981):** Borçlar Hukuku, S.283, İstanbul.
- Tekinay, S.S./Akman, S./Burcuoğlu, H./ Altop A. (1993):** Borçlar Hukuku Genel Hükümler, S.368, İstanbul.
- Terzi, H./ Tütüncü, A. (2017):** Türkiye'de Üretici Fiyat Endeksi Ve Tüketici Fiyat Endeksi Arasındaki İlişkinin İncelenmesi: Ardl Sınır Testi Yaklaşımı, S.173-186.
- Turhan, T. (1997):** Milletlerarası Sözleşmelerde Yabancı Para Kayıtları, S. 12,184,Ankara.
- Türkmen, A.(2015):** 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerin Değerlendirilmesi, Ankara Barosu Dergisi, S.2015/1, S.342-368.
- Uyar, T. (1986):** Taşınmazların İlamsız İcra Yolu İle Tahliyesinde Kira Borcunun Ödenmesi, İstanbul Barosu Dergisi, Sayı 7 – 9, S.448.
- Uyar, T. (1993):** Yabancı Para Alacaklarının Tahsilinde Ortaya Çıkan Sorunlar, İstanbul Barosu Dergisi, Sayı 7, S.574.
- Uygur, T. (2013):** 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi, S.3057,Ankara.
- Yağcı, K. (2012):** 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Yenilikler Ve Değişiklikler, İstanbul Ticaret Odası Yayınları, S.251, İstanbul.
- Yavuz, C. (2011):** Borçlar Hukuku, (Özel Hükümler), S.182,İstanbul.
- Yavuz, C./Acar, F./Özen, B. (2014):** Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), S.283,322,628, İstanbul.
- Yavuz, N. (2003):** Uygulamada Ve Öğretide Kira Parasının Tespiti Davasının Esasları, Türk Kira Hukuku Türk Kira Hukuku, S.99, Ankara.
- Yavuz, N. (2015):** Yeni Tbk Ve Mhk'ya Göre Kira Hukuku, S.190,208,215,220,217,396,491,538, Ankara.
- Yavuz, N. (2017):** Kira Sözleşmesinin Feshi Ve Kira Bedelinin Belirlenmesi, S.556,556, Ankara.
- Yılmaz, H. (2005):** Para Borçlarının İfasında Borçluya Yöneltilen Temerrüt İhtar, Yargıtay Dergisi, Ocak-Nisan, Sayı 1-2, Cilt 31, S.71-102.
- Zevkliler, A./Gökyayla, E. (2013):** Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, S.210,340, 361, Ankara.

ÖZGEÇMİŞ

ZUHAL PERVER

GSM: +90 (0532) 705 60 42

zualperver@gmail.com



KİŞİSEL BİLGİLER

Doğum Tarihi :10.12.1988 Eğitim Durumu :Üniversite Mezunu
Uyuğu : TC. Sürücü Belgesi :B
Medeni Hali : Evli

Zuhall PERVER 10.12.1988'de İstanbul'da doğdu. İlk ve ortaokulu Pilot Cengiz Topel ilk Öğretim Okulu'nda liseyi Beylikdüzü 75.Yıl Cumhuriyet (YDA) Lisesi'nde okudu. 2006 yılında Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesinde başladığı lisans öğrenimini 2010 yılında tamamladı. 2015 yılında İstanbul Aydın Üniversitesi Özel Hukuk bilim dalında yüksek lisans eğitimine başlamıştır. Halen Serbest avukatlık yapmaktadır.