

T.C.  
KADİR HAS ÜNİVERSİTESİ  
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ  
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI

KİRA PARASININ TESPİTİ

Yüksek Lisans Tezi

Aslı Çağdaş

Tez Danışmanı: Yrd.Doç.Dr. Ekrem KURT

İstanbul, 2009

## İÇİNDEKİLER

KISALTMALAR CETVELİ .....	IV
ÖZET .....	V
ABSTRACT.....	VI
GİRİŞ.....	0

## BİRİNCİ BÖLÜM

### I- GENEL BİLGİLER

A. KİRA SÖZLEŞMESİ.....	2
Kira Sözleşmesinin Tanımı .....	2
B. KİRA SÖZLEŞMESİNİN AYIRT EDİCİ NİTELİKLERİ.....	3
1. Kira Sözleşmesinin Borç Doğuran Bir Akit Olması.....	3
2. Kiracılık İlişkinin Ancak Sözleşmenin Taraflarına Karşı İleri Sürülmesi.....	3
3. Kiracının Kira Bedelini Ödeme Yükümlülüğü Ancak Kiralanan Yerin Fiilen Kendisine Teslimi İle Başlar.....	3
C. KİRA SÖZLEŞMESİNİN ŞEKLİ.....	3
D. KİRA SÖZLEŞMESİNİN ESASLI UNSURLARI.....	4
1. Anlaşma.....	5
2. Akdin Konusu Olan Mal veya Hak.....	5
3. Akin Konusunun Kullanılmasının Devri.....	6
4. Kira Sözleşmesinin Sonunda Kira Sözleşmesine Konu Malı veya Hakkı İade Borcu.....	6
5. Kira Sözleşmesine Konu Malın veya Hakkın Kullanılması Karşılığında Ödenecek Bir Ücret (Kira Bedeli).....	7
E. KİRA SÖZLEŞMESİNDE SÜRE VE ŞART.....	8
F. KİRA SÖZLEŞMESİNİN İSPATI.....	9
<b>II- 6570 SAYILI GAYRİMENKUL KİRALARI HAKKINDAKİ KANUN'UN KİRA PARASI İLE İLGİLİ GENEL DÜZENLEMESİ.....</b>	<b>10</b>

**İKİNCİ BÖLÜM**  
**GENEL OLARAK KİRA PARASININ TESPİT DAVASI**

A. KİRA PARASI .....	15
Kira Parasının Kapsamı .....	15
a. Genel Olarak Kira Parası .....	15
b. Yan Edimler .....	16
aa. Kira Sayılan Paralar.....	16
bb. Kira Sayılmayan Paralar.....	16
B. KİRA PARASININ TESPİTİ DAVASININ KONUSU .....	17
1. 6570 Sayılı Kanunun Kapsamına Giren Taşınmazlar.....	17
a. Kira Sözleşmesine Konu Yerin Taşınmaz Mülkiyetine Konu Olması...18	
b. Kira Sözleşmesine Konu Yerin Çatılı (Musakkaf) Olması Hali.....	19
c. Taşınmazların İskele Liman veya İstasyonlarda veya Belediye Sınırları İçinde Bulunması .....	21
2. 6570 Sayılı Kanunun Kapsamına Girmeyen Taşınmazlar.....	22
a. Devletin Kamu Görevlilerine Tahsis Ettiği Konutlar.....	22
b. Kiralanması Mümkün Olmayan Taşınmazlar.....	23
C. KİRA PARASININ TESPİTİ DAVASININ TARAFLARI.....	23
1. Genel Olarak.....	23
2. Kiralayan Tarafından Kiracı Aleyhine Kira Parasının Tespiti Davası Açılması Hali.....	24
a. Kiralayanların Birlikte Malik Olması.....	25
aa. Kiralananın Paylı Mülkiyete Tabi Olması.....	25
bb. Kiralananın Elbirliği Mülkiyetine Konu Olması.....	25
b. Kiralayan Tarafından Kiracının Mirasçılara Karşı Kira Parasının Tespiti Davası Açılması.....	26
3. Kiracı Tarafından Kiralayanı Aleyhine Kira Parasının Tespiti Davası Açılması.....	26
4. Karşı Dava.....	27

D. KİRA AKDİNİN VARLIĞININ DAVA AÇILABİLMESİ ŞARTI OLARAK ARANMASI.....	27
E.KİRA PARASININ TESPİTİ DAVASINDA MENFAAT	
ŞARTI.....	28
F. KİRA PARASININ TESPİTİ DAVASINDA YETKİLİ MAHKEME .....	28
1. Genel Olarak Yetki .....	28
2. Kira Parasının Tespiti Davalarında Yetkili Mahkeme .....	28
G. KİRA PARASININ TESPİTİ DAVASINDA GÖREVLİ MAHKEME.....	29
H. KİRA PARASININ TESPİTİ DAVASININ AÇILMA ZAMANI.....	31
I . KİRA PARASININ TESPİTİ DAVASINDA İHTAR(İHBAR) .....	32
1. Genel Olarak İhtar .....	32
2. İhtar Yapılmasının Dava Şartı Olmaması.....	33
3. İhtar Yönünden Özel Durumlar ve Usule İlişkin Kurallar.....	33
İ. KİRA PARASININ TESPİTİ DAVASINDA KİRA PARASININ SAPTANMASI... 35	
1. GENEL OLARAK.....	35
a. Olağan Rayiç Kira .....	36
b. Ekonomi Esasları.....	39
aa. Kiralananın Rayiç Alım Satım Değeri.....	40
bb. Kiralananın Mülk Değeri.....	41
cc. Kiralananın Asgari Vergi Değeri.....	41
dd. Kiralananın Belli Bir Rant Sağlaması.....	42
ee. Toptan Eşya Fiyat Endeksi .....	42
aaa. Endeks Uygulamasında Tarihsel Süreç.....	43
bbb. Endeks Uygulaması.....	47
ccc. Endeksin İşyeri Kiralarına Uygulanması.....	48
c. Hak ve Nesafet Kuralı.....	50
1. Genel Olarak.....	50

2. Kira Sözleşmesinde Artışa İlişkin Özel Hükümlerin Bulunması Durumu.....	51
a. Kira Parasının Artış Yöntemini Tespit Eden Özel Hükümler.....	52
b. Kira Parasının Artış Miktarını Tespit Eden Özel Hükümler.....	52
c. Sözleşme Süresinin Uzatılacağına İlişkin Özel Hükümler.....	53
d. Kira Parasının Döviz ya da Altın Olarak Ödeneceğini Kabul Eden Özel Hükümler.....	54
J. KİRA PARASININ TESPİTİ DAVALARINDA BİLİRKİŞİ İNCELEMESİ...	55
K. KİRA PARASININ TESPİTİ DAVASININ SONUÇLARI VE KARAR....	56
1. Tespit Edilen Kira Parasının Yürütülmeye Başlanacağı Tarih.....	57
2. Tespit Edilen Kira Parasının Yürürlük Tarihinin Kararda Gösterilmesi.....	58
L. KİRA PARASININ TESPİTİ DAVASINDA YARGILAMA GİDERİ VE AVUKATLIK ÜCRETİ.....	60
M. KİRA PARASININ TESPİTİ DAVASINDA KANUNİ YOLLAR.....	62
1. Temyiz.....	62
2. Karar Düzeltme.....	62
N. KARARIN İNFAZI .....	63

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### TÜRK BORÇLAR KANUNU TASARISI'NIN DEĞERLENDİRİLMESİ

A. GENEL OLARAK.....	64
B. 6570 SAYILI GAYRİMENKUL KİRALARI HAKKINDA KANUN İLE TÜRK BORÇLAR KANUNU TASARISI'NIN KARŞILAŞTIRILMASI.....	67
SONUÇ.....	70
KAYNAKÇA.....	76

## KISALTMALAR CETVELİ

<b>akt.</b>	: Aktaran
<b>Aşa.</b>	: Aşağıda
<b>b.</b>	: bent
<b>B.</b>	: Bası, Baskı, Basım
<b>BK.</b>	: Borçlar Kanunu
<b>Bkz. (bkz.)</b>	: Bakınız
<b>C.</b>	: Cilt
<b>çev.</b>	: çeviren
<b>dn.</b>	: dipnotu
<b>E.</b>	: Esas
<b>f.</b>	: fıkra
<b>HD.</b>	: Yargıtay Hukuk Dairesi
<b>HGK.</b>	: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu
<b>HUMK.</b>	: Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu
<b>GKHK.</b>	: Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
<b>İİK.</b>	: İcra ve İflas Kanunu
<b>K.</b>	: Karar
<b>Karş.</b>	: Karşılaştırmamız
<b>m.</b>	: madde
<b>MK.</b>	: Medeni Kanun
<b>No.</b>	: Numara
<b>RG.</b>	: Resmi Gazete
<b>S.</b>	: Sayı
<b>s.</b>	: sayfa
<b>vd.</b>	: ve devamı
<b>vs.</b>	: ve saire
<b>YİBK.</b>	: Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı

## ÖZET

### KİRA PARASININ TESPİTİ DAVALARI

Kira sözleşmesi hukukumuzda BK. ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun hükümlerine tabidir.

Belirli bir bedel karşılığında geçici bir süre için başkasına ait, taşınır veya taşınmaz malın kullanılmasına kira, buna ilişkin anlaşmaya da kira sözleşmesi denir. Kira sözleşmesi karşılıklı iradelerin birleşmesiyle oluşur. Kira sözleşmesinde de iki taraf bulunmaktadır. Sözleşmenin konusu, taşınır veya taşınmaz olabileceği gibi, gelir getiren ve getirmeyen mal da olabilir. Kira sözleşmesi, adi kira ve hasılat kirası olmak üzere iki çeşittir. Adi kira sözleşmelerinin konusu kullanma hakkı iken, hasılat kiralarının konusu kullanma ve semerelerden faydalanmadır.

Kira sözleşmesinde geçerlilik şartı olarak şekil yoktur. Sözleşme yazılı olabileceği gibi, sözlü de yapılabilir. Ancak sözleşmenin varlığını kolaylıkla ispat etmek için yazılı olarak yapılması daha uygundur.

Tüm bunlardan da anlaşıldığı üzere, kira sözleşmesi iki tarafın serbest iradesiyle oluşmaktadır. Taraflar, kanuna ve kamu düzenine aykırı olmamak şartıyla bu sözleşmenin hükümlerini istedikleri gibi belirleyebilirler.

İki tarafa borç yükleyen kira sözleşmesi kiralayan ile kiracı arasında sürekli nitelikteki bir ilişkiyi öngörür. Bu özelliği sonucu olarak uygulamada görülmekte olan hukuk davaları içinde bu sözleşmeden kaynaklanan davalar büyük yer tutmaktadır.

Bu çalışmanın konusu Kira Parasının Tespiti olup, söz konusu davanın ikamesinden hükmün kurulmasına kadar takip edilmesi gerekli olan usul ve esaslar ile kira parasının nasıl, ne şekilde ve hangi oranda artırılacağına dair yöntemler,

ilgili Yargıtay kararları ışığı altında incelenmeye ve somut olaylardan örnekler sunularak, konu aydınlatılmaya çalışılmıştır.



## **ABSTRACT**

### **THE CASE ON THE DEFINITION OF HIRING CHARGE**

The hire contract is provided both in The Obligations Code and the Code of Immovable Hire with the number of 6570.

Hire is a contract with that the lessor is to leave the use of a movable or immovable property to the tenant for a certain while, for an amount of consideration. The contract is constituted by the mutual agreement of the parties. There are always two sides in a hire contract. The subject of the contract may be a movable or immovable property, even another belonging that has or does not have the capacity of providing income. The hire contract has two main sorts. The first sort is the usual hire and the other sort is the hire of production. The subject of the usual hire contract is to use something, and the subject of the hire of production is income and other productions.

There is no essential form for this contract, however it is useful to form it in a written format in order to be able to prove the existence and the inclusion of contract.

The parties may define the inclusion and the conditions of the contract freely, within the law and public order.

Hire contract is a relatively long-lasting and mutual contract that gives liabilities to the both sides, so it is one of the most frequently seen conflicts in the legal practice.

Subject of this thesis is how to define the hiring charge, its legal procedure under the relative stable jurisdictions in this field.

## GİRİŞ

Bu çalışmanın konusu, “Kira Parasının Tespiti Davaları” dır. Türk hukukunda kira parasının tespiti davası, BK. ve 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun ile düzenlenmiştir.

Bilindiği gibi, kira sözleşmesi, tam iki tarafa borç yükleyen, sürekli bir sözleşme niteliğindedir. Hukukumuzda taraflara tanınmış olan sözleşme yapma serbestisi, kira sözleşmesi açısından da geçerlidir. Kira sözleşmesinin şekli ne olursa olsun, bu sözleşme, taraflara birtakım yükümlülükler getirmektedir ve taraflar, bu yükümlülükleri yerine getirmekle mükelleftirler. Kira sözleşmesinin hükümlerini taraflar, karşılıklı olarak belirlerler. Önemli olan, tarafların esaslı noktalarda anlaşmalarıdır. Geri kalan hususlarda anlaşma olmadığı takdirde, ihtilaf, yargılama sırasında hakimin işin niteliğine bakarak sözleşmeyi tamamlaması ile çözümlenir(BK m.1)

6570 sayılı Kanunu'nun kira bedeli ile ilgili 2. ve 3. maddeleri Anayasa Mahkemesi'nin 31.12.1963 gün ve 3/67 sayılı kararı ile iptal edilmiş, bu iptal kararı 26.09.1963 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Kanun koyucunun, sözü edilen 6570 Sayılı Kanunun 2. ve 3. maddelerinin iptaliyle bu iki maddenin yerine, kanun koyucu tarafından yeni hükümler getirilmeyince, bir boşluk meydana gelmiş ve boşluğun doldurulması konusunda YİBGK' nun 18.11.1964 tarih 2/4 sayılı kararıyla yeni kurallar ve ilkeler getirilmek istenilmiştir. Konunun önemi daha sonra ağırlığını göstermiş ve Yargıtay 7.7.1965 tarih 5/5 ve 21.11.1966 tarih 19/10 sayılı İBK ile yepyeni esaslar benimsemiştir. Gayrimenkul kiralarını belli etmede yeni prensiplere doğru gidilmiş ve Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun'un tatbikatında bu konuda büyük değişiklikler olmuştur.

Kira sözleşmesinin esaslı unsurlarından biri olan kira parasına ilişkin sınırlandırma kaldırılmış, kira parası serbest bırakılmıştır.

Bu sebeple kira parası bakımından 26.09.1963 tarihinden önceki döneme takyitli dönem, bu tarihten sonraki döneme serbest dönem denmiştir. Ancak serbest dönemde de her ne kadar kira parasının sınırlandırılması kaldırılmış ise de kiralayan kiracıdan istediği miktarda kira parası talep edemeyecek, kiracı da kira bedelini istediği miktarda indiremeyecektir. Taraflar açacakları tespit davasıyla kira parasını tespit ettireceklerdir. Kesinleşen mahkeme kararıyla tespit edilen kira parası tarafları bağlayıcı durumda olacaktır.

Kira tespiti hiçbir zaman 26.09.1963 tarihinden önceki döneme ait olamaz. Önceden yapılıp, 26.09.1963'ten sonra belirsiz zaman için yenilenmiş kira sözleşmeleri ile 26.09.1963 'ten sonra yapılmış 6570 sayılı Kanun'un kapsamına giren yerlerin kira sözleşmelerindeki kira parası tespit konusu olabilir.

Tespit davasının açılması taraflar arasında kira sözleşmesinin varlığı halinde mümkündür.

Çalışmada, bu konuyla ilgili doktrindeki görüşler ve Yargıtay kararları incelenmiş; özellikle, Yargıtay kararlarından önemli ölçüde yararlanılmaya çalışılmıştır. BK ve ağırlıklı olarak 6570 sayılı GKHK. hükümleri temelinde incelenmiştir. Bu çalışmada, BK ve 6570 sayılı GKHK.'dan başka BK. Tasarısı'nın da konuya ilişkin düzenlemesine değinilmiştir. Çalışma, konunun genel bir değerlendirmesinin yapıldığı "Sonuç" bölümüyle tamamlanmıştır.

## I- GENEL BİLGİLER

### 1) Kira Sözleşmesinin Tanımı

Kira öyle bir sözleşmedir ki, bununla kiralayan, bir malı belli bir bedel karşılığında kiracıya kira süresi boyunca kullandırma ve yararlandırma yükümlülüğü altına girer<sup>1</sup>. Kira sözleşmesinin konusunun, menkul ve gayrimenkul mallar olması bu tanımı değiştirmez.<sup>2</sup>

Adi kiranın üç esaslı unsuru vardır.<sup>3</sup>

1-İki tarafın rızası<sup>4</sup>,

2-Kira aktinin konusu, bir şey “kiralanan”,

3-Karşılık, “kira bedeli”.

Roma hukukunda kira; bir sözleşmedir ki, bununla bir kişi, bir ücret karşılığında ya bir şeyin kullanılmasını ve yararlanılmasını, yahut kendi sanatının bir kısmını diğer bir kişiye terk etmeyi taahhüt ederdi<sup>5</sup>. Borçlar Kanunu, bir şeyin kiraya verilmesi ile, konusu bir kişinin çalışması olan sözleşmeyi tamamen ayırmıştır<sup>6</sup>.

BK.’ nun 248. ve 269. maddeleri arasında adi kira sözleşmesi düzenlenmiş; bu Kanun’un 248. maddesi, adi kirayı, “Adi kira, bir akittir ki kiralayan onunla, kiracıya ücret mukabilinde bir şeyin kullanılmasını terk etmeyi iltizam eder” şeklinde tanımlamıştır. Hasılat kirası ise BK.’ nun 270. ve 298. maddeleri arasında düzenlenmiştir. Bu Kanunun 270. maddesi, hasılat (ürün) kirasını, “Hasılat kirası, bir

<sup>1</sup> ZEVKLİLER, Aydın/HAVUTÇU, Ayşe, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara 2007, s.159.

<sup>2</sup> ARAL, Fahrettin, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, B.5, Ankara 2003, s.213; VELİDEDEOĞLU H. Veldet/Kaynar, Reşat, Borçlar Hukuku Umumi Hükümler, İstanbul 1957, s.30; YAVUZ, Cevdet/ÖZEN, Burak/ACAR, Faruk, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, B.7, İstanbul 2007, s.246; HATEMİ, Hüseyin/SEROZAN, Rona/ARPAÇI, Abdülkadir, Borçlar Hukuku Özel Bölüm, İstanbul 1992, s.159; TANDOĞAN, Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C.1, Kira ve Ödünç Verme Sözleşmeleri, B.5, İstanbul 1992, s.11; ZEVKLİLER/HAVUTÇU, 159 ; B.9, Ankara 2007, s.159; BECKER, H. (Çev. Dura, Suat), İsviçre Borçlar Kanunu Şerhi, C.4, İkinci Bölüm, Bern 1934, s.180.

<sup>3</sup> TARAĞCIOĞLU, Nurettin, Adi Kira Hukuku, İstanbul, 1978, s.13.

<sup>4</sup> Kira akdi rızai mahiyette olup kiralananın tesliminden önce dahi iki tarafın rızası ile akit teşekkül eder.

<sup>5</sup> RADO, Tefik, Roma Hukuku Dersleri, Borçlar Hukuku, İstanbul 1967, s.132.

<sup>6</sup> MARTEN, Alfred, Borçlar Kanunu Şerhi, C.2., İstanbul 1931, s.85.

akittir ki onunla, kiralayan kiracıya ücret mukabilinde hasılat veren bir malın veya hakkın kullanılmasını veya semerelerinden iktifanı terk etmeyi iltizam eder” şeklinde tanımlamıştır<sup>7</sup>.

## **B. KİRA SÖZLEŞMESİNİN AYIRT EDİCİ NİTELİKLERİ**

### **1) Kira Sözleşmesinin Borç Doğuran Bir Akit Olması**

Kira sözleşmesi borç doğuran bir akittir. Bu nedenle kira konusu şeyin tesliminden önce de geçerlilik arz eder.

### **2) Kiracılık İlişkisi Ancak Sözleşmenin Taraflarına Karşı İleri Sürülebilir**

Kiracılık şahsi bir hak doğurur ve ancak sözleşmesinin tarafları arasında birbirlerine karşı ileri sürülebilir. Fakat sadece sözleşme yapılmış olması zilyedliğin kabulü için yeterli değildir. Kiracı kiralanan taşınmazı teslim almasıyla birlikte zilyed olacaktır<sup>8</sup>.

### **3) Kiracının Kira Parasını Ödeme Yükümlülüğü Ancak Kiralanan Yerin Fiilen Kendisine Teslimi İle Başlar**

Kiracı, kira sözleşmesine konu olan taşınmazı fiilen teslim aldıktan sonra kira bedelini ödemeye başlayacaktır<sup>9</sup>.

Yargıtay kararları da bu doğrultudadır; Yargıtay, davalının kira parasını ödeme yükümlülüğünün mecurun kendisine fiilen teslim edilmesinden sonra doğup , bu tarihten itibaren kira parasından sorumlu olacağını kabul etmektedir.

---

<sup>7</sup> YAVUZ, Nihat Türk Kira Hukuku, Ankara 2003,s.78.

<sup>8</sup> 13.HD. 9.12.1978 tarih, 4941/5871 sayı, Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>9</sup> BİLGE, Necip, Borçlar Hukuku Özel Borç Münasebetleri, Ankara 1971, s.123.

### C. KİRA SÖZLEŞMESİNİN ŞEKLİ

Borçlar Kanununda kira sözleşmeleri için herhangi bir şekil öngörülmemiştir<sup>10</sup>. Kira sözleşmeleri kural olarak biçime bağlı değildir<sup>11</sup>. Kira Sözleşmeleri sözlü yapılacağı gibi yazılı olarak da yapılabilir. Tarafların akdin esaslı unsurları üzerinde açıkça ya da zımnın anlaşmış olmaları yeterlidir<sup>12</sup>. Şekil serbestisi, BK.'nın temel ilkelerindedir<sup>13</sup>. Kira sözleşmesinin tarafları, sözleşmenin esaslı unsurlarında anlaştıktan sonra, bu sözleşmenin şeklini istedikleri gibi belirleyebilirler. Önemli olan, tarafların sözleşmenin esaslı unsurlarında anlaşmalarıdır<sup>14</sup>. Kiracı ve kiralayan, sözleşmenin geçerliliğini yazılı olması şartına bağlayabilirler. Kira sözleşmesinin yazılı yapılmış olması ispat hukuku açısından kolaylık doğurur<sup>15</sup>. Taraflar arasında kira sözleşmesinden doğan anlaşmazlıklarda, HUMK. 288. maddesine göre işlem yapılacağından, kira süresinin karşılığı olan kira parasının miktarı göz önünde tutulmak suretiyle yazılı belge aranır<sup>16</sup>. Genellikle kira parasından doğan anlaşmazlıklarda dava konusu, Yargıtay içtihatları gereğince bir yıllık kira bedeli tutarı üzerinden hesaplanmaktadır. Bu içtihatlara göre<sup>17</sup>, kiracı kira sözleşmesinin varlığını inkar ettiği takdirde, yıllık kira tutarı 540,00 TL.den fazla ise kira sözleşmesinin varlığı hakkında tanık dinlenemez. Aylık, mevsimlik veya yıllık kiranın tespitinin istenmesi halinde de istenen kira tutarı 540,00TL. yi geçtiği takdirde sözleşmenin yazılı şekilde ispatı gerekir<sup>18</sup>.

---

<sup>10</sup> BÖRÜ, M. Ali/ÖZOK Mehmet/ÖZER Halil, İzahlı Tatbikatlı Türk Kira Hukuku, Eskişehir 1961, s. 25.

<sup>11</sup> SEROZAN, Rona, Borçlar Hukuku Özel Bölüm, İstanbul 2006, s. 27.

<sup>12</sup> TANDOĞAN, s. 92 vd..

<sup>13</sup> AYAN, Mehmet, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Konya 2005, s.136; VON TUHR, A. (Çev. Edege, Cevat), Borçlar Hukukunun Umumi Kısmı, C. 1, Ankara 1983, s.228-230; REİSOĞLU, Safa, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, B.19, İstanbul 2006, s. 65; TUNÇOMAĞ, Kenan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri s. 215; OĞUZMAN/ÖZ, s. 116; TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP, s. 99.

<sup>14</sup> ŞENYÜZ, Doğan, Borçlar Hukuku Genel ve Özel Hükümler, Bursa 2005, s. 63.

<sup>15</sup> FEYZİOĞLU, F. Necmettin, Akdin Muhtelif Nev'ileri C.1, İstanbul 1980 s. 434, TANDOĞAN, s. 95.

<sup>16</sup> 3. HD. 2.10.2000 tarih, 8957/9250 sayı Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>17</sup> 4. HD. 11.12.1953 tarih, 6866 E/5217K sayı, Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>18</sup> TANDOĞAN, s.95.

## D. KİRA SÖZLEŞMESİNİN ESASLI UNSURLARI

### 1) Anlaşma

Kira sözleşmeleri rızai akitlerdendir. İki tarafın karşılıklı taahhüdü ihtiva eden rızalarının beyanı ile, kira akdi vücut bulur. İrade beyanı hiçbir şekle bağlı değildir<sup>19</sup>.

Yazılı olabileceği gibi, sözlü ve hatta zımni de olabilir. Tarafların karşılıklı olarak birbirlerine iradelerini beyan etmiş olmaları gerekir. Tarafların kira konusunun kullanımının bir bedel karşılığında devri konusunda anlaşmış olmaları akdin meydana gelmesi için yeterlidir<sup>20</sup>. Adi kira sözleşmesi tarafların esaslı noktalar üzerinde anlaşmalarından itibaren akdedilmiş olur. Esaslı noktalar, kiralananın belirtilmesi, kullanmanın mahiyet ve sahası, kira başlangıç tarihi, sözleşme süresi ve kira bedelidir<sup>21</sup>.

Bazı yazarlara göre, kira akdinin sadece borç doğurucu bir akit olması nedeni ile, kira sözleşmesinin oluşabilmesi için, kira konusu malın kiracıya teslim edilmesi gerekmediği gibi<sup>22</sup>, malın mutlaka kiralayana ait olması da gerekmemektedir. Başkasının mülkiyetindeki bir mal da kiraya verilebilir. Bize göre, BK.' nun 249. maddesinin gereği olarak, kiralayanın kiralananı teslim borcunun bulunduğundan söz edilebilir.

---

<sup>19</sup> TARAKÇIOĞLU, s.14.

<sup>20</sup> Sözleşmede bulunması gereken ve kanuni tanımlarında vurgulanan unsurlara "Objektif esaslı unsurlar" denir. Bkz. TEKİNAY, S. Sulhi/AKMAN, Sermet/BURCUOĞLU, Haluk/ALTOP, Atilla, s.75; OĞUZMAN/Öz, s.125. Bazı yazarların sözleşmenin diğer unsurları olarak gösterdikleri "sözleşme konusunun kullanılmasının devri" ve "şeyi geri verme borcu" hakkında ayrıca bkz. TANDOĞAN, s.12-13, KILIÇOĞLU, Ahmet M., Borçlar Hukuku Genel Hükümler, B.4, Ankara 2004, s.40-41, ZEVKLİLER, s.170.

<sup>21</sup> ARPACI Abdülkadir, Kira Hukuku Ve Uygulaması, İstanbul 2002, s. 58.

<sup>22</sup> HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, Özel, s.157; BECKER, s.240; TANDOĞAN, s. 11.

## 2) Sözleşmenin Konusu Olan Mal Veya Hak

Kira sözleşmesinin konusu maddi bir şey olmalıdır. Kira sözleşmesinin kurulabilmesi için kiraya konu olabilecek bir malın ya da hakkın bulunması gerekir.

Adi kiranın konusu mal taşınır ya da taşınmaz olabilir<sup>23</sup>. Ürün getiren bir mal olabileceği gibi, yalnızca kiracının kullanılmasına sunulan bir mal da olabilir.

Hasılat kirasının konusu, hasılat getiren bir taşınır veya taşınmaz, ya da bir ticari işletme veya hak da olabilir<sup>24</sup>.

Ticari işletmeler ve haklar adi kiranın konusu olamazlar. Ancak hasılat kirasının konusunu oluşturan hakların kiralanmasında, medeni semerelerden yararlanma söz konusu olur.

Bir hak yada maldan gelir elde edilmesine yöneltilmiş bir hukuki ilişkiye dayanılarak toplanan gelirler, medeni semere olarak tanımlanır<sup>25</sup>.

Hak kirasına örnek olarak, lisans sözleşmesi, fikir ve sanat eserleri üzerindeki işletme hakkının devri, intifa hakkının<sup>26</sup>, deniz göl ve av hayvanlarının avlanma hakkı gösterilebilir<sup>27</sup>.

Başkasının mülkiyetindeki bir mal da kiraya verilebilir. Önemli olan, kiralayanın kira konusu malı, kiracının kullanılmasına elverişli bir biçimde teslim etmesidir<sup>28</sup>.

---

<sup>23</sup> OLGAC, Senai, Türk Borçlar Kanunu Şerhi Akdin Muhtelif Nev'ileri C:3, Ankara 1977, s. 472.

<sup>24</sup> TANDOĞAN, s. 3.

<sup>25</sup> TUNÇOMAĞ, s. 282.

<sup>26</sup> MK. md. 730 f.I gereğince, şahsa mahsus olmayan intifa hakkının kullanılması başkasına devredilebilir.

<sup>27</sup> TANDOĞAN, s. 6.

<sup>28</sup> UYGUR, Turgut, Açıklamalı, İçtihatlı, Borçlar Kanunu Özel Borç İlişkileri s .93.



### **3) Kira Konusunun Kullanılmasının Devri**

Kiralayan, yazılı veya sözlü olarak yapılan kira sözleşmesini hayata geçirebilmek için, kiralananı (sözleşme konusunu) kiracıya teslim etmelidir. Kiralayanın devir borcu kiralananın teslimiyle yerine getirilmiş olmaz. Aynı zamanda kira süresi boyunca kiracının kiralananı kullanmasına ve faydalanmasına elverişli bir durumda bulundurmakla yükümlü olduğu gibi buna engel olmaması da gerekmektedir<sup>29</sup>.

Aksi halde (kiralayan, kiracının kiralananı kullanmasına engel olursa) kiracı, kiralayandan kira bedelinin uygun bir oranda indirilmesini veya ayıbın giderilmesini ve müdahalenin önlenmesini isteyebilir<sup>30</sup>. Kiralayanın kusuru olmadan (daha doğrusu, mücbir sebeplerle) kiralanda ayıp meydana gelmişse, kiracı, belirli bir süre tayin ederek, o süre içinde ayıbın giderilmesini isteyebilir. Aksi takdirde, her iki halde de ayıp giderilmezse, kiracı, kira sözleşmesini feshedebilir.<sup>31</sup>

Kiralayan, kiralananı teslim etmekten öte, kira süresi boyunca kiralananın kullanımına müdahale de etmemelidir. Aksi takdirde, kiracının zararını tazmin etmek zorunda kalabilecektir<sup>32</sup>.

### **4) Kira Sözleşmesinin Sonunda Kira Sözleşmesine Konu Malı veya Hakkı İade Borcu**

Belirlenen kira süresinin dolması ya da feshi ihbar yolu ile kira sözleşmesinin sona ermesi durumunda, kiracı kiralananı sözleşmenin

---

<sup>29</sup> ZEVKLİLER/HAVUTÇU , s. 193.

<sup>30</sup> TANDOĞAN, s. 110; TUNÇOMAĞ s. 493, BECKER, H. (Çev. Dura, Suat), İsviçre Borçlar Kanunu Şerhi, C.4, İkinci Bölüm, Bern 1934, s. 248.

<sup>31</sup> 1. HD. 25/12/2001 tarih ve 10667/12117 sayı Kazancı Hukuk Otomasyonu.

başlangıcında teslim aldığı haliyle, kiralayana iade etmekle mükelleftir<sup>33</sup>. Kiracının kiralamayı iyi bir halde teslim aldığı asıl olduğundan ayıpsız haliyle iade etmelidir<sup>34</sup>. Aksi halde kiralamanın tazminat talebine muhatap olmak durumunda kalacaktır<sup>35</sup>.

Kiralananın geri verilmesi, sözleşme sona erdiğinde yapılır. Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un kapsamında olan yerlerde tahliye davası aleyhine sonuçlanmadan, kiracı iade borcunu yerine getirmek zorunda değildir. Aleyhinde tahliye kararı verilmiş olması durumunda ise, karar kesinleşmeden icra edilebileceği için kararın kendisine tebliği ile kiracı, kiralananı kiralayana iade etmelidir<sup>36</sup>.

Hasılat kirasında da kiracı, kira sözleşmesinin konusu olan nesnelere ve bunların yerine konması gerekenleri geri verme borcu altındadır. Yerine koyma BK.'nın 279.maddesi uyarınca eskilik ya da kullanma nedeniyle telef olan önemsiz şeylerin yerine konulması şeklinde olacaktır. Aksi halde kiracı tazminat ödemekle mükellef olacaktır. Kiracı, şeydeki eksikliğin kiralamanın kusuru ile ya da mücbir sebeple meydana geldiğini ispatlarsa tazminat ödemekten kurtulur.

#### **5) Kira Sözleşmesine Konu Olan Malın veya Hakkın Kullanılması Karşılığında Ödenecek Bir Ücret (Kira Bedeli)**

Kira sözleşmesi, kira parasını da içine alır. Sözleşmenin esaslı unsurlarından biri olarak, kiranın da tespiti gereklidir<sup>37</sup>. Kira Sözleşmesinin karşılıklı (ıvazlı) sözleşmelerden olmasının sonucu olarak, bu akitlerde kullanma için belli bir bedel ödenmesi gerekir. Kirada bu karşılık "bedel" unsuru, kirayı ıvazsız akitlerden

---

<sup>33</sup> ZEVLİLER/HAVUTÇU, s.218; TUNÇOMAĞ, s.713, KARAHASAN, M. Reşit,Türk Borçlar Hukuku, C.IV,İstanbul 1992, s. 629

<sup>34</sup> 13.HD. 12.12.2002 tarih, E2002/10503,K.2002/13330 Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>35</sup> TANDOĞAN, I/2, 188; KARAHASAN, IV,634 vd ; YAVUZ 308 vd.

<sup>36</sup> KÖPRÜLÜ, Ömer, Kirada Temerrüt- Tahliye ve Kira Bedelinin Mahkemece Tespiti, İstanbul 1964, s. 55.

<sup>37</sup> TARAKÇIOĞLU s.17.

ayıran bir niteliktir. Kira parası genellikle bir miktar para olabileceği gibi misli eşya da olabilir<sup>38</sup>. Hasılat kirasında bu husus çok belirgindir.

Kira bedeli her ne kadar kira sözleşmesinin esaslı unsurlarından ise de, taraflara kira bedelini belirlemeleri konusunda bir serbestlik tanınmıştır. Şöyle ki, taraflar, “belirlenebilir” olduğu sürece, kira parasını, diledikleri gibi (yabancı para veya altın vs.) kararlaştırabilirler. Kira sözleşmesinin ivazlı olması nedeniyle esas olan, borcun para ile ödenmesi olmasına rağmen, paradan başka, mal ya da hizmetle de kira borcu ödenebilir.<sup>39</sup> Hasılat kirasında kira parasını semere veya hasılatın bir miktarı, bir payı teşkil edebilir.

## **E. KİRA SÖZLEŞMELERİNDE SÜRE VE ŞART**

Kira sözleşmesinden doğan hak geçici nitelikte bir haktır. Sözleşme sonunda, sözleşmeye konu olan şeyin kiralayana geri verilmesi zorunludur.

Kira süresinin belli edilmesi kira akdinin sıhhat şartlarından değildir.

Kira sözleşmesinin oluşabilmesi taraflarca kira sözleşmesinin belli edilmiş olması şartına bağlı değildir. Kira sözleşmesi belli edilmiş bir süre için yapılabileceği gibi, belli olmayan bir süre için dahi kurulabilir. BK. da kira sözleşmesi için konulmuş bir süre sınırlaması yoktur<sup>40</sup>.

Kira sözleşmesi kural olarak şarta bağlı olarak da yapılabilir<sup>41</sup>.

Bunun gibi bir kira sözleşmesinde, sözleşmenin sona ermesi önceden, yıl, ay gibi zaman ölçüleri ile saptanabileceği gibi, belli bir olayın gerçekleşmesine de bağlanabilir. Ancak, bu olayın çok uzak olmayan bir zamanda gerçekleşmesinin şüpheli olmaması şarttır.

---

<sup>38</sup> TANDOĞAN, s.14; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, Özel, s.158.

<sup>39</sup> TANDOĞAN, s.14; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, Özel, s.158; Zevkliler, s.170.

<sup>40</sup> İNAL, Tahir, Şerhli ve İzahlı Gayrimenkul Kira Mevzuatı, Ankara 1955, s.76.

<sup>41</sup> 6. HD. 14.12.1981 tarih, 121194/17070 sayılı Kazancı Hukuk Otomasyonu.

## F. KİRA SÖZLEŞMESİNİN İSPATI

Kira sözleşmesinin geçerliliği hiçbir şekle tabi olmamasına rağmen ispatı şekle tabidir. Bu da HUMK. 288. maddesine göre ve de yıllık kira tutarına göre belirlenir. Yasada belirlenen yıllık kira tutarından fazla bir kira sözleşmesi tanıkla ispat edilemez; yıllık kira tutarı 540,00 TL. ve üzerinde olan sözleşmeler ancak senet ile ispat edilebilir<sup>42</sup>.

Yargıtay bir kararında; “ Davacı temerrüt nedeniyle kiralananın boşaltılmasını ve 2500 lira kira parasının davalıdan alınmasını istemiştir. Taraflar arasında yazılı bir akit yoktur. Yıllık kira miktarına göre usulün 288.maddesi hükmünce olayda şahit dinlenemez”<sup>43</sup> şeklinde bir sonuca varmıştır. Bir olayı ispat yükü kendisine düşen taraf, o olayı başka delillerle ispat edemediği takdirde iddiasını yemin delili ile kanıtlayabilir. Dolayısıyla kira sözleşmesinin varlığı da yemin delili ile ispatlanabilir<sup>44</sup>. Ancak bunun için dava yahut cevap dilekçesinde bunu saklı tutmuş olmak gerekir.

---

<sup>42</sup> 4.HD. 31.01.1958 tarih, 8044/579 sayı Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>43</sup> 6.HD. 13.3.1964 tarih, 6230/1256 sayı Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>44</sup> YAVUZ, Nihat, Türk Kira Hukuku, Ankara 2003, s.105.

## **II- 6570 SAYILI GAYRİMENKUL KİRALARI HAKKINDAKİ KANUN'UN KİRA PARASI İLE İLGİLİ GENEL DÜZENLEMESİ**

Devlet tarafından kira ilişkilerine müdahale edilerek kiracılar lehine yasal düzenlemeler getirilmesi Birinci Dünya Savaşı yıllarında başlamıştır<sup>45</sup>. BK.' nun kabulünden önce ülkemizde kiracı ile kiralayan arasındaki ilişkilerin düzenlendiği ve kiraya ilişkin kuralların belirlendiği ilk yasal düzenleme, Birinci Dünya Savaşı sırasında kabul edilen ve kısa bir süre yürürlükte kalmış bulunan "Sükenna İçin İcar ve İsticar Olunan Mahallerin İcar Bedelatı Hakkında Kanun'dur"<sup>46</sup>.

Daha sonra ; BK.'nun yürürlüğe girdiği tarihten İkinci Dünya Savaşı'na kadar geçen süreçte kişiler kira parasını özel hukuk hükümleri ve sözleşme serbestisi içinde, kendileri belirlemişlerdir<sup>47</sup>. Ancak İkinci Dünya Savaşı'nın sonuçlarından biri olan konut ihtiyacı sıkıntısı, büyük şehirlerde, ekonomik yönden toplumda zayıf durumda olan kiracıların, korunması zorunluluğunu ortaya çıkarmış ve 1940'lı yıllarda düzenlemeler yapılmaya başlanmıştır. 3780 sayılı Milli Korunma Kanunu'nun 30.maddesi ile 1939 rayici üzerinden kiralar dondurulmuştur<sup>48</sup>.

Kira parasına ilk sınırlandırma bu kanun ile getirilmiştir<sup>49</sup>. Ancak nüfusun çoğalması, ticaret ve sanayinin gelişmesi ve köylerden kente göçün başlaması ile bu Kanunun da ihtiyaçlara cevap vermemesi üzerine, 3954, 4180, 4648, 5020 sayılı kanunlarla 30. maddeye bazı ekler yapılmış, bazı zamlar ve istisnai tahliye sebepleri kabul edilmiştir. Normal dönemin geldiği düşüncesi ile 5020 sayılı Kanun kiraya verilen taşınmazların kiralarını serbest bırakmıştır. Daha sonra 5020 sayılı kanunun sakıncalarını ortadan kaldırmak amacı ile 6570 sayılı GKHK.'nın

---

<sup>45</sup> AYBAY, Aydın "İngiliz Hukukunda Taşınmaz Kirası ve Kiracıların Korunması Sorunu" İstanbul 1975,s.1/dp.1-2,140, "Almanya'da 1915 yılında savaş başlar başlamaz 15 Aralık 1914 tarihli "Ordnung",İngiltere'de aynı yılda konut kiralarını donduran "Increase of Rend and Mortga geInterest Act., 1915 yürürlüğe girmiştir.

<sup>46</sup> Bu çerçevede, 1940 yılında 3780 sayılı Milli Korunma Kanunu kabul edilmiştir. Bkz. TANDOĞAN , s. 18.

<sup>47</sup> OLGAÇ, Senai, age., s.25.

<sup>48</sup> YHGK. 1.3.1944 tarih, 35-37/6 sayı Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>49</sup> OLGAÇ, age., s.17, Y.H.G.K., 4.10.1944 tarih, 15-20/28 sayı Kazancı Hukuk Otomasyonu.

1/6/1955 tarihinde yürürlüğe girmiş, bazı gayrimenkullerin kiralanmasına ilişkin hususlar düzenlenmiştir.

Bu Kanun, özellikle büyük şehirlerde, ekonomik yönden toplumda zayıf durumda olan kiracıların, konut ve işyeri ihtiyaçları hakkında sıkıntılarının doğması üzerine oluşturulan bir kanundur. Bu kanun kiracıların konut sahipleri karşısında ekonomik bakımdan eşit şartlar içinde olmadığı gerekçesi ile kiracıları kollayan emredici nitelikte hükümler getirmiştir<sup>50</sup>. Dolayısıyla, 6570 sayılı Kanun'un sosyal amaçlı bir yasal düzenleme olduğunun söylenmesi, bu kanunun doğuş amacından kaynaklanmıştır<sup>51</sup>.

6570 sayılı Kanunun 2. ve 3. maddesi kira parası Milli Korunma Yasası ile dondurulmuş taşınmazlar ile kira parası serbest bırakılmış taşınmazlar hakkında hükümler getirmiştir. 6570 Sayılı Kanun birinci kategoriye giren ve kirası dondurulmuş bulunan taşınmazların kirasına belli oranlarda zam yapmış, ikinci kategoriye giren taşınmazların kira parasını ise 1953 rayici üzerinden dondurmuştur<sup>52</sup>. Kanun'un buyurucu nitelikteki 9. maddesi gereğince "Kira mukavelelerinde, bu Kanun'un kira bedellerinin tayinine ilişkin hususlar müstesna değişiklik yapılamaz "

Kanun'un 9. maddesi ile 2. ve 3. maddelerine gönderme yapıldığı, kira parasının bu maddelerdeki hükümler çerçevesinde tespit edilmesi gerektiği açıktır.

Ancak Anayasa Mahkemesi 26.03.1963 tarih ve 3/67 sayılı kararı ile , 6570 sayılı Kanun'un 2. ve 3.maddelerini, 1961 Anayasası'nın 36. ve 11.maddelerine aykırı olduğu gerekçesi ile iptal etmiştir<sup>53</sup>.

Anayasa Mahkemesi bu kararında, yasa koyucunun kiralar hakkında sınırlayıcı düzenlemeler getirerek, mülkiyet hakkına müdahale etmesinin günün

---

<sup>50</sup> OLGAC, Senai, Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun, Açıklaması ve Uygulaması, Ankara 1988, s.67.

<sup>51</sup> SEZEN Mehmet, Kira Kanunu Problemi , Cumhuriyet Gazetesi, İstanbul 1965.

<sup>52</sup> YHGK. 11.11.1959 tarih, 13/28 sayı Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>53</sup> RG., 31.05.1963 tarih, s.1-3, s.11416.

ekonomik koşulları içinde kamu yararına olup olmadığını ve mülkiyet hakkının özüne dokunup dokunmadığını irdelemiştir<sup>54</sup>.

Sonuç olarak Anayasa Mahkemesi 6570 sayılı Kanun ile konulan kira sisteminin sürdürülmesinin “Adaletsiz ve mülkün gelirinden sahibinin yararlanmasını önleyen aşırı bir sınırlama hali aldığı ve böyle bir sınırlamanın mülkiyet hakkını özünü zedelediği” gerekçesiyle; Kanun’un 2. ve 3. maddelerinin Anayasa’nın 3. ve 11.maddelerine aykırı olduğuna karar vermiştir.

Anayasa Mahkemesince Anayasa’ya aykırı olduğundan iptaline karar verilen yasa veya içtüzük ya da belirli hükümleri karar tarihinde yürürlükten kalktığından, iptal kararın yürürlüğe girmesinden önce yapılmış veya yenilenmiş kira sözleşmelerinde, iptal kararının yürürlüğe girdiği tarihten sonra başlayan yeni dönemde kira parasının nasıl tespit edileceği sorunu gündeme gelmiştir<sup>55</sup>.

Bu konuda çeşitli görüşler ileri sürülmüştür. Bir görüşe göre 2. ve 3. maddelerin iptali nedeniyle hem mevcut (iptal kararından önce yapılmış veya yasa gereği yenilenmiş) sözleşmeler hem de, yeni kiralanacak taşınmazların sözleşmelerinde kira paralarının tam bir serbesti içinde belirleneceği savunulmuştur<sup>56</sup>.

Bazı yazarlar ise, taşınmazın boşaltılarak yeniden kiralanması sonucunda düzenlenen kira sözleşmeleri dışında, iptal kararının mevcut kira sözleşmelerine etkili olmadığı görüşündedirler<sup>57</sup>. Yargıtay 3. Hukuk Dairesi’nin kararları da bu doğrultudadır<sup>58</sup>.

---

<sup>54</sup> GÜRDOĞAN, Bülent, Anayasa Mahkemesinin Kiralara Dair Kararı Üzerine Forum, s. 222, Ankara 1963.

<sup>55</sup> AYBAY Aydın, Kira Rejimimizin Gelişme Çizgisi ve Bugünkü Durumu, Özel Galatasaray Yüksek İktisat ve Ticaret Okulu Dergisi, S. I ; İstanbul 1969 s.27.

<sup>56</sup> OLGAÇ, a.g.e, ,s.76.,FEVZİOĞLU,F. Necmeddin, Anayasa Mahkemesi Kararları Karşısında Kiracı ve Kiralayanların Durumu,özel Galatasaray Yüksek İktisat ve Ticaret Okulu Dergisi,İstanbul, 1964 , s.1, s.17.

<sup>57</sup> TUNÇOMAĞ, Kenan, Yargıtay Kararları Açısından Kira Parasının Tayini Meselesi, Yargıtay 100.Yıldönümü Armağanı, İstanbul, 1968, s.623- 632.

<sup>58</sup> Y.3.HD.’nin bu yöndeki 27.10.1964 tarih, 5615/7417 sayılı ve 8.5.1964 tarih,3307/2673 sayılı kararları için bkz. Kazancı Hukuk Otomasyonu.

Üçüncü bir görüş ise (buna sentezci görüş de denilebilir), iptal kararından önce yapılmış veya yasa gereği yenilenmiş kira sözleşmelerinde belirtilen kira parası ile ilgili sınırlandırma iptal kararının yürürlüğe girdiği tarihten sonra başlayan yeni kira döneminde tarafları bağlamaz. Ancak kiralayanın kira parasını istediği gibi takdir etmesi MK. madde 2'ye aykırı olduğundan, kiralayan iptal kararının yürürlüğe girdiği tarihten sonra başlayan yeni dönem kira parasının tespitini mahkemeden istemek zorundadır<sup>59</sup>. Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin içtihatları da bu yöndedir<sup>60</sup>.

Yargıtay 3. HD. ile Yargıtay 6. HD. arasında mevcut, iptal kararından önce yapılmış veya yasa gereği yenilenmiş kira sözleşmelerinde, iptal kararının yürürlüğe girdiği tarihten sonra başlayan yeni kira döneminde kira parasının ne şekilde belirleneceği konusunda çıkan içtihat uyuşmazlığı, Yargıtay'ın 18.11.1964 gün ve 2/4 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı ile giderilmiştir<sup>61</sup>. Bu karara göre, kiralayan veya kiracı, kira alacağı ile birlikte veya ayrı kira parasının tespiti davası açabilecek, kira parasının sınırı konusunda yasada meydana gelen boşluk, Medeni Kanun'un 1.maddesi gereğince verilecek karar ile doldurulacaktır.

Ancak bu karar, 26.9.1963 tarihinden sonra yapılmış kira sözleşmelerinde yeni dönem kira parasının nasıl tespit edileceği konusunu ele almamış ve bu konuda Yargıtay 3. HD. ile Yargıtay 4. HD. arasında farklı uygulamalar ortaya çıkmıştır.

Yargıtay 3. HD. içtihatlarında; 26.9.1963 tarihinden sonra yapılmış kira sözleşmeleri hakkında kira parasının tespiti davasının açılmayacağına karar vermiştir<sup>62</sup>.

---

<sup>59</sup> FEVZİOĞLU, F. Necmeddin, Anayasa Mahkemesi Kararları Karşısında Kiracı ve Kiralayanların Durumu, Özel Galatasaray Yüksek İktisat ve Ticaret Okulu Dergisi, İstanbul, 1964 , s.1, s.17.

<sup>60</sup> 6.HD., 29.6.1964 tarih, 3328/6834 sayı ve 24.9.1964 tarih, 4773/5647 sayı Kazancı Hukuk Otomasyonu, ÇUBUKGİL, Orhan, 6570 sayılı Kanun'un 2. ve 3. Maddelerinin İptalinden Sonra Mal Sahibinin Akdin Hitamında Kirayı Attırabileceğine Müteadir Yargıtay 6.Hukuk Dairesi'nin 30.06.1964 Tarihli, Kararı Münasebetiyle, ABD,1964.

<sup>61</sup> YHGK. 18.11.1964 tarih, 2/4 sayı Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>62</sup> 3.HD. 28.3.1966 tarih, 2489/1986 sayı, 20.6.1966 tarih, 4993/3961 sayı Kazancı Hukuk Otomasyonu.



Yargıtay 4. HD. içtihadında; 26.9.1963 tarihinden sonra yapılmış kira sözleşmeleri hakkında kira parasının tespiti davasının açılabilmesine karar vermiştir<sup>63</sup>.

İki daire arasında çıkan içtihat uyuşmazlığı da 21.11.1966 gün ve 19/10 sayılı İBK ile giderilmiştir<sup>64</sup>. Bu karara göre, iptal kararının yürürlüğe girdiği tarihten sonra yapılan kira sözleşmelerindeki kira parası hakkında kiralayan tarafından kiracı aleyhine kira süresinin bitiminden sonraki dönem için kira parasının tespiti davası açılacaktır.

Bu soruna Yargıtay HGK.'nın 10.3.1969 tarih ve 1/3 Sayılı İBK<sup>65</sup> ise 26.9.1963 tarihinden önce yapılmış kira sözleşmelerinin 26.09.1963 tarihinden önceki dönemlere ait kira parasının tespiti konusunda çözüm getirmiştir. Bu karara göre 26.9.1963 gününden önceki zamanlara ait kira paraları kazanılmış haklar saklı kalmak kaydıyla, 18.11.1964 gün ve 2/4 sayılı İBK.'da açıklanan esaslara göre tespit edilecektir.

---

<sup>63</sup>4.HD. 12.5.1966 tarih, 1204/5583 sayı Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>64</sup>YHGK. 21.11.1966 tarih, 19/10 sayı Kazancı Hukuk Otomasyonu

<sup>65</sup>YHGK 10.03.1969 tarih, 1/3 sayı Kazancı Hukuk Otomasyonu.

## GENEL OLARAK KİRA PARASININ TESPİT DAVASI

### A. KİRA PARASI

#### 1. Kira Parasının Kapsamı

##### a) Genel Olarak Kira Parası

Kiracının kiralananı belli bir süre için kullanma ve yararlanma karşılığında ödemekle yükümlü olduğu bedel paradır.

Kira sözleşmesinin tarafları BK'nun 20. maddesine göre bu kira parasını serbestçe tespit ederler<sup>66</sup>.

BK'nun 248 ve 270. maddelerinde kiralananın bir ücret karşılığında kullanılmasının terk edildiği açıklanmıştır. Yine 252, 257, 260, 261'inci maddelerinde "kira"dan bahsetmektedir<sup>67</sup>.

Kira bedeli kiralayan tarafından kiralananın kiraya verilmesinin sebebini teşkil eder. Kiralaya verenin borcunun sebebi kira bedelidir<sup>68</sup>.

BK'nun 83/1'inci maddesine göre "konusu para olan borç memleket parasıyla ödenir." 83/2'inci maddesine göre ise, "sözleşme ödeme yerinde yasal rayici olmayan bir para üzerinden kurulmuş ise sözleşmenin aynen yerine getirilmesi "aynen ödemek" kelimeleri veya buna eşit sair tabir ile şart edilmiş olmadıkça borç vadenin hülulü günündeki rayiç üzerinden memleket parası ile ödenir"<sup>69</sup>.

Diğer bir ifadeyle yabancı para kaydı varsa kural olarak ödeme yine ulusal para ile yapılacaktır. Yabancı paranın ulusal paraya çevrilmesinde ise ödeme rayici değil, vade günü rayici nazara alınacaktır.

---

<sup>66</sup> 3.HD. 20.6.1956 tarih, 6909/8752 sayı Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>67</sup> DOĞRUSÖZ/ER, a.g.e. s.45.

<sup>68</sup> ZEVKLİLER, s. 88.

<sup>69</sup> 13.HD. 9.12.1983 tarih, 6909/8752 sayı Kazancı Hukuk Otomasyonu.

Ancak bedelin bizzat döviz ile ödenmesinin söz konusu olabilmesi için bunun açıkça sözleşmede zikredilmiş olması gerekir.

Kira parası, kiralanan şeyden yararlanma bedeli olduğu halde, borç yararlanmayı takip eden zamanda doğabileceği gibi, yararlanmadan önce de ödemenin peşin olarak yapılacağı sözleşmeye konulabilir<sup>70</sup>.

Yargıtay'a göre aylık peşin ödemeler, "vadeden itibaren üç gün içinde" yapılmalıdır<sup>71</sup>.

## **b) Yan Edimler**

### **aa) Kira Sayılan Paralar**

6570 Sayılı Kanunu'nun 5.maddesi ile yerleşik Yargıtay İçtihatlarına göre; geçmiş yıllara ait kiralar kira parasından sayılır<sup>72</sup>.

### **bb) Kira Sayılmayan Paralar**

Yakıt gideri, bekçi parası, elektrik parası, su parası, kapıcı parası, havagazı, temizleme, aydınlatma, apartman ortak giderleri, yönetim gideri " asıl kira borcunun eklentisi" olduğundan, kira parasından sayılmaz.

Kira sözleşmesinde bu giderler kiracıya yüklenebilir. Eğer sözleşmede bu giderlerden kimin sorumlu olacağı hükme bağlanmamışsa, su ve elektrik parası dışında kalan giderlerden kiraya veren sorumludur. Belirtilen giderlerin ödenmemesi temerrüde esas oluşturmayacağından tahliye istenemez<sup>73</sup>.

Kira stopajının kira parasından sayılıp sayılmayacağı konusunu ele alacak olursak; kira parası kiralananın kullanma ve yararlanma karşılığıdır. Stopaj ise, vergi

---

<sup>70</sup> TANDOĞAN H., s.354. " Kira akdinde, diğer karşılıklı borç yükleyen akitlerden farklı olarak, tarafların edalarını aynı zamanda yerine getirmeleri kuralı uygulanmayıp, kiranın peşin ödenmesi kararlaştırılmış olsa dahi evvela kiralayanın kiralananı akde uygun surette teslim etmesi gerekir." "Yazılı sözleşme yok ise , ödeme zamanının BK. 257 md. göre tayini gerekir."

<sup>71</sup> HGK. 13.4.1968 tarih, 6/47 sayı Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>72</sup> YHGK. 4.3.1968 tarih, 14/7 sayı Kazancı Hukuk Otomasyonu

<sup>73</sup> 6.HD. 28.11.1964 tarih, 3697/5179 sayı Kazancı Hukuk Otomasyonu

hukuku kuralları gereğince, kiralayana ait verginin kiracı tarafından kira parasından kesilerek vergi dairesine yatırılmasını öngören bir vergi toplama yöntemidir<sup>74</sup>.

Stopaj, üçüncü kişi kiracı tarafından kiraya veren adına kaynağında hesaplanıp kesilerek, vergi dairesine yatırılan bir vergi türüdür. Brüt kiranın içinde yer almaktadır.

Gelir Vergisi Kanunu'nun 1, 2/5 ve 70/3. maddelerine göre, gerçek kişilere ait gayrimenkullerin kiraya verilmesinden elde edilen kazançlar gelir vergisine tabidir.

Kira paralarından yapılacak stopaj kesinti oranı % 20 'dir.

İşyeri Kiralarında, kiralayan kira gelirini elde eden kişi olarak, verginin asıl yükümlüsüdür. Anacak vergi, kiracı tarafından henüz kira parası ödenmeden kaynakta kesilerek tıpkı bir yükümlü gibi vergi dairesine yatırılacaktır. Vergi Usul Kanunu'nun 11. maddesi gereğince , bu vergiden kiracı sorumlu olup, kira parasının % 20 sini keserek vergi dairesine yatırmak zorundadır.

## **B. KİRA PARASININ TESPİTİ DAVASININ KONUSU**

### **1) 6570 Sayılı Kanunun Kapsamına Giren Taşınmazlar**

6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun'un 1. maddesi ile bu kanunun uygulama alanına ilişkin kurallar konulmuştur<sup>75</sup>.

Kira tespit davalarının konusu 6570 sayılı Kanun'un kapsamına giren taşınmaz mallardır. Bu dava 6570 sayılı Kanun'un uygulandığı yerler ve taşınmazlar için söz konusu olacaktır.

6570 sayılı Kanun'un 1. maddesi, belediye teşkilatı olan yerlerle iskele, liman ve istasyonlardaki taşınmazların üstü örtülü (musakkaf) olmayanları hariç

---

<sup>74</sup> 13.HD. 10.12.1982 tarih, 6807/7680 sayılı Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>75</sup> OLGAÇ, age, s.27.

kiralanmalarında, kiralayanla kiracı arasındaki kira sözleşmesinden doğan hukuki münasebetlere bu kanun ile Borçlar Kanunu'nun bu Kanuna aykırı olmayan hükümleri uygulanır<sup>76</sup>.

Dolayısıyla kiralanan bir yerin kira parasının tespiti davasına konu olabilmesi için; 6570 sayılı Kanun'un 1. maddesi gereğince kiralanan yerin bir taşınmaz olması, üstü örtülü (musakkaf) olması ve belediye kuruluşu olan yerlerde belediye sınırları içinde kalmalı veya iskele, liman veya istasyonlarda bulunmalıdır.

Eğer kiralanan yer bu koşulları taşıyorsa, Borçlar Kanunu'nun 248-298. maddelerinde yer alan hükümler uygulanacaktır<sup>77</sup>.

#### **a. Kira Sözleşmesine Konu Yerin Taşınmaz Mülkiyetine Konu Olması**

Kira parasının tespiti davasının açılabilmesi için, kiralanan yerin taşınmaz olması gerekir. Taşınırlar kira parasının tespiti davasına konu olamazlar<sup>78</sup>.

Hafif binalara gelince, Yargıtay büfe, kulübe, baraka gibi taşınır hükmünde olan hafif binalar hakkında dönem dönem farklı kararlar vermiştir. Bazı kararlarda, bu tür binaları kanun kapsamında değerlendirmiş<sup>79</sup>, bazı kararlarında kapsam dışında değerlendirmiştir<sup>80</sup>. Yeni kararları ise, taşınmazın daha çok hangi maksatla kullanıldığıнын, üstün özelliğinin araştırılması ve bilirkişi marifetiyle yerinde tespiti gerektiği yönündedir<sup>81</sup>.

---

<sup>76</sup> DOĞRUSÖZ, M. Edip/YAVUZ , Nihat, Kira Tespit Davaları , s.93.

<sup>77</sup> DOĞRUSÖZ, M. Edip/Er, Refik,Uygulamada Kira Tespit Davaları ve Sular Hukuku,Ankara 1987, s.47.

<sup>78</sup> YAVUZ, Cevdet, Kira Parasının Saptanmasına ilişkin Yargıtay Kararlarındaki Gelişmenin Sistemik Açıklanması (I), 1988, s. 170.

<sup>79</sup> 3.HD. 29.1.1980 tarih, 509/618 sayı, Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>80</sup> 6.HD. 11.3.1966 tarih, 5437/995 sayı, Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>81</sup> 3.HD. 5.11.1974 tarih, 8871K./8391 sayı, Kazancı Hukuk Otomasyonu; “ Çiçek yetiştirilen ve ağaçlarının ürünlerinden yararlanan, davalı tarafından arka tarafına bazı binalar yapıldığı bildirilen yerin , açık ve üstün özelliğinin saptanıp musakkaf olup olmadığı araştırılmalıdır.”

Bazı yazarlara göre, hafif nitelikteki binalar ekonomik bakımdan zayıf olan kiracılarını korumak maksadı ile bu kanun kapsamında değerlendirilmelidir<sup>82</sup>.

Bize göre de bu tür binaları kullanan ve ekonomik açıdan güçsüz olan kiracıların 6570 sayılı Kanundan öncelikle yararlandırılması gerekir. Zira bu Kanunun sözü ve özü (ratio legis) kiracının korunmasını temel alan bir sosyal hedefi içermektedir.

### **b. Kira Sözleşmesine Konu Olan Yerin Çatılı (Musakkaf) Olması Hali**

Taşınmaz mal mülkiyetinin konusu yerinde sabit olan şeylerdir; özüne zarar gelmeden bir yerden diğer bir yere taşınmayan eşyadır. Binalar, fabrikalar, depolar taşınmaz malın konusu içine girerler. Bina; konut veya işyeri ve bunların müstemilatı (eklentisi) olarak kullanılmaya elverişli üstü kapalı yapıdır. Konut; oturma ve barınma için kullanılan binadır. İşyeri, ticaret ve meslek faaliyetlerinin yapıldığı dükkan, ticarethaneler, yazıhaneler ile resmi daireler, yurt, dernek, kulüp, depo gibi kısmen veya tamamen konuttan başka amaçlarla kullanılan binalardır.

Musakkaf, genel olarak, üstü kapalı ve duvarları bulunan bir taşınmaz mal anlamında kullanılır. Medeni Kanun'un 728/I. maddesi anlamında, başkasının arazisi üzerinde kalıcı olması amaçlanmaksızın yapılan, arsa üzerine yapılan kulübe, büfe, çardak baraka gibi hafif binalar bunların malikine ait olup, toprağın mütemmim cüz'ü sayılmazlar. Ancak bu hafif binalar, üzerinde bulunduğu arsa sahibi tarafından inşa edildikten sonra kiralanmış ise o takdirde bu gibi inşaatlarda musakkaf anlamı içine girerek, arsası taşınmaz mal olduğundan ve üzerinde musakkaf niteliğini taşıyan böyle bir inşaat bulunduğundan dolayı bunların kiralanmalarında da 6570 Sayılı Kanun hükümleri uygulanır<sup>83</sup>.

6570 sayılı Kanun'un 1. maddesi taşınmaz malların niteliğini "musakkaf olmayanlar hariç" ibaresiyle sınırlamıştır. Taşınmazın kira parasının tespiti davasına

---

<sup>82</sup> DOĞRUSÖZ/ER s.48

<sup>83</sup> ERTÜRK, Erkan, Uygulamada Kira Tespit ve Uyarılma Davaları, Ankara 2005, s.79.

konu olabilmesi için, taşınmazların üstü örtülü (musakkaf) olması gerekir. Musakkaf, üstü kapalı duvarları bulunan yer demektir. Taşınmazın , bahçe<sup>84</sup>, tarla<sup>85</sup>, arsa, kır kahvesi gibi üstü açık yer niteliğinde olması halinde 6570 sayılı Kanun uygulanmayacak dolayısıyla kira parasının tespiti davasının konusu olmayacaktır.

Taşınmazın üzerine, sonradan kiracı tarafından bina yapılmak suretiyle üstü örtülü (musakkaf) hale getirilse bile sözleşme ile taşınmazın niteliğinin değişmesi mümkün olmadığından, durum değişmeyecektir<sup>86</sup>.

Bir taşınmazın musakkaf olup olmadığının ve 6570 sayılı Kanun'un uygulanıp uygulanmayacağı ve kira tespitine konu olup olmayacağı çekişmeli olması halinde mahallinde yapılacak keşif ve bilirkişi aracılığı ile tespiti gerekir<sup>87</sup>.

Gecekonduları bu kapsamda değerlendirecek olursak;

775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun 2. maddesi ile gecekonduyunun tanımı şu şekilde yapılmıştır; “ İmar ve yapı işlerini düzenleyen mevzuata ve genel hükümlere bağlı kalmaksızın kendisine ait olmayan arazi ve arsalar üzerinde sahibinin rızası alınmadan yapılan izinsiz yapılar”<sup>88</sup>.

- Başkasının arsasına yapılmış ve kiralanmış gecekondu hakkında 6570 sayılı Kanun hükümleri uygulanabileceği gibi kira parasının tespiti davası da açılabilir<sup>89</sup>. Kira Sözleşmesinin geçerlilik şartları arasında, kiralaanın malik olması veya malikin muvafakati alınarak kira sözleşmesinin yapılması sözleşmenin geçerlilik şartlarından değildir<sup>90</sup>.

---

<sup>84</sup> 3.HD. 7.11.1987 tarih, 10708/396 sayı, Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>85</sup> 6.HD. 15.11.1979 tarih, 7081/8896 sayı Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>86</sup> TANDOĞAN, s.20, OLGAÇ, Tespit ve Tahliye Davaları, s.57.

<sup>87</sup> TANDOĞAN , s.21, 3.HD., 5.11.1974, 8871E/8391K, sayı, Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>88</sup>775 sayılı Gecekondu Yasası ,R.G.,30.7.1966, s.7.

<sup>89</sup> HGK., 4.3.1964 tarih, 694-6E./179K sayı Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>90</sup> OLGAÇ, s 58.

- Kiracı arsa olarak kiraladığı taşınmaz üzerine gecekondü yapmış ise taşınmazın niteliği değişmeyeceğinden 6570 sayılı Kanun uygulanamaz, BK hükümleri uygulanır, dolayısıyla kira parasının tespiti davası da açılmaz<sup>91</sup>.

### **c. Taşınmazın Belediye Sınırları içinde Veya İskele Liman veya İstasyonlarda Bulunması**

Her belediye teşkilatının bulunduğu yerin bir sınırı mevcuttur. Bu sınır il ve ilçelerde veya teşkilatı bulunan bucaklarda belediyelerce ve idari makamlarca bilinir ve sınırları da bellidir. Bir konutun belediye sınırları içinde olup olmadığı hususu, belediyeden sorularak veya belediye sınırlarına ilişkin harita veya kroki mahalline uygulanmak suretiyle tespit edilir<sup>92</sup>.

Üstü örtülü musakkaf taşınmazlar hakkında kira parasının tespiti davası açılabilmesi için taşınmazın belediye kuruluşu olan yerlerde belediye sınırları içinde kalması veya iskele, liman veya istasyonlarda bulunması gerekir<sup>93</sup>.

Daha önce belediye kuruluşu bulunmayan veya iskele, liman, istasyon bulunmayan bir yerde bu teşkilatın kurulduğu ya da o yerin iskele, liman, istasyon niteliğini kazandığı andan itibaren o yerde bulunan taşınmazlar hakkında 6570 sayılı Kanun hükümleri uygulanır. Aksinin söz konusu olması halinde ise durumun gerçekleştiği andan itibaren o yerdeki taşınmazlar hakkında B K hükümleri uygulanacaktır<sup>94</sup>.

Yine kiralanan arsa üzerinde kiracının inşaat yapması, kiralananın vasfını değiştirmez. Bu gibi hallerde de Borçlar Kanunu genel hükümleri uygulanacaktır.

---

<sup>91</sup> VON THUR, s.132.

<sup>92</sup> KILIÇOĞLU, Mustafa, Tahliye, Kira Tespiti ve Uyarılma Davaları, Ankara, 1996, s.124.

<sup>93</sup> ERDOĞAN, Hasan, Tahliye, Kira Tespiti, Kira Alacağı ve Tazminat Davaları, Ankara 2006, s.220.

<sup>94</sup> OLGAC, a.g.e., s.30; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, Özel, s.175.



## **2) 6570 sayılı Kanunun Kapsamına Girmeyen Taşınmazlar**

### **a) Devletin Kamu Görevlilerine Tahsis Ettiği Konutlar (Lojmanlar)**

Devletin kamu görevlilerine tahsis ettiği konutlar (lojmanlar) kamu malı niteliğinde olduğundan Kanun'un 1. maddesinde tanımlanan taşınmazlara girmemektedir. Bunun hukuki dayanağını ise hem taşınmazın niteliğinin kamusal nitelikte olması, hem de taşınmazın idarenin tek yanlı ve idari nitelik taşıyan tasarrufu olması oluşturmaktadır. Kira ilişkisi bulunmamaktadır. Dolayısıyla kira parasının tespiti davasına konu olamazlar<sup>95</sup>.

### **b) Kiralanması Mümkün Olmayan Taşınmazlar**

6570 sayılı Kanun'un 1. maddesinin 2. fıkrası "Mabetler kiraya verilemez ve ibadethane haricinde hiçbir iş için de kullanılamaz" demektedir<sup>96</sup>. Kamu yararına ve kamu için tahsis edilmiş bulunan taşınmaz mallar özel mülkiyetin konusu olmadığından hiçbir surette kiralanamazlar. Mabetler kamu yararına tahsis edilmiş yerler olmakla beraber bu taşınmaz malların hukuki durumuna daha da açıklık getirmek için kanuna bu emredici hüküm konulmuştur. Mabetler ibadet edilen yerlerden olduğundan bu amaç dışında kullanılamaz. Ancak bu kurala rağmen kiraya verilmesi halinde, 6570 sayılı Kanun'un bu emredici nitelikte olduğundan yapılan kira sözleşmesi mutlak butlanla batıl olacağından, ve bir kira sözleşmesinin varlığından söz edilemeyeceğinden, bu taşınmazlar kira parasının tespiti davasına konu olamayacaktır<sup>97</sup>.

Son olarak 1580 sayılı Belediyeler Kanunu gereğince kurulan toptancı halleri de kamu taşınmazlarından sayıldığından kiraya verilemezler. Dolayısıyla kira parasının tespiti davasının konusu olamazlar<sup>98</sup>.

---

<sup>95</sup> HGK. ,5.6.1963 tarih, 80/39 sayı Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>96</sup> OLGAÇ, a.g.e., s.28,DOĞRUSÖZ/ER, a.g.e., 261

<sup>97</sup> Y.3.HD.'nin bu yöndeki 12.1.1981 tarih, 981/375 sayılı karar için bkz. Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>98</sup> 1580 sayılı Belediye Yasası,R.G., 14.4.1930, s.1431, 80 sayılı Belediyelerce kurulan Toptancı Hal'leri Sureti İdaresi Hakkındaki Kanun.

## C. KİRA PARASININ TESPİTİ DAVASININ TARAFLARI

### 1) Genel Olarak

Kira sözleşmesi iki gerçek kişi arasında olabileceği gibi, bir gerçek bir tüzel kişi veya iki tüzel kişi arasında da olabilir. Bir kira sözleşmesinin tarafları olan kiracı veya kiralayan tarafından aylık kira parasının tespiti davası açılabilir. Davanın açılabilmesi için taraflar arasında bir kira sözleşmesinin bulunması şarttır.

Fil ehliyetini taşıyan bütün gerçek ve tüzel kişiler, dava ehliyetini de haizdirler. Dava ehliyeti, medeni hakları kullanma ehliyetinin medeni usul hukukunda büründüğü şekildedir<sup>99</sup>.

Ayırt etme gücüne sahip olup, ergin olan ve kısıtlı olmayan her gerçek kişi tam dava ehliyetine sahiptir. Kanuna ve kuruluş belgelerine göre muteber organlara sahip tüzel kişiler de tam dava ehliyetine sahip olurlar.

Bir davada taraf olarak gösterilen kimseler taraf ve dava ehliyetini hatta gerekiyorsa dava takip yetkisini taşıyabilirler. Ancak, onların o belli davada, davacı ve davalı olma sıfatları yoksa, dava esastan reddedilir.

Dava açan kimsenin dava konusu hak üzerinde bir tasarruf yetkisi bulunmalı ve bir menfaati olmalıdır. Davalının ise o dava konusu ile ilgisi olması ve menfaati bulunması gerekir. Bir haktan dolayı dava açmak yetkisi kural olarak o hakkı taşıyan kişiye aittir.

Kural olarak kira parasının tespiti davası, bu sözleşmenin tarafları olan kiracı ve kiralayan tarafından açılacaktır<sup>100</sup>. Bunun istisnası ise kira sözleşmesinde taraf olmasa bile malikin de kira parasının tespiti davası açabilmesidir. Yargıtay 3. HD. bir kararında “tapu kaydına göre davacı kiralananın maliki olduğunu, malik kira

---

<sup>99</sup> KURU, Baki/ARSLAN, Ramazan/YILMAZ, Ejder, Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu ve İlgili Mevzuat, B.16, Ankara 2001, s.125.

<sup>100</sup> KURU, Baki, Tespit Davaları, Ankara 1963, s.53.

sözleşmesinde taraf olmasa bile kira parasının tespiti davası açabileceğini” kabul etmiştir. Bu durum aynı hak sahibi olmanın bir sonucudur<sup>101</sup>.

Kira parasının tespiti davası, kira sözleşmesi kiminle yapılmışsa onun aleyhine açılabilir ve davanın hasmı odur<sup>102</sup>.

Kira sözleşmesinde birden fazla kiracı varsa, husumetin her kiracıya yöneltilmesi gerekir. Burada mecburi dava arkadaşlığı vardır<sup>103</sup>.

## **2) Kiralayan Tarafından Kiracı Aleyhine Kira Parasının Tespiti Davası Açılması Hali**

Yargıtay, kira sözleşmelerinin yapılma ve yenilenme tarihleri bakımından herhangi bir ayırım yapmadan kiralayanlara yeni dönem kira parasının tespiti için dava açma imkanı tanımaktadır. 18/11/1964 tarih ve 2/4 sayılı İBK.’na göre<sup>104</sup> kira sözleşmelerinde kararlaştırılan kira bedelinin belirlenmesine ilişkin hükümler sözleşmede gösterilen süre için geçerli olduğundan tarafları dolayısıyla kiralayanı, bu süre için bağlar. Bundan sonraki dönem için kiralayan kira bedelinin tespiti davası açabilir.

21/11/1966 tarih,19/10 sayılı İBK ’na göre ise; tarafların sözleşmede belirledikleri kira bedelinin sözleşme tarihindeki rayice uygun olduğu varsayıldığından, bir sene sonra yeni dönem kira parasının tespitinin istenebilmesi için sözleşme yapılırken kira bedelinin o tarihteki rayicin altında belirlenmiş olması ya da bir sene içinde rayicte değişikliği gerektiren haklı gerekçelerin olması gerekir<sup>105</sup>.

Kiralayana her yıl kira parasının tespiti davası açma imkanı veren yukarıda anılan İBK. bazı yazarlar tarafından kiracı ve kiralayan arasında sürekli uyuşmazlıklara yol açacağı düşüncesiyle eleştirilmiştir.

---

<sup>101</sup> 3.HD 26.6.1967 tarih, 4425/3753 sayı ve 10.03.1992 tarih ve10883/5147 sayı Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>102</sup> HGK., 7.7.1965 tarih, 5/5 sayı, Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>103</sup> ERDOĞAN Celal, Tahliye Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları, Ankara 2000, s.1433.

<sup>104</sup> HGK., 18.11.1964 tarih, 2/4 sayı Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>105</sup> HGK., 21.11.1966 tarih, 99/10 sayı Kazancı Hukuk Otomasyonu.

Bir yazara göre ekonomik şartlarda olağanüstü değişiklikler olmadıkça makul bir zaman geçmeden kiralayan yeni dönem için kira parasının tespiti davası açamamalıdır. Aksi halde kiracı ve kiralayan arasında sürekli bir uyumsuzluk durumu mevcut olacaktır<sup>106</sup>.

Diğer bir yazar ise, iptal kararından sonra yapılan kira sözleşmelerinin tarafı olan kiralayana kira parasının tespiti davası açma imkanının tanınmaması gerektiği görüşündedir. Zira iptal kararından sonra yapılan kira sözleşmelerinde tarafların serbest iradeleri ile belirlenen kira paraları tekrar dava konusu haline getirilmektedir. Böylece kiralayan her yıl kiranın rayice uygun olmadığı iddiası ile karşı karşıya kalmaktadır<sup>107</sup>.

Bize göre de kiralayana her yıl kira tespiti davası açma olanağı verilmemeli, buna sınırlama getirilmelidir. Kira sözleşmesinin sona erdiği tarihten itibaren kiralayana her yıl kira parasının tespiti davası açma olanağının verilmesi, kira parası rayice uygun olarak belirlenmiş taşınmazların bile tespit davasına konu olmasına neden olacaktır. Bu sebeple içtihatlarla her yıl dava açabilme imkanına sınır getirilmelidir.

#### **a ) Kiralayanların Birlikte Malik Olması**

##### **aa) Kiralananın Paylı Mülkiyete Tabi Olması**

Paylı mülkiyete konu bir taşınmaz pay ve paydaş çoğunluğu sağlanarak kiraya verildikten sonra, kiralayan hissedarlardan her biri kendi hissesi için kira parasının tespiti davasını açabilir.

##### **bb) Kiralananın Elbirliği Mülkiyetine Konu Olması**

Elbirliği halinde mülkiyette kira parasının tespiti davası ancak ortakların tamamı tarafından açılabilir. Bu durumda ya bütün mirasçılar birlikte dava açmalı veya açılan davaya katılmaları yahut yetki belgesi vermeleri, ya da miras şirketine bir temsilci tayini ile dava açmaları gerekir.

<sup>106</sup> DOĞRUSÖZ/ER, s. 61, YAVUZ, s. 241.

<sup>107</sup> ACEMOĞLU, Kevork, Kiralar Milliyet Gazetesi, 29.03.1967 günlü yazısı.

### **b) Kiralayan Tarafından Kiracının Mirasçılarına Karşı Kira Parasının Tespiti Davası Açılması**

Kiracının ölümü halinde kiracının mirasçıları BK'nun 265. maddesinin tanıdığı fesih haklarını kullanmadıkça sözleşme taraflar arasında devam eder. 6570 sayılı Kanun'un 13. maddesine göre, kiracı ile birlikte ikamet eden veya yaptığı işi devam ettirecek olan mirasçılarına karşı tahliye davası açılmaz<sup>108</sup>.

Kiracının vefatı üzerine ona ait bütün haklar ve borçlar Medeni Kanun'un 641. maddesi uyarınca mirasçılara geçer<sup>109</sup>. Bu sebeple, mirasbırakan tarafından kiracı sıfatıyla yapılan kira sözleşmesinde, kiralayan, muris ile arasında akdedilen kira sözleşmesine dayanarak mirasçılardan biri ya da birkaçına karşı kira parasının tespiti davası açabilir<sup>110</sup>.

### **3) Kiracı tarafından Kiralayan Aleyhine Kira Parasının Tespiti Davası Açılması**

Kiralayanlar gibi kiracılar da kira sözleşmesinin bir tarafı olup aynı hukuk kurallarına tabi olduklarından kira parasının tespiti davası açabilirler. Ancak Yargıtay 'ın yerleşik içtihatları incelendiğinde kira parasının tespiti davası ile kira bedelinin indirilmesi imkansız denecek kadar zordur<sup>111</sup>.

---

<sup>108</sup> MALKOÇ, Aytac/KILIÇOĞLU Mustafa, Kira , Tahliye,Tespit ve Tazminat Davaları ,İstanbul 1992, s.76.

<sup>109</sup> AKINTÜRK, Turgut,Türk Medeni Hukuku, Yeni medeni Kanuna Uyarlanmış Aile Hukuku,İstanbul, 2002 ,s.183.

<sup>110</sup> TUNABOYLU, s:1608

<sup>111</sup> ÖZER, Muzaffer, Kiracılık ve Kira Davaları Rehberi, Tahliye ve Tespit Davaları, İstanbul, 1994,s.129.

#### 4) Karşı Dava

Karşı dava, davalının davacının davasına karşı açmış olduğu davadır. Karşı dava da esas dava ile aynı yargılama usulüne tabidir<sup>112</sup>.

Asıl dava ile karşılık dava arasında irtibat bulunması şarttır. Karşı dava, asliye mahkemelerinde ancak esasa cevap süresi içinde verilecek cevap dilekçesiyle açılabilir.

Sulh hukuk hahkemelerinde karşılık dava ilk oturuma kadar açılabilir.

Aylık kira parasının tespitine ilişkin davaya karşı yine aynı konuda karşı dava açılması mümkündür ve yukarıda açıklanan usul kuralları bu gibi davalarda da uygulanır<sup>113</sup>.

#### **D. KİRA AKDİNİN VARLIĞININ DAVA AÇILABİLMESİ ŞARTI OLARAK ARANMASI**

6570 sayılı Kanun, kapsamına giren kira akitleri hakkında uygulanır. Bu kanunun hükümlerini yürütmek için kabul edilmiş İBK da yine bu kanun kapsamına giren kira akitleri hakkında uygulanacaktır. Aylık kira parasının tespitinin istenebilmesi için davacı ile davalı arasında bir kira akdinin bulunması şarttır.

Davacı kira akdinin mevcut olduğunu, davalı ise aralarında bir kira akdinin bulunmadığını bildirdiği takdirde, kira sözleşmesine ilişkin yazılı belge ibraz edilmelidir. Yazılı bir belge ibraz edilemediği hallerde, kira akdinin varlığını ispat bakımından tespit davası açması ve ona ait ilamın ibraz edilmesi gerekir.

---

<sup>112</sup> KURU, Baki/ARSLAN, Ramazan/YILMAZ, Ejder, s.156.

<sup>113</sup> 3.HD., 28.4.1967 tarih, 2641/2319 sayı , Kazancı Hukuk Otomasyonu.

## **E. KİRA PARASININ TESPİTİ DAVASINDA MENFAAT ŞARTI**

Belli bir davada, davacı veya davalı olarak nitelendirilen kişilerin, o davada gerçek davacı ya da davalı sıfatını taşımaları gerekir. Bunun içinde, dava açan kimsenin dava konusu hak üzerinde bir tasarruf yetkisi bulunmalı, menfaati olmalıdır.

Aylık kira parasının tespitine ilişkin kararın bu davanın açıldığı tarihi takip eden yeni kira dönemi başından itibaren yürütüleceği konusu 21.11.1966 tarihli İBK ile kabul edilmişti<sup>114</sup>. Tespit edilecek aylık kira parası dava dilekçesinin tebliğini takip eden yeni kira döneminden sonrası içindir. Bu sebeple dava dilekçesinin tebliği tarihinden öncesine ait kiralar üzerinde artırma amacıyla kiralayan tarafından açılan davalar ile kiracı tarafından kira bedelini düşürmek amacıyla açılan dava menfaat yokluğu nedeni ile dinlenilmeyecektir.

## **F. KİRA PARASININ TESPİTİ DAVASINDA YETKİLİ MAHKEME**

### **1) Genel Olarak Yetki**

Yetki bir hukuki ihtilafa (davaya) hangi yerdeki hukuk mahkemesi tarafından bakılacağını belirler. Bu konu HUMK'nun 9-24. maddelerinde düzenlenmiştir.

Yetki hakkındaki bu genel kurallar kira parasının tespiti davaları için de geçerlidir.

### **2) Kira Parasının Tespiti Davalarında Yetkili Mahkeme**

Aylık kira bedelinin tespiti davasının, kiralanan taşınmazın aynı veya bu taşınmaz mal üzerindeki aynı bir hakla ilgisi bulunmadığından kira parasının tespiti davaları ya davalının ikametgahı mahkemesinde veya sözleşmenin icra mahalli mahkemesinde görülür<sup>115</sup>. Dolayısıyla HUMK'nun 13'üncü maddesi gereğince kiraya konu olan taşınmaz malın bulunduğu yer mahkemesinde bakılması zorunluluğu yoktur. Yine bu husustaki yetkinin kamu düzeni ile ilgisi bulunmadığından, taraflar kira sözleşmesinde

<sup>114</sup> BOZER, Ali, Anayasa Mahkemesi ve 6570 Sayılı Kira Kanunu, Ankara 1963, s.76.

<sup>115</sup> DOĞRUSÖZ, M. Edip, Yavuz, Nihat, s.123.

yetkili mahkemeyi serbestçe belirleyebilirler. Özel yetki sözleşmesi genel yetkiyi ortadan kaldırmaz. Davacı isterse özel yetkili mahkemede isterse genel yetkili mahkemede davasını açabilir.

Yargıtay 3. Hukuk Dairesi 25.5.1967 tarih, 3787/3022 sayılı kararında<sup>116</sup> bu esası benimsemiştir. Konuyu açıklayan kararın gerekçesi şöyledir. “Aylık kira parasının tespiti istenilen bina İzmir’dedir. Tespit davası ise Kadıköy Sulh Hukuk Mahkemesi’nde açılmıştır. Davalı kiracı yetkisizlik itirazında bulunmuştur. Davalı İzmir’de oturmaktadır. Kira sözleşmesinin özel şartlar sütununda kiracı bu sözleşmeden doğan ihtilafların çözümlenmesi konusunda Kadıköy Mahkemesi’nin selahiyetini kabul etmiştir.

Kira tespiti davalarında verilen hüküm, o kira sözleşmesinin aylık veya yıllık kira parası ile ilgilidir. Kiralayan ile kiracıyı ilgilendirir. Konut olarak kullanılan mülkün aynına ilişkin bir dava söz konusu değildir. HUMK. 22. maddesinin olayda uygulanması gerekir<sup>117</sup>.”

## **G. KİRA PARASININ TESPİTİ DAVASINDA GÖREVLİ MAHKEME**

Kira parasının tespiti davalarında görevli mahkemelerin hangisi olacağı sorunu, HUMK. 1711 sayılı Kanun ile değiştirilene kadar, Yargıtay ‘ın çeşitli kararlarına konu edilmiştir<sup>118</sup>.

1711 sayılı Kanun’un yürürlüğe girmesinden önce kiracı ve kiralayan tarafından açılan kira parasının tespiti davalarında asliye ve sulh hukuk mahkemelerinin görevi aylık kira parası miktarı göz önünde tutularak belirlenir. HGK.’nun 07.07.1965 5/5 sayılı kararı da bu doğrultudadır<sup>119</sup>.

---

<sup>116</sup> 3.HD. Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>117</sup> KURU, Baki/ARSLAN Ramazan /Yılmaz, Ejder, s. 160.

<sup>118</sup> 3.HD., 15.5.1967 tarih, 2675/2765 sayı, 3.HD. 2.6.1967 tarih, 3039/3191 sayı, 3.HD., 15.5.1967 tarih, 2849/281 sayı Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>119</sup> Bkz. Kazancı Hukuk Otomasyonu. ,Köprülü, Ömer, Tahliye, Kira Tespiti ve Kat Mülkiyeti davalarında Yargılama Usulü, s.285.



08.06.1973 tarihinde yürürlüğe giren 1711 sayılı Kanun'un 1.maddesi ile değişen HUMK.'un 8. maddesinin 2. fıkrasının 1.bendi, kira sözleşmelerine dayanan kira parasının tespiti davalarının miktara bakılmaksızın sulh hukuk mahkemelerinde görüleceği esasını getirmiştir. 1711 Sayılı Kanun'la yapılan değişiklik sonucunda, 6570 Sayılı Kanun'un 10. maddesi ve görevin aylık kira bedeline göre belirleneceğine ilişkin 07.07.1965 gün ve 5/5 sayılı İBK yürürlükten kalkmıştır.

HUMK' un 8/2-1 maddesi gereğince yeni dönem kira parasının tespiti ile birlikte, kira alacağının tahsili de talep konusu yapılabilir.

HUMK' un 8/2-1 maddesi uyarınca, kira parasının tespiti davasının konusunu kira sözleşmesine dayanan kira tespit talepleri oluşturur. Kira sözleşmelerine ilişkin diğer tespit istemleri bu madde kapsamı dışındadır<sup>120</sup>. Örneğin kiracılığın tespiti ve sözleşmenin varlığının tespiti davalarında , HUMK.'un 8. maddesine göre yıllık kira miktarı 7.080,00.TL.'yi geçtiği takdirde davaya Asliye Hukuk Mahkemesi' nde bakılması gerekir<sup>121</sup>.

Taşınmaz, musakkaf olmayıp arsa vasfında ise, görev yine yıllık kira miktarına göre belirlenecektir<sup>122</sup>.

BK madde 249 gereğince kira parasının indirilmesi taleplerinde de aynı esastan hareket edilir. Kiranın indirilerek tespiti talebinde HUMK.'un 8. maddesine göre kira tespit davası olup Sulh Hukuk Mahkemesi'nde görülür<sup>123</sup>.

3353 sayılı Kanun'a tabi olan kuruluşlar arasında (TCDD., DSİ, PTT, Vakıflar Genel Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü,) çıkan kira tespitine ilişkin uyuşmazlıklarda tahkime gidilmesi zorunludur<sup>124</sup>. Bir kamu kuruluşunun bu kanun hükümlerine tabi olabilmesi için, sermayesinin tümünün devlete ait olması gerekir<sup>125</sup>.

---

<sup>120</sup> KARAHASAN Mustafa ,Reşit, Gayrimenkul Hukuk Davaları, s.83.

<sup>121</sup> 3.HD. 18.03.2004 tarih, 1963/2368 sayı, Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>122</sup> 3.HD. 16.09.1997 tarih, 8118/8515 sayı, Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>123</sup> 3.HD. 16.09.1997 tarih, 7837/8448 sayı, Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>124</sup> TUNABOYLU , s:1606

<sup>125</sup> 3.HD., 26.1.1981 tarih, 302/409 sayı, Kazancı Hukuk Otomasyonu.

## H. KİRA PARASININ TESPİTİ DAVASININ AÇILMA ZAMANI

Aylık kira parasının tesbitine ilişkin davanın açıldığı tarih, davanın inceleme yeterliliği yönünden önem taşımaz, ancak, karar altına alınan yeni kira parasının hangi tarihten itibaren kiracıyı bağlayacağı konusunda önem arz eder.

Kira parasının tespiti davalarının açılması zamana bağlı değildir. Her zaman açılması mümkündür. Bu davanın kira dönemi başlangıcına nazaran belli bir zaman önce veya sonra açılması zorunluluğu yoktur. 21.11.1966 gün ve 19/10 sayılı İ.B.K. ile bu husus kesinleşmiştir<sup>126</sup>.

Gerek kiralayan gerekse kiracı, kira sözleşmesinin sonu beklenmeksizin ve ihtar koşulu olmaksızın her zaman için kira parasının tespiti davası açabilecektir. Davanın açıldığı tarih kira bedelinin hangi tarihten itibaren uygulanacağı hususunda önem taşır.

Ancak davacının tespit davası açmakta hukuki yararının bulunması gerekir.

Kira parası, kira sözleşmesine konu edilen taşınmaza konulan sermayenin gelirini teşkil ettiğinden, ekonomi kurallarının kabul ettiği gerçek gelirin belli edilebilmesi, o gelirin yürütüleceği tarihe yakın tespit edilmesine bağlıdır.

Çok erken tespit edilecek bir gelir, sermayenin gerçek rantını teşkil etmez ve rayiç fiyatlara da uygun düşmez. Bu durumda kira parasının tespiti yönünden taraflar için menfaatten bahsedilemez.

Uzun süreli kira sözleşmelerinde olağan rayicin sağlıklı saptanabilmesi için kira parasının tespiti davasının her halde kira sözleşmesinin son senesinde açılması gerekmektedir. Örneğin; 5 yıl süreli bir kira sözleşmesinde olağan rayicin sağlıklı saptanabilmesi için ilk ve ikinci yılda açılacak bir kira tespit davasında üç veya dört yıl sonrasının kirasını tespit etmek mümkün olmayacaktır.

Yargıtay 22.11.166 tarihli bu konuya ilişkin bir kararında <sup>127</sup> şu gerekçeye yer vermiştir; “ Yirmibeş yıl süreli kira sözleşmesine ait aylık kira parasının tespiti

<sup>126</sup> Bkz., Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>127</sup> 3.HD., 22.11.1966 tarih, 5797/7267 sayı Kazancı hukuk Otomasyonu.

istenilmiştir. Böyle bir kira parasının şimdiden tespiti, paranın alım gücünde olacak değişiklikler, binanın yenilik durumu, çevrenin değerlendirilmesi veya değerini kaybetmesi gibi durumlar karşısında uzun süre sonrası için isabetli bir tespit ve takdir yapılamayacağından ve böyle bir tespit yapılmasında kiracı veya kiralayan yönünden bir fayda olmadığından bu gibi davaların reddedilmesi gerekir.”

Davanın yeni dönemin başlamasından çok evvel açılmış olması halinde, inceleme sırasında yeni dönemin rayiçlerinin tayin edilmesinde imkansızlıklar meydana gelirse erken açılmış bir dava bu sebeple reddolunur.

## **I. KİRA PARASININ TESPİTİ DAVASINDA İHTAR(İHBAR)**

### **1) Genel Olarak İhtar**

Kira tespit davalarında kullanılan ihtar veya ihbarı, BK.’undaki ihtar veya ihbardan ayırmak gerekir. Buradaki ihtar kiralayanın başlayacak yeni dönemde eski dönemdeki kira parasını artırma iradesinin ulaşması şeklinde anlamak gerekir.

İhtarın kiracıya tebliği, açılacak olan kira parasının tespiti davasında, kira parasının geçerli olacağı tarihin tespiti bakımından önemlidir. Amaç ise yeni dönem kira parasının anlaşma sağlanamadığı takdirde, hakim tarafından tespit edileceğinin kiracıya durulması ve hakimin takdir edeceği kira parasını fazla bulacak kiracıya, kira sözleşmesinin yasal olarak uzamasını önlemek, ve tahliye isteğini 6570 sayılı Kanun’un 11. maddesinde öngörülen süre içerisinde bildirme imkanını sağlamaktır.

Kira tespit davaları ihtar çekilmeden de her zaman açılabilir. İhtarda herhangi bir şekil şartı aranmaz. Bu iradenin ulaşması mektupla, noterden çekilen ihtarla, kamu tüzel kişisinin kiracı olması halinde verilen dilekçe ile de olabilir<sup>128</sup>.

Kira sözleşmesinin yazılı olması halinde kira parasının artırılmasıyla ilgili ihtarda bulunulması yeterlidir. Yine kiralayanın süresinde kendisine sözlü olarak ihtarda

---

<sup>128</sup> ERTÜRK, s. 125.

bulduğunu kiracının kabul etmesi halinde sözleşmenin yazılı olması nedeniyle ayrıca yazılı ihtarname aranmasını gerektirmez. İhtar geçerli sayılır<sup>129</sup>.

## 2) İhtar Yapılmasının Dava Şartı Olmaması

21.11.1966 tarih ve 19/10 sayılı İBK.da ihtarın şart olmadığı açıkça vurgulanmaktadır: “Kira parasının tespiti davası açılabilmesi için ihtar çekmek yasal bir koşul değildir. İhtar, açılacak olan kira parasının tespiti davasında kira parasının geçerli olacağı tarihin tespiti bakımından önemlidir”<sup>130</sup>.

- İstek halinde yeni kira parasının hangi tarihten itibaren kiracıyı bağlayacağı hususu gösterilmelidir.

- Tespit edilecek kira ihtarın tebliğini takip eden dönem için kiracıyı bağlayacaktır<sup>131</sup>.

- Bunun için tebliğ tarihi ile yeni dönem kira başlangıcı arasında 15 günden fazla süre geçmelidir.

- Bu fazla süre ise, en az kiracı için düşünüp 15 günlük süreden önce mecuru tahliye edeceğini yazı ile bildirmesine yetecek kadar olmalıdır.

- Eğer ihtar geç tebliğ edilmiş ise, kira parası bir sonraki dönem için geçerli olacaktır.

İhtar çekmenin yargılama giderleri yönünden de avantajı vardır. Zira ihtar çekilip dava açıldığında, davalı davayı kabul etse bile HUMK.’nun 94. maddesi uyarınca mahkeme masrafı ile vekalet ücretini ödemek zorundadır<sup>132</sup>.

---

<sup>129</sup> YAVUZ, s. 267.

<sup>130</sup> 3.HD. 28.4.1967 tarih, 2637/2310 sayı Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>131</sup> OLGAÇ, s.128.19/10 sayılı İBK.’ dan önceki dönemde kiralayan kira parasının tespiti davası açmadan önce kirayı arttırmak istediğini, 6570 sayılı Kanun’un 11.maddesi gereğince kiracıya önceden bildirmek zorundaydı. 4.HD. “ 25.2.1966 tarih, 4394/2422, “ Kira dönemi sonunda kiralayan kiranın arttırılmasına ilişkin irade açıklamasını kiracının 6570 sayılı Kanun’un 11. maddesinde yazılı yetkiyi kullanabilecek şekilde tespit edilen süreye kadar ulaştırmamışsa, sözleşmenin eski kira parası ile yenilendiğinin kabulü gerekir. Artık, kiralayan bu dönem için kira parasının tespiti davası açamaz.”

Taraflar kira sözleşmesine sonraki dönemlerde kira parasının artırılacağına ilişkin özel koşul koymuşlarsa, kira parasının tespiti için ihtar çekmeye gerek yoktur.

### **3) İhtar Yönünden Özel Durumlar Ve Usule İlişkin Kurallar**

İhtarda kira parasının açıklanmamış olması ihtarını geçersiz kılmaz. Yeni kira döneminin yanlış yazılmış olması da etkilemez.

İhtarda kira bedeli açıklanmış ise bu bedelin kiracı tarafından kabul edilmemesi veya kabul edildiğinin hemen bildirilmemesi durumunda kiralayan ihtarda belirtilen bedel ile bağlı tutulamaz.

Borçlar Kanunu kiralayana ihtarda bulunma yetkisi tanımıştır. Ancak BK.'dan farklı olarak malik de kira tespit davası açabileceğinden kiralayan sıfatı bulunmayan malik de ihtar çekebilir.

Kiralayanın ölmesi ve birden fazla mirasçı bulunması halinde taşınmaz elbirliği mülkiyetine dönüşeceği için ihtar miras ortaklığının tamamı tarafından, mümkün olmaması halinde miras şirketine atanacak temsilci aracılığı ile yapılacaktır<sup>133</sup>.

Müşterek mülkiyette paydaş payına düşen miktar için ihtar çekebilir. İhtarın hukuki sonucundan ancak onu çeken faydalanır.

İhtar kiracılara, onların yasal haleflerine ya da temsilcilerine yapılmalıdır. Kiracı ölmüş ise hak ve borçları elbirliği halinde mirasçılara geçeceğinden ihtarın tüm mirasçılara yapılması gerekir.

Kiracıların birden fazla olması halinde kiracılar arasında akdi veya yasal teselsül olması halinde kiracılardan birine ihtarın yapılması yeterlidir.

Kiracının paydaş olması halinde yine kiracı paydaşa ihtar yapılması gerekir.

---

<sup>132</sup> DOĞRUSÖZ/ER, s. 72 -74.

<sup>133</sup> SUNGURBEY, İsmet, Medeni Hukuk Sorunları İstanbul 1980, C.2, s. 170.

## **İ. KİRA PARASININ TESPİTİ DAVASINDA KİRA PARASININ SAPTANMASI**

### **1) Genel Olarak**

Anayasa Mahkemesi, 6570 sayılı Kanun'un 2. ve 3. maddelerinin iptalinden sonra kanunda bir boşluk meydana geldiğinden, Medeni Kanun'un 1. maddesi uyarınca hakim kendisi yasa koyucu olsaydı bu olaya dair nasıl bir kural koyacaksa idiyse, ona göre işi çözmesi gerekir. Bu durumda yeni döneme ait kira parası da mahkemece belirlenecektir. Yeni dönem kira parası mahkemece bilirkişi marifetiyle yaptırılacak inceleme neticesinde rayiç değerler esas alınarak belirlenecektir. Rayiç kira parasının belli edilmesine esas tutulacak ve benzer mallara ilişkin kira parasını tespiti yarayacak olan akitlerin bulunmaması halinde , ekonomi esasları, hak ve nesafet uyarınca bilirkişinin takdir edeceği kira parası esas alınacaktır<sup>134</sup>.

Kira parasının tespitine ilişkin kurallar 18.11.1964 tarih ve 2/4 sayılı İBK 'nın 4 no' lu bendinde de genel ilkeleriyle açıklanmıştır<sup>135</sup>. Buna göre kira parası üç esas göz önünde tutularak saptanacaktır. Bunlar öncelik sırasına göre olağan rayiç, bunun olmadığı takdirde ekonomik esaslar ve bu esasların uygulanmadığı hallerde hak ve nesafet kuralları uyarınca bilirkişi tarafından belli edilecektir<sup>136</sup>.

### **a) Olağan Rayiç**

Yukarıda zikredilen İBK' ya göre hakim, MK. 1. maddesi uyarınca sınırlandırmayı yaparken, kiralananın bilirkişilerce biçilecek rayiç kirasın esas alacaktır. Borçlar Hukukunun genel kuralına göre karşılıklı borçları kapsayan akitlerde karşılıklı borçlardan birisinin akit yapanlarca belli edilmemiş olması halinde, bu borç mahkemece rayiç esas tutularak belli edilir<sup>137</sup>.

---

<sup>134</sup> YAVUZ, Nihat, Kira Parasının Saptanmasına İlişkin Yargıtay Kararlarındaki Gelişmenin Sistematiği Açıklaması, Ankara Barosu Dergisi, Ankara 1988, s.54.

<sup>135</sup> H.G.K 18.11. 1964 tarih, 2/4 sayı Kazancı Hukuk Otomasyonu

<sup>136</sup> YAVUZ, a.g.m.,s.143.

<sup>137</sup> YAVUZ, s.155.

Rayiç, belli bir çevrede olağan şartlar altında yapılmış kira sözleşmeleri ile kabul edilmiş bir karşılıktır. Belli çevrede düzenli ve devamlı sürelerde yapılmış kira sözleşmelerinde kira paralarının ulaştığı belli değerlere olağan rayiç denir<sup>138</sup>. Bu tanıma göre olağan rayicinin öğeleri<sup>139</sup>;

- Uzun süreden beri oturmuş ve yerleşmiş olması,
- Kiralayanlar ve kiracılar tarafından kabul edilmiş olması gerekir.

Her an kira parasının tespiti davasına konu olabilecek konut ve iş yerlerine ait kira sözleşmelerinde yer alan kira paraları olağan rayiç olarak kabul edilemez<sup>140</sup>.

Yeteri kadar konut ve işyeri olmadığı halde aşırı nüfus artışı yanında fiyatların olağan dışı yükselmelerinin olduğu ve paranın alım gücünün her gün ayarlandığı dönemlerde olağan rayiçten bahsedilemez<sup>141</sup>.

Taşınmazın bedeli kadar nakit sermayenin benzeri şekilde kullanılması ile elde edilecek gelir ve anaparaya ödenecek en çok faiz miktarının ne olduğu da rayicinin saptanmasında dikkate alınmalıdır.

Memur maaş katsayısı ile işçi ücretlerindeki artışın ne olduğu, etkenleri göz önünde bulundurulmalı ve bu etkenlerin kira bedeline yansımaya derecesi araştırılmalıdır.

Yine 18.11.1964 gün ve 2/4 sayılı İBK.'nda, kira parasının tespiti davalarında yargıcın kira parasını belirlerken hangi ölçü ve kriterleri kullanacağı açıklanmıştır<sup>142</sup>.

Rayiç kira bulunurken kullanılacak diğer bir ölçü de emsal kiradır. Emsal kira, kira tespit davalarına konu gayrimenkullere benzer-örnek oluşturabilecek gayrimenkullerin kira sözleşmelerindeki kira bedelidir<sup>143</sup>. Emsal kira ise, rayiç kiranın bulunmasını sağlayan bir ölçü araçtır.

---

<sup>138</sup> OLGAÇ, a.g.e., s.81.

<sup>139</sup> ERTÜRK, Erkan, Uygulamada Kira Tespit Ve Uyarılma Savaları Ankara 2007,s.7

<sup>140</sup> TUNABOYLU, Müslüm, Kira Hukuku, Tahliye Uyarılma Tespit ve Alacak Davaları Ankara 2000,s:205.

<sup>141</sup> TANDOĞAN, s.29.

<sup>142</sup> HGK. 18.11.1964 tarih, 2/4 sayı Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>143</sup> TANDOĞAN , s.31.

Rayiç kira, tespiti konu olan gayrimenkulün tespiti istenilen döneme ait serbest kira parasının belirlenmesini gerektirdiğinden, bunun için ilk olarak tespit konusu gayrimenkulle en çok örtüşen gayrimenkulün yani emsal gayrimenkulün bulunması gerekir<sup>144</sup>. Daha sonra emsal gayrimenkullerle, tespiti konu gayrimenkul karşılaştırılarak üstün ve farklı nitelikleri bulunur. Emsal sözleşmelerdeki değerlere bakılarak , her olay kendi şartları için de değerlendirilir ve rayiç kira tespit edilir.

Bilirkişiler tarafından dava konusu kiralanan için belirlenecek değer, rayiç kira olacaktır. Bilirkişi rayiç kirayı, dava konusu gayrimenkulün mevki, yerleşme durumu bakımından özellikleri, bulunduğu yerin ticari ve ekonomik açıdan arz ettiği önem ve dava konusu gayrimenkulün çevresinde veya başka semtlerde bulunan aynı nitelikte başka gayrimenkullerle kıyaslama yapmak suretiyle tespit eder. Bunun için öncelikle dava konusu gayrimenkule özellikleri bakımından en çok benzeyen taşınmaz araştırılıp bulunur ve sonra her iki gayrimenkulün özellikleri birbiri ile mukayese edilir. Birinin diğerine göre ayırıcı ve üstün özellikleri tespit edilir<sup>145</sup>.

Bu mukayese yapılırken tam bir uygunluk aranır. Kullanma şekli, gayrimenkulün nitelikleri ve aynı yerlerin aynı kira bedeli üzerinden kiraya verilip verilmeyeceği bakımından da uygunluk aranır. Tam uygun gayrimenkul bulunmaz ise benzer gayrimenkuller örnek alınacaktır<sup>146</sup>.

- Kira bedelinin tespitinde, olağanüstü ve özel şartlar altında yapılan kira sözleşmeleri esas alınmaz<sup>147</sup>.

- Kiralayan ile kiracı arasında dostluk akrabalık ya da karşılıklı çıkar ilişkileri varsa ve bu durum kira bedelinin rayicin altında kararlaştırılmasına neden olmuşsa, bu tür kira sözleşmeleri kira bedelinin tespitinde örnek alınmaz<sup>148</sup>.

---

<sup>144</sup> 3.HD., 3.5.1971 tarih, 2309/1749 sayı,Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>145</sup>HGK. 18.11.1971 tarih, 3959/759 sayı Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>146</sup> KILIÇOĞLU, age. , s.155.

<sup>147</sup> YAVUZ, s. 223.

<sup>148</sup> TUNABOYLU, s.143.



- Eski binalar ve taşınmazlara ait kira bedelleri, yeni yapılmış binalar ve gayrimenkullerin kiralalarının belirlenmesinde örnek teşkil etmez. Sadece o bölgedeki kira bedelleri konusunda bilirkişilere fikir verir<sup>149</sup>.

- Ekonomik kriz dönemlerinde ve paranın değerinin sık sık düşürüldüğü dönemlerde yapılan kira sözleşmeleri de rayiç kira tespit edilirken dikkate alınmaz.

- Yeteri kadar konut ve işyeri olmadığı halde, ileri derecede nüfus artışı yanında toptan eşya ve geçim endekslerinde, olağan dışı yükselmelerin olduğu ve paranın iç alım gücünün de azaldığı her gün hissedilen devrelerde, olağan rayiç, benzer bir kaç yere ait kira sözleşmesi incelenerek de, belli edilemez.

- Her an kira parası tespiti davasına konu olabilecek konut ve işyerlerine ait kira sözleşmelerinde yer alan kira paraları olağan rayiç olarak kabul edilemez. Bu suretle olağan rayici belli etmeyen emsale dayanılarak kira parası tespit edilemez.

Olağan rayicin saptanmasında bu yönler de dikkate alınmalı ve gerekçesi dayanakları ile gösterilmelidir.

Emsal teşkil edecek kira sözleşmelerinde belirlenen kira paralarına bakılarak, bu kira paraları esas alınarak, ortaya çıkan bulgular olayın kendi şartları içinde değerlendirilerek rayiç kira bedeli tespit edilir<sup>150</sup>.

Kira parasının tespiti davasında taraflar da emsal gösterebilirler.

Bilirkişiler emsal nitelikte kira sözleşmelerindeki kira paraları ile bağlı değildirler. Ve takdir hakkını serbestçe kullanabileceklerdir.

Bilirkişilerin ilk ödevi, dava konusu yapılan döneme ilişkin olağan rayici saptamaktır. Başka türlü rayici tespit mümkün olmayan hallerde tarafların her türlü etken dışında ve serbest iradeleri ile yaptıkları kira sözleşmesinde belli edilen kira parasının, kira sözleşmesinin ilgili bulunduğu dönemin olağan rayicine uygun olduğu

---

<sup>149</sup> ERTÜRK, s.125.

<sup>150</sup> HD. 21.12.1965 tarih, 7603/5752 sayılı Kazancı Hukuk Otomasyonu.

kabul edilmelidir. Taraflar sonraki dönem için kira parasını aynı şekilde tespit etmişlerse, bu şekilde tespit edilen kira parası da, o dönemin olağan rayicini belli eder.

Bilirkişi raporları yeterince açık ve ayrıntılı olmalıdır. Kira bedelinin belirlenmesinde esas alınan tüm kriterlere raporda yer verilmelidir<sup>151</sup>.

Mahkeme rayiç kirayı tespit ettikten sonra bu bedelin kiralananın yeni dönem kira bedeli olduğuna hükmedecektir.

### **b) Ekonomi Esasları**

Yargıtay'ın 18.11.1964 tarih ve 2/4 tarihli İBK' ya göre rayiç kiranın belli edilmesinde esas tutulacak ve benzer taşınmazlara ilişkin kira parasını tespiti yarayacak olan sözleşmelerin bulunmaması halinde, bilirkişinin kira parasını ekonomi esasları ve hak ve nesafet kurallarını esas alarak belirleyip bildireceği kira parası esas alınmak suretiyle boşluk hakim tarafından doldurulacaktır<sup>152</sup>.

Yargıtay 1975 yılından itibaren verdiği kararlar ile, o günkü ekonomik ortamda olağan rayicin saptanamayacağından yola çıkarak kira parasının tespitinde toptan eşya fiyatlarındaki artışların belli oranda kira parasına uygulanması görüşünü benimsemiştir<sup>153</sup>.

---

<sup>151</sup> 3.HD.'nin 6.3.1978 tarih, 1188/1486 sayılı kararında; " Bilirkişi raporları açık ve anlaşılabilir ve hakimin kontrol imkanı olabilecek nitelikte olması gerekir.Bilirkişiler raporunda gösterilen emsaller birer birer incelenerek dava konusu taşınmaz malla karşılaştırmalar yapılmasında fikir verici kabul edilmiştir.Bilirkişilerin bu emsallere dayanarak olağan rayici nasıl saptadıkları açıklanmamıştır.Bilirkişi raporunda ekonomi esasları noksan söz edilmişse de hangi esas dayanıldığı ve saptanan kira parasının da nasıl bulunduğu belirtilmemiştir.Böyle bir raporla karar verilemez" şeklindedir.Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>152</sup> YHGK.' nun bu yöndeki 18.11.1964 tarih, 2/4 sayı Kazancı Hukuk Otomasyonu

<sup>153</sup> BAŞGÜL, Mürsel, Sözleşmenin Uzaması Halinde Kira Parasının Mahkeme Tarafından Belirlenmesi İle İlgili Problemler, XII. Ticaret Hukuku ve Yargıtay kararları Sempozyumu'ndan Ayrı Bası, Ankara 1995, s.76.

Bilirkişinin ekonomi esaslarını ne şekilde ele alacağı hususunu Yargıtay 3. HD. 27.04.1968 tarih, 5359 Esas 5470 Karar sayılı içtihadında ele almıştır<sup>154</sup>.

Yargıtay özellikle 1990 yılından itibaren hak ve nesafet ilkesine göre kira parasını belirleme yöntemini geliştirerek uygulamaya yeni boyutlar kazandırmıştır.

#### **aa) Kiralananın Rayiç Alım Satım Değeri**

Kira parasının tespiti davasına konu olan gayrimenkulün emsali olan taşınmazların alım satım değerleri hakkında yerleşmiş ve oturmuş rayiçler varsa, bilirkişiler bu alım satım değerini tespit ederler. Dava konusu gayrimenkulün kira tespiti talep edilen yıla ait alım satım değeri belli edilir ve bu paranın onda biri yıllık kira; yüz yirmide biri ise aylık kira bedeli olarak takdir ve tespit edilir.

Bu usulün uygulanabilmesi için;

- a) Emsal alım satım rayiç değerinin bulunması,
- b) Bu rayiçlerin normal şartlar altında oluşmuş ve binanın yapımına konulan normal sermayenin inşaat karı ile birlikte tutarını aşmayan miktarları karşılması gerekir.

#### **bb) Kiralananın Mülk Değeri**

Kira parasının tespiti istenilen gayrimenkulün alım satımına esas olabilecek rayiç alım satım değerlerinin bulunmadığı hallerde ise, gayrimenkulün arsa metrekare ve

---

<sup>154</sup> Y.3.H.D.'nin bu yöndeki 8.9.1970 tarih, 3992/3195 sayılı karar için bkz. Kazancı Hukuk Otomasyonu., yine Yargıtay.3.H.D.'nin bu yöndeki 4.11.1967 tarih, 5359/570 sayılı karar için bkz. Kazancı Hukuk Otomasyonu.

inşaat metrekare değerleri bilirkişiler tarafından tespit edildikten sonra, kiraya konu yerin metrekaresi ile çarpımı sonucu o yerin mülk değeri bulunur. Bu değerinde onda biri yıllık, yüzyirmide biri ise aylık kira bedeli olarak kabul edilmelidir<sup>155</sup>.

Yine Yargıtay 3.HD.'ne göre, bu esaslara göre taşınmazın değerinin onda biri olarak yıllık kira parası tespit edildikten sonra, kira konusu yerin kaloriferli ve asansörlü oluşu, kat farkı, ön ve arka veya ortada bulunuşu, manzara durumları göz önüne alınarak taşınmazın değerinde azaltma ya da çoğaltma yapılabilir<sup>156</sup>.

Konut kiralari hakkında açıklanan bu kurallar işyerleri hakkında da aynen uygulanabilecektir. Ancak, işyerleri durumları bakımından farklı özellikler gösterebilir. Bu nedenle, ekonomi esaslarının işyerlerine uygulanmasında o yerin özel durumu göz önünde tutularak ayrıca hak ve nesafet kurallarının da uygulanması gerekir<sup>157</sup>.

Taşınmazın değeri belirlenirken tespit edilecek kira parasının yürütüleceği kira yılına ait rayiç değer esas alınacaktır. Aksi halde bilirkişi incelemesinin yapıldığı tarihteki fiyatlar esas alınır.

### **cc) Kiralananın Asgari Vergi Değeri**

Emlak Vergisi Kanunu'na göre saptanacak, arsa dahil asgari beyan değeri kira tespitinde dikkate alınacaktır. Bunun için emlak vergisi beyannamesinin arsa dahil asgari değeri dikkate alınarak ve bunun %7 si hesaplanarak yıllık kira parasının bulunması ve talebe göre aylık veya yıllık kira parasının saptanması gerekir.

Yargıtay içtihatlarına göre de “ Aylık kira parası saptanırken emlak vergi beyannamesinde yasa gereği belirlenen arsa dahil binanın asgari beyan değerinin esas alınması gerekir. Bunun üstünde mükellefin beyan ettiği rayiç değerinin esas alınarak kira parası tespiti kiralayanın kendi isteğine göre çok değişik ve dayanaksız kira

---

<sup>155</sup> TUNABOYLU, s.84.

<sup>156</sup>Yargıtay3.HD.'nin ,bu yöndeki 9.5.1967 tarih, 2559 E., 2613 K. Sayılı kararı için bkz. Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>157</sup> YAVUZ Nihat, Kira Parasının Saptanmasına İlişkin Yargıtay Kararlarındaki Gelişmesinin Sistematiği Açıklanması, Yargıtay Dergisi-YD- s.1-2, Ankara 1988, s. 47.

paraları oluşturacağından beyannamedeki rayiç değer kira parası tespitlerinde dayanak yapılamaz”.<sup>158</sup>

Vergi Usul Kanunu’nun 189 sayılı Kanun’la değişik 297. maddesinde; bir binanın rayiç değerinin kiraya verildiği takdirde getirebileceği yıllık kiranın on katından az olamayacağı hükme bağlanmıştır. Yani bir binanın yıllık kirası, o binaya yatırılan sermayenin en az onda biridir<sup>159</sup>.

#### **dd) Kiralananın Belli Bir Rant Sağlaması**

Yargıtay daha sonraki bazı emsal kararlarında, kira parasının tespitine konu taşınmazların malikine makul bir rant sağlaması gerektiğini belirtmiştir. Emsal rayicin bulunmadığı hallerde dava konusu gayrimenkule yatırılan sermayenin getirmesi gereken ve getirmekte olduğu yıllık rant esas alınarak aylık kiranın tespit edilmesi gerektiği sonucuna varmıştır<sup>160</sup>.

#### **ee) Toptan Eşya Fiyat Endeksi**

Yargıtay 1975 yılından itibaren verdiği kararlarında, emsal göstermenin olağan rayiç kiranın saptanmasında pek gerçekçi olamayacağı sonucuna vararak kira bedelini saptarken yeni bir ölçü ile “Toptan Eşya Fiyat Endeksi ”yani TEFE yi gündeme getirmiştir. Ancak TEFE ile birlikte faizleri, fiyat ve geçim endeksleri ile maaş katsayıları ve asgari ücret gelirlerini göz önünde bulundurmaya başlamıştır<sup>161</sup>.

- 3. HD. rayiç kiranın tespitinde, kira parasının tespiti istenilen gayrimenkulün karşılığı olan nakit sermayenin kullanılmasından elde edilen gelir ile, bu

<sup>158</sup> 3.HD. 22.3.1984 tarih, 1453/1366 sayılı Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>159</sup> DOĞRUSÖZ, E./YAVUZ , N, s.126.

<sup>160</sup> OLGAÇ,a.g.e., 96.

<sup>161</sup> Yargıtay’ın yerleşik içtihatları gereğince, kira parasının tespitinde kullanılan herhangi bir ölçü ; objektif olmalı, eşit bir uygulama sağlamalı ve kendiliğinden işlerliği bulunmalıdır. Bu konuda bkz. 3.HD., 24.3.1980, 343/1824.

sermayeye ödenen en çok faiz miktarı da kiranın tespitinde dikkate alınmalıdır. Bunun dışında,

- Nüfus artışının konut ve işyeri ihtiyacını karşılayıp karşılamadığı,
- Toptan eşya ve geçim endekslerinde olağan dışı yükselmelerin olup olmadığı,
- Endekslerdeki artışın paranın iç alım gücünü azalıp azaltmadığı,
- Memur maaşlarındaki katsayının ve asgari işçi ücretlerindeki artışın rayiç kiraya etkisi araştırılmalıdır.

Dava konusu taşınmazın yeni döneme ilişkin kira parasının artırılma oranı iki dönem arasında endekslerde oluşan fiyat artış oranları ile sınırlıdır<sup>162</sup>.

### **aaa) Endeks Uygulamasında Tarihsel Süreç**

1979 yıllarına gelindiğinde ülkede fiyatlar yükselmiş ve alım gücü azalmıştır. 1975 yılında TEFE 'deki artış oranı % 10.1 iken, 1979 yılında % 63.9 'a çıkmıştır. 1979 yılında ortalama ücret artışı % 41.5 olmuş, ücretler fiyatların % 22 si oranında gerisinde kalmıştır<sup>163</sup>.

3. HD. de 2.2.1980 tarih, 1980/500 Esas sayılı kararı ile kiracıların kira parasını ödeme imkanını kaybetmesini engellemek amacıyla TEFE 'deki artışın kira parasına yansıma oranını sınırlandırılma gereği duymuş ve konuya ilişkin olarak verdiği kararında; “Büyük çoğunluğu oluşturan dar gelirli kiracıların yaşamlarının korunmasındaki kamu yararı ve kiralayanların aynı dönemde taşınmazlarında meydana gelen değer artışları göz önünde tutularak, endeksteeki artışın, gelirdeki artışın çok üstünde olduğu dönemlerde, özel bir neden olmadıkça yeni dönem kira bedelinin tespitinde TEFE' deki artış oranının yarısı yansıtılacaktır”<sup>164</sup>.

<sup>162</sup> 3.HD., 2.3.1977 tarih, 1790/2077 sayı Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>163</sup> DOĞRUSÖZ/ER, s.79.

<sup>164</sup> 3.HD. 2.2.1980 tarih, 1980/500 Esas sayı Kazancı Hukuk Otomasyonu

Yani, bir kira dönemi içinde TEFE' deki artış oranı % 20 ise kira parasına bu oran aynen uygulanacak, artış oranı % 20-% 40 arasında olduğunda ise, kira parası % 20 oranında artırılacak, artış oranının % 40 'ın üzerinde olması halinde ise, yeni dönem kira bedeline bu oranın yarısı yansıtılacaktır.

Bir veya birden fazla kira döneminde kira bedelinde herhangi bir artış yapılmamış ise her döneme ilişkin artış miktarı ayrı ayrı bulunup kiraya uygulanıp toplanmak suretiyle yeni dönme ilişkin kira bedeli tespit edilecektir.

1980 yılında ise enflasyon oranının % 107.22 ye fırlaması karşısında Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, ücretlerdeki artışı % 20'lerde kaldığını göz önünde tutarak, TEFE' de oluşan artışın bir kira yılında % 60'ı geçtiği durumlarda, kira bedeline yansiyacak artış oranının % 30 ile sınırlandırılmasının zorunlu olduğuna karar vermiştir<sup>165</sup>.

Yargıtay 3. Hukuk Dairesi bazı taşınmazlar hakkında yapılan kira sözleşmelerinde TEFE 'deki artışların yansıtılmasına rağmen çok düşük kalması nedeni ile kiraların 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu m.73'deki kira gelirinin alt sınırı olarak belirtilen % 7 oranını bulacak şekilde artırılmasını kabul etmiştir. Böylece Yüksek Mahkeme taşınmazın değerini göz önünde tutma ilkesine çok düşük kalan kiralar için geri dönmüştür.

193 sayılı GVK.' nun değişik 73. maddesinde kira gelirlerinin alt sınırı bina ve arazide emsal kira bedeli, Vergi Usul Kanununa göre belirlenen vergi değerinin % 7'sidir şeklinde hesaplanmıştır.

213 Sayılı Vergi Usul Kanunu'nun 268. maddesinde ise vergi değeri, bina ve arazinin rayiç bedelidir. Bu bedel Emlak Vergisi Kanunu'nun 29. maddesi ile aynı maddede belirtilen tüzük hükümlerine göre tespit edilir denerek vergi değeri de tanımlanmış ve rayiç bedelin neye göre tespit edileceği açıklanmıştır<sup>166</sup>.

---

<sup>165</sup> 3.HD. 24.3.1980 tarih, 343/824 Esas sayı Kazancı Hukuk Otomasyonu.

1983 yılında başlayan yeni kira dönemlerine ait kira paralarının tespiti öncelikle TEFE artış oranlarına göre yapılır. Daha sonra, arsa dahil binanın asgari değerinin %7'si dikkate alınarak 1983 yılına ait taban kira bedeli tespit edilir. TEFE'ye göre bulunan değer, vergi değerine göre bulunan değerden düşükse , vergi değerine göre bulunan kira bedeli yıllık kira bedeli olarak kabul edilir ve 1/12 si bulunarak aylık kira bedeli tespit edilir.

Taşınmazın 1985 dönemine ait kira parasının asgari vergi değerine göre tespitinde, sözleşme 31.12.1980 tarihinden önce yapılmış ise, 1984 döneminde endekste oluşan artış oranının tamamı kira parasına yansıtılmalıdır.

Yargıtay, kiracılardan yana olan yerleşik içtihatlarından farklı olarak 1985 yılında bir karar yayınlamıştır. Bu karara göre 31.12.1980 tarihinden önce kiraya verilen konut ve işyerlerine ait 1985 dönemine ait kira parası tespit edilirken, 1984 yılında TEFE' de oluşan artışın tamamı kira parasına yansıtılacaktır. Özel Daire bu kararın gerekçesi olarak 1978 yılından sonra tırmanmaya başlayan enflasyonu göstermiştir<sup>167</sup>.

Yargıtay bu yaklaşımını 1988-1992 yılları arasında da sürdürmüştür. Buna göre toptan eşya fiyatlarındaki artış yıllık %60 olmuşsa, kira parasına da bu oranda, zam yapılması gerekiyordu<sup>168</sup>.

Yargıtay'ın bu görüşünü yansıtan kararlarının üstünden çok geçmeden, 1994 yılı başlarından itibaren ekonomik koşullarda beklenilmeyen ve olağanüstü boyutlarda kötüleşme olunca, belirtilen görüşün korunmasının hakkaniyete uygun düşmeyeceği anlaşıldı<sup>169</sup>.

Bunun üzerine Yargıtay görüş değiştirerek verdiği yeni tarihli kararlarında Nisan 1994'ten itibaren toptan eşya fiyatları endeksindeki yıllık artışın % 100'ün üzerinde

---

<sup>167</sup> 3.HD., 28.2.1985 sayı, 1146/1346 K. sayı Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>168</sup> 3.HD., 18.12.1990 tarih, 7730E., 11149K. sayı, 25.12.1990 tarih., 2452 E., 11464K. sayı, 05.03.1991 tarih., 2873E., 2328K., sayı, Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>169</sup> DOĞRUSÖZ/YAVUZ, s.127,3.HD., 06.12.1994 tarih, 14420E., 15771K. sayı, Kazancı Hukuk Otomasyonu, 18.01.1995 tarihi, 15703E/41K. sayı Kazancı Hukuk Otomasyonu.



olması karşısında, artık bu yıllık artışın tamamının değil % 65'inin kira parasına yansıtılarak kira bedeline zam yapılabileceğini kabul etti<sup>170</sup>.

Ekonomik koşullardaki dalgalanma ve kötüleşmeler sürdükçe, Yasama yoluyla bazı gelişmeler olmuştur. 18.02.2000 tarih ve 4531 sayılı Kanun ile 6570 sayılı Kanun'a eklenen geçici 7. madde ile 2000 ve 2001 yılları için kira parasındaki artırıma kesin bir üst sınır getirilmiştir. Bu maddenin 1.fikrasına göre, sözleşme ile belirlenmiş kira paraları 2000 yılında yıllık % 25, 2001 yılında yıllık %10 oranında arttırılabilir<sup>171</sup>.

Ancak bu oranlarda yapılacak artırım, taşınmazın bulunduğu yerdeki rayiç kira parasında oluşan rayici geçmemelidir. Geçtiği takdirde, bu yasada öngörülen oranlar değil, rayiç kiradaki artış oranı uygulanır.(6570 sayılı Kanun geçici md.7)

Bu hükümler emredici nitelikte olduğundan kira sözleşmesini yapan taraflar, bu artış oranının aşan bir artırım öngöremez aksi halde yaptıkları anlaşma geçersiz sayılacaktır. (6570 sayılı Kanun geçici md.7)

Geçici maddenin 2.fikrasına göre, kira parasının yabancı ya da değerli madene endeksli olarak belirlendiği sözleşmelerde ayrıca yıllık artış uygulanmayacaktır<sup>172</sup>.

4531 sayılı Kanun, sadece 2000 ve 2001 yıllarında geçerli olmak üzere çıkarıldığı halde, Anayasa Mahkemesi, 2001 yılı için öngörülen %10' luk sınırlamayı Anayasaya aykırı bularak iptal etmiştir<sup>173</sup>.

4531 sayılı Kanun 2001 yılı sonunda yürürlükten kalktığından bu sınırlamalar bundan böyle söz konusu olmayacaktır.

Ekonomik dalgalanmalara ve günün koşullarına göre artırım miktarının ne kadar olacağını belirleyici ölçüler getirerek boşluk Yargıtay tarafından doldurulacaktır.

---

<sup>170</sup> ZEVKLİLER/HAVUTÇU, s.187.3HD., 06.12.1994 tarih, 15431E., 515K. sayı Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>171</sup> BURCUOĞLU, Haluk,Kira Tespiti Davaları Uygulamasında Belli Başlı Kilometre Taşları.2000 ve 2001 yıllarında Kira Paralarının Belirlenmesine İlişkin 4531 sayılı Yasa,İstanbul 2001 s.36 .

<sup>172</sup> BURCUOĞLU, s.38

<sup>173</sup> Anayasa Mah. 19.07.2001 tarih, 2001/303 Esas, 2001/3391Karar sayılı, RG. 18.09.2001, s.156.

### **bbb) Endeks Uygulaması**

Kira bedelinin TEFE'ye göre belirlenmesi için öncelikle kira döneminin başlangıç tarihini ve o döneme ait kira bedelini tespit etmek gerekir.

**aaaa.** Kiranın başlangıç tarihi sözleşmede yazılı olan tarihtir. Ancak bu husus taraflarca ya da mahkeme kararı ile de değiştirilmiş olabilir. Başlangıç tarihinin değiştirildiğini iddia eden taraf bu durumu yazılı delille ispat etmek zorundadır<sup>174</sup>.

**bbbb.** Kira döneminin başlangıcında kararlaştırılan kira bedelinde sonradan değişiklik meydana gelip gelmediğinin araştırılması gerekir. Kira dönemi devam ederken kira bedelinde artış olmuş ise bu bedel, kira bedelinin tespiti istenen döneme ait kira parasının belirlenmesinde dikkate alınacaktır<sup>175</sup>.

Eğer kira döneminin başlangıcında kararlaştırılmış olan kira bedelinin rayicin altında belirlendiği ileri sürülüp ve bu durum kanıtlanırsa, sözleşmenin yapıldığı tarihteki rayiç kira bedeli belirlenerek, bunun üzerinden endeks uygulaması yapılır. Uzun süre kira bedeline artış yapılmaması durumunda yapılan artış da rayiç kirayı yansıtmaz.

Kiralayan, sözleşmedeki kira bedelinin sonradan artırıldığı iddiasında ise iddiasını ve kira parasının ödenmeye başladığı tarihi ispatlamalıdır. Artış kira dönemi içinde yapılmışsa ve artışı kira bedeli takip eden dönemde de aynen kabul edilmiş ise o dönemin başındaki rayice uygun bir kira bedeli olarak kabul edilir.

Kiralayan dönem başında aldığı kiracının artırdığı kira bedelini hiçbir ihtiraz kayıt ileri sürmeksizin alırsa, yeni kira bedeli zımnen kararlaştırılmış sayılır.

Ancak kiralayan ihtardan sonra kiracı tarafından artırılmış kirayı alır ya da dönem arasında arttırılan kira bedelini kabul ettikten sonra kira bedelinin tespiti davası açar ise kira bedeli ihtilafli hale gelmiş olur.

---

<sup>174</sup> DOĞRUSÖZ/ER, s.89.

<sup>175</sup> ERTÜRK, s.8.

Endekse göre kira bedeli belirlenebilmesi için, öncelikle endeks verilerinin oluşması gerekir. Bu sebeple son kira yılına ait rakamlar ortaya çıkmamış ise endeksin oluşması beklenir<sup>176</sup>.

Kira döneminin başlangıcı ile bu döneme ait kira bedeli belirlendikten sonra, iki dönem arasındaki TEFE' deki artışın her kira dönemine yansıyan oranları ayrı ayrı bulunup toplanır ve denmekte olan son kira bedeline bu oran uygulanmak suretiyle yeni dönem kira bedeli tespit edilir<sup>177</sup>.

Endeksteeki artışın kiraya oranı altında kira parası tespit edilemez.

### **ccc) Endeksin İşyeri Kiralarına Uygulanması**

İşyeri kiralarına farklı bir artış oranının uygulanıp uygulanmayacağı konusunda Yargıtay kararları ile doktrin arasında önemli görüş ayrılıkları bulunmaktadır. 3. HD işyeri kiralarının konut kiralarından farklı değerlendirilemeyeceği görüşündedir. Bu görüşe göre uygulamada da işyerleri ile konutların kira bedelleri arasında fark bulunmakta, taraflar başlangıçta işyerine ait kira sözleşmesi yaparken, konut kiralarına göre daha yüksek bir kira bedeli kararlaştırmaktadırlar<sup>178</sup>.

İlk kira döneminde işyerine bir ayrıcalık tanınarak, işyerinin konuta göre daha yüksek bir bedelle kiraya verilmektedir. Başka bir ayrıcalık daha tanınarak işyerleri hakkında daha yüksek bir artış yüzdesinin kabul edilmesi, yüksek kiraların oluşumuna neden olacaktır. Bu durum işyeri ve konut kiraları arasında farklılık yaratıp eşitlik ilkesini bozacaktır<sup>179</sup>.

Doktrinin görüşü ise işyeri kiralarına konut kiralarına uygulanan artış oranının farklı yüksek bir oranın uygulanması yönündedir.<sup>180</sup>

---

<sup>176</sup> BURCUOĞLU, S.44.

<sup>177</sup> FEVZİOĞLU, s.76.

<sup>178</sup> 3.H.D. 16.5.1983 tarih, 2327/2423 sayı Kazancı Hukuk Otomasyonu

<sup>179</sup> OLGAÇ, s. 173.

<sup>180</sup> FEVZİOĞLU, s. 51.

3.HD'nin konut kiralari ile işyeri kiralariındaki artış oranını eşit bir yüzde ile dondurmasına karşı olan bir kısım yazarlara göre; ticaret sektörü, diğer sektörlerle göre milli gelirden en yüksek payı alan kesimdir. Bu nedenle, yüksek enflasyonun yaşandığı dönemlerde sattıkları mallara veya sundukları hizmetlere enflasyonu yansıtmaya imkanına sahiptirler. Yargıtay'ın görüşü sadece emeğin esas olduğu küçük esnaf işletmeleri hakkında geçerli olacaktır<sup>181</sup>.

İşyeri ve konut kiracıları arasında iktisadi ve sosyal bakımdan fark bulunmaktadır. Konutta amaç barınmak iken, işyeri kirasında ekonomik faaliyette bulunarak gelirleri artırmaktır. Bu sebeple farklı düzenlemeler gerekmektedir. Aksi halde eşit olamayanlar arasında eşit uygulama yapılması, eşitlik ilkesine aykırıdır.

Sonuç olarak, kira parasındaki yıllık artışın en fazla en %30 oranında olacağına ilişkin sınırlama, konut kiralariında uygulanmalı, işyeri kiralariında ise TEFE 'deki artış oranının tümü yansıtılmalıdır<sup>182</sup>.

1983 yılında başlayan yeni kira dönemlerine ait kira paralarının tespiti öncelikle TEFE artış oranlarına göre yapılır. Daha sonra, arsa dahil binanın asgari değerinin %7'si dikkate alınarak 1983 yılına ait taban kira bedeli tespit edilir. TEFE'ye göre bulunan değer, vergi değerine göre bulunan değerden düşükse, vergi değerine göre bulunan kira bedeli yıllık kira bedeli olarak kabul edilir ve 1/12 si bulunarak aylık kira bedeli tespit edilir<sup>183</sup>.

VUK. 'nun değişik 73. maddesi, 1986 yılının arsa dahil beyan değerini % 5 oranında belirlediğinden, 1986 yılı ve devam eden kira dönemlerine ait kira paralarının bu esas uyarınca tespitinde, 1986 yılının taban kira parası bu değer altında hesaplanamayacaktır<sup>184</sup>.

---

<sup>181</sup> 3.HD. 17.3.1980 tarih, 1687/1692K sayı Kazancı Hukuk Otomasyonu .

<sup>182</sup> ÖZER, s.148., FEVZİOĞLU, Konut ve İşyeri Kiralarında Yeni Sınırlandırmalar, Milliyet Gazetesi, 5.3.1981.

<sup>183</sup> TANDOĞAN, s.43.

<sup>184</sup> 3.HD., 6.1.1987 tarih, 10133/117 Karar sayı Kazancı Hukuk Otomasyonu.

Taşınmazın 1985 dönemine ait kira parasının asgari vergi değerine göre tespitinde, sözleşme 31.12.1980 tarihinden önce yapılmış ise, 1984 döneminde endekste oluşan artış oranının tamamı kira parasına yansıtılmalıdır<sup>185</sup>.

### **c) Hak ve Nesafet Kuralı**

#### **1) Genel Olarak**

Kira parasının tespitinde bilirkişilerce tespit edilecek olağan rayiç ve bu tespit edilemezse ekonomi esasları ve hak ve nesafet uyarınca bilirkişi tarafından bildirilecek kira parası esas alınarak hakim tarafından doldurulması gerektiği , Yargıtay İBK ile 18.11.1964 tarih, 2/4 sayılı kararı ile hükme bağlanmıştır.<sup>186</sup>

Hakim, kararını verirken hakkaniyet kurallarına aykırı olmayan çözüm yolunu tercih etmelidir. Bu sebeple hakkaniyet kuralları, hakimin takdir yetkisinin kullanımını sınırlamaktadır. Hakimin kararı, objektif olmalı ve maddi değerlere dayanmalıdır. Hakkaniyet alanında özel menfaatlerin , sırf subjektif ölçülerin yeri olamaz.<sup>187</sup>

Kira bedeli saptanırken amaç, kira bedelinin kiralanan benzer birkaç yere uygunluğu sağlamak değil, kira parasındaki aşırı düşüklüğü gidermektir.

Öncelikle dava konusu yerin getirebileceği kira belirlenmeli, sonra da hak ve nesafete göre kira parası saptanmalıdır.

3.HD. uzun yıllar artış yapılmayan eski kira sözleşmelerinin yeni dönem kira bedellerinin tespitinde, olağan rayicin ve ekonomik esasların değil hak ve nesafet kurallarının esas alınacağını belirtmiştir.

3. HD. tarafından içtihatlarla getirilen endeks sınırlaması 1987 tarihinden itibaren verilen içtihatlarla sona ermiştir.

---

<sup>185</sup> 3.HD., 26.4.1985 tarih, 2789/3020 sayı, Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>186</sup> Yargıtay İBK., 18.11.1964 tarih, 2/4 sayı, Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>187</sup> VELİDEDEOĞLU, Hıfzı V., Türk Medeni Hukuku, İstanbul 1968, s.200; EDİZ, Seyfullah , Medeni Hukuka Giriş ve Başlangıç Hükümleri, Ankara 1979, s.206)

3.HD'nin, 25.5.1987 tarih ve 3960/5733 sayılı içtihadına konu olayda, 5 yıl süreli kira sözleşmesine dayanılarak 4.2.1986 tarihinden itibaren kira bedelinin belirlenmesi istenmiştir<sup>188</sup>.

Bu içtihada göre, yeni dönem kira parası, 4.2.1981- 4.2.1986 tarihine kadar TEFE'deki artışın her kira yılına yansıyan oranlarının toplamına göre ekonomi esasları uyarınca artırılacaktır.

Daha sonra taşınmazın asgari vergi değerinin % 5 i bulunarak 1986 yılının taban kirası tespit edilmeli bunlardan hangisi fazla ise o esas alınarak yeni dönem kira parası belirlenmelidir.

Ancak tespit istenilen dönemde, kira sözleşmesinin ilk yapıldığı tarihe göre, kiralanan veya çevresinde kira parasını etkileyecek büyük değişiklikler olmuşsa, değişikliklerin kira parasına olan tesiri araştırılmalı, belirlenen kira bedelinin kaç kat daha artırılması gerektiği bulunup, hak ve nesafete uygun bir kira bedeli belirlenmelidir<sup>189</sup>.

## 2) Kira Sözleşmesinde Artışa İlişkin Özel Hükümlerin Bulunması Durumu

Kiraya veren ve kiracı kira sözleşmesine koyacakları bir takım özel hükümler ile, kira sözleşmesinin süresini, kira parasının belli bir yönteme göre, belli oran üzerinden ya da yabancı para veya altın olarak ödeneceğini kararlaştırabilirler<sup>190</sup>.

Kira sözleşmelerinde ilk dönem kira parası saptandıktan sonra taraflar, diğer dönemlerin kira parasının kapsam ve içeriğini belirleyen şartların belirlenmesi hususunu kendilerinden birine veya üçüncü kişiye havale edebilirler<sup>191</sup>. Ancak bu belirleme hakkaniyete uygun şekilde yapılmalıdır<sup>192</sup>. Aksi takdirde bu belirleme geçerli olamayacak ve kira parasının miktarı hakim kararı ile belirlenecektir.

---

<sup>188</sup> 3.HD., 25.5.1987 tarih, 3960/5733 Karar sayı Kazancı Hukuk Otomasyonu

<sup>189</sup> OLGAÇ, s:95

<sup>190</sup> ERDOĞAN, s.1413.

<sup>191</sup> TUNÇOMAĞ, Kenan, Türk Borçlar Hukuku I.Genel Hükümler, İstanbul 1976 , s.201.

<sup>192</sup> TEKİNAY, Borçlar Hukuku, s.104.

### **a. Kira Parasının Artış Yöntemini Tespit Eden Özel Hükümler**

Yargıtay kararlarına göre, taraflar kira sözleşmesine artış yöntemine ilişkin özel hükümler koymuş olsalar bile yargıç, bu hükümlerle bağlı olmayacak, kanunla, YİBK ile ve diğer Yargıtay içtihatlarıyla belli edilen yöntemlere göre kira bedelini tespit edecektir. Bunun amacı kira bedelinin kiralayan lehine fahiş olarak tespitini engellemek ve eşit uygulama ilkesini ihlal etmemektir<sup>193</sup>.

### **b. Kira Parasının Artış Miktarını Tespit Eden Özel Hükümler**

Kira sözleşmesinde kira parasının belli bir miktar ya da oran üzerinden artırılacağına dair konulan özel hükümler, kira bedelinin tespiti yöntemine ilişkin hükümlerin aksine Yargıtay içtihatlarının belirlediği sınırlar çerçevesinde uygulanabileceklerdir<sup>194</sup>.

Kira sözleşmesine konan artış şartının, tartışmasız belli ve muayyen olması gerekir.

Ancak bu koşulların geçerlilik süresi açısından Yargıtay 3. Hukuk Dairesi ile Yargıtay 6. Hukuk Dairesi arasında içtihat uyuşmazlığı bulunmaktadır.

Yargıtay 3. HD, 6570 sayılı Kanununun 11. maddesi gereğince, uzayan kira yıllarına ait kira parasındaki artışı belirleyen özel hükümlerin, sözleşmede gösterilen kira süresinin bitiminden sonra 1 yıllık kira dönemi için tarafları bağlayacağı, bundan sonraki kira dönemleri için kira parasının tespiti davası açılması halinde, o döneme ait kira bedeli tespit edilirken bu özel hükümlerin dikkate alınmayacağı görüşündedir<sup>195</sup>.

6. HD ise, kira sözleşmesine konulan artışa ilişkin özel hükümlerin tarafları bir yıl için değil, her kira dönemi için bağlayacağını kabul etmektedir<sup>196</sup>.

---

<sup>193</sup> 3.H.D., 22.6.1981, 3214/3168 sayı. Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>194</sup> ERTÜRK s.8.

<sup>195</sup> Yargıtay 3.HD'nin, bu yönde 17.3.1980, 1687/1692 sayılı kararı için bkz. Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>196</sup> Yargıtay 6.HD'nin bu yönde 16.4.1981, 470/6333K sayılı kararı bkz. Kazancı Hukuk Otomasyonu

HGK'nun 12.12.1990 tarih, 527/627 sayılı kararı<sup>197</sup> ile uyuşmazlık giderilmiştir. Anılan karara göre; “ Kira sözleşmesinde, kira parasına ya da kira parasının belirlenmesine ilişkin olarak kabul edilen özel şartlar, uyuşmazlık halinde yasa gereği uzayan ilk yıl için geçerli olup, bu takip eden yıllara ait kira paraları 18.11.1964 gün ve 2/4 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı' ndaki usul ve esaslar dairesinde hakim tarafından belirlenecektir.”

Biz 3. HD'nin görüşüne katılmaktayız. Aksi halde kiracılar kira sözleşmelerinde çok yüksek kira artışlarını öngören kira şartlarını kabul etmek zorunda kalacak ve bir süre sonra kira bedelini ödeyemeyen kiracılar kolayca tahliye edilebileceklerdir. Yine kira sözleşmesine konulacak özel hükümlerle kira bedeline yapılacak artışın çok düşük oranda tutulmuş olması da, kira bedelinin emsallerinin altında belirlenmesine ve malikin taşınmaz gelirinden yeterince yararlanamamasına neden olacaktır.

### **c. Sözleşme Süresinin Uzatılacağına İlişkin Özel Hükümler**

Taraflar kira sözleşmesinde sözleşme süresini belirlemişler ise, süre belirlendikten sonra, sözleşme ilişkisi devam ettiği müddetçe kira parasının tespiti davası açamazlar. Aksi halde davacının davası MK. md. 2 'ye aykırılık sebebi ile red edilir. Uzun süreli kira sözleşmelerinde, sözleşme süresi içinde kira bedelinin arttırılacağı

kabul edilmiş ise , örneğin; 10 yıl süreli bir sözleşmede, altı yılın sonunda kira parası arttırılacak ve belirlenen bedel kira süresinin sonuna kadar geçerli olacaktır<sup>198</sup>.

### **d. Kira Parasının Döviz ya da Altın Olarak Ödeneceğini Kabul Eden Özel Hükümler**

<sup>197</sup> Bu karar için bkz. Kazancı Hukuk Otomasyonu.ÇUBUKGİL, Orhan, 6570 Sayılı Kanun'un 2. Ve 3.Maddelerinin iptalinden Sonra Mal Sahibinin Akdin Hitamında Kirayı Arttırabileceğine Müteadil Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 30.06.1964 Tarihli, Kararı Münasebetiyle, ABD.,!964, 183.

<sup>198</sup> TANDOĞAN , s.55.



Taraflar kira parasını belli miktarda altın üzerinden aynen ödeme ya da değer birimi biçiminde belirlemiş olabilirler<sup>199</sup>.

3.HD., konusu altın olan borçların ödenmesinde mislen işlem yapılması, aksi takdirde BK' nun 83 ve Türk Ticaret Kanunu'nun 566, 64. maddeleri gereğince ödeme günündeki rayiç değerinin esas alınacağını belirtmiştir<sup>200</sup>.

Ancak Yargıtay'a göre altın değerinin beklenmeyen haller dolayısıyla aşırı yükselmesi yüzünden ifanın aşırı güçleşmesi halinde, işlem temelinin çökmesi ve MK. md. 2 'deki doğruluk ve dürüstlük kuralına dayanılarak kira parası yeniden uyarlanması yoluna gidilebilir<sup>201</sup>.

Kira parasının dövizle aynen veya dövizin karşılığı olan Türk parası üzerinden ödeneceğine ilişkin koşullar da geçerlidir.

BK.'nun 83. maddesinin 2. fıkrası; Türkiye'de ifası gereken bir borcun yabancı para ile "aynen" ödeneceğinin kararlaştırıldığı hallerde, borçlunun sözleşmede gösterilen yabancı para ile ödeme yapmak zorunda olduğu, sözleşmede bu ifade yoksa, yabancı paranın vade günündeki Türk parası karşılığı üzerinden Türk parası olarak ödeneceği kuralını getirmiştir.

HGK.'na göre kira bedelinin döviz karşılığı Türk parası olarak ödeneceğine ilişkin kayıtlar, tarafları bir yıl için bağlar, sonraki dönemlere ilişkin kira bedelinin mahkeme tarafından tespiti gerekir<sup>202</sup>.

---

<sup>199</sup> TANDOĞAN ,s.57.

<sup>200</sup> 3.HD., 16.9.1980., 4144E. /4514k. sayı, 27.10.1982 tarih, 4366E./4528K. sayı Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>201</sup> DOĞRUSÖZ /YAVUZ, s.157.

<sup>202</sup> HGK., 20.2.1985 tarih, 3-265/110 sayı, Kazancı Hukuk Otomasyonu."İçtihada konu olan bu olayda, kira sözleşmesine konulan bir kayıt ile , kira parasının Amerikan Doları karşılığı üzerinden Türk parası olarak ödenmesi kararlaştırılmıştır."

## J. KİRA PARASININ TESPİTİ DAVALARINDA BİLİRKİŞİ İNCELEMESİ

Bilirkişi, hakim tarafından bilinmeyen özel ve teknik bilgiye ihtiyaç duyulan durumlarda bilgi ve görüşlerine başvurulana kişidir<sup>203</sup>.

Özel bilgiye ihtiyaç gösteren hallerde bilirkişiyeye müracaat edilir. Davanın maddi kısmında yani vakıaların aydınlatılması için bilirkişiden faydalanılır.

Bilirkişiyeye başvurmaya gerek bulunup bulunmadığına bizzat hakim karar verecektir. Ancak çözümlenmesi özel ve fenni bilgiyi gerektiren durumlarda hakim bilirkişiyeye müracaatı zorunludur.

Bilirkişilerin verdiği raporlar da hakimi bağlamaz. Bilirkişi raporunu yetersiz bulan hakim, yeniden bilirkişi seçerek inceleme yaptırabilir. Ancak hakim kendisini bilirkişi yerine koyarak kendiliğinden takdir yoluna gitmesi ya da bu konuda bir fikir yürütmesi uygun olmaz.

18.11.1964 tarih, 2/4 sayılı İBK 'nın koyduğu esaslara göre; bilirkişice tespit edilecek olan rayiç ve bu tespit edilemezse ekonomi esasları, hak ve nesafet kaideleri uyarınca bilirkişinin belli edeceği kira parası esas alınarak sözleşme uyarınca ödenmesi gereken kira parasının hükme bağlanacağı kabul edilmiştir<sup>204</sup>.

Aylık kira parasının tespitine ilişkin davalarda en ağır ödev, bilirkişilerin üzerindedir. Bilirkişinin bu konuda uzman olması gerekir.

Mahkemece bilirkişilerin raporu yetersiz bulunup kabul edilmediği takdirde, yeniden seçilecek bilirkişiler arasına, iptal edilen raporu vermiş bulunan bilirkişinin konulması doğru olmaz. Çünkü o bilirkişi rey ve müteleasını bildirmiştir. Yapılan inceleme sonucu alınacak rapor, yeni bir rapor olup birinci bilirkişilerin raporunun tavzihi mahiyetinde değildir.

Mahkeme tarafından bilirkişilerin yapacağı iş belirtilmelidir.

---

<sup>203</sup> DOĞRUSÖZ E./YAVUZ, N., s.178.

<sup>204</sup> Bu karar bkz. s.110.

Kira parasının tespiti davalarında bilirkişi heyeti, 18.11.1964 gün tarih ve E.2 K.4 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı uyarınca öncelikle rayiç değer'i tespit edecektir.

Rayiç değer, tarafların olağan şartlarla yapılmış, yazılı veya sözlü sözleşmelerde belirtilen kira bedelidir. Olağanüstü ve özel şartlar yapılmış sözleşmelerdeki belirlenen kira paraları rayiç değer olarak kabul edilemez.

Olağan rayicin kabulü için bir çevrede muntazaman devamlı sürelerde yapılmış kira sözleşmelerinde kira paralarının ulaştığı belli bir değer olması gerekir. Olağan rayiç bulunurken Vergi Usul Kanunu'na göre belirlenen vergi değerinin de esas alınması gerekir<sup>205</sup>.

Olağan rayicin saptanamadığı durumlarda bilirkişilerin ekonomi esasları, hak ve nesafet uyarınca kira parasının tespit etmeleri gerekir. Bunun için öncelikle olağan rayicin tespiti gerekir. Bu tespit edilemezse tarafların serbest iradeleri ile yaptıkları sözleşmedeki kira parası rayiç değer olarak kabul edilir.

Kira parası taşınmaz mal sermaye geliridir. İki dönem arasında nakit sermaye faiz oranı esas alınarak gayrimenkulün sermaye olarak ne getirebileceği ve b esas alınarak kiranın artırılmasının gerekip gerekmediği belirlenecek gerekiyorsa artırma oranı belirlenecektir.

İki dönem arasındaki toptan eşya fiyatlarındaki artış ve bunun paranın alım gücüne etkisi üzerinde durulacak, bu gibi etkenler kira parasının artırılıp eksiltmesini gerektiriyorsa, bunun için Ticaret Bakanlığı'nca yayınlanan TEFE oranının esas alınması gerekir<sup>206</sup>.

---

<sup>205</sup> ERDOĞAN, Tahliye, Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları, Ankara 2000, s.1458.

<sup>206</sup> HGK., 13.12.1978 tarih, E.3-153 K.1088 sayı, Kazancı Hukuk Otomasyonu.

## K. KİRA PARASININ TESPİTİ DAVASININ SONUÇLARI VE KARAR

### 1) Tespit Edilen Kira Parasının Yürütülmeye Başlanacağı Tarih

Kiracının yeni dönem kira parası ile ne zamandan itibaren sorumlu olacağı belirlenirken, öncelikle kiranın başlangıç tarihinin tespit edilmesi gerekir. Süresiz kira sözleşmelerinde BK. 262. maddesi uygulanır. Kira sözleşmesi kiralayan tarafından yapılan ihtarın tebliği sonucunda feshedilmiş sayılır ve fesih tarihi yeni dönem kira başlangıcı olarak kabul edilir<sup>207</sup>.

Burada 21.11.1966 tarih, 19/10 Sayılı YİBK 'na göre iki hali birbirinden ayırarak meseleyi çözümlmek gerekmektedir.

1- Tespit davası açılabilmesi için 21.11.1966 tarih,19/10 Sayılı YİBK .'na göre davalıya ihtar çekme zorunluluğu yoktur. Ancak, böyle bir ihtarname çekilmişse , ihtar ile tespit davası arasındaki zamana ait kira bedelinin ihtirazi kayıtlarla alınması şartıyla, tespit edilecek kira bedelinin, bu ihtarnamenin davalıya tebliğini takip eden kira dönemi başlangıcından itibaren yürütülmesi gerektiği öngörülmüştür<sup>208</sup>.

2- İhtar çekilmeden doğrudan dava açılmışsa, tespit edilecek kira bedeli, dava dilekçesinin davalıya tebliğini müteakip kira dönemi başlangıcından itibaren yürütülecektir. Dava dilekçesinin tebliğ edildiği tarihi izleyen kira dönemi başından itibaren davalı sorumludur. Ancak, gerek ihtarnamenin gerekse dava dilekçesinin, davalıya zamlı kira bedelinin başlangıcı olacak yeni kira döneminden en az on beş gün evvel tebliğ edilmiş olması şarttır. Bu süre bilhassa kiracıya düşünme süresi verilmesi, istenen kira bedelini çok görüyorsa bu yeri tahliye etmesi öngörülmüştür. Eğer iki tarih arasında on beş günden daha az süre varsa tespit edilecek kira bedeli daha sonraki kira dönemi başlangıcından itibaren yürütülecektir.

Örneğin: 23.8.2000 tarihinde başlayan yeni kira dönemi hakkında 11.8.2000 tarihli dava dilekçesine dayanılarak kira parasının tespiti dava açılmışsa, dilekçenin tebliğ

<sup>207</sup> ERDOĞAN, s.127.

<sup>208</sup> Bkz. Kazancı Hukuk Otomasyonu.

tarihi ile yeni dönem kira arasından 15 günden fazla bir süre geçmediğinden, kiracı yeni dönem parasından bir sonraki dönem olan 23.8.2000 gününden başlayarak sorumludur.

Ancak, ihtar süresinde yapılmış olsa dahi, dava ihtarın etkili olduğu yeni kira dönemi geçirildikten sonra açılmış ise, ihtar hukuki değerini yitirir. Bu durumda tespit edilen kira parası dava dilekçesinin tebliğ edildiği tarihi takip eden yeni kira dönemi başından itibaren geçerli olur<sup>209</sup>.

## **2) Tespit Edilen Kira Parasının Yürürlük Tarihinin Kararda Gösterilmesi**

Tespit edilecek yeni kira parası ile sorumlu olunacak tarihin kararda belirtilmesi, dava dilekçesinde istenildiği halde, mahkeme kira parasını tespit etmekle beraber bunun kiracı hakkında hüküm ifade edeceği tarihi, yani yeni kira bedelinin hangi tarihten itibaren kiracıyı ilzam edeceğini kararda göstermelidir. Ancak, dava dilekçesinde böyle bir talep yoksa, mahkemenin yeni kiranın hangi tarihten itibaren kiracıyı bağlayacağını belirtmesi gerekmez.

Tespit kararında belirtilen kira parası ile kiracının hangi tarihten itibaren sorumlu tutulacağı hususu, istek bulunmadıkça, kararda gösterilmez. Aksi halde talep dışı hüküm vermek söz konusu olur ki bu durum Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun 74. maddesine aykırılık teşkil eder. Hakim, tarafların iddia ve savunmaları ile bağlıdır.

Kira sözleşmesinin başladığı tarih ve kira süresi belli oldukça kiracının hangi tarihten itibaren yeni kira ile sorumlu tutulacağı kendiliğinden ortaya çıkar .

Tespit edilecek yeni kiranın yürütüleceği tarihin belli edilmesi, ancak aylık kira parasının tespiti davasında veya kira alacağına ilişkin davada istenebilir.

Tespit edilecek yeni kira parası, o davaya ait dilekçenin kiracıya tebliğini takip eden kira dönemi için kiracıyı bağlar. Ancak, dilekçenin tebliği tarihi ile, yeni kira döneminin başladığı tarih arasında on beş günden fazla sürenin geçmiş olması gerekir.

---

<sup>209</sup> 3.HD., 6.4.1967 tarih, 2207/1760 sayı Kazancı Hukuk Otomasyonu; “İhtarın yeni kira döneminin başından en az 15 gün önce tebliğ edilmiş ve davanın ihtarın yapıldığı kira döneminde açılmış olması gerekir. Aksi takdirde ihtar hukuki değerini kaybeder.”

Bu fazla sürenin ise en az kiracı için düşünüp on beş günlük süreden önce kiralanan yeri tahliye edeceğini yazı ile kiralayana bildirmesine yetecek kadar olması gerekir. Dava dilekçesi bu tarihten sonra tebliğ edilirse, kiracı tespit edilen yeni kira parası ile bir sonraki dönem için sorumlu olur<sup>210</sup>.

Yargıtay'ın yerleşen içtihatlarına göre de kira parasının tespiti ile tayin edilecek bu bedelin geçerlilik tarihinin tespiti ayrı ayrı konulardır.

21.11.1966 tarih, 19/10 sayılı YİBK. 'na göre; "Talep olmadan kiracının kira parasından sorumlu tutulacağı tarihin karada gösterilmesi mümkün değildir. Talep halinde mahkeme hem kira bedelini, hem de tespit edilecek bu kira bedelinin yürütülme tarihini tayin zorundadır. Eğer yürütülme tarihinin tespiti, dava dilekçesinde sarahaten istenmemişse mahkeme kendiliğinden bu tarihi tespit edemeyecektir. Sadece tarih beyan etmeksizin aylık kiranın bedel olarak tespitine karar vermesi gerekecektir"<sup>211</sup>.

Kira parasının yürütülmeye başlanacağı tarih kararda belirtilmeyip, daha sonra kira alacağı davası açılmış ise, bu davada öncelikle kiracının hangi tarihten itibaren kira parasından sorumlu tutulacağı sorunu çözülür. Ayrıca bu istem bağımsız bir dava konusu da yapılabilir<sup>212</sup>.

---

<sup>210</sup> DOĞRUSÖZ/ER, s.300, 3.HD. 4359/5648 sayı, Kazancı Hukuk Otomasyonu "Önceki dönemde çekilen ihtarname sonraki dönemde açılan davada hüküm ifade etmez.";3.HD, 1.9.1981 tarih, 3901/3893 sayı, 3.2.1987 tarih, 1212/1024 sayı, Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>211</sup> Bkz. Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>212</sup> OLGAÇ, s.72.

## **L. KİRA PARASININ TESPİTİ DAVASINDA YARGILAMA GİDERİ VE AVUKATLIK ÜCRETİ**

Yargılama giderleri ve vekalet ücreti yönünden HUMK.' nun genel ilkeleri ile avukatlık asgari ücret tarifesinin hükümleri uygulanacaktır

Yargılama harç ve masrafları davada haksız çıkan tarafa yükletilir. Davada iki taraf da kısmen haklı veya kısmen haksız çıktıkları takdirde yargılama harç ve masrafları haklı çıkılan oranda taraflar arasında paylaşılır.

Davada haksız çıkan tarafta birden çok kişinin bulunduğu hallerde, mahkeme masrafları, davadaki ilgilerine göre bu dava arkadaşları arasında taksim edilir. Mahkeme, dava arkadaşlarının yargılama harç ve masraflarından mütesesilen sorumlu olmalarına da karar verebilir.

HUMK.'un 94. maddesi uyarınca, davalı, hal ve vaziyetiyle dava ikamesine sebebiyet vermemiş ve ilk yargılamaya ait oturumda davacının iddiasını kabul etmiş ise yargılama giderleri ile sorumlu tutulamaz.

Tespit davasını açan kiralayan, davalı kiracısına, yeni kira dönemi için rayiç kira bedeli üzerinden anlaşma teklifte bulunmaksızın kira bedelinin tespiti davası açmış ve davalı taraf da ilk oturumda davayı kabul etmiş ise, davanın açılmasına sebebiyet vermemiş olduğundan yargılama giderleri ile sorumlu tutulamaz(HUMK.94).

İhtarname gönderilen hallerde, bu ihtarnameye cevap vermeyen veya anlaşma yoluna gitmeyerek davanın açılmasına sebebiyet veren kiracı veya kiralayan ilk oturumda davayı kabul etse bile yine yargılama giderleri ile sorumlu olur<sup>213</sup>.

Davanın esası hakkında lehine hüküm verilmiş olan taraf, aşağıdaki hallerde yargılama giderlerinin tamamı veya bir kısmıyla mahkum edilebilir;

- a) Davayı kasıtlı olarak uzatmak,

---

<sup>213</sup> 3.HD., 7.9.1983 tarih, 3518E./3450 K. sayılı Kazancı Hukuk Otomasyonu.

b) Lüzumsuz masraf yapmak,

c) Yedinde bulunup da hükme etkili olan belgeleri vakit ve zamanında hasmına bildirmemek,

Bu kurallar kira parasının tespiti davalarında da aynen uygulanacaktır.

Yargılama harç ve masraflarının kime yüklendiği ve bunun miktarı hüküm fıkrasında açıkça gösterilmelidir. Mahkeme, yargılama harç ve masraflarının davada haksız çıkan tarafça ödenmesine re'sen hükmeder.

Yargılama harç ve masraflarına mahkumiyet, nihai kararlarda söz konusudur. Dava dilekçesinin tanziminde kanuni eksiklikler bulunduğu itirazı üzerine dilekçe iptal edilirse, bununla henüz dava sona ermediğinden, iptal kararında, yargılama harç ve masraflarına hükmedilmez.

Yargıtay İçtihadı Birleştirme Genel Kurulunun 14.4.1954 gün, 4/14 sayılı kararında bu konu açıklanmıştır<sup>214</sup>; “ Davacı, HUMK. ‘un 193. maddesinde gösterilen on günlük süre içinde yeni bir dava dilekçesi vermemiş ise , o takdirde dava açılmamış sayılır ve davacı yargılama giderlerine mahkum edilir.”

Kira parasının tespiti davalarında harç tespiti istenilen aylık kira parası esas alınarak saptanır. Aylık kirada artırılan miktarın bir kira yılındaki miktarı saptanmalı ve onun üzerinden harç alınmalıdır<sup>215</sup>.

Vekalet ücreti de yargılama masraflarındandır.

Tespit davalarında taraf vekilleri için ücreti vekalet, avukatlık asgari ücret tarifesine göre avukatlık ücreti olarak eski kira bedeliyle tespiti istenen kira parası arasındaki fark esas alınarak, yani çekişmeli olan kira miktarı göz önünde tutularak bunun hüküm altına alınan ve reddedilen bir yıllık miktarı üzerinden nisbi tarifeye göre

---

<sup>214</sup> Bu karar için bkz. Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>215</sup> ERDOĞAN, s.1533.



takdir edilecek tutarın yarısıdır. Ancak, bu miktar maktu avukatlık ücretinden de az olamaz<sup>216</sup>.

## **M. KİRA PARASININ TESPİTİ DAVASINDA KANUNİ YOLLAR**

### **1. Temyiz**

Kira parasının tespitine ilişkin hükümlerin temyizi kabil olup, Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanununun 427 ve devam eden maddeleri uygulanır.

Yargıtay'da hüküm, mahkemesinin kararı sadece hukuka uygunluk yönünden incelenir. Bu sebeple temyizde yeni itirazlar ileri sürülemez ve sürülse bile inceleme konusu yapılamaz(HUMK. md.437).

HUMK.'nun 427 ve 437 maddeleri uyarınca, kira parasının tespitine ilişkin sulh hukuk mahkemesi kararlarına karşı, kararın tebliğinden itibaren 8 gün içinde temyiz yoluna başvurulabilir.

Kira parasının tespiti davalarında Yargıtay'dan mürafaa yapılması talebinde bulunulamaz (HUMK. md.435).

### **2. Karar Düzeltme**

7.600. TL'den az olan davalara ilişkin Yargıtay kararları için karar düzeltme yoluna başvurulamayacağı gibi, kural olarak sulh hukuk mahkemesi kararları hakkındaki Yargıtay kararlarına karşı da karar düzeltme yoluna gidilemez. Bu kuralın istisnaları kanunda sayılmış, kira parasının tespitine ilişkin kararlar ise istisnalar arasında sayılmamıştır. (HUMK. md. 440/III-1). Bu nedenle sulh hukuk mahkemesinin kira parasının tespiti hakkında Yargıtay kararlarına karşı karar düzeltme yolu kapalıdır<sup>217</sup>.

---

<sup>216</sup> DOĞRUSÖZ/ER s.126.

<sup>217</sup> DOĞRUSÖZ/ER s.126

## N. KARARIN İNFAZI

Kira Parasının tespitine ilişkin kararda gösterilen kira parasının kararın verildiği günde mi, yoksa kararın kesinleştiği günde mi ödenmesinin istenebileceği konusunda Yargıtay 12. HD.,<sup>218</sup> Yargıtay 6. HD.<sup>219</sup> ve HGK.<sup>220</sup> kararları arasında ortaya çıkan içtihat uyuşmazlığı 12.11.1979 gün, 1/3 sayılı İBK ile giderilmiş ve bu kararda kira parasının tespiti kararlarının kesinleşmeden takibe konulamayacağı ilkesi benimsenmiştir.

Kira parasının tespitine ilişkin kararlar eda emrini kapsamayan, sadece hukuki ilişkiyi tespit eden kararlar olduğu için maddi anlamda kesin hüküm kuvvetini haiz olmakla beraber, cebri icra kuvvetinden yoksundurlar. Bu nedenle bu kararlara dayanılarak ilamların icrası yolu ile takip yapılamaz. HUMK. madde/İ' de düzenlenen temyiz yolunun kararın icrasını durdurmayaacağına ilişkin kuralında uygulanma imkanı yoktur.

Kararın kesinleşmesine rağmen kiracı borcunu yerine getirmezse, kiralayan eda davası açarak, kesinleşmiş tespit kararını bu davada kesin delil olarak kullanabilecektir.

---

<sup>218</sup> 12.HD., 15.11.1982 tarih, E. 7631/K. 8311 sayı, 1.3.1982 tarih, E. 1399/K. 1447 sayı, 30.3.1981 tarih, E. 1992/K. 320 sayı Kazancı Hukuk Otomasyonu.

<sup>219</sup> 6.HD., 5.12.1968 tarih, E.4026/K.5004 sayı,

<sup>220</sup> HGK., 22.2.1980 tarih, E. 12-486/K. 13663 sayı Kazancı Hukuk Otomasyonu.

### III- TÜRK BORÇLAR KANUNU TASARISI'NIN DEĞERLENDİRİLMESİ

#### A- Genel Olarak

Türk hukukunun temel taşlarının en büyüğü olan “Türk Kanunu Medenisi'nin tamamlayıcısı olan 818 sayılı “Borçlar Kanunu” 4 Ekim 1926 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Yürürlüğe girdiği tarihten günümüze kadar geçen 83 yıllık süreçte BK'nun içeriğinde bazı değişiklikler yapılmıştır, ancak bunlar önemli ve köklü değişiklikler değildir. Kanunların zamanla kendilerinden beklenen işlevi tam anlamıyla yerine getirememeleri, günün şartlarına ve ihtiyaçlarına gerektiği cevap vermemeleri, kabul edilir bir gerçektir.

Temel kanunların yeniden gözden geçirilerek, günümüz şartlarına ve ihtiyaçlarına cevap verebilecek hale getirilmesi zorunlu hale gelmiştir. .

“ Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun Tasarısı” da bu ihtiyaçlara cevap vermek amacı ile hazırlanmıştır.

“Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun Tasarısı”nın 15. maddesinde, 6570 sayılı Kanun'un yürürlükten kaldırıldığı belirtilmiştir. Tasarı'da ilk dikkat çeken husus, “Borçlar Kanunu” olan kanun adının “Türk Borçlar Kanunu” olarak değiştirilmiş olmasıdır.

Kanunda kullanılan kavram, deyim ve terimler , oldukça sadeleşmiştir. TBK. Tasarı'sının tümünde terim birliğinin sağlanmasına çalışılmıştır<sup>221</sup>.

TBK. Tasarısı'nda yürürlükteki Kanun'da düzenlenmiş olan bazı kurumlarda önemli değişiklikler yapılmış, Kanun'da düzenlenmeyen bazı konularda yeni kurum ve hükümlere yer verilmiştir.

---

<sup>221</sup> ALTOP, Atilla, “Türk Borçlar Kanunu Tasarısı Hakkında genel Düşünceler ve Genel İşlem Koşulları Düzenlemesi”, Güncel Hukuk Dergisi, S.62, İstanbul 2009, s.16-17.

Tasarıda birinci ayırım “Genel Hükümler” başlığı altında 298-337. maddeleri; ikinci ayırım “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları” başlığı altında 338-355. maddeleri, üçüncü ayırım ise “Ürün Kirası başlığı altında 356-377. maddeleri kapsamaktadır.

Tasarı ile getirilen önemli değişikliklerden biri 6570 sayılı Kanun hükümlerinin kaldırılarak BK. kapsamına alınmış olmasıdır. Burada amaç, kiraya ilişkin kuralların tek bir kanunda toplanmasıdır. Ancak, günümüzün değişen şartlarında sürekli gelişen toplum nedeniyle sık sık kanun değişikliğine gidilmesi ihtiyacı doğmaktadır. Bu nedenle, küçük kanunlarda değişiklik yapılması büyük kanunlara göre daha kolay olduğundan, yapılan değişikliğin avantaj sağlayıp sağlayamayacağı tereddüt uyandırmaktadır.

Tasarı ile 6570 sayılı Kanun’ daki istisnai hükümler BK gibi temel bir kanunda kalıcı hükümler haline getirilmiştir.

Özellikle günümüzde, 6570 Sayılı Kanunun nüfusun %70’ine uygulandığı gözden kaçmamaktadır. Nüfusun giderek artması, hayatın olağan akışı gereğidir. Bu nedenle, böylesine büyük bir kesime uygulanan bu kanunun genel bir kanunun içine alınması bize göre yerindeliği tartışılabilir bir husustur.

Kira Sözleşmesi TBK. Tasarısının dördüncü bölümünde üç ayırım içinde düzenlenmektedir.

TBK. Tasarısı’nın 300. maddesinde kira sözleşmesinin tanımı verilmiştir. Buna göre, “kira sözleşmesi, bir şeyin kullanılması veya kullanma ile yararlanma hakkının kiraya veren tarafından kiracıya verildiği sözleşmedir”. Bu tanım tüm kira sözleşmelerini kapsamaktadır<sup>222</sup>.

---

<sup>222</sup> TBK. Tasarısı’nın 300. maddesine göre, “Kiraya veren, kiralanana kararlaştırılan tarihte, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmakla yükümlüdür. Bu hüküm, konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı aleyhine değiştirilemez; diğer kira sözleşmelerinde ise, kiracı aleyhine genel işlem koşulları yoluyla bu hükme aykırı düzenleme yapılamaz”.

Burada dikkat çeken diğer önemli bir değişiklik de, uygulamada anlam karmaşasına neden olan “kiralayan” terimi yerine “kiraya veren” teriminin kullanılmış olmasıdır. Gerçekten de, “kiralayan” yerine “kiraya veren” ibaresinin kanunda yer alması bize göre isabetli olmuştur. Çünkü, uygulamada kiralayan terimi kullanımda karışıklıklara yol açmakta ve bu nedenle günlük yaşamda çoğu zaman kiralayan yerine “ev sahibi”, “mal sahibi” terimleri kullanılmakta idi. Dolayısıyla, kanun ile kullanımı arasında farklılıklar olması karışıklığa yol açmakta idi. Bu nedenle, karışıklığın giderilmesi bakımından yapılan değişikliğin doğru olduğu söylenebilir.

## **B- 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun ile Türk Borçlar**

### **Kanunu Tasarısı'nın Karşılaştırılması**

TBK. Tasarısı'nda, 6570 sayılı Kanun, 338 ila 355. maddeler arasında “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları” başlığını taşıyan 2. ayrımı olarak düzenlenmiştir.

Tasarı, konut ve çatılı işyeri kiralarının uygulama alanını 338. maddesinde düzenlemiştir<sup>223</sup>. 6570 sayılı Kanunda öngörülenin aksine, Tasarı'da bu taşınmazın belediye sınırları içinde olması şartı aranmamıştır. Tasarı, belediye sınırları içinde bulunan ya da bulunmayan tüm konut ve çatılı işyerlerini uygulama alanı içine almıştır.

Tüm konut kiraları için aynı sınırlandırmaları getirmiştir.

Maddede belirtilen diğer bir husus, sözleşme süresinin altı ay ya da altı aydan daha kısa süreli olması halinde, o sözleşmelere bu Kanunun uygulanmayacağıının

---

<sup>223</sup> TBK. Tasarısı'nın 338. maddesi şöyledir: “Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler, bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanır. Ancak bu hükümler, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmalarında uygulanmaz. Kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi ve usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de bu hükümler uygulanır”.

hüküm altına alınmış olmasıdır. Dolayısıyla, bu hükümler geçici kullanımlara ilişkin taşınmaz kiralarında uygulanmayacaktır.

Öte yandan, Tasarı'nın 343. maddesi<sup>224</sup> kira parasını üretici fiyat endeksine bağlamaktadır.

Anılan maddenin 1. fıkrasına göre, tarafları sözleşme ile kira artış oranlarını belirlemiş olsalar bile, kira dönemine uygulanırken bir önceki yılın üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçemeyecektir. Kira sözleşmesinin yenilenmesi ve yenilenen yılda yıllık kira artışının uygulanması bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde söz konusu olacaktır.

Taraflar kira bedeline uygulanacak artış oranını belirlememişlerse, bu artış oranı dava yoluyla belirlenebilecek, bu oran hakim tarafından belirlenirken, yine bir önceki yılın üretici endekslerindeki artış oranı esas alınıp hakkaniyet ölçüleri çerçevesinde karar verilecektir. (md.343/2)

Beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda yeni kira dönemine uygulanacak kira bedeli, hakim tarafından belirlenecektir. Hakim bu belirlemeyi yaparken, yine üretici fiyat endeksindeki artış oranını, kiralananın durumunu ve emsal kira bedellerini göz önünde bulunduracaktır. (md.343/3)

---

<sup>224</sup> TBK. Tasarısı'nın 343. maddesi şöyledir: “ Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır. Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılmamışsa , kira bedeli, bir önceki kira yılının üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koşuluyla hakim tarafından kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenir.

Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapıp yapılmadığına bakılmaksızın, beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılında uygulanacak kira bedeli, hakim tarafından üretici fiyat endeksindeki artış oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenir. Her beş yıldan sonraki kira yılında bu biçimde belirlenen kira bedeli, önceki fıkralarda yer alan ilkelere göre değiştirilebilir. Sözleşmede kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılmışsa, beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamaz. Beş yıl geçtikten sonra kira bedelinin belirlenmesinde, yabancı paranın değerindeki değişiklikler de göz önünde tutularak üçüncü fıkra hükmü uygulanır.

Maddenin 4. fıkrasına göre, kira parası yabancı para üzerinden belirlenmiş kira sözleşmelerinde beş yıl geçmeden kira parasında artış yapılamayacaktır. Yani kira bedeli beş yıl için sabitlenmektedir.

Tasarı'nın 345. maddesi<sup>225</sup> ile kira sözleşmelerinde cezai şart ve muacceliyet şartını yasaklamaktadır. Özellikle, kira bedelinin geç ödenmesi halinde sözleşme cezasının kararlaştırılması veya kira bedeli ödenmediği takdirde sonraki aylara ilişkin kira bedellerinin muaccel hale geleceğine ilişkin olarak kiracı aleyhine sonuç doğuracak anlaşmaların yapılamayacağı hüküm altına alınmıştır.

Sonuç olarak, 6570 sayılı Kanunun az değişikliklerle BK. içine alınması yerinde olmamıştır. Çünkü, Tasarı ile yapılan en önemli değişiklikler, ihtiyaç kavramının genişletilmesi ve kiraya verene tahliye için on beş yıllık süre tanınmasıdır.(md.346)

Günümüz şartlarında 6570 sayılı Kanun, kent nüfuslarındaki artış sebebi ile nüfusun büyük bir kısmına uygulanmaktadır.

Tasarı ile, 6570 sayılı Kanun uygulamadan kalkması ve artık kiraya veren ile kiracı arasındaki ilişkilerin tek bir kanun altında toplanması amaçlanmıştır. 6570 sayılı Kanunun BK. kapsamına alınmasının en isabetli tarafı, tek bir kanunun uygulamada yer alması olmuştur. Bunun dışında, bu uygulamanın yarar sağlayacağı konusunda tereddütlerin oluşacağı şüphesizdir. Böyle olmakla birlikte, tek bir kanunla karşı karşıya kalınacak olması, uygulamadaki karışıkları ortadan kaldırılabılır ve daha pratik sonuçlar sağlayabilir.

---

<sup>225</sup> TBK Tasarısı'nın 345.maddesine göre, " Kiracıya kira bedeli ve yan gideler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilemez. Özellikle, kira bedelinin zamanında ödenmemesi halinde sözleşme cezası ödeneceğine veya sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmalar geçersizdir."

## SONUÇ

6570 sayılı Kanun'un 2. ve 3. maddeleri mülkiyet hakkının özüne dokunduğu gerekçesi ile Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilince, kira parasının ne şekilde belirleneceği konusunda yasada bir boşluk meydana gelmiştir. Yasa koyucu yasal bir düzenlemeye gitmeyince, 1964 yılı sonlarında Yargıtay 2/4 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı ile kira parasının tespiti davası sistemini kurarak mevcut boşluğu doldurmaya çalışmıştır<sup>226</sup>.

2/4 sayılı İBK' da kira parasının tespitinde kullanılacak ölçüler gösterilmiş olup bu karar uyarınca , yeni dönem kira parasının tespitinde rayiç kira ilkesi esas tutulacak, rayiç kiranın bulunamaması durumunda ise, ekonomi kuralları ve hak ve nesafet ilkelerine başvurulacaktır.

Bu kurallara göre kira parasının ne şekilde tespit edileceği sorunu zaman içinde değişen ölçüler çerçevesinde 3.HD tarafından çözümlenmiştir.

Yargıtay 1975 yılından itibaren kira parasının tespiti davalarında yeni bir dönem başlatan TEFE ölçüsünü getirmiştir.

Ancak Yargıtay kararlarında bu ölçüyü uygularken sınırlama getirerek, sosyolojik ve ekonomik gerçekleri dikkate almak suretiyle kiracılardan yana tavır koymuştur. Bu da 6570 sayılı Kanun'un amaç ve felsefesine uygun düşmüştür.

1983 yılından itibaren Yargıtay taşınmazın asgari vergi değerini bir ölçü olarak kullanmaya başlamıştır.

Ancak Yargıtay'ın kiracılardan yana olan yerleşik tutumunda 1985 yılında verdiği kararlarla değişim meydana gelmiştir.

1975-1987 döneminde temel ilke kira parasının ekonomi kuralları uyarınca tespiti olmuştur.

---

<sup>226</sup> İBK.,18.11.64 tarih, 2/4 sayı (bu kararlar için bkz. ZEVKLİLER/HAVUTÇU, Özel, s.192)



Yargıtay'ın kiralayanlardan yana olan tavır değişikliği 1987 tarihli kararları ile netleşmiş; 1988 tarihli kararları ile köklemiştir. Bu kararlar uyarınca öncelikle mevcut ölçüler (TEFE, asgari vergi değeri) kullanılır, daha sonra kiralananda veya kiralananın bulunduğu bölgede kira parasını etkileyecek büyük değişiklikler bulunup bulunmadığı araştırılıp, değişimlerin varlığı tespit edilirse, söz konusu değişikliklerin kira parasına etki derecesi incelenerek mevcut ölçülere göre belirlenecek kira parasının ne oranda arttırılması gerektiği belirlenip hak ve nesafete uygun bir kira parası elde edilir.

Ancak Yargıtay'ın bu görüşünü yansıtan kararlarının üstünden çok geçmeden ekonomik koşullarda beklenmeyen ve olağanüstü boyutlarda kötüleşme olunca Yargıtay görüş değiştirerek verdiği yeni kararlarda, 1994 tarihinden itibaren endeks artışının kira paralarına uygulanmasına bir sınır getirmiştir.

Bu gelişmelerden sonra, yasama yoluyla bazı gelişmeler olmuş ve 4531 sayılı Kanun ile 6570 sayılı Kanun'a geçici 7. madde eklenmiştir. Bu madde ile 2000 ve 2001 yılları için kira parasındaki artırıma kesin bir üst sınır getirildi. Bu yasa ile getirilen sınırlama emredici nitelikteydi. Ancak Anayasa Mahkemesi, 2001 yılı için öngörülen sınırlamayı Anayasa'ya aykırı bularak iptal edilmiştir.

4531 sayılı Kanun 2001 yılı sonunda yürürlükten kalktığından anılan sınırlamalar söz konusu olmayacaktır.

Bu durumda ekonomik dalgalanmalara ve günün koşullarına göre artırım miktarının ne kadar olacağını belirleyici ölçüler getirerek boşluğu doldurmak Yargıtay 'a düşmektedir.

Doktrinde çoğunluk, kira parasının sınırlandırılması ve bu konunun yasa ile düzenlenmesi gerektiği görüşündedir.

Bize göre de kira parasının sınırlandırılması yasal düzenlemelerle yapılmalıdır. Zira Yargıtay içtihatları değişen koşullara cevap verebilse de, bunları oluşturan kişilerin yaklaşımları doğrultusunda farklılık göstermesi hukuki güvenlik ilkesini zedelemektedir.

## KAYNAKÇA

**ACEMOĞLU, Kevork**, Kiralar Milliyet Gazetesi, 29.03.1967 günlü yazısı.

**AKİPEK , Jale G**, Türk Eşya Hukuku, 2. Kitap, Mülkiyet, Ankara 1973.

**AKINTÜRK, Turgut**, Borçlar Hukuku, B.2, İstanbul 2005.

**AKINTÜRK, Turgut**, Türk Medeni Hukuku, Yeni Medeni Kanuna Uyarlanmış Aile Hukuku, İstanbul 2002.

**ALİEFENDİOĞLU, Yılmaz**, “Türk Vergi Sisteminde Verginin Kaynakta Kesilmesi (Stopaj)”, Ankara 1975.

**ALTOP, Atilla**, “Türk Borçlar Kanunu Tasarısı Hakkında Genel Düşünceler ve Genel İşlem Koşulları Düzenlemesi”, Güncel Hukuk Dergisi, S.62, İstanbul 2009.

**ARAL, Fahrettin**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, B.5, Ankara 2003.

**ARPACI, Abdülkadir**, Kira Hukuku ve Uygulaması, İstanbul 2002.

**AYAN, Mehmet**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Konya 2005.

**AYBAY, Aydın**, “İngiliz Hukukunda Taşınmaz Kirası ve Kiracıların Korunması Sorunu” İstanbul 1975.

**AYBAY, Aydın** “ Kira Meselesindeki Son Gelişme”, Milliyet Gazetesi, 18.11.1964 Günlü Sayısı.

**AYBAY, Aydın**, Kira Rejimimizin Gelişme Çizgisi ve Bugünkü Durumu, Özel Galatasaray Yüksek İktisat ve Ticaret Okulu Dergisi S.I, İstanbul 1969.

**AYTAÇ, Mustafa, K.**, Ev-Kirasız-Para Faizsiz Sözleşmesi, Ankara Barosu Dergisi, Ankara 1976.

**BAŞGÜL, Mürsel**, Sözleşmenin Uzaması Halinde Kira Parasının Mahkeme tarafından Belirlenmesi İle İlgili Problemler, XII. Ticaret Hukuku ve Yargıtay Kararları Sempozyumu’ndan Ayrı Bası, Ankara 1995.

**BECKER, Herman (Çev. Dura, Suat)**, İsviçre Borçlar Kanunu Şerhi, C. VI., Borçlar Hukuku II. Kısım, Sözleşmelerin İncelenmesi, Bern 1934.

- BİLGE, Necip**, Borçlar Hukuku Özel Borç Münasebetleri, Ankara 1971.
- BOZER, Ali**, Anayasa Mahkemesi ve 6570 sayılı Kira Kanunu, Forum, Ankara 1963.
- BURCUOĞLU, Haluk**, Kira Parası Tespit Davaları Uygulamasında Belli Başlı Kilometre Taşları, 2000 ve 2001 yıllarında Kira Paralarının Belirlenmesine İlişkin 4531 sayılı Yasa, İstanbul 2001.
- BÖRÜ, M. Ali/ ÖZOK Mehmet/ÖZER Halil**, İzahlı Tatbikatlı Türk Kira Hukuku, Eskişehir 1961.
- CAMCI, Ömer**, Yabancı Para Borcu Dava ve Takipleri, İstanbul 1999.
- ÇUBUKGİL, Orhan**, 6570 Sayılı Kanun'un 2. ve 3.Maddelerinin İptalinden Sonra Mal Sahibinin Akdin Hitamında Kirayı Arttırabileceğine Müteadil Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 30.06.1964 Tarihli, Kararı Münasebetiyle, ABD, 1964.
- DAVRAN, Bülent**, Borçlar Hukukunun Hususi Kısmı Akdin Muhtelif Nev'ileri, Ders Takrirleri, İstanbul 1955-56.
- DOĞAN, Murat/BAYGIN, Cem**, Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'nda Kira Sözleşmesine Ait Hükümler, Hukuki Perspektifler Dergisi, S.4, Ağustos 2005.
- DOĞRUSÖZ, M. Edip/ER, Refik** Uygulamada Kira Tespiti ve Uyarlama Davaları B.2, Ankara 2007 .
- DOĞRUSÖZ, M. Edip/YAVUZ, Nihat** Kira Tespit Davaları, Ankara 1992.
- EREN, Fikret**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, B.9, İstanbul 2007.
- ERDOĞAN, Celal**, Tahliye Kira Tespiti ve Kira Alacağı Davaları, B.10, Ankara 2000.
- ERDOĞAN, Hasan**, Tahliye, Kira Tespiti, Kira Alacağı ve Tazminat Davaları, Ankara 2006.
- ERTAŞ, Şeref**, Yeni Türk Medeni Kanunu Hükümlerine Göre Eşya Hukuku, Ankara 2004.
- ERTÜRK, Erkan**, Uygulamada Kira Tespit ve Uyarlama Davaları, Ankara 2005.
- ERZURUMLUOĞLU, Erzan** Adi Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, Ankara 1973 .
- ESENER, Turan**, Borçlar Hukuku I, Akitlerin Kuruluşu ve Geçerliliği Ankara 1969.
- FEVZİOĞLU, F. Necmeddin**, "Anayasa Mahkemesi Kararları Karşısında Kiracı ve Kiralayanların Durumu", Özel Galatasaray Yüksek İktisat ve Ticaret Okulu Dergisi, 1964 , s1,s.17.

- FEYZİOĞLU, F. Necmeddin**, Akdin Muhtelif Nev'ileri, C.1, İstanbul 1980.
- GÜRDOĞAN, Bülent**, Anayasa Mahkemesi'nin Kiralara Dair Kararı Üzerine Forum S.222, 1963 Ankara.
- HATEMİ, Hüseyin/SEROZAN, Rona/ARPACI, Abdülkadir**, Borçlar Hukuku Özel Bölüm, İstanbul 1992 (Kısaltılmışı: Hatemi/Serozan/Arpacı, Özel).
- HATEMİ, Hüseyin/SEROZAN, Rona/ARPACI, Abdülkadir**, Eşya Hukuku, İstanbul 1991 (Kısaltılmışı: Hatemi/Serozan/Arpacı, Eşya)
- İNAL, Tahir**, Şerhli ve İzahlı Gayrimenkul Kira Mevzuatı, Ankara 1955.
- KANETİ, Selim**, Federal Mahkeme Borçlar Hukuku Kararları, İstanbul 1955-1956.
- KARAHASAN, Mustafa Reşit**, Gayrimenkul Hukuk Davaları, İstanbul 1967.
- KARAHASAN, Mustafa Reşit**, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Öğreti Yargıtay Kararları, İstanbul 2002.
- KÖPRÜLÜ, Ömer**, Kirada Temerrüt-Tahliye ve Kira Bedelinin Mahkemece Tespiti, İstanbul 1964.
- KÖPRÜLÜ, Ömer**, Tahliye, Kira Tespiti ve Kat Mülkiyeti Davalarında Yargılama Usulü İBD., C.XLV, Temmuz-Ağustos, 1971.
- KILIÇOĞLU, Ahmet M.**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, B.4, Ankara 2004.
- KILIÇOĞLU, Ahmet M.**, Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'na Eleştiriler, B.1, Ankara 2008.
- KILIÇOĞLU, Ahmet M.**, Kira Dondurma Tasarısı , Cumhuriyet Gazetesi, 2 Şubat 2000.
- KILIÇOĞLU, Ahmet M.**, Türk Borçlar Kanunu Tasarısına Eleştiriler, Rapor, Türkiye Barolar Birliği Ankara 2008.
- KILIÇOĞLU, Mustafa**, Tahliye, Kira Tespiti ve Uyarılma Davaları, 2. Tıpkı Basım, Ankara 1996.
- KÖHLER, Helmut**, Özel Borç İlişkileri, Münih, 1993.
- KUİN, Marten**, Gayrimenkul Kiraları Hakkında Bazı Düşünceler, Ankara 1952.

- KURU, Baki**, İcra ve İflas Hukuku El Kitabı, B.2, İstanbul 2006.
- KURU, Baki/ARSLAN, Ramazan/YILMAZ, Ejder**, Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu ve İlgili Mevzuat, B.16, Ankara 1997.
- KURU, Baki**, Tespit Davaları , Ankara 1963.
- MALKOÇ, Aytaç/KILIÇOĞLU, Mustafa**, Kira, Tahliye, Tespit ve Tazminat Davaları, İstanbul 1992.
- MARTEN, Alfred**, Borçlar Kanunu Şerhi, C.2, İstanbul, 1931.
- OĞUZMAN, M. Kemal/ÖZ, Turgut**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, B.3, İstanbul 2006.
- OĞUZMAN, M. Kemal/SELİÇİ, Özer**, Eşya Hukuku, İstanbul 1992.
- OLGAÇ, Senai**, Türk Borçlar Kanunu Şerhi Akdin Muhtelif Nev'ileri, C.3, Ankara 1977.
- OLGAÇ, Senai**, Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun, Açıklaması ve Uygulaması, Ankara 1988.
- OLGAÇ, Senai**, Kira Parasını Tespit ve Tahliye Davaları, Ankara 1978 .
- OSER, H./SCHÖRENBERGER, W. (Çev. Seçkin, Recai)**, İsviçre Medeni Kanunu Şerhi, C.5, Ankara 1950.
- ÖZER, Muzaffer**, Kiracılık ve Kira Davaları Rehberi, Tahliye ve Tespit Davaları, İstanbul,1994.
- RADO, Tefik**, Roma Hukuku Dersleri,Borçlar Hukuku , İstanbul 1967.
- REİSOĞLU, Safa**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, B.19, İstanbul 2006.
- SALVATORE di M., (Çev.Umur,Ziya)**, Roma Hukuku, İstanbul 1954.
- SEROZAN, Rona**, Borçlar Hukuku Özel Bölüm, İstanbul 2006.
- SEYFULLAH, Ediz**, Medeni Hukuka Giriş ve Başlangıç Hükümleri, Ankara 1979.
- SEZEN, Mehmet**, Kira Kanunu Problemi, Cumhuriyet Gazetesi, İstanbul 1965.
- SUNGURBEY, İsmet**, Medeni Hukuk Sorunları, C.2, İstanbul 1980.

- ŞENYÜZ, Doğan**, Borçlar Hukuku Genel ve Özel Hükümler, B.2, Bursa 2005.
- TANDOĞAN, Haluk**, Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Cilt I/2,3. Bası, İstanbul 1985.
- TARAKÇIOĞLU, Nurettin**, Adi Kira Hukuku, Adi Kirada Sözleşme Serbestisine Getirilen Sınırlamalar, İstanbul, 1976.
- TEKİNAY, S. Sulhi/AKMAN, Sermet/BURCUOĞLU, Haluk/ALTOP, Atilla**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, B.7, İstanbul 1993.
- TUNABOYLU, Müslim**, Kira Hukuku, Tahliye, Uyarlama, Tespit ve Alacak Davaları, C.2 Ankara 2005.
- TUNÇOMAĞ, Kenan**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C.2, İstanbul 1977.
- TUNÇOMAĞ, Kenan**, Yargıtay Kararları Açısından Kira parasının Tayini Meselesi, Yargıtay 100.Yıldönümü Armağanı, İstanbul, 1968, s.623-632.
- UYAR, Talih**, İcra Hukukunda Tahliye, Manisa, 1987.
- UYGUR, Turgut**, Açıklamalı İçtihatlı Borçlar Kanunu Özel Borç İlişkileri, C.4, Ankara 1992.
- VELİDEDEOĞLU, H. Veldet/ER, Refet**, Türk Borçlar Kanunu Şerhi, Ankara 1987.
- VELİDEDEOĞLU, H. Veldet/KAYNAR, Reşat**, Borçlar Hukuku Umumi Hükümler, İstanbul 1957.
- VELİDEDEOĞLU, H.Veldet**, Türk Medeni Hukuku, B.7, İstanbul, 1968.
- VON Tuhr, Andreas (Çev. Cevat Edege)**, Borçlar Hukukunun Umumi Kısmı, C.1, Ankara 1983.
- YAVUZ, Cevdet/ÖZEN, Burak/ACAR, Faruk**, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, B.7, İstanbul 2007.
- YAVUZ, Nihat**, Kira Paralarının Gelişmesinin Sistemik Açıklanması, Yargıtay Dergisi-YD -, S. 1-2, Ankara 1988.
- YAVUZ, Nihat**, Kira Parasının Saptanmasına İlişkin Yargıtay Kararlarındaki Gelişimin Sistemik Açıklaması, Ankara Barosu Dergisi, C.3, Ankara 1988.
- YAVUZ, Nihat**, Türk Kira Hukuku, Ankara 2003.

**ZEVKLİLER, Aydın / HAVUTÇU, Ayşe, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, B.9, Ankara 2007.**

**Kazancı Hukuk Otomasyonu**