

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ HAKKINDA

- HUKUK BÜLTENİ -

05/09/2022

I. GİRİŞ

Konut ve çatılı işyeri kiralalarında taraflar, 2008-32/34 nolu Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ hükümleri saklı kalmak kaydıyla sözleşmenin kurulması aşamasında kira bedelini Türk Borçlar Kanunu (TBK) m. 26-28 hükümleri uyarınca sözleşme özgürlüğü çerçevesinde serbestçe belirleyebilmektedir.

Bununla birlikte kira sözleşmeleri, sürekli borç doğuran sözleşmelerdendir. Nitekim konut ve çatılı işyerleri kiralalarında kira sözleşmesi belirli süreli olarak düzenlenmiş olsa dahi TBK m. 347/f. 1 uyarınca sözleşmenin süresinin dolması, kira sözleşmesinin kendiliğinden sona ermesine yol açmamaktadır. Zira TBK m. 347/f. 1'e göre kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az on beş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılmaktadır.

TBK m. 343 hükmünde ise konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesi dışında, kiracı aleyhine değişiklik yapılamayacağı düzenlenmiştir. Bu kapsamda yenilenen dönemler için kira bedelinin belirlenmesi konusu önem taşımaktadır.

II. YENİLENEN KİRA DÖNEMLERİNDE KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ

A. KİRA BEDELİNİN TARAFLAR ARASINDA ANLAŞMA İLE BELİRLENMESİ

TBK m. 344/f. 1 uyarınca taraflar, konut ve çatılı işyeri kiralalarında yenilenen dönemler için kira bedelini aralarında yapacakları bir anlaşma ile belirleyebilmektedirler. Nitekim tarafların kira bedelinin artırılmasına yönelik anlaşmaları, sadece ilk uzama yılı için değil, kira ilişkisi devam ettiği sürece yenilenen dönemler için de uygulama alanı bulacaktır¹. Ancak Kanun, bu anlaşmaların bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerli olacağını düzenlemiştir². Buna göre taraflar, yenilenen dönem için kira bedeli artışı olarak tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranından daha yüksek bir oran belirlenmiş olsa dahi kısmi butlan yaptırımını söz konusu olacak ve artış oranı, tüketici fiyat endeksi ile sınırlandırılacaktır³. Buna karşılık taraflarca kararlaştırılan kira artış oranı, bir önceki kira yılında tüketici fiyat

¹ M. Murat **İnceoğlu**; Kira Hukuku Cilt 2, İstanbul, 2014, s: 127.

² TBK m. 344 hükmünde artırım oranının sınırı olarak belirtilen tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan bir endekstir.

³ **İnceoğlu**; age, s: 128.

endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranından az ise kararlaştırılan artış oranı uygulanacaktır⁴. TBK m. 344/f. 1, c. 2’de ise bu kuralın bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanacağı düzenlenmiştir.

B. TARAFLAR ARASINDA BİR ANLAŞMA MEVCUT DEĞİL İSE KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ

Taraflar, yenilenen dönemlerde kira bedelinin artırımını hususunda bir anlaşma yapmamışlar ise kira bedeli TBK m. 344/f. 2 uyarınca belirlenecektir. Buna göre kira bedeli, bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla hâkim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenecektir. Görüldüğü üzere TBK m. 344/f. 2 hükmü, TBK m. 344/f. 1 hükmünden farklı olarak hâkime kira bedelini, kiralananın durumu göz önüne alarak hakkaniyete göre belirleme imkânı tanımaktadır. Ancak hâkim, TBK m. 344/f. 2 uyarınca kira bedelini belirlerken bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranından daha fazlasına hükmedemeyecektir. Buna karşılık kiralananın durumu ve hakkaniyet gerektiriyorsa hâkim, TBK m. 344’te ifade edilen tüketici fiyat endeksinde göre belirlenecek orandan daha düşük bir miktara hükmedebilecektir⁵.

C. BEŞ YILDAN UZUN SÜRELİ YA DA BEŞ YILDAN SONRA YENİLENEN KİRA SÖZLEŞMELERİNDE KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ

Taraflar arasında bu konuda bir anlaşma yapıp yapılmadığına bakılmaksızın beş yıldan uzun süreli ya da beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ise kira bedeli TBK m. 344/f. 3 uyarınca belirlenebilecektir. TBK m. 344/f. 3 hükmü řu şekildedir:

“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, hâkim tarafından tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim 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.”

Görüldüğü üzere TBK, kira bedelinin tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla belirlenmesi zorunluluğunu beş yıl ile sınırlamıştır⁶. Beşinci yılın ardından yenilenen kira döneminde uygulanacak kira bedeli; tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranının yanı sıra kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hâkim tarafından hakkaniyete uygun biçimde

⁴ İnceoğlu; age, s: 129.

⁵ Fikret Eren; Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara, 2018, s:404.

⁶ İnceoğlu; age, s: 139.

belirlenebilecektir. Diğer bir söyleyiş ile hâkim, beş yıldan uzun süreli ya da beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde kira bedelini belirlerken bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki değişim oranı ile bağlı olmayacak; bunun yanı sıra kiralananın durumunu ve emsal kira bedellerini göz önünde bulundurarak kira bedeline gerekirse daha yüksek oranda artış uygulayabilecektir. Bu hüküm, taraflar arasında kira bedelinin artırımına ilişkin bir anlaşma yapılmış olup olmadığına bakılmaksızın uygulama alanı bulacaktır.

TBK m. 344/f. 3 hükmünün son cümlesinde ise her beş yıldan sonraki kira yılında rayiç değere göre belirlenen kira bedelinin önceki fıkralarda yer alan ilkelere göre değiştirilebileceği düzenlenmiştir. Buna göre TBK m. 344/f. 3'e göre rayiç bedel tespit edildikten sonra, bundan sonraki kira bedelleri yine TBK m. 344/f. 1 ve 2 çerçevesinde belirlenebilecektir⁷.

Şu hususu ayrıca vurgulamak gerekir ki beş yıldan uzun süreli ya da beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde her beş yılın sonunda TBK m. 344/f. 3'e göre rayiç bedel üzerinden kira bedelinin belirlenmesi zorunlu değildir. Taraflar beş yılın sonunda TBK m. 344/f. 3 kapsamında rayiç bedel üzerinden kira bedelinin belirlenmesini hâkimden talep etmemişler ise; yeni dönem kira bedeli, TBK m. 344/f. 1 ve 2 uyarınca belirlenecektir. Buna ek olarak taraflar, beşinci yılın sonunda talep etmemiş olsalar dahi daha sonraki yıllarda, örneğin altıncı veya yedinci yılda, TBK m. 344/f. 3 uyarınca rayiç değere göre kira bedelinin belirlenmesini isteyebilirler⁸.

D. KİRA BEDELİNİN YABANCI PARA OLARAK KARARLAŞTIRILDIĞI HALLERDE KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ

TBK m. 344/f. 4 hükmünde, sözleşmede kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılmışsa 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun hükümleri saklı kalmak şartıyla, beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamayacağı hüküm altına alınmıştır. Aynı hükmün devamında ise beş yıl geçtikten sonra yabancı paranın değerindeki değişiklikler de göz önünde tutularak TBK m. 344/f. 3 uyarınca rayiç bedel üzerinden kira bedelinin belirleneceği düzenlenmiştir. Buna ek olarak bahse konu hükümde, "Aşırı İfa Güçlüğü" başlıklı TBK m. 138 hükmünün saklı tutulduğu düzenlenmiştir. Buna göre yabancı paranın değerinde olağanüstü ve beklenmeyen değişiklikler yaşanması halinde TBK m. 138'deki şartların da mevcut olması kaydıyla beş yıllık süre içinde uyarılma davası açılabilir.

Şu hususu vurgulamak gerekir ki TBK m. 138 hükmü kapsamında açılacak olan uyarılma davası, TBK m. 344-345 hükümleri kapsamında düzenlenen kira bedelinin tespiti davasından farklı esaslara ve şartlara tabi bir kurumdur.

Öte yandan normlar hiyerarşisindeki yeri tartışmalı olsa da 2008-32/34 nolu Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ m. 8/f. 2'de yer alan "*Türkiye'de yerleşik kişiler kendi aralarında akdedecekleri; konusu yurt içinde yer alan gayrimenkuller*

⁷ **İnceoğlu**; age, s: 142.

⁸ **İnceoğlu**; age, s: 143.

olan, konut ve çatılı iş yeri dâhil gayrimenkul kiralama sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştıramazlar.” hükmünü dikkatlerden kaçırmamak gereklidir.

III. KİRA BEDELİ TESPİT DAVASI

A. GENEL OLARAK

Görüldüğü üzere konut ve çatılı işyeri kiralalarında taraflar arasında yenilenen dönemlerde kira bedelinin artırımı hususunda bir anlaşma mevcut değil ise taraflar, TBK m. 344/f. 2 çerçevesinde kira tespit davası açmak suretiyle yenilenen dönem için belirlenecek kira bedelinin tespitini hâkimden talep edebilecektir. Aynı şekilde taraflar, bu konuda bir anlaşma yapıp yapılmadığına bakılmaksızın beş yıldan uzun süreli ya da beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde TBK m. 344/f. 3 uyarınca kira bedelinin rayiç değer üzerinden tespit edilmesini dava yoluyla mahkemeden talep edebilecektir.

B. DAVA AÇMA SÜRESİ VE KARARIN ETKİSİ

TBK m. 345’te kira bedelinin belirlenmesine ilişkin davanın açılma süresi ve açılan davanın sonucunda verilecek hükmün etkisi düzenlenmiştir. Buna göre kira bedelinin belirlenmesine ilişkin dava her zaman açılabilir. Ancak TBK m. 345 hükmüne göre davanın açılma süresi, dava neticesinde belirlenecek olan yeni kira bedelinin uygulanacağı kira dönemi için önem taşımaktadır. Zira,

- a. Sözleşmede yeni kira döneminde, kira bedelinin artırılacağına ilişkin bir hüküm varsa; yeni kira döneminin sonuna kadar açılacak bir dava ile kira bedeli belirlenmesi halinde; mahkemece belirlenecek olan yeni kira bedeli (*geçmişe etkili olarak*) bu yeni dönemin başlangıcından itibaren geçerli olacaktır (TBK m. 345/f. 3).
- b. Ancak sözleşmede yeni kira döneminde, kira bedelinin artırılacağına ilişkin bir hüküm yoksa; mahkemece belirlenecek olan yeni kira bedelinin bu yeni kira döneminin başlangıcından itibaren (*geçmişe etkili olarak*) geçerli olması için kira tespit davasının, yeni kira döneminin başlangıcından en az 30 gün önceki bir tarihte açılması ya da bu süre içinde kira bedelinin artırılacağına ilişkin olarak kiracıya yazılı bildirimde bulunulması gerekmektedir (TBK m. 345/f.2).

C. GÖREVLİ VE YETKİLİ MAHKEME

HMK m. 4 uyarınca, kira bedelinin belirlenmesi davasında, görevli mahkeme sulh hukuk mahkemesidir.

Kira bedelinin tespiti davası; taşınmaz üzerindeki bir aynî hakka dayanmamaktadır. Bu nedenle HMK m. 6 hükmünde düzenlenen genel yetki kuralı uygulama alanı bulacaktır. Buna göre kira bedelinin tespiti davasında yetkili mahkeme, davalı gerçek veya tüzel kişinin davanın açıldığı tarihteki yerleşim yeri mahkemesidir. Buna ek olarak kira bedelinin tespiti davası, kira

sözleşmesinden doğan bir davadır. Bu kapsamda HMK m. 10 uyarınca, sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesi de yetkilidir.

IV. TBK GEÇİCİ MADDE 1 HÜKMÜNÜN KİRA BEDELİNİN TESPİTİ DAVASINA ETKİLERİ

11.06.2022 tarihli Resmî Gazete’de yayımlanan “7409 sayılı Avukatlık Kanunu ile Türk Borçlar Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile birlikte TBK’na Geçici Madde 1 hükmü eklenmiştir. Buna göre **11.06.2022 – 01.07.2023** tarihleri arasında yenilenen **konut** kira sözleşmelerinde kira bedelinde en fazla %25 oranında artış yapılabilecektir. Dolayısıyla belirlenen bu oranı geçecek şekilde konut kira sözleşmelerinde yapılacak artışlar, fazla miktar yönünden geçersiz olacaktır. Bununla birlikte bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranının %25’in altında kalması halinde ise tüketici fiyat endeksindeki değişim oranının geçerli olacağı hüküm altına alınmıştır. Görüldüğü üzere, tarafların aralarında anlaşarak belirledikleri kira bedeli için TBK m. 344/f. 1 hükmünde öngörülen sınırlama **11.06.2022 – 01.07.2023** tarihleri arasında yenilenen **konut** kira sözleşmelerinde uygulanmak üzere TBK’na eklenen Geçici Madde 1 hükmü ile %25 olarak belirlenmiştir.

Buna ek olarak anılan **düzenlemede, TBK Geçici Madde 1 hükmünün TBK m. 344/f. 2 uyarınca hâkim tarafından verilecek kararlar bakımından da uygulanacağı açıkça öngörülmüştür.** Yukarıda belirtildiği üzere TBK m. 344/f. 2 hükmü, taraflarca yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin bir anlaşma yapılmamışsa, kira bedelinin bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla hâkim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenmesine ilişkindir. Dolayısıyla **11.06.2022 – 01.07.2023** tarihleri arasında yenilenen **konut kira sözleşmelerinde,** taraflarca bu hususta bir anlaşma yapılmamışsa yeni dönem kira bedeli; TBK Geçici madde 1 kapsamında belirtilen %25’lik oranı geçmemek koşuluyla hâkim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenecektir.

Taraflarca yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin bir anlaşma yapıp yapılmadığına bakılmaksızın, beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılında uygulanacak kira bedelinin hâkim tarafından belirlenmesine ilişkin düzenleme ise TBK m. 344/ f. 3’te düzenlenmiştir. **Geçici Madde 1 hükmü incelendiğinde görülecektir ki bu hükmün TBK m. 344/f. 3 uyarınca verilecek kararlarda uygulanacağına dair bir düzenleme bulunmamaktadır.** Dolayısıyla beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen konut kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda kira bedelinin hâkim tarafından TBK m. 344 /f. 3’e göre belirlenmesine ilişkin davalara %25’lik sınırın uygulanmayacağı anlaşılmaktadır.

V. SONUÇ

Görüldüğü üzere, TBK m. 344 - 345 hükümleri ile konut ve çatılı işyeri kiralalarında yenilenen dönemlerde kira bedelinin belirlenmesine ilişkin bir kısım sınırlamalar getirilmiş olup; tarafların bu hususta anlaşamaması halinde ise kira bedelinin hâkim tarafından hangi esaslar çerçevesinde belirleneceği hüküm altına alınmıştır. Kira bedelinin tespiti için açılacak davada, dava açma süresi ve dava sonunda verilecek kararın etkisi ise TBK m. 345 hükmünde düzenlenmiştir. Bu düzenlemelere ek olarak 11.06.2022 – 01.07.2023 tarihleri arasında yenilenecek olan konut kira sözleşmelerinde yenilenen dönem için kira bedeli TBK'na eklenen Geçici Madde 1 hükmü de dikkate alınmak suretiyle belirlenecektir.

Saygılarımızla

Forensis Hukuk Bürosu

Not: Bültenimizde yer verilen açıklamalar, ilgili mevzuat çerçevesinde konuyu genel hatlarıyla ele alır tarzda hazırlanmıştır. Size özel detaylı bilgi için bir hukuk bürosuyla bağlantıya geçmenizi tavsiye ederiz.