

■ Prof. Dr. Murat AYDOĞDU* ■

KİRA PARASINDA ARTIŞI %25 İLE SINIRLAYAN DÜZENLEMELER KONUSUNDA UYGULAMADA KARŞILAŞILAN SORUNLAR HAKKINDAKİ DEĞERLENDİRMELER

EVALUATION OF THE PROBLEMS ENCOUNTERED IN PRACTICERE GARDING THERE GULATIONST
HAT LIMIT THE INCREASE IN RENT TO %25

ÖZET

Kira sözleşmelerinde son yıllarda gerçekleşen iki önemli yasal değişiklik mevcuttur. Bunlardan ilki 1 Eylül 2023 tarihinde yürürlüğe giren 7445 sayılı Kanunla getirilen kira sözleşmelerinde dava şartı arabuluculuk, diğeri 7409 ve 7456 sayılı Kanunlarla getirilen konut kiralarda getirilen %25'lik yasal artışa ilişkin düzenlemelerdir. Belirtmek gerekir ki kira parasında artışı %25 ile sınırlayan düzenlemeler, kira parası ile ilgili uyuşmazlıkları ve buna bağlı olarak çeşitli sebeplerle adliyelere başvuruyu arttırmış, adliyelere başvuruyu azaltmayı amaçlayan kira uyuşmazlıklarında dava şartı arabulucuya gitmeyi öngören düzenlemenin yolunu açmıştır. İlk bakışta kira uyuşmazlıklarında dava şartı arabuluculuk, yaklaşık %60 oranlarında anlaşmayla sonuçlanınca bir nebze de olsa başarıya ulaşmıştır.

Aşağıda kira parasında sınırlı artışa ilişkin bu sınırlamalara, bu sınırlamaların getirdiği sorunlara ve bu konudaki değerlendirmelerimize yer verilecektir.

Anahtar Kelimeler: Kira sözleşmeleri, kira artışında %25 sınırı, dava şartı arabuluculuk.

ABSTRACT

There are two important legal amendments that are made in rent contracts in recent years. The first of these is mandatory mediation in rent contracts introduced by Law No. 7445 which came in to force on September 1, 2023 and the other is there gulations regarding the 25% legal increase in housing rents introduced by Laws No. 7409 and 7456. It should be noted that there gulations limiting the increase in rent to 25% has in creased the number of disputes regarding rent and accordingly applications to court houses for various reasons and paved the way for there gulation of mandatory mediation in rent disputes which aims to reduce applications to court houses. At first glance, mandatory mediation in rent disputes has achieved some success as it resulted in agreement of approximately 60%.

Below, these limitations regarding the limited increase in rent, the problems caused by these limitations andoureevaluations on this is sue will be discussed.

Keywords: Rent contract, limit of %25 in the increase of rent, mandatory mediation.

Araştırma Makalesi

Makale Geliş Tarihi: 29.11.2023 Kabul Tarihi: 13.12.2023

* ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-5935-1177>

Prof. Dr. Murat AYDOĞDU-Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı
Başkanı - Öğretim Üyesi

GİRİŞ

Kira sözleşmelerinde son yıllarda gerçekleşen iki önemli yasal değişiklik mevcuttur. Bunlardan ilki 1 Eylül 2023 tarihinde yürürlüğe giren 7445 sayılı Kanunla getirilen kira sözleşmelerinde dava şartı arabuluculuk, diğeri 7409 ve 7456 sayılı Kanunlarla getirilen konut kiralalarında getirilen %25'lik yasal artışa ilişkin düzenlemelerdir. Belirtmek gerekir ki kira parasında artışı %25 ile sınırlayan düzenlemeler, kira parası ile ilgili uyuşmazlıkları ve buna bağlı olarak çeşitli sebeplerle adliyelere başvuru arttırmış, bu durum adliyelere başvuruyu azaltmayı amaçlayan kira uyuşmazlıklarında dava şartı arabulucuya gitmeyi öngören düzenlemenin yolunu açmıştır. İlk bakışta kira uyuşmazlıklarında dava şartı arabuluculuk, yaklaşık %60 oranlarında anlaşmayla sonuçlanınca bir nebze de olsa başarıya ulaşmıştır.

Gerçekten de kira sözleşmelerinden doğan uyuşmazlıklarda dava şartı arabuluculuk, 7445 sayılı 'İcra ve İflas Kanunu İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un (RG: 05.04.2023, S:32154) 37. maddesi ile 6325 sayılı "Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu" (HUAK) 18/B fıkrası eklenerek öngörülmüştür. Hükme göre; "MADDE 18/B- (1) Aşağıdaki uyuşmazlıklarda, dava açılmadan önce arabulucuya başvurulmuş olması dava şartıdır: a) Kiralanan taşınmazların 2004 sayılı Kanuna göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler hariç olmak üzere, kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar..." Ayrıca yine 7445 sayılı kanunun m. 43/1-a bendi uyarınca düzenleme 01.09.2023 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Yapılan değişiklikten de anlaşıldığı üzere, 01.09.2023 tarihinden itibaren herhangi bir kira sözleşmesinde (taşınır-taşınmaz, konut veya işyeri kirasında) ilamsız icra yoluyla taşınmazların tahliyesine ilişkin hükümler dışında kalan tüm uyuşmazlıklarda (örneğin kira parasının tespiti ve tahliye talepleri bakımından) arabuluculuğa başvuru zorunlu hale getirilmiştir.

Kira sözleşmeleri bakımından yenilik arz eden ve asıl inceleme konumuzu oluşturan diğer düzenleme ise konut kirası artışında getirilen %25 sınıridir. Bu sınırlama 7409 sayılı 'Avukatlık Kanunu İle Türk Borç-

lar Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un (RG.; 11.06.2022, S:31863) 4. Maddesi ile 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Geçici 1. madde eklenerek getirilmiştir. Hükümde açıkça belirtildiği gibi kira artış sınırlaması 11.06.2022 ilâ 01.07.2023 (bu tarih dâhil) tarihleri arasında yenilenen kira dönemlerinde uygulanacaktır. 7456 sayılı '06.02.2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası İle Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un (RG.:15.07.2023, S:32249) 23. maddesiyle 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na getirilen Geçici Madde 2 ile konut kiralari bakımından 02.07.2023 ilâ 01.07.2024 (bu tarihler dâhil) tarihleri arasında yenilenen kira sözleşmeleri bakımından da getirilmiştir. Yani düzenlemenin yürürlüğü bir yıl daha uzatılmıştır.

Aşağıda kira parasında sınırlı artışa ilişkin bu sınırlamalara, bu sınırlamaların getirdiği sorunlara ve bu konudaki değerlendirmelerimize yer verilecektir.

I.KONUT KİRASINDA ARTIŞI %25 İLE SINIRLAYAN DÜZENLEMELER

Kira parasının belirlenmesi sözleşmenin başlangıcında tarafların tamamen özgür iradesine bağlıken¹, yenileme dönemlerinde yapı-

¹ Belirtmek gerekir ki sözleşmenin başlangıcında belirlenen kira bedeli bakımından da aşırı yararlanma (gabin) veya aldatma (hile) gibi nedenlere dayanarak genel hükümler çerçevesinde iptal beyanında bulunma gibi durumlar söz konusu olabilir. Bk. AKÇAAL, Mehmet : Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinde Artışa İlişkin 7161 Sayılı Kanun'la Getirilen Değişikliklerin Değerlendirilmesi, SDÜHFD, S: 12, No: 1, Y: 2022 (s.361-384), s.365-366; AYDOĞDU, Murat/TUNCER, Nalan: Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 6.Baskı, Ankara 2023, s.587 İnceoğlu ve s.589; ÖKTEM ÇEVİK, Seda: "Türk Borçlar Kanunu Madde 344 Uyarınca Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Temel Esasların Değerlendirilmesi" DEÜHFD, C. 24, S. 1, 2002, s.39-77 (Kira Bedeli), s.41-42; SARI FİDAN, Özlem : "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedeli Artış Oranının Belirlenmesine İlişkin Sınırlamaların Değerlendirilmesi", YBHD, Yıl: 8, Sayı: 2023/1 (s.345-375), s.347 vd. özellikle s.349-350 (dn.5); UYSAL, Hande: Kira Bedelinin Tespiti, İÜSBE, Basılmamış Yıl, İstanbul 2019, s.33-34; ÖZEN, Burak : "Kira Bedeli Artışına İlişkin Sözleşme Şartları ve Sözleşme Uyarınca Gerçekleşen Kira Bedeli Artışının Kira Tespit Davası Sonucunda Gerçekleşen Kira Bedeli Artışından Ayırt Edilmesi", MÜHFHAD, C.22, S:3, İstanbul 2016 (s.2033-2062), s.2035; ÖZYAKIŞIR, Özkan : Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedeli, Ankara 2019, s.195; WALTER, Hans P.: Kurzkomentar zum Obligationenrecht, Art.1-529, Basel 2008, Art. 253, N.6; WEBER, Roger : Basler Kommentar ORI, Art. 1-529 OR, Herausgeber; HONSELL/VOGT/WIEGAND, 5.Auflage, Basel 2011, Art 253, N.6.Alman ve İsviçre hukuklarında (BGB §556d vd.; OR

lacak artışlar bazı sınırlandırmalara tabidir². Bu tür sınırlandırmalara örnek olarak, özellikle TBK m. 344 hükmüyle getirilen sınırlandırma (temelde TÜFE artışına bağlanması) sayılabilir. Bu genel sınırlamalar yanında bazı dönemlerde kira artışına daha sıkı sınırlamalar getirildiği görülmektedir. Örneğin, 2000 yılında 4531 sayılı Kanun³ ile getirilen sınırlama böyledir. Söz konusu düzenlemede tarafların anlaşarak kira bedelini 2000 yılında %25, 2001 yılında ise %10 oranında arttırabilecekleri; taşınmazın bulunduğu bölgedeki rayiç bu oranların altında ise bu oranların uygulanmayacağı kabul edilmiştir. Söz konusu kanun yürürlüğe girdiği dönemde sözleşme özgürlüğünü ve hatta mülkiyet hakkını ihlal ettiği gibi gerekçelerle eleştirilmiş ve iptali için Anayasa Mahkemesi'ne başvurulmuştur. Anayasa Mahkemesi 2000 yılında yapılan başvuruyu oyçokluğu ile reddetmiş ve geçici 7. madde metninde yer alan "... 2000 yılında yıllık %25..." ibaresinin Anayasa'ya aykırı olmadığına karar vermiş⁴, ne var ki bu ilk başvuruyu reddeden Anayasa Mahkemesi, 2001 yılında yapılan başvuru üzerine, geçici madde metninde yer alan "... 2001 yılında ise yıllık %10..." ibaresini oybirliği ile mülkiyet hakkının özüne dokunduğu (adil dengeyi kiraya veren aleyhine makul düzeyi oldukça aşacak biçimde bozduğu) gerekçesiyle Anayasa'ya aykırı bularak iptal etmiştir⁵. Anayasa Mahkemesi'nin ilk başvuruyu reddedip ikinciye kabul etmesine sebep olarak, ara dönemde (Şubat 2001) krizin patlak vermesi ve enflasyonun 2001 yıl sonu itibariyle %90'lara çıkması gösterilebilir⁶.

Art.269) durum daha özel düzenlemelerle sözleşmenin başlangıcı bakımından sınırlandırılmaya çalışılmaktadır. Bk. İNCE AKMAN, Nurten/ÖZYAKIŞIR, Özkan: "Alman ve İsviçre Hukuku ile Karşılaştırmalı Olarak Türk Hukukunda Başlangıç Kira Bedelinin Sınırlanması Meselesi", SDÜHFD, Yıl: 2021, C: 11, S: 2 (s.725-770), s.730 vd. Kanımızca Türk hukuku bakımından da benzer yaklaşımlar düşünülmelidir.

² AYDOĞDU/TUNCER, s.589 vd.; İNCEOĞLU, M. Murat: Kira Hukuku Cilt II, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014, s.123 vd.; ÖKTEM ÇEVİK, Kira Bedeli, s.41-42; SARI FİDAN, s.351 vd.; UYSAL, s.41 vd.; ÖZEN, s.2035.

³ 4531 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Bir Geçici Madde Eklenmesi Hakkında Kanun için bk. RG. 16.02.2000, S: 23968. Bu düzenlemeye ilişkin o dönemdeki değerlendirmeler ve eleştiriler için bk. ALTAŞ, Hüseyin: "Kira Parası Artışlarının Sınırlanması", AÜHFD, Y:2000, C: 49, S: 1 (s.97-116), s.99 vd. ile s.107-109; RUHİ, Muhammet Emin: "Gayrimenkul Kiralarının Sınırlanması Hakkındaki 4531 Sayılı Yasaya İlişkin Anayasa Mahkemesi Kararına İlişkin Bir Değerlendirme", Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi, Y: 2003, C: 7, S: 1-2 (s.217-238), s.234 vd.; SARI FİDAN, s.369-370.

⁴ AYM, E. 2000/26, K. 2000/48, T. 16.11.2000 (RG.15.03.2002, S: 24696).

⁵ AYM, E. 2001/303, K. 2001/333, T. 19.07.2001 (RG, 15.09.2001, S: 24524).

⁶ GANBARİ, s.218-219; SARI FİDAN, s.369-370.

Bu iptal kararından yaklaşık 20 yıl sonra 7409 ve 7456 sayılı Kanunlarla getirilen %25 sınırının benzer gerekçelerle iptal edilme olasılığının bulunduğu ifade edilmektedir⁷. Kanımızca %25 gibi sabit bir sınır yerine (temelinde fedakârlığın denkleştirilmesi ilkesinin olduğu), TÜFE artış oranının yarısı oranında artış yapılabileceğine ilişkin adil bir düzenleme daha uygun olurdu.

Ne var ki Ülkemizin içinde bulunduğu ekonomik dalgalanma ve özellikle kira bedelindeki aşırı artışların enflasyon oranlarda aşırı artışa yol açması yüzünden, kira artış miktarına konut kiralari bakımından bir sınır getirilerek kiracının korunması amaçlanmıştır. Gerçekten de 11.06.2022 tarihli ve 31863 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanan 7409 sayılı kanunun 4. maddesi ile 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Geçici Madde 1 eklenmiştir. Hükme göre; “Konut kiralari bakımından bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih (11.06.2022) ilâ 01.07.2023 (bu tarih dâhil) tarihleri arasında yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmalar, bir önceki kira yılına ait kira bedelinin yüzde yirmi beşini geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranının yüzde yirmi beşin altında kalması halinde değişim oranı geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır. Bu oranları geçecek şekilde yapılan sözleşmeler, fazla miktar yönünden geçersizdir. Bu fıkra hükmü, 344. maddenin ikinci fıkrası uyarınca hâkim tarafından verilecek kararlar bakımından da uygulanır.”

Hükümde düzenlenen sınırlama 15.07.2023 tarihli ve 32249 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanan 7456 sayılı Kanunun 23. maddesiyle 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’na getirilen Geçici Madde 2 ile de devam ettirilmiştir. Hükme göre; “Konut kiralari bakımından 02.07.2023 ilâ 01.07.2024 (bu tarihler dâhil) tarihleri arasında yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmalar, bir önceki kira yılına ait kira bedelinin yüzde yirmi beşini geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranının yüzde yirmi beşin altında kalması halinde değişim oranı geçerlidir.

⁷GANBARI, s.218-219; SARI FİDAN, s.371-372.

Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır. Bu oranları geçecek şekilde yapılan sözleşmeler, fazla miktar yönünden geçersizdir. Bu fıkra hükmü, 344. maddenin ikinci fıkrası uyarınca hâkim tarafından verilecek kararlar bakımından da uygulanır.”

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu 344 hükmünün ilk halinde kira artışına getirilen sınır üretici fiyat endeksi iken, 7161 sayılı ‘Vergi Kanunları İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’ (RG.18.01.2019, S: 30659) m.56 ile ‘11.01.2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 344. maddesinin birinci, ikinci ve üçüncü fıkralarında yer alan “üretici fiyat endeksindeki artış” ibareleri “tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim” şeklinde değiştirilmiş ve maddenin dördüncü fıkrasına “kararlaştırılmışsa,” ibaresinden sonra gelmek üzere “20.02.1930 tarihli ve 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun hükümleri saklı kalmak şartıyla,” ibaresi eklenmiştir.’ Bu değişikliğin yürürlük tarihi 7161 sayılı Kanun m.69/b gereği 1 Ocak 2019’dur. Bu durumda konut ve çatılı işyerleri bakımından kira bedelinin artışı konusunda getirilen sınır, 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren tüketici fiyat endeksinin on iki aylık ortalaması iken, aşağıda değindiğimiz üzere yakın zamanda 7409 sayılı Kanunun Türk Borçlar Kanunu’na eklenen Geçici 1. maddesi ile sadece konut kiralari bakımından yapılan değişiklik ile 11 Haziran 2022 ile 1 Temmuz 2023 arasındaki dönemde yenilenen kira sözleşmelerinde konut kiralari yapılacak artış oranının üst sınırı %25 olarak belirlenmiştir. Hükümde düzenlenen sınırlamalar 15.07.2023 tarihli ve 32249 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanan 7456 sayılı Kanununun 23. maddesiyle 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’na getirilen Geçici Madde 2 ile konut kiralari bakımından 02.07.2023 ilâ 01.07.2024 (bu tarihler dâhil) tarihleri arasında yenilenen kira sözleşmeleri bakımından da getirilmiştir. Yani düzenlemenin yürürlüğü bir yıl daha uzatılmıştır⁸.

⁸ Bu konularda değerlendirmeler için bk. AKÇAAL, s.362 vd.; AYDOĞDU/TUNCER, s.357 vd. ile s.580 vd.; BABAĞLU, Tuba : Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Arabuluculuk Yoluyla Çözümü, Yayınlanmamış YLT, Karatay Üniversitesi, Konya 2023, s.35 vd.; GANBARİ, Muhammed Kiomers : Kira Artış Oranına Dair Geçici Maddeler İle Taraf İradesi: Özellikle Arabuluculuk, AHBVÜHFD, C. XXVII, Y: 2023, S: 4 (s.197-232), s.200 vd.; MAKARACI BAŞAK, Aslı/ÖKTEM ÇEVİK, Seda: 7409 Sayılı Kanun ile Getirilen Geçici Madde 1 Gereğince Kira Bedelinin Belirlenmesi, 08/07/2022 (<https://blog.lexpera.com.tr/7409-sayili-kanun-ile-getirilen-gecici-madde>)

Gerek 7409 sayılı Kanuna TBK'ye eklenen geçici madde 1, gerekse 7456 sayılı Kanunla TBK'ye eklenen geçici madde 2 ile getirilen düzenlemelerin içeriğinde açıkça belirtildiği gibi, TBK m.344/1 kapsamında taraflarca yapılacak kira artışlarına ve TBK m.344/2 uyarınca hâkim tarafından verilecek kira artışlarına uygulanacaktır. Ne var ki hem 7409 hem de 7456 sayılı Kanunlarda sınırlayıcı biçimde uygulama öngörüldüğünden ve TBK 344/III hükmüne değinilmediğinden, %25 artış sınırı, TBK 344/III hükmünde öngörülen düzenlemeye (taraflar arasında kira bedelinin belirlenmesi konusunda bir anlaşma olup olmadığına dahi 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 tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı sınırıyla bağlı olmaksızın hakkaniyete uygun olacak biçimde hâkim tarafından belirlenmesine) uygulanmayacaktır⁹.

Yine 7409 sayılı Kanun ile TBK'ye eklenen geçici madde 1 ve yine 7456 sayılı Kanun ile TBK'ye eklenen geçici madde 2 hükümleriyle getirilen düzenlemelerin içeriğinde açıkça belirtildiği gibi, "bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranının yüzde yirmi beşin altında kalması halinde değişim oranı geçerlidir." Şu halde her iki Kanun ve bunların öngördüğü geçici 1. ve 2. maddeler dikkate alınacak olursa, düzenlemelerin yürürlük tarihi olan 11.06.2022 ilâ 01.07.2024 (bu tarihler dâhil) tarihleri arasında yenilen konut kira sözleşmelerinde, TÜFE artış oranı %25 altında ise bu oranlar geçerli olacak (ki şu ana kadar artışlar hep %25 üstünde gerçekleşmiştir), TÜFE artış oranı %25 üstünde ise Kanunlarla belirlenen %25 sınırı uygulanacaktır.

1-geregince-kira-bedelinin-belirlenmesi/); SARI FİDAN, s.361 vd.; TÜRKMEN, Ahmet/HUYSAL, Süleyman Anıl : 6098 sayılı Kanun Geçici Madde 1 ile Getirilen Kira Bedelinde %25'lik Artış Sınırlamasına Aykırılığın Hukuki Sonuçları Üzerine Değerlendirmeler, 06/12/2022 (<https://blog.lexpera.com.tr/6098-sayili-kanun-gecici-madde-1-ile-getirilen-kira-bedelin-de-25lik-artis-sinirlamasina-aykirligin-hukuki-sonuc-lari-uzerine-degerlendirmeler/>).

⁹ GANBARİ, s.215; SARI FİDAN, s.368-369. Ayrıca bu konudaki yerinde değerlendirmeler için bk. KOÇ, Fatma: Kira Artış Oranına Getirilen %25 Sınırlaması Karşısında 5 Yıldan Uzun Süreli Veya 5 Yıldan Sonra Yenilenen Kira Sözleşmelerinin Durumu, 28.06.2022 (<https://sen.av.tr/tr/makale/Kira-Artis-Orani-na-Getirilen-Yuzde25-Sinirlaması-Karsısında-5-Yildan-Uzun-Sureli-Veya-5-Yildan-Sonra-Yenilenen-Kira-Sozlesmelerinin-Durumu>).

II.KONUT KİRASINDA %25 ARTIŞ SINIRLAMASININ KONU VE ZAMAN BAKIMINDAN UYGULAMA ALANI

Türk Borçlar hukukumuzda kira sözleşmelerine uygulanacak yasal hükümler bakımından üç tür kira sözleşmesinden söz edilebilir ki bunlar; adi kira sözleşmeleri (TBK m.299-338), konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri (TBK m.339-356), ürün kira sözleşmeleridir (TBK m.357-378)¹⁰.

Konut ve çatılı işyeri kiralari temel olarak Türk Borçlar Kanunu'nda birlikte ele alınmış olup, özellikle kiracıyı koruyan hükümlerden oluşmaktadır¹¹. Bazı istisnai kurallar bakımından ise konut kira ile çatılı işyeri kira sözleşmeleri ayrı ayrı ele alınmıştır. Örneğin TBK 344 hükmünün 8 yıl boyunca işyeri kiralari bakımından uygulanmamasına ilişkin 6217 sayılı Kanunun geçici 2. maddesini değiştiren 6353sayılı Kanun (m.53) düzenlemesi böyledir¹². Bu durumda TBK 344 hükmündeki sınırlamalar, işyeri kiralari bakımından 1 Temmuz 2020 (aslında 01.01.2019)¹³ta-

¹⁰ AYDOĞDU/TUNCER, s.357 vd. ile s.580 vd.; BABAĞLU, s.10 vd.; GÜMÜŞ, Mustafa Alper: "Yeni" 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, (TBK m.299-356), 2. Baskı, İstanbul 2012 (Kira), s.1 vd., özellikle s.21-24; GÖKYAYLA, Uygulama alanı, s.1203 vd.; GÖKYAYLA, K. Emre: "Türk Borçlar Kanunu'nun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin 344. Maddesinin Değerlendirilmesi", BÜHF. Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, Mart- Nisan 2013, C.9, S.103-104, s.18-51 (Kira Bedeli), s.28; İNCEOĞLU, s.125; MAKARACI BAŞAK/ÖKTEM ÇEVİK (lexpera blog); ÖKTEM ÇEVİK, Kira Bedeli, s.44.

¹¹ Bununla birlikte konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin aynı esaslara tabi olması eleştirilmekte, bu sözleşmelerin ayrı koruma esaslarına tabi olması gerektiği ileri sürülmektedir. Bk. ARPACI, Abdülkadir : "Konut ve İşyeri Kiralarının Aynı Hükümlere Tabi Kılınması Doğru Mudur?", Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Yıl:2008, C: 5, S: 2 (s.3-7), s.4; İNCEOĞLU, M. Murat/BAŞ, Ece : "Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Kira Parasının Belirlenmesi", s.523-548, Prof. Dr. Şener Akyol'a Armağan, İstanbul 2011, s.545; SARI FİDAN, s.352-353ve s.368-369; URAL ÇINAR, Nihal: "2020'ye 2 Kala 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Ertelenen Hükümler", Fasikül Hukuk Dergisi, Yıl : 2018, C: 10, S: 100 (s.161-168), s.161.

¹² 4 Temmuz 2012 tarih ve 6353 sayılı Kanun'un 53. maddesi ile değiştirilen 31 Mart 2011 tarih ve 6217 sayılı Kanun'un Geçici 2. Maddesi hükmü gereğince; "Kira Kanununun 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346 ve 354 üncü maddeleri 1/7/2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmaz. Bu halde, kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri tatbik olunur. Kira sözleşmelerinde hüküm olmayan hallerde mülga Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır."

¹³ Bu konuda ÖKTEM ÇEVİK'in de yerinde olarak belirttiği gibi (Kira Bedeli, s.49-50), 17.1.2019 tarihli ve 7161 sayılı Kanun'un 59. maddesi ile 31.3.2011 tarihli ve 6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un geçici 2. maddesine aşağıdaki fıkra

rihine kadar uygulanmamış, konut kiralarındaki artışlar bakımından halen olduğu gibi TBK 344 hükmü uygulanmıştır¹⁴.

Konut ve çatılı işyeri kiralari açısından farklılık gözetilmesi gereken istisnai anlayışı esas alan 7409 sayılı Kanun ile TBK'ye eklenen geçici 1. maddede ve 7456 sayılı Kanunla eklenen geçici 2. maddede sınırlayıcı biçimde sadece “konut kiralari bakımından” hükümlerin uygulanacağı açıkça yer almıştır. Bu durumda düzenlemenin (%25 kira artış oranı sınırlamasının) sadece konut kiralari bakımından uygulama alanı bulacağı, çatılı işyeri kiralari bakımından önceden olduğu gibi TBK m.344’de benimsenen ilkelerin uygulanacağı anlaşılmaktadır¹⁵. Ürün kirası sözleşmelerinde ise TBK 344 hükmündeki artış ilkelerinin de uygulanmaması gerektiği baskın görüş ve Yargıtay kararları gereğidir¹⁶. 7409 Sayılı Kanun’un gerekçesinde geçici 1. maddeye ilişkin gerekçe bulunmadığından (daha doğrusu Kanun Tasarısında Geçici Madde 1. maddenin bulunmadığı, hükmün Meclisteki görüşmeler sırasında Kanuna eklendiği anlaşılmaktadır) Kanunkoyucunun hangi gerekçeyle hükmün uygulamasının konut kiralari ile sınırlandırdığı anlaşılamamaktadır. Bu

eklenmiştir: “Bu fıkrayı ihdas eden Kanunla değiştirilen 6098 sayılı Kanunun 344 üncü maddesindeki tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranının esas alınacağına ilişkin hüküm, birinci fıkrada kapsamında olan kira sözleşmeleri ile akdedilmiş diğer kira sözleşmelerinin yenilenmesinde uygulanır”. Söz konusu hüküm ile birlikte kiracının Türk Ticaret Kanunu uyarınca tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kira sözleşmeleri bakımından 6217 sayılı Kanun’un, 6353 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’un 53. maddesi ile değişik Geçici 2. maddesiyle 8 yıl süre ile ertelenmesi de 01.01.2019 tarihi itibariyle ortadan kaldırılmış olmaktadır. Çünkü bu değişikliği yapan düzenlemenin (7161 say.K.m.59) yürürlük tarihi 01.01.2019’dur (7161 say.K.m.69/b). Yargıtay da aynı görüştedir (ÖKTEM ÇEVİK, Kira Bedeli, s.49-50, dn.25’de anılan karar-Y. 3.HD. E.2021/2915, K.2021/5408, T.25.05.2021 -legalbank-). Diğer kararlar için bk. AKÇAAL, s.371 ve dn.15. Aynı yöndeki görüş için bk. AKÇAAL, s.369-371; AYDOĞDU/TUNCER, s.595-596; UYSAL, s.11 ve s.69.

¹⁴ Bu Kanunlar hakkında bk. AKÇAAL, s.368 vd.; AYDOĞDU/TUNCER, s.523-524 ve s.592; BABAÖĞLU, s.10 vd.; GÜMÜŞ, Mustafa Alper: “Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi, (TBK m.299-356), 2. Baskı, İstanbul 2012 (Kira), s.14 vd., özellikle s.68-69; GÜMÜŞ, Mustafa Alper: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Cilt I, İstanbul 2012 (Borçlar), s.297; GÖKYAYLA, Uygulama Alanı, s.1234-1236; MAKARACI BAŞAK/ÖKTEM ÇEVİK (lexpera blog); ÖKTEM ÇEVİK, Kira Bedeli, s.44-45 ve s.47-49; UYSAL, s.44-45.

¹⁵ Böylece MAKARACI BAŞAK/ÖKTEM ÇEVİK’in de değindiği gibi (lexpera blog), öğretide konut kiralari ile işyeri kiralari aynı esaslara tabi olmaması gerektiği yönündeki eleştirilere paralel olarak bir düzenleme yapıldığı görülmektedir. Bu konudaki görüşler için bk. İNCEOĞLU, s. 3 vd.

¹⁶ AYDOĞDU/TUNCER, s.368 vd.; GANBARİ, s.214-215; GÖKYAYLA, Uygulama Alanı, s.1221, GÜMÜŞ, Kira, s.21-22.

nedenle MAKARACI BAŞAK/ÖKTEM ÇEVİK¹⁷, Kanunkoyucunun barınma ihtiyacını karşılayan konut kira sözleşmelerinde kiracıyı enflasyona karşı korumayı tercih ettiğini, işyeri kiralalarında ise aynı korunma ihtiyacının bulunmadığı yaklaşımını benimsediğini ileri sürmektedir. Kanımızca sosyal açıdan zayıf olan ve evi bulunmayan kiracı sayısının fazlalığı düşünülerek böyle bir yaklaşımın benimsendiğini, sosyal açıdan zayıf olan kiracıyı korumak yanında enflasyon artışını da frenlemek düşüncesinin olduğunu, işyeri kiralalarında ise ekonomik dalgalanmalara göre daha uyumlu bir şekilde kazanç artışının sağlanacağı, buradaki kaygının daha çok müşteri çevresini kaybetmek olduğu, dolayısıyla işyeri kiralalarında sınırlama yapmanın pek doğru olmadığı yaklaşımının benimsendiği söylenebilir.

Konuya zaman bakımından değinilecek olursa konut kirasında %25 artış sınırı getiren düzenlemelerde açıkça yer aldığı üzere, 7409 sayılı kanunun 4. maddesi ile 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na eklenen geçici 1. madde uyarınca, kira artış sınırlaması 11.06.2022 ilâ 01.07.2023 (bu tarih dâhil) tarihleri arasında yenilenen kira dönemleri bakımından uygulanacaktır. Keza 7456 sayılı Kanunun 23. maddesiyle 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na eklenen geçici 2. madde ise konut kiralaları bakımından 02.07.2023 ilâ 01.07.2024 (bu tarihler dâhil) tarihleri arasında yenilenen kira sözleşmeleri bakımından getirilmiştir. Yani düzenlemenin yürürlüğü bir yıl daha uzatılmıştır. Şu halde her iki düzenleme dikkate alınarak, 11.06.2022 ilâ 01.07.2024 (bu tarihler dâhil) arasında yenilenen konut kirası sözleşmeleri bakımından %25 artışına uyulması gerekecektir¹⁸.

Bu durumda her iki Kanun ve TBK'ye eklenen geçici 1. ve 2. maddeler düşünülerek 11.06.2022 ilâ 01.07.2024 (bu tarihler dâhil) tarihleri arasında yenilenen kira dönemlerinde, ister TBK m.344 hükmüne uygun biçimde TÜFE oranında, isterse TÜFE oranından daha az veya çok oranda (ancak %25 sınırının üstünde) artış öngörülmüş olsun, sonuç

¹⁷ MAKARACI BAŞAK/ÖKTEM ÇEVİK (lexpera blog).

¹⁸ Benzer açıklamalar için bk. BABAĞLU, s.21-23; MAKARACI BAŞAK/ÖKTEM ÇEVİK (lexpera blog).

değişmeksizin %25 sınırına uyulması gerekir. Bununla birlikte taraflar hiç artış öngörmemiş veya %25'den daha az artış öngörmüş ya da TÜFE artışı %25'den az ise buna uyulması gerekecektir. Nitekim geçici 1.ve 2. maddede açıkça "... bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranının yüzde yirmi beşin altında kalması halinde değişim oranı geçerlidir... düzenlemesine yer verilmiştir.

III. KONUT KİRA BEDELİNİN YABANCI PARA İLE KARARLAŞTIRILMASI DURUMLARINDA %25 SINIRI

Hukukumuzda dövizle kira parası belirleme konusunda 32 sayılı Karar dışında bir sınırlama yoktu¹⁹. Ne var ki 7161 sayılı Kanun m. 56 ile TBK 344/f.IV hükmü 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere değiştirilmiş ve düzenleme şu hale gelmiştir: "Sözleşmede kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılmışsa, (Ek ibare: 7161 - 17.01.2019 / m.56 / Yürürlük tarihi m.69/b gereği 01.01.2019) "20.02.1930 tarihli ve 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun hükümleri saklı kalmak şartıyla", beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılmaz. Ancak, bu Kanunun, "Aşırı ifa güçlüğü" başlıklı 138. maddesi hükmü saklıdır. Beş yıl geçtikten sonra kira bedelinin belirlenmesinde, yabancı paranın değerindeki değişiklikler de göz önünde tutularak üçüncü fıkra hükmü uygulanır."

Konut kiralarda kira bedelinin belirlenmesine ilişkin %25 sınırı, kanımızca iki sebepten Türk parasına ilişkin belirlemelere yönelik olup dövizle veya dövize endekli kiralalarda uygulanmaz. İlk konut kiralarda %25 sınırı, oniki aylık ortalamayı esas alan tüketici fiyat endeksinde ilişkin getirilen bir sınırlama olup, bu tür bir sınırlama TBK 344-I-II fıkraları arasında düzenlenen kira parasının Türk parası ile belirlenmesine yönelik artış kistaslarına yöneliktir; bu nedenle %25 sınırlaması da

¹⁹ Bu konuda bk. AYDOĞDU/TUNCER, s.380, s.470, s.598 ile s.935 vd.; BABAOĞLU, s.65 vd.; GANBARİ, s.204-205 ve s.213; MAKARACI BAŞAK/ÖKTEM ÇEVİK (lexpera blog); ÖKTEM ÇEVİK, Kira Bedeli, s.61 vd.; ÖKTEM ÇEVİK, Seda: "Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararın Kira Sözleşmelerinde Uygulama Alanı", Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar Çerçevesinde Döviz ile Sözleşme Yapma Yasası ve Sözleşmelerin Uyarlanması (Editör: Murat TOPUZ), 1.Baskı, Ankara 2019 (Kira-Döviz), s.89 vd.; ÖZYAKIŞIR, s.186-187; SARI FİDAN, s.362 vd.; UYSAL, s.44-45.

Türk parası ile karşılaştırılan kira bedellerine getirilen sınırlamalara ilişkin olabilir²⁰.

İkinci olarak dövizle ödemelerin yasaklanmasına ilişkin emredici mevzuat dövizle veya dövize endeksli kira ödemelerini yasaklamakta olduğundan²¹, %25 sınırlamasının TL ile karşılaştırılan kira bedelleri bakımından olduğu ortaya çıkmaktadır. Gerçekten de 12.09.2018 Tarihli Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar (Karar Sayısı: 85, RG.13.09.2018, S:30534) ek madde 4/g²² düzenlemesine dayalı olarak Bakanlıkça çıkarılan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ (Tebliğ No: 2008- 32/34)'de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Tebliğ No: 2018-32/52, RG.16.11.2018, S:30697))'in 1. maddesiyle, 2008-32/34 numaralı tebliğde çeşitli değişiklikler yapılmıştır.

Buna göre; 2008-32/34 numaralı tebliğin 8. maddesinin 2. fıkrası aşağıdaki şekildedir: *“Türkiye’de yerleşik kişiler kendi aralarında akdedecekleri; konusu yurt içinde yer alan gayrimenkuller olan, konut ve çatılı iş yeri dâhil gayrimenkul kiralama sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştıramazlar.”* 2008-32/34 numaralı tebliğin 8. maddesinin 28. fıkrasının 2. paragrafının 1. cümlesi de şu şekildedir: *“32 sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce akdedilen konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmelerinde döviz veya dövize endeksli olarak belirlenen bedeller bu fıkranın ilk paragrafına göre iki yıllık süre için Türk parası olarak belirlenir.”* Ancak, T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığının 13.10.2020 tarihli duyurusu²³ ile yukarıda ön-

²⁰ Aynı görüş için bk. AYDOĞDU/TUNCER, s.380, s.470-471 ve s.598; GANBARİ, s.215; MAKARACI BAŞAK/ÖKTEM ÇEVİK (lexpera blog); SARI FİDAN, s.368-369.

²¹ AYDOĞDU/TUNCER, s.935 vd.; ÖKTEM ÇEVİK, Kira Bedeli, s.61-62; ÖKTEM ÇEVİK, Kira-Döviz, s.89-91.

²² “4.g) Türkiye’de yerleşik kişilerin, Bakanlıkça belirlenen haller dışında, kendi aralarındaki menkul ve gayrimenkul alım satım, taşıt ve finansal kiralamalar dahil her türlü menkul ve gayrimenkul kiralama, leasing ile iş, hizmet ve eser sözleşmelerinde sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılmaz.”

²³ <https://www.hmb.gov.tr/duyuru/doviz-cinsinden-veya-dovize-endeksli-sozlesme-bedellerine-iliskin-duyuru-2> (e.t.18.11.2023).

görülen iki yıllık sürenin sona ermesinden sonra kira sözleşmelerinde yer alan bedellerin tekrar döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak uygulanmaya başlanmasının ya da yeniden döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak belirlenmesinin mümkün olmadığı, aksine uygulamaların tespiti durumunda kambiyo mevzuatı uyarınca gerekli yaptırımların uygulanacağı açıklamasında bulunulmuştur²⁴.

Şu durumda kısaca belirtmek gerekirse Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara m.4/g hükmü ekleyen 85 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ve bu Karara dayanarak Hazine ve Maliye Bakanlığınca çıkarılan 2008/32-34 sayılı Tebliğ ve onu değiştiren 2008/32/52 sayılı Tebliğler ile temelde kira sözleşmeleri bakımından dövizle ödeme yasaklanmıştır. Yasağa rağmen dövizle ödemenin kararlaştırıldığı hallerde yaptırımın niteliği (salt idari para cezası görüşü, kesin hükümsüzlük görüşü) tartışmalıdır²⁵. Konunun kiracı yararına nisbi emredici biçimde düzenlendiği ve kamu düzenini ilgilendiren bir konu

²⁴ Bu konuda değerlendirmeler için bk. AKÇAAL, s.363 vd.; AYDOĞDU/TUNCER, s.380, 470, s.598 ile s.936 vd.; BABAĞLU, s.65 vd.; GANBARİ, s.204-205 ve s.213; MAKARACI BAŞAK/ÖKTEM ÇEVİK (lexpera blog); ÖKTEM ÇEVİK, Kira Bedeli, s.61 vd.; ÖKTEM ÇEVİK, Kira-Döviz, s.89 vd.; SARI FİDAN, s.362 vd.; UYSAL, s.44-45.

²⁵ Yaptırımın kesin hükümsüzlük olduğu görüşü için bk. AYDOĞDU, Murat : Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair 85 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ve bu Kararın Uygulanmasına İlişkin Tebliğ Uyarınca Döviz Cinsinden veya Döviz Endeksli Ödemeleri İçeren Sözleşmelerde Öngörülen Uygulamalara İlişkin Değerlendirmeler, 1. Baskı, Ankara 2018 (Döviz), s.19 vd.; DOĞAN Murat: "Kira Sözleşmesi", M. Turgut Öz (Ed.), Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2023, s.302; GÖKYAYLA, K. Emre : İstanbul Şerhi, Türk Borçlar Kanunu Cilt 4-5, TBK madde 207-392, Editörler : ÖZ Turgut/ ACAR, Faruk/GÖKYAYLA K. Emre/ Develioğlu H. Murat, 3. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2019 (Şerh), m.344, N.15-18; GANBARİ, s.205. Yargıtay da konunun ekonomik kamu düzeni ile ilgili ve yaptırımın resen gözetilmesi gereken kesin hükümsüzlük olduğu görüşündedir. Bk. 12.HD., E. 2022/6469, K. 2022/9954, T. 6.10.2022 (kazanci.com); 12. HD. E. 2021/9299, K. 2021/9545, T. 02.11.2021 (ÖKTEM ÇEVİK, Kira Bedeli, s.61-62, dn.65-legalbank-). Yaptırımın idari para cezası olduğu görüşü için bk. GÖKYAYLA, K. Emre : "32 Sayılı Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında Kararın Satış ve Eser Sözleşmelerinde Bedele Etkisi" Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar Çerçevesinde Döviz ile Sözleşme Yapma Yasağı ve Sözleşmelerin Uyarlanması, s.71-88 (Editör : Murat TOPUZ) 1. Baskı, Ankara 2019 (Döviz), s.81; KAĞITÇIOĞLU, Mutlu : "Döviz Cinsinden veya Döviz Endeksli Sözleşme Yapma Özgürlüğünün Yürütmenin Düzenleyici İşlemleriyle Sınırlanması Sorunu", Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Yıl: 2020, C: 24, S: 3 (s.265-303), s.282; YENİOCAK, Umut : "Dövizle Sözleşme Kurma Yasağı ve Yasağa Aykırılığın Yaptırımı", Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar Çerçevesinde Döviz ile Sözleşme Yapma Yasağı ve Sözleşmelerin Uyarlanması (Editör: Murat TOPUZ), 1.Baskı, Ankara 2019, s.55 vd., özellikle s.65-66.

olduğu gerekçesiyle yaptırımın kesin hükümsüzlük olduğu görüşündeyiz²⁶.

IV. KONUT KİRASINDA %25 ARTIŞ SINIRLAMASINA AYKIRILIĞIN YAPTIRIMI

Konut kiralari bakımından anılan sürelerde yenilenen ve artırım yapma zamanı gelen konut kiralari bakımından, kira bedelinin taraflarca veya hâkim tarafından belirlenmesinde %25'lik artış sınırına uyulması gerekir. Ayrıca bu hükümler bir yıllık yapılmış olup da yıldan yılan yenilenen (TBK m.347) konut kirası sözleşmeleri yanında birden fazla yıl için akdedilmiş konut kirası sözleşmelerinde de uygulanacaktır. Yani burada "sözleşme içi bir müdahalenin" olduğu söylenebilir. Böylece örneğin üç yıl için akdedilmiş bir konut kirası sözleşmesinde ikinci yıl kira bedeli artışı gündeme gelmiş ve yürürlük tarihi itibariyle geçici 1. veya 2. maddenin uygulanma zamanına denk gelmişse (geçici 1. madde bakımından 11.06.2022 ilâ 01.07.2023; geçici 2. madde bakımından 02.07.2023 ilâ 01.07.2024 (bu tarihler dâhil) tarihleri arasında yenilenen kira dönemlerinde), ister TBK m.344 hükmüne uygun biçimde TÜFE oranında, isterse TÜFE oranından daha az veya çok oranda (ancak %25 sınırının üstünde) artış öngörülmüş olsun, sonuç değişmeksizin %25 sınırına uyulması gerekir. Bununla birlikte taraflar hiç artış öngörmemiş veya %25'den daha az artış öngörmüşse buna uyulması gerekecektir. Nitekim geçici 1.ve 2. maddede açıkça "... bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranının yüzde yirmi beşin altında kalması halinde değişim oranı geçerlidir... Bu oranları geçecek şekilde yapılan sözleşmeler, fazla miktar yönünden geçersizdir" düzenlemesine yer verildiği için %25 sınırlamasını geçmeyen anlaşmaların ge-

²⁶ Bir de buradaki kesin hükümsüzlüğün "değiştirilmiş kısmi hükümsüzlük" kapsamında olduğunu, dövizle kararlaştırmanın kısmi kesin hükümsüz olması nedeniyle 32 sayılı Karar ve ilgili Tebliğ uyarınca öncelikle tarafların TL üzerinden anlaşmaya varması, anlaşmaya varılmazsa hâkim tarafından Karar ve Tebliğe uygun olarak boşluk doldurmanın gerçekleşmesi gerekir. Bk. AYDOĞDU, Döviz s.19-20; AYDOĞDU/TUNCER, s.935 vd.; GANBARİ, s.205. Bu konuda ayrıca bk. Türk Parası Kaymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ'de (Tebliğ No:2008-32/34) 6/10/2018 Tarihinde Yapılan Değişiklik İle İlgili Olarak Sıkça Sorulan Sorular (<https://hazine.gov.tr/File/Index?id=cd32ef43-d5ee-45d3-a6fed3127a5a4632>).

çersizliğe tabi olmadığı, değişim oranı daha aşağıda kalan hallerde daha az olan bu oranın geçerli olacağı öngörülmüştür²⁷.

Görüldüğü üzere, TBK'ye eklenen geçici 1. ve 2. maddeler gereğince artış zamanı *11.06.2022 ilâ 01.07.2023 veya 02.07.2023 ilâ 01.07.2024 (bu tarihler dâhil) arasına denk gelen* konut kiralalarında, %25 sınırını geçecek şekilde yapılan anlaşmalar, düzenlemede açıkça belirtilmediği gibi, fazla miktar yönünden geçersizdir. %25 artış sınırını geçen sözleşmelerde %25'i aşan kira bedelleri bakımından "kısmi hükümsüzlük" olduğu, sadece artışın %25 ile sınırlandığı, asıl sözleşmenin geçerliliğine herhangi bir müdahalenin söz konusu olmadığı açıktır²⁸.

Bir de belirtmek gerekir ki %25 sınırına aykırı anlaşmaların hükümsüzlüğünü ileri sürmenin hakkın kötüye kullanımı oluşturmadığı durumlarda (edimler de ifa edilmemişse), kısmi hükümsüzlüğün tam hükümsüzlüğe dönüşmesi gerektiğini yani %25 sınırlamasına uyulacak olursa zarara uğradığını ve sözleşmenin tamamen hükümsüz olmasını (sözleşmenin başlangıcına yani sıfır noktasına dönüş) gerektiğini ileri sürer ve bu husus TBK 27/II gereği kabul edilecek olursa, %25 sınırlamasına ilişkin yasaklama ortadan kalkmış olur. Bu da yasaklamanın amacına aykırı bir durum yaratır. Bu nedenle %25 sınırlamasına tabi bir sözleşmede bu gibi durumlar bakımından (sadece bedele ilişkin değiştirilmiş kısmi hükümsüzlük uygun görülmeli) ve TBK 22 hükmü kıyasen uygulanarak tam hükümsüzlük engellenmelidir. Nitekim ifa edilmiş edimler bakımından geçmişe etkili uyarlamayı yasaklayan kural (TBK m.138) aynı amaca (sözleşmenin başlangıcına gitmeyi ve ifa edilmiş edimlerin tümünden sorgulanmasını engellemeye) hizmet etmektedir²⁹.

²⁷ AYDOĞDU/TUNCER, s.602-603; GANBARİ, s.220-221.

²⁸ Bu konuda bk. GANBARİ, s.205 ve s.220-221; MAKARACI BAŞAK/ÖKTEM ÇEVİK (lexpera blog); TÜRKMEN/HUYSAL (lexpera blog).

²⁹ Döviz mevzuatına aykırı olarak dövizle ödemenin veya dövize endeksli ödemenin kararlaştırılması halinde benzer çözüm önerileri için bk. AYDOĞDU, Döviz, s.20, dn.21. Ayrıca TBK 22 hükmünün uygulanması açısından bk. AYDOĞDU, Murat/KAHVECİ, Nalan: Genel İşlem Koşulları Şerhi, Türk Borçlar Kanunu m.20-25, 2. Baskı, Ankara 2022, s.206 vd.

V. KONUT KİRASINDA %25 SINIRLAMASINA AYKIRI KARARLAŞTIRMALARDA ARABULUCUK ANLAŞMALARININ VE İADE TALEPLERİNİN DURUMU

Tarafların serbest iradeleri ile belirlediği veya dava şartı arabulucu huzurunda bu yolda yapılan anlaşmalar nedeniyle konut kiralarda %25 kira artış sınırını aşan kira artışlarının ileride iadesi talep edilebilecek midir? Belirtmek gerekir ki %25 kira artış sınırı sadece konut kiralarda olduğu için, konut kiralari dışındaki sözleşmelerdeki kira artışları (örneğin işyeri bakımından iade talebi de söz konusu olmayacaktır.

Kanımızca hakkın kötüye kullanımı teşkil etmedikçe kural olarak konut kiralari bakımından fazla artışa ilişkin bedellerin iadesi istenebilecektir³⁰. Ortada emredici hükme aykırılık ve kesin hükümsüzlük yaptırımını söz konusu olduğuna göre, kural olarak konut kiralarda %25 kira parası artışına aykırı düzenleme ve anlaşmaların kesin hükümsüz olması ve yapılan fazla ödemelerin iadesi gündeme gelebilecektir. Ancak kiracının bilerek emredici hükme aykırı sözleşme yapması ve buna rağmen kira parasını Kanuna aykırı bir biçimde fazla vermiş olması halinde kendi rızasıyla yapmış olduğu ifaya rağmen bu aykırı düşen miktarın iadesini istemesi dürüstlük kuralına aykırı düşebilecektir³¹. Bu durumda kiracı, bu ödemeleri yapmaya mecbur kaldığını ispatlayarak iadeyi talep edebilmelidir ki bu gibi durumlarda dürüstlük kuralına aykırılık söz konusu olmamalıdır. Gerçekten de kiracı, kiralanan girdikten sonra ve fakat vermiş olduğu yazılı tahliye taahhüdü (hatta bu konudaki icra takibi yapılması) nedeniyle tahliye tehdidinden kurtulmak için anlaşmaya yanaşmışsa, fazla ödediği kısmın iadesini isteyebilmeli, aksi durumda yani yazılı bir tahliye taahhüdü ve icra takibi yoksa serbest iradesiyle yapmış olduğu %25 üzerindeki artışın iadesini, edimler ifa edilmemiş olmak kaydıyla, hakkın kötüye kullanımı (TMK m.2/II) nedeniyle istememelidir. Edimlerin ifa edilmiş olması halinde her durumda hakkın

³⁰ Benzer görüşler için bk. GANBARİ, s.221 vd.; KOLMAN, Merve: Kira Davalarında Arabuluculuk (<https://mervekolman.av.tr/kira-davalarinda-arabuluculuk/>); MAKARACI BAŞAK/ÖKTEM ÇEVİK (lexpera blog); TÜRKMEN/HUYSAL (lexpera blog);

³¹ Bu konudaki tartışmalar için bk. GANBARİ, s.221; KOLMAN (blog); MAKARACI BAŞAK/ÖKTEM ÇEVİK (lexpera blog); TÜRKMEN/HUYSAL (lexpera blog).

kötüye kullanımı (TMK m.2/II) nedeniyle fazla ödenen kiraların iadesini isteyememelidir.

Uyuşmazlığın arabulucuya gittiği durumlarda ise acaba arabulucu, konut kiralarında %25 üzerindeki artışlar tutanağa geçirebilecek mi yoksa bu yöndeki talepleri Kanuna aykırı görerek reddedebilecek midir? Kanımızca arabulucu, Kanuni düzenlemeler konusunda tarafları uyararak konut kiralarında %25 üzerindeki artışları tutanağa geçirebilmelidir³². Aksi halde arabuluculuğun anlamı kalmamaktadır. Tabii ki arabulucu, tarafları bu konuda uyarmalı ve hatta gereken uyarıları yazılı tutanağa işlemelidir. Taraflar bu durumu bile isteye kabul etmişse, aksinin ileri sürülmesi dürüstlük kuralına aykırı veya hakkın kötüye kullanımı niteliğinde görülmelidir.

Bununla birlikte HUAK m.18/B-f.III uyarınca kira uyuşmazlıkları bakımından “... düzenlenen anlaşma belgesinin icra edilebilirliğine ilişkin şerh alınması zorunlu olup bu şerh taşınmazla ilgili anlaşma belgeleri bakımından taşınmazın bulunduğu yer, diğer anlaşma belgeleri bakımından ise arabulucunun görev yaptığı yer sulh hukuk mahkemesinden alınır. Mahkeme taşınmazla ilgili anlaşma belgeleri bakımından yapacağı incelemede anlaşma içeriğini, arabuluculuğa ve cebri icraya elverişli olup olmadığı ve taşınmazla ilgili olarak kanunlarda yer alan sınırlamalar ile usul ve esaslara uyulup uyulmadığı yönünden denetler; bu kapsamda kurum veya kuruluşlardan bilgi veya belge talep edebilir ve gerektiğinde duruşma açabilir.” Bu nedenle icra edilebilirlik şerhi için hâkim önüne giden bir kira uyuşmazlığı bakımından, hâkimin re’sen emredici hükümlere aykırılığı denetlemesi gerektiğinden, %25 sınırını aşan bir anlaşma bakımın-

³² GANBARİ, s.226-227. İş hukuku bakımından değerlendirmeler için bk. KORKUSUZ, Refik/KORKUSUZ, M. Halit: “İş Hukukunun Emredici Hükümlerine Aykırı İfa Edilen Zorunlu Arabulucu Anlaşmalarının Hukuki Durumu”, Adalet Dergisi, S:64, Y:2020 (s.481-506), s.493 vd. Yargıtay’ın işçi-işveren uyuşmazlıklarında emredici hükme aykırı uygulamaların gözardı edilebileceğini kabul etmektedir. Ne var ki konu öğretilerde tartışmalıdır. Bu konudaki kararlar ve öğreti görüşleri için bk. GANBARİ, s.221, dn.77. Aksi görüş (arabulucunun %25’i aşan kira artışlarını yapmaması gerektiği görüşü) için ve kirada arabuluculuk hakkında bk. ULUSOY, Erol : “Kirada yüzde 25 sınırı arabulucuyla aşılabılır mi?” 02 Eylül 2023, (<https://www.milliyet.com.tr/yazarlar/prof-dr-erol-ulusoy/kirada-yuzde-25-siniri-arabulucuyula-silabilir-mi-6999664>).

dan icra edilebilirlik şerhini reddetmesi olasılığı yüksektir³³. Tarafların kendiliğinden arabuluculuk anlaşmasını uyguladıkları yani yargı önüne gidilmeyen durumlarda %25 şartını aşan anlaşmalar bakımından, ileride iade istemi söz konusu olduğunda hemen yukarıdaki açıklamalarımız (ifa edilen edimler bakımından dürüstlük kuralına aykırılık veya hakkın kötüye kullanımı) geçerli olacaktır. Ancak icra edilebilirlik şerhi için mahkemeye gidilen durumlarda kanımızca hâkim esnek davranmalı, gerektiğinde Kanunda öngörüldüğü gibi duruşma açarak tarafları dinlemeli, ancak yukarıda değindiğimiz gibi, özellikle arabulucu, konut kiralarda emredici kurallara aykırılığın varlığı konusunda tarafları uyarak %25 üzerindeki artışları tutanağa geçirmişse, icra edilebilirlik şerhi verilmelidir. Hâkim bu durumu kamu düzenine ilişkin görmemelidir³⁴; aksi halde bu konudaki arabuluculuğun anlamı kalmamaktadır.

SONUÇ

Kira parasının belirlenmesi sözleşmenin başlangıcında tarafların tamamen özgür iradesine bağlıken, yenileme dönemlerinde yapılacak artışlar bazı sınırlandırmalara tabidir. Bu tür sınırlandırmalara örnek olarak, özellikle TBK m.344 hükmüyle getirilen sınırlamalar (temelde TÜFE artışına bağlanması) sayılabilir. Bu genel sınırlamalar yanında bazı dönemlerde kira artışına daha sıkı sınırlamalar getirildiği görülmektedir. Örneğin, 2000 yılında 4531 sayılı Kanun ile getirilen sınırlama böyledir. Söz konusu düzenlemede tarafların anlaşarak kira bedelini 2000 yılında %25, 2001 yılında ise %10 oranında artırtabilecekleri; taşınmazın bulunduğu bölgedeki rayiç bu oranların altında ise bu oranların uygulanmayacağı kabul edilmiştir. Söz konusu kanun yürürlüğe girdiği dönemde sözleşme özgürlüğünü ve hatta mülkiyet hakkını ihlal ettiği gibi gerekçelerle eleştirilmiş ve iptali için Anayasa Mahkemesi'ne başvurulmuştur. Anayasa Mahkemesi 2000 yılında yapılan başvuruyu oyçokluğu ile reddetmiş ve geçici 7. madde metninde yer alan "... 2000 yılında

³³ GANBARİ, s.226-227.

³⁴ Bununla birlikte tarafların döviz yasağına rağmen döviz üzerinden arabuluculuk anlaşması yapması halinde hâkimin icra edilebilirlik şerhini kesinlikle reddetmesi gerekmektedir. Çünkü bu durum kamu düzenine ilişkin bir durumdur. Bk. GANBARİ, s.225; KORKUSUZ/KORKUSUZ, s.495.

yıllık %25...” ibaresinin Anayasa’ya aykırı olmadığına karar vermiş, ne var ki bu ilk başvuruyu reddeden Anayasa Mahkemesi, 2001 yılında yapılan başvuru üzerine, geçici madde metninde yer alan “... 2001 yılında ise yıllık %10...” ibaresini oybirliği ile mülkiyet hakkının özüne dokunduğu (adil dengeyi kiraya veren aleyhine makul düzeyi oldukça aşacak biçimde bozduğu) gerekçesiyle Anayasa’ya aykırı bularak iptal etmiştir. Anayasa Mahkemesi’nin ilk başvuruyu reddedip ikinciye kabul etmesine sebep olarak, ara dönemde (Şubat 2001) krizin patlak vermesi ve enflasyonun 2001 yıl sonu itibarıyla %90’lara çıkması gösterilebilir. Bu iptal kararından yaklaşık 20 yıl sonra 7409 ve 7456 sayılı Kanunlarla getirilen %25 sınırının benzer gerekçelerle iptal edilme olasılığının bulunduğu ifade edilmektedir. Kanımızca %25 gibi sabit bir sınır yerine (temelinde fedakârlığın denkleştirilmesi ilkesinin olduğu), TÜFE artış oranının yarısı oranında artış yapılabileceğine ilişkin adil bir düzenleme daha uygun olurdu.

Ülkemizin içinde bulunduğu ekonomik dalgalanma ve özellikle kira parasındaki aşırı artışların enflasyon oranlarda aşırı artışa yol açması yüzünden, kira artış miktarına konut kiralari bakımından bir sınır getirilerek kiracının korunması amaçlanmıştır. Gerçekten de 11.06.2022 tarihli ve 31863 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanan 7409 sayılı kanunun 4. maddesi ile 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Geçici Madde 1 eklenmiştir. Hükümde düzenlenen sınırlama 15.07.2023 tarihli ve 32249 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanan 7456 sayılı Kanunun 23. maddesiyle 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’na getirilen Geçici Madde 2 ile devam ettirilmiştir.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu 344 hükmünde temelde TÜFE artışı geçerliyken 7409 ve 7456 sayılı Kanunlara getirilen geçici 1. ve 2. maddeler nedeniyle 11 Haziran 2022 ile 1 Temmuz 2024 arasında yenilenen konut kirası sözleşmelerinde konut kiralari yapılacak artış oranının üst sınırı %25 olarak belirlenmiştir.

Gerçekten de gerek 7409 sayılı Kanuna TBK’ye eklenen geçici maddede 1, gerekse 7456 sayılı Kanunla TBK’ye eklenen geçici madde 2 ile ge-

tirilen düzenlemelerin içeriğinde açıkça belirtildiği gibi, TBK m.344/I kapsamında taraflarca yapılacak kira artışlarına ve TBK m.344/2 uyarınca hâkim tarafından verilecek kira artışlarına uygulanacaktır. Ne var ki hem 7409 hem de 7456 sayılı Kanunlarda sınırlayıcı biçimde uygulama öngörüldüğünden ve TBK m.344/III hükmüne değinilmediğinden, %25 artış sınırı, TBK 344/III hükmünde öngörülen düzenlemeye uygulanmayacaktır. Ayrıca hem 7409 sayılı Kanun ile TBK'ye eklenen geçici madde 1, hem de 7456 sayılı Kanun ile TBK'ye eklenen geçici madde 2 ile getirilen düzenlemelerin içeriğinde açıkça belirtildiği gibi, "bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranının yüzde yirmi beşin altında kalması halinde değişim oranı geçerlidir." Şu halde her iki Kanun ve bunların öngördüğü geçici 1. ve 2. maddeler dikkate alınacak olursa, düzenlemelerin yürürlük tarihi olan 11.06.2022 ilâ 01.07.2024 (bu tarihler dâhil) tarihleri arasında yenilen konut kira sözleşmelerinde, TÜFE artış oranı %25 altında ise bu oranlar geçerli olacak (ki şu ana kadar artışlar hep %25 üstünde gerçekleşmiştir), TÜFE artış oranı %25 üstünde ise Kanunlarla belirlenen %25 sınırı uygulanacaktır.

Konut ve çatılı işyeri kiralaları temel olarak Türk Borçlar Kanunu'nda birlikte ele alınmış olup, özellikle kiracıyı koruyan hükümlerden oluşmaktadır. Bazı istisnai kurallar bakımından ise konut kira ile çatılı işyeri kira sözleşmeleri ayrı ayrı ele alınmıştır. Örneğin TBK m.344 hükmünün 8 yıl boyunca işyeri kiralaları bakımından uygulanmamasına ilişkin 6217 sayılı Kanunun geçici 2. maddesini değiştiren 6353 sayılı Kanun (m.53) düzenlemesi böyledir. Bu durumda TBK m.344 hükmündeki sınırlamalar, işyeri kiralaları bakımından 1 Temmuz 2020 (aslında 01.01.2019) tarihine kadar uygulanmamış, konut kiralardaki artışlar bakımından halen olduğu gibi TBK m.344 hükmü uygulanmıştır.

Konut ve çatılı işyeri kiralaları açısından farklılık gözetilmesi gereken istisnai anlayışı esas alan 7409 sayılı Kanun ile TBK'ye eklenen geçici 1. maddede ve 7456 sayılı Kanunla eklenen geçici 2. maddede sınırlayıcı biçimde sadece "konut kiralaları bakımından" hükümlerin uygulanacağı açıkça yer almıştır. Bu durumda düzenlemenin (%25 kira artış oranı

sınırlamasının) sadece konut kiralaları bakımından uygulama alanı bulacağını, çatılı işyeri kiralalarında veya ürün kirası sözleşmeleri bakımından uygulanmayacağını rahatlıkla söyleyebiliriz. Böylece çatılı işyeri kiralaları bakımından önceden olduğu gibi TBK m.344'de benimsenen ilkelere uygulanacağı anlaşılmaktadır. Ürün kirası sözleşmelerinde ise TBK m.344 hükmündeki artış ilkelerinin de uygulanmaması gerektiği baskın görüş ve Yargıtay kararları gereğidir.

Konut kiralalarında kira bedelinin belirlenmesine ilişkin %25 sınırı, kanımızca iki sebepten Türk parasına ilişkin belirlenmelere yönelik olup dövizle veya dövize endeksli kiralalarda uygulanmaz. İlk konut kiralalarında %25 sınırı, oniki aylık ortalamayı esas alan tüketici fiyat endeksine ilişkin getirilen bir sınırlama olup, bu tür bir sınırlama TBK m.344-I-II fıkraları arasında düzenlenen kira parasının Türk parası ile belirlenmesine yönelik artış kıstaslarına yöneliktir; bu nedenle %25 sınırlaması da Türk parası ile karşılaştırılan kira bedellerine getirilen sınırlamalara ilişkin olabilir.

İkinci olarak dövizle ödemelerin yasaklanmasına ilişkin emredici mevzuat dövizle veya dövize endeksli kira ödemelerini yasaklamakta olduğundan, %25 sınırlamasının TL ile karşılaştırılan kira bedelleri bakımından olduğu ortaya çıkmaktadır. Kısaca belirtmek gerekirse Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara m.4/g hükmü ekleyen 85 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ve bu Karara dayanarak Hazine ve Maliye Bakanlığınca çıkarılan 2008/32-34 sayılı Tebliğ ve onu değiştiren 2008/32/52 sayılı Tebliğler ile temelde kira sözleşmeleri bakımından dövizle ödeme yasaklanmıştır. Yasağa rağmen dövizle ödemenin karşılaştırıldığı hallerde yaptırımın niteliği (salt idari para cezası görüşü, kesin hükümsüzlük görüşü) tartışmalıdır. Konunun kiracı yararına nisbi emredici biçimde düzenlendiği ve kamu düzenini ilgilendiren bir konu olduğu gerekçesiyle yaptırımın kesin hükümsüzlük olduğu görüşündeyiz.

TBK'ye eklenen geçici 1. ve 2. maddeler gereğince artış zamanı *11.06.2022 ilâ 01.07.2023 veya 02.07.2023 ilâ 01.07.2024 (bu tarihler*

dâhil) arasına denk gelen konut kiralalarında, %25 sınırını geçecek şekilde yapılan anlaşmalar, düzenlemede açıkça belirtildiği gibi, fazla miktar yönünden geçersizdir. %25 artış sınırını geçen sözleşmelerde %25'i aşan kira bedelleri bakımından "kısmi hükümsüzlük" olduğu, sadece artışın %25 ile sınırlandırıldığı, asıl sözleşmenin geçerliliğine herhangi bir müdahalenin söz konusu olmadığı açıktır.

Bir de belirtmek gerekir ki %25 sınırına aykırı anlaşmaların hükümsüzlüğünü ileri sürmenin hakkın kötüye kullanımı oluşturmadığı durumlarda (edimler de ifa edilmemişse), kısmi hükümsüzlüğün tam hükümsüzlüğe dönüşmesi gerektiğini yani %25 sınırlamasına uyulacak olursa zarara uğradığını ve sözleşmenin tamamen hükümsüz olmasını (sözleşmenin başlangıcına yani sıfır noktasına dönüş) gerektiğini ileri sürer ve bu husus TBK 27/II gereği kabul edilecek olursa, %25 sınırlamasına ilişkin yasaklama ortadan kalkmış olur. Bu da yasaklamanın amacına aykırı bir durum yaratır. Bu nedenle %25 sınırlamasına tabi bir sözleşmede bu gibi durumlar bakımından (sadece bedele ilişkin değiştirilmiş kısmi hükümsüzlük uygun görülmeli) ve TBK m.22 hükmü kıyasen uygulanarak tam hükümsüzlük engellenmelidir. Nitekim ifa edilmiş edimler bakımından geçmişe etkili uyarlamayı yasaklayan kural (TBK m.138) aynı amaca (sözleşmenin başlangıcına gitmeyi ve ifa edilmiş edimlerin tümünden sorgulanmasını engellemeye) hizmet etmektedir.

Tarafların serbest iradeleri ile belirlediği veya dava şartı arabulucu huzurunda bu yolda yapılan anlaşmalar nedeniyle konut kiralalarında %25 kira artış sınırını aşan kira artışlarının ileride iadesi talep edilebilecek midir? Belirtmek gerekir ki %25 kira artış sınırı sadece konut kiralalarında olduğu için, konut kiralaları dışındaki sözleşmelerdeki kira artışları örneğin işyeri bakımından iade talebi de söz konusu olmayacaktır.

Kanımızca hakkın kötüye kullanımı teşkil etmedikçe kural olarak konut kiralaları bakımından fazla artışa ilişkin bedellerin iadesi istenebilecektir. Ortada emredici hükme aykırılık ve kesin hükümsüzlük yaptırımı söz konusu olduğuna göre, kural olarak konut kiralalarında %25 kira parası artışına aykırı düzenleme ve anlaşmaların kesin hükümsüz olması ve

yapılan fazla ödemelerin iadesi gündeme gelebilecektir. Ancak kiracının bilerek emredici hükme aykırı sözleşme yapması ve buna rağmen kira parasını Kanuna aykırı bir biçimde fazla vermiş olması halinde kendi rızasıyla yapmış olduğu ifaya rağmen bu aykırı düşen miktarın iadesini istemesi dürüstlük kuralına aykırı düşebilecektir. Bu durumda kiracı, bu ödemeleri yapmaya mecbur kaldığını ispatlayarak iadeyi talep edebilmelidir ki bu gibi durumlarda dürüstlük kuralına aykırılık söz konusu olmamalıdır. Gerçekten de kiracı, kiralananı girdikten sonra ve fakat vermiş olduğu yazılı tahliye taahhüdü (hatta bu konudaki icra takibi yapılması) nedeniyle tahliye tehdidinden kurtulmak için anlaşmaya yanaşmışsa, fazla ödediği kısmın iadesini isteyebilmeli, aksi durumda yani yazılı bir tahliye taahhüdü ve icra takibi yoksa serbest iradesiyle yapmış olduğu %25 üzerindeki artışın iadesini, edimler ifa edilmemiş olmak kaydıyla, hakkın kötüye kullanımı (TMK m.2/II) nedeniyle isteyememelidir. Edimlerin ifa edilmiş olması halinde her durumda hakkın kötüye kullanımı (TMK m.2/II) nedeniyle fazla ödenen kiralardan iadesini isteyememelidir.

Uyuşmazlığın arabulucuya gittiği durumlarda ise acaba arabulucu, konut kiralarda %25 üzerindeki artışlar tutanağa geçirebilecek mi yoksa bu yöndeki talepleri Kanuna aykırı görerek reddedebilecek midir? Kanımızca arabulucu, Kanuni düzenlemeler konusunda tarafları uyarak konut kiralarda %25 üzerindeki artışları tutanağa geçirebilmelidir. Aksi halde arabuluculuğun anlamı kalmamaktadır. Tabii ki arabulucu, tarafları bu konuda uyarmalı ve hatta gereken uyarıları yazılı tutanağa işlemelidir. Taraflar bu durumu bile isteye kabul etmişse, aksinin ileri sürülmesi dürüstlük kuralına aykırı veya hakkın kötüye kullanımı niteliğinde görülmelidir.

HUAK m.18/B-f.III uyarınca kira uyuşmazlıkları bakımından arabulucuya gidilmiş ve uyuşmazlık anlaşmayla sonuçlanmışsa, icra edilebilirlik şerhi için hâkim önüne giden bir kira uyuşmazlığı bakımından, hâkimin re'sen emredici hükümlere aykırılığı denetlemesi gerektiğinden, %25 sınırını aşan bir anlaşma bakımından icra edilebilirlik şerhini reddetmesi olasılığı yüksektir. Tarafların kendiliğinden arabuluculuk

anlaşmasını uyguladıkları yani yargı önüne gidilmeyen durumlarda %25 şartını aşan anlaşmalar bakımından, ileride iade istemi söz konusu olduğunda hemen yukarıdaki açıklamalarımız (ifa edilen edimler bakımından dürüstlük kuralına aykırılık veya hakkın kötüye kullanımı) geçerli olacaktır. Ancak icra edilebilirlik şerhi için mahkemeye gidilen durumlarda kanımızca hâkim esnek davranmalı, gerektiğinde Kanunda öngörüldüğü gibi duruşma açarak tarafları dinlemeli, ancak yukarıda değindiğimiz gibi, özellikle arabulucu, konut kiralalarında emredici kurallara aykırılığın varlığı konusunda tarafları uyararak %25 üzerindeki artışları tutanağa geçirmişse, icra edilebilirlik şerhi verilmelidir. Hâkim bu durumu kamu düzenine ilişkin görmemelidir; aksi halde bu konudaki arabuluculuğun anlamı kalmamaktadır.

KISALTIMA CETVELİ:

AHBÜHFD	: Ankara Hacı Bayram Veli Üni. Hukuk Fakültesi Dergisi
AÜHFD	: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
Bk.	: Bakınız
BÜHF	: Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi
C	: Cilt
DEÜHFD	: Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
dn.	: Dipnot
f.	: fıkra
İÜSBE	: İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü
HUAK	: Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu
m.	: madde
MÜHFHAD	: Marmara Üni. Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi
RG.	: Resmî Gazete
s.	: Sayfa
S	: Sayı
SDÜHFD	: Süleyman Demirel Üni. Hukuk Fakültesi Dergisi
TBK	: Türk Borçlar Kanunu
Y	: Yıl
Y...HD.	: Yargıtay ... Hukuk Dairesi
YBHD	: Yıldırım Beyazıt Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
Ylt	: Yüksek Lisans Tezi

KAYNAKÇA:

AKÇAAL, Mehmet: Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinde Artışa İlişkin 7161 Sayılı Kanun’la Getirilen Değişikliklerin Değerlendirilmesi,SDÜHFD, S: 12, No: 1, Y: 2022, s.362-384.

ALTAŞ, Hüseyin: “Kira Parası Artışlarının Sınırlanması”, AÜHFD, Y:2000, C: 49, S: 1, s.97-116.

ARPACI, Abdülkadir: “Konut ve İşyeri Kiralarının Aynı Hükümlere Tabi Kılınması Doğru Mudur?”, Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Yıl:2008, C: 5, S: 2, s.3-7.

AYDOĞDU, Murat: Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair 85 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ve bu Kararın Uygulanmasına İlişkin Tebliğ Uyarınca Döviz Cinsinden veya Dövizle Endeksli Ödemeleri İçeren Sözleşmelerde Öngörülen Uygulamalara İlişkin Değerlendirmeler, 1. Baskı, Ankara 2018 (Döviz).

AYDOĞDU, Murat/**KAHVECİ**, Nalan: Genel İşlem Koşulları Şerhi, Türk Borçlar Kanunu m.20-25, 2. Baskı, Ankara 2022.

AYDOĞDU, Murat/**TUNCER**, Nalan: Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 6.Baskı, Ankara 2023.

BABAOĞLU, Tuba: Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi Ve Arabuluculuk Yoluyla Çözümü, Yayımlanmamış YLT, Karatay Üniversitesi, Konya 2023.

DOĞAN Murat: “Kira Sözleşmesi”, M. Turgut Öz (Editör), Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2023.

GANBARİ, Muhammed Kiomers: Kira Artış Oranına Dair Geçici Maddeler İle Taraf İradesi: Özellikle Arabuluculuk, AHBVÜHFD, C. XXVII, Y: 2023, S: 4, s.197-232.

GÖKYAYLA, K. Emre: “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK. m. 339)”, Journal of Yasar University, Y: 2013, C: 8, Özel Sayı, s.1203-1250 (Uygulama alanı).

GÖKYAYLA, K. Emre: “Türk Borçlar Kanunu’nun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin 344. Maddesinin Değerlendirilmesi”, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi, Mart-Nisan2013, C.9, S.103-104, s. 18-51 (Kira Bedeli).

GÖKYAYLA, K. Emre: “32 Sayılı Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında Kararın Satış ve Eser Sözleşmelerinde Bedele Etkisi”, Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar Çerçevesinde Döviz ile Sözleşme Yapma Yasası ve Sözleşmelerin Uyarlanması, s.71-88 (Editör: Murat TOPUZ), 1. Baskı, Ankara 2019 (Döviz).

GÖKYAYLA, K. Emre: İstanbul Şerhi, Türk Borçlar Kanunu Cilt 4-5, TBK madde 207-392, Editörler: ÖZ Turgut/ ACAR, Faruk/GÖKYAYLA K. Emre/ Develioğlu H. Murat, 3. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2019 (Şerh).

GÜMÜŞ, Mustafa Alper: “Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi, (TBK m.299-356), 2. Baskı, İstanbul 2012 (Kira).

GÜMÜŞ, Mustafa Alper: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Cilt I, İstanbul 2012 (Borçlar).

İNCE AKMAN, Nurten/ÖZYAKIŞIR, Özkan: “Alman ve İsviçre Hukuku ile Karşılaştırmalı Olarak Türk Hukukunda Başlangıç Kira Bedelinin Sınırlandırılması Meselesi”, SDÜHFD, Yıl: 2021, C: 11, S: 2, s.725-770.

İNCEOĞLU, M. Murat: Kira Hukuku Cilt II, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014.

İNCEOĞLU, M. Murat/**BAŞ**, Ece: “Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Kira Parasının Belirlenmesi”, s.523-548, Prof. Dr. Şener Akyol’a Armağan, İstanbul 2011.

KAGITÇIOĞLU, Mutlu: “Döviz Cinsinden veya Döviz Endeksli Sözleşme Yapma Özgürlüğünün Yürütmenin Düzenleyici İşlemleriyle Sınırlandırılması Sorunu”, Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Yıl: 2020, C: 24, S: 3, s.265-303.

KOÇ, Fatma: Kira Artış Oranına Getirilen %25 Sınırlaması Karşısında 5 Yıldan Uzun Süreli Veya 5 Yıldan Sonra Yenilenen Kira Sözleşmelerinin Durumu, 28.06.2022 (<https://sen.av.tr/tr/makale/Kira-Artis-Oranina-Getirilen-Yuzde25-Sinirlamasi-Karsisinda-5-Yildan-Uzun-Sureli-Veya-5-Yildan-Sonra-Yenilenen-Kira-Sozlesmelerinin-Durumu>).

KOLMAN, Merve: Kira Davalarında Arabuluculuk (<https://mervekolman.av.tr/kira-davalarinda-arabuluculuk/>) –blog-.

KORKUSUZ, Refik/ **KORKUSUZ**, M. Halit: “İş Hukukunun Emredici Hükümlerine Aykırı İfa Edilen Zorunlu Arabulucu Anlaşmalarının Hukuki Durumu”, Adalet Dergisi, S:64, Y:2020, s.481-506.

MAKARACI BAŞAK, Aslı / **ÖKTEM ÇEVİK**, Seda: 7409 Sayılı Kanun ile Getirilen Geçici Madde 1 Gereğince Kira Bedelinin Belirlenmesi <https://blog.lexpera.com.tr/7409-sayili-kanun-ile-getirilen-gecici-madde-1-geregince-kira-bedelinin-belirlenmesi/> (lexperablog)

ÖKTEM ÇEVİK, Seda: “Türk Borçlar Kanunu Madde 344 Uyarınca Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Temel Esasların Değerlendirilmesi” DEÜHFD, C. 24, S. 1, 2002, s. 39-77 (Kira Bedeli).

ÖKTEM ÇEVİK, Seda: “Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararın Kira Sözleşmelerinde Uygulama Alanı”, Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar Çerçevesinde Döviz ile Sözleşme Yapma Yasağı ve Sözleşmelerin Uyarlanması (Editör: Murat Topuz), Ankara 2019 (Kira-Döviz).

ÖZEN, Burak: “Kira Bedeli Artışına İlişkin Sözleşme Şartları ve Sözleşme uyarınca Gerçekleşen Kira Bedeli Artışının Kira Tespit Davası Sonucunda Gerçekleşen Kira Bedeli Artışından Ayırt Edilmesi”, MÜHFHAD, C.22, S:3, İstanbul 2016, s.2033-2062.

ÖZYAKIŞIR, Özkan: Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedeli, Ankara 2019.

RUHİ, Muhammet Emin: “Gayrimenkul Kiralarının Sınırlandırılması Hakkındaki 4531 Sayılı Yasaya İlişkin Anayasa Mahkemesi Kararına İlişkin Bir Değerlendirme”, Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi, Y: 2003, C: 7, S: 1-2, s.217-238.

SARI FİDAN, Özlem: “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedeli Artış Oranının Belirlenmesine İlişkin Sınırlamaların Değerlendirilmesi”, YBHD, Yıl: 8, Sayı: 2023/1, s.345-380.

TÜRKMEN, Ahmet/**HUYSAL**, Süleyman Anıl: 6098 sayılı Kanun Geçici Madde 1 ile Getirilen Kira Bedelinde %25’lik Artış Sınırlamasına Aykırılığın Hukuki Sonuçları Üzerine Değerlendirmeler <https://blog.lexpera.com.tr/6098-sayili-kanun-gecici-madde-1-ile-getirilen-kira-bedelinde-25lik-artis-sinirlamasina-aykirligin-hukuki-sonuclari-uzerine-degerlendirmeler/> (lexperablog).

ULUSOY, Erol: “Kirada yüzde 25 sınırı arabulucuyla aşılabilir mi?” 02 Eylül 2023, (<https://www.milliyet.com.tr/yazarlar/prof-dr-erol-ulusoy/kirada-yuzde-25-siniri-arabulucuyla-asilabilir-mi-6999664>).

URAL ÇINAR, Nihal: “2020’ye 2 Kala 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Ertelenen Hükümler”, Fasikül Hukuk Dergisi, Yıl : 2018, C: 10, S: 100, s.161-168.

UYSAL, Hande: Kira Bedelinin Tespiti, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, Basılmamış Ylt, İstanbul 2019.

WALTER, Hans P.: Kurzkomentar zum Obligationenrecht, Art.1-529, Basel 2008.

WEBER, Roger: BaslerKommentar OR I, Art. 1-529 OR, Herausgeber; HONSELL/VOGT/WIEGAND, 5.Auflage, Basel 2011.

YENİOCAK, Umut: “Dövizle Sözleşme Kurma Yasağı ve Yasağa Aykırılığın Yaptırımı”, Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar Çerçevesinde Döviz ile Sözleşme Yapma Yasağı ve Sözleşmelerin Uyarlanması, (Editör: Murat TOPUZ), 1. Baskı, Ankara 2019, s.55 vd.