

MUSTAFA GÖRMEZ

**KONUT VE ÇATILI İŞYERİ
KİRA SÖZLEŞMELERİNDE
KİRA BEDELİNİN
BELİRLENMESİ VE
UYARLANMASI**

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	VII
İÇİNDEKİLER	IX
KISALTMALAR	XVII
GİRİŞ	1

BİRİNCİ BÖLÜM KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ

I. GENEL OLARAK	9
II. GAYRİMENKUL KİRALARI HAKKINDA KANUN DÖNEMİNDE KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ	12
A. GAYRİMENKUL KİRALARI HAKKINDA KANUN'UN UYGULAMA ALANI	12
B. GAYRİMENKUL KİRALARI HAKKINDA KANUN'UN KİRA BEDELİNİ SINIRLAYAN HÜKÜMLERİ	15
1. 1939 Yılı Rayicine Tabi Kira Bedelleri	16
2. Bina Vergisi Esasına Tabi Kira Bedeller	17
3. 1953 Yılı Rayicine Tabi Kira Bedelleri	17
4. Emsali Bulunmayan Taşınmazların Kira Bedelleri	18

C. YARGITAY İÇTİHATLARIYLA KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ.....	18
1. Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un 2. ve 3. Maddelerinin Anayasa Mahkemesi Tarafından İptal Edilmesi.....	18
2. 18.11.1964 Tarihli 2 E. 4 K. Sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı ile Kira Bedelinin Belirlenmesinin Esasları.....	20
a. Kira Bedelinin Olağan Rayice Göre Belirlenmesi.....	23
b. Olağan Rayicin Tespit Edilememesi Durumunda Kira Bedelinin Ekonomi Esasları İle Hak Ve Nesafet Kuralına Göre Belirlenmesi	27
3. Yargıtay'ın Dönemsel Olarak Kira Bedelinin Belirlenmesi Konusunda Kabul Ettiği Esaslar.....	28
a. Toptan Eşya Fiyatları Endeksindeki Artışın Belli Oranda Kira Bedeline Yansıtılması.....	29
b. Kira Bedelinin Taşınmazın Emlak Vergisine Esas Değerinin Yüzde Yedisinden Aşağı Olamayacağıнын Kararlaştırılması.....	31
c. Kira Bedelinin Belirlenmesinde Kiralanın Konumu, Kullanılma Biçimi Ve Hak Ve Nesafet İlkesinin Uygulanması.....	32
d. Kira Bedeli Artışına Üst Sınır Getirilmesi	33
e. Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'a Geçici Madde Eklenmesi	35
f. Yargıtay'ın "3+1" Formülü	37
4. Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un Kira Bedelinin Belirlenmesi İle İlgili Diğer Hükümleri.....	38
a. Mobilyalı Kiraya Vermenin Kira Bedeline Etkisi.....	38
b. Yakıt Parasındaki Değişikliğin Kira Bedeline Etkisi	39
c. Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un Kira Bedelleri İle İlgili Düzenlemesine Aykırı Hareket Etmenin Müeyyidesi	39
5. 2912 ve 3151 Sayılı Kanunlar İle Getirilen Düzenlemeler.....	40

6. Kira Bedelinin Belirlenmesi İle İlgili Diğer Hususlar	42
a. Uzun Süreli Kira Sözleşmelerinde, Kira Süresi Boyunca Kira Bedellerinin Belirli Olması Veya Kira Sözleşmesi Yenilendiği Takdirde Kira Bedelinin Hangi Oranda Arttırılacağına Sözcükte Öngörölmüş Olması	42
b. Kira Bedelinin Altın Veya Yabancı Para Üzerinden Belirlenmesi	43
c. İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi	44
D. GAYRİMENKUL KİRALARI HAKKINDA KANUN DÖNEMİNDE KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ DAVASI.....	46
1. Genel Olarak.....	46
2. Kira Bedelinin Belirlenmesi Davasının Açılma Zamanı	47
3. Kira Bedelinin Belirlenmesi Kararının Uygulanacağı Dönem.....	49
4. Belirlenen Kira Bedelinin İfa Zamanı	52
5. Belirlenen Kira Bedeline Faiz Uygulanması.....	53

İKİNCİ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ

I. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRASİ KAVRAMI VE UYGULAMA ALANI	56
A. GENEL OLARAK	56
B. KONUT KAVRAMI	58
C. ÇATILI İŞYERİ KAVRAMI.....	60
D. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARININ UYGULAMA ALANINA DÂHİL EDİLEN DURUMLAR.....	63
1. Kullanımı Bırakılan Eşya	63
2. Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Kira Sözleşmeleri.....	64

E. GEÇİCİ KULLANIMA ÖZGÜLENMİŞ TAŞINMAZ.....	65
II. TÜRK BORÇLAR KANUNU'NUN 344. MADDESİ ÇERÇEVESİNDE KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ.....	67
A. GENEL OLARAK	67
B. TÜRK BORÇLAR KANUNU'NUN 344. MADDESİNİN ÖZELLİKLERİ	68
C. KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİNE YÖNELİK HÜKÜMLERİN NİTELİĞİ.....	72
D. KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ ESASLARI.....	73
1. Sözleşmenin Kurulması Anında Kira Bedelinin Belirlenmesi	74
2. Kira Sözleşmesinin Uzayan Dönemlerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi.....	75
a. Kira Sözleşmesinde Artışa İlişkin Hüküm Bulunması Durumunda	76
aa. Kira Sözleşmesinde Belirtilen Artış Hükümünün Geçerlilik Süresi.....	76
bb. Tarafların Anlaşmasının Üst Sınırı.....	77
cc. Bir Yıldan Uzun Süreli Kira Sözleşmelerinde Artışlar	82
dd. Üretici Fiyat Endeksi Oranında Düşme Olması Halinde	84
b. Kira Sözleşmesinde Artışa İlişkin Hüküm Bulunmaması Durumunda	85
aa. Kira Sözleşmesinde Artış Hükümü Bulunmaması.....	85
bb. Bir Yıldan Uzun Süreli Kira Sözleşmelerinde Uygulama	87
cc. Üretici Fiyat Endeksinde Düşme Olması	88
c. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmelerinde Uygulama	88
3. Beş Yıldan Uzun Süreli Kira Sözleşmelerinde Veya Beş Yıldan Sonra Yenilenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi.....	89
a. Genel Olarak.....	89

b. Rayiç Kira Bedelinin Belirlenmesinde Esas	
Alınacak Kriterler	95
aa. Emsal Kira Bedelleri	95
bb. Kiralananın Durumu.....	97
cc. Üretici Fiyat Endeksi	98
dd. Hakkaniyet.....	99
4. Kira Bedelinin Yabancı Para Olarak Kararlaştırıldığı	
Hallerde Kira Bedelinin Belirlenmesi	101
5. Kira Bedelinin Para Dışında Bir Edim olarak	
Kararlaştırılması Halinde.....	106
E. KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ DAVASI.....	107
1. Genel Olarak.....	107
2. Kira Bedelinin Belirlenmesi Davasının Hukuki Niteliği.....	107
3. Kira Bedelinin Belirlenmesi Davasının Konusu	109
4. Kira Bedelinin Belirlenmesi Davasının Tarafları.....	110
5. Kira Bedelinin Belirlenmesi Davasının Açılma Zamanı	
ve Kararın Etkisi	112
a. Genel Olarak.....	112
b. Kira Sözleşmesinde Artışa İlişkin Hüküm	
Bulunmaması Halinde	114
c. Kira Sözleşmesinde Artışa İlişkin Hüküm	
Bulunması Halinde	116
6. Kira Bedelinin Belirlenmesi Kararı ve Sonuçları.....	117
a. Kira Bedelinin Belirlenmesi Kararı.....	117
b. Kira Bedelinin Belirlenmesi Kararının Hukuki	
Niteliği	120
c. Belirlenen Kira Bedelinin İfa Zamanı	121
7. Görevli ve Yetkili Mahkeme	122
8. Yargılama Gideri ve Vekâlet Ücreti.....	124
III. TÜRK BORÇLAR KANUNU'NUN KİRA BEDELİNİN	
BELİRLENMESİNE İLİŞKİN HÜKÜMLERİN	
ERTELENMESİ.....	125

IV. TÜRK BORÇLAR KANUNU'NUN KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİNE İLİŞKİN HÜKÜMLERİN ZAMAN BAKIMINDAN UYGULANMASI..... 130

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
KİRA BEDELİNİN UYARLANMASI

I. GENEL OLARAK..... 135

II. SÖZLEŞMENİN UYARLANMASINDA TEMEL İLKELER... 136

 A. AHDE VEFA İLKESİ (PACTA SUNDA SERVANDA)..... 136

 B. CLASULA REBUS SİC STANTİBUS TEORİSİ (EMPREVİZYON TEORİSİ)..... 137

 C. İŞLEM TEMELİNİN ÇÖKMESİ TEORİSİ..... 139

III. TÜRK BORÇLAR KANUNU'NUN YÜRÜRLÜĞE GİRMESİNDEN ÖNCE KİRA SÖZLEŞMESİNİN UYARLANMASI.....141

 A. GENEL OLARAK 141

 B. YARGITAY KARARLARI DOĞRULTUSUNDA KİRA BEDELİNİN UYARLANMASI.....141

IV. TÜRK BORÇLAR KANUNU UYARINCA KİRA SÖZLEŞMESİNİN UYARLANMASI 144

 A. GENEL OLARAK 144

 B. HÜKMÜN NİTELİĞİ 146

 C. SÖZLEŞMENİN UYARLANMASININ ZAMAN BAKIMINDAN UYGULANMASI 148

 D. KİRA SÖZLEŞMESİNİN UYARLANMASININ ŞARTLARI..... 149

 1. Sözleşmenin Kurulmasından Sonra Ortaya Çıkan Durum Değişikliği..... 150

 2. Öngörülemezlik..... 154

 a. Öngörülemezlik Durumu..... 154

 b. Tacirlerin Durumu..... 157

c. Öngörülemezlik Şartının Arandığı An	158
d. Sözleşmenin Süresi.....	159
e. Kira Sözleşmesi Bakımından Öngörülemezlik Şartı	161
3. Durum Değişikliğinin Uyarılama Talep Eden Taraftan Kaynaklanmaması.....	161
4. İfanın Beklenemezliği	164
5. Borcun İfa Edilmemiş Veya İfanın Aşırı Güçleşmesinden Doğan Hakların Saklı Tutularak İfa Edilmiş Olması	167
6. Sözleşmede Veya Kanunda Değişen Koşullara İlişkin Herhangi Bir Hükümün Bulunmaması	169
a. Sözleşmede Uyarılama Hükümü Bulunması.....	169
b. Kanunda Uyarılama Hükümü Bulunması	172
V. UYARLAMA DAVASI.....	173
A. GENEL OLARAK	173
B. SÖZLEŞMENİN UYARLANMASININ HÂKİMDEN TALEP EDİLMESİ.....	174
C. UYARLAMA DAVASININ HUKUKİ NİTELİĞİ	176
D. UYARLAMA DAVASININ TARAFLARI.....	177
E. SÖZLEŞMENİN YENİDEN MÜZAKERESİNİN TARAFLAR İÇİN ZORUNLU OLUP OLMADIĞI	178
F. UYARLAMA DAVASININ AÇILMA ZAMANI.....	180
G. UYARLAMA KARARI	181
1. Sözleşmenin Uyarlanması.....	181
a. Genel Olarak.....	181
b. Kira Sözleşmesinin Uyarlanması.....	183
2. Sözleşmenin Sona Erdirilmesi	189
a. Genel Olarak.....	189
b. Kira Sözleşmesinin Feshi	193
aa. Kira Sözleşmesinin Önemli Sebep Feshi İle Kira Sözleşmesinin Uyarlanması Arasındaki İlişki.....	194
bb. Davanın Terditli Açılması	197

H. SÖZLEŞMENİN UYARLANMASINDA HÂKİMİN DİKKATE ALMASI GEREKEN HUSUSLAR.....	199
I. KİRA BEDELİNİN UYARLANMASI KARARININ UYGULANMASI.....	200
J. GÖREVLİ VE YETKİLİ MAHKEME	201
K. YARGILAMA GİDERİ VE VEKÂLET ÜCRETİ	202
VI. 1567 SAYILI TÜRK PARASI KIYMETİNİ KORUMA HAKKINDA 32 SAYILI KARARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KARAR İLE GETİRİLEN HÜKÜMLER.....	203
A. GENEL OLARAK.....	203
B. KONU BAKIMINDAN UYGULAMA	212
C. ZAMAN BAKIMINDAN UYGULAMA	215
1. Kurulacak Sözleşmeler Bakımından Uygulama	215
2. Mevcut Sözleşmeler Bakımından Uygulama.....	216
D. KİŞİ BAKIMINDAN UYGULAMA.....	218
E. TÜRK PARASI KIYMETİNİ KORUMA HAKKINDA 32 SAYILI KARAR VE TEBLİĞİN UYGULAMASI.....	220
F. TÜRK PARASI KIYMETİNİ KORUMA HAKKINDA KARAR VE TEBLİĞİN KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNE UYGULANMASI.....	222
G. TÜRK PARASI KIYMETİNİ KORUMA HAKKINDA KARAR VE TEBLİĞE AYKIRI DAVRANMANIN YAPTIRIMI.....	228
VII.KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ DAVASI VE UYARLAMA DAVASI ARASINDAKİ FARKLAR.....	228
SONUÇ	233
KAYNAKÇA	245