

**BİR YILDAN UZUN SÜRELİ KONUT VE ÇATILI İŞYERİ
KİRALARINDAKİRA BEDELİNİN TÜRK LİRASI
ÜZERİNDEN BELİRLENMESİNDE
TBK M. 344 F.1 C.SON'UN YORUMLANMASI**

Yrd. Doç. Dr. K. Berk KAPANCI*

Özet

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa göre konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kira süresi bir yıl olabileceği gibi bir yıldan uzun süreli de olabilir. Bir yıllık kira sözleşmeleri, bir yıllık sürenin bitiminden on beş gün önce yalnızca kiracının fesih beyanı ile sona erdirilebilir. Aksi takdirde sözleşme bir yıllığına uzar. Söz konusu durumda kiraya verenin bu zorunlu uzatma karşısında menfaatlerinin denkleştirilebilmesi için kira bedeli yeniden tespit edilecektir. TBK m. 344 f.1, Türk Lirası üzerinden kararlaştırılmış olan kira bedelinin uzama döneminde ne kadar olacağına tespitinde uygulanacak kıstasları belirtmektedir. Bunun yanında TBK m. 344 f.1 c.son hükmü, söz konusu düzenlemenin bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanacağını belirtmektedir. Çalışma, öğretilerdeki görüşler ışığında bu son hükmün nasıl yorumlanması gerektiğine ilişkin ayrıntılı açıklamalar içermektedir.

Anahtar Kelimeler: *Kira bedeli, bir yıldan uzun süreli kira sözleşmesi, artış oranı, uzama dönemi, sözleşme özgürlüğü*

* MEF Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı.

Interpretation of the Art. 344 para.1 (2) TCO with relation to the Determination of the Lease Price Agreed in Turkish Liras in Lease Contracts for Residential and Roofed Commercial Premises Concluded for More Than One Year

Abstract

In accordance with the Turkish Code of Obligations numbered 6098, lease contracts for residential or roofed commercial premises may be made for one year or more than one year. One year lease contracts may only be terminated by will of the lessee, this will should be declared at least fifteen days prior to the end of the one year period. Otherwise, the existing lease contract will be extended for another year. In such a case, in order to equilibrate the position of the lessor, the lease price should be re-determined. Art. 344 para.1 TCO sets aside the principles that will be used in this determination, when the lease price has been agreed in Turkish Liras. Besides that, Art. 344 para.1 (2) TCO stipulates that this provision will be applied to lease contract with the duration of more than one year as well. This paper aims to clarify how this rule should be interpreted in the light of the different views in the legal doctrine.

Keywords: *Lease price, lease contracts with the duration of more than one year, increase rate, period of extension, freedom of contract*

I. Giriş

Belirli süreli sözleşme ilişkileri, normal şartlarda kararlaştırılan sürenin bitimi ile birlikte sona erer. Taraflar bu sözleşme ilişkisini devam ettirmek istiyorlarsa, bu konuda açıkça veya örtülü olarak anlaşarak ilişkiyi istedikleri süre için uzatabilirler. Hatta söz konusu olasılıkta, taraflar herhangi bir süre belirtmemişlerse sözleşme süresiz olarak uzar.

Konut ve çatılı işyeri kiralalarında ise, özel bir durum söz konusudur. Bu ilişki yapısında, istisnai olarak kararlaştırılmış olan belirli sözleşme süresi sona erse de, sözleşme kendiliğinden öylece sona ermez. Aksine kiracı, sürenin bitiminden en az on beş gün önce bir bildirimde bulunmadığı takdirde sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış

sayılacaktır¹ (TBK m. 347). Kanun koyucunun bu şekilde hüküm sevk etmesinin altında yatan sebepler kiracının korunması ve özellikle bulunduğu yerde kalıcı olmak ihtiyacına cevap verilmesidir.,

Gerçekten de 1950'li yıllar ve sonrasında köy ve kasabalardan büyük kentlere göç edilmesi konut ve işyeri ihtiyacını artırmış, kişiler yeni gelip adapte olmaya çalıştıkları kent hayatında konut ve işyeri ihtiyaçlarını çoğunlukla kira sözleşmeleri ile giderir olmuşlardır. Öte yandan modern hayatın bir gereği olarak, gerek konut kirasında gerekse işyeri kirasında kiracı, hayat ilişkilerini bulunduğu yer üzerinden kurgular, bu yerin sürekli değiştirilmesi ise olağan bir durum değildir. İşte genelleme yoluyla tespit edilen bu hususlar, kanun koyucunun bu tavrı almasında etkili olmuştur².

Öte yandan, kiracının korunması düşüncesiyle kiraya veren de tamamen göz ardı edilemez. Nitekim, kira sözleşmesinin anılan şekilde kiraya verenin iradesi dışında kanuni olarak uzatılması, onun açısından ister istemez olumsuz bir durum meydana getirmektedir. Bu noktada sürekli değişen hayat şartları ve enflasyon nazara alınacak olursa, kira bedelinin uzayan kira süreleri boyunca sürekli aynı kalması düşünülemez. Uzayan dönemler bakımından kira bedelinin yeniden belirlenmesi bir gereklilik oluşturur³.

Bu gerekliliğin sağlanmasında yıllar içinde farklılık gösteren bir uygulama söz konusu olmuştur. Nitekim öncelikle 6570 sayılı

¹ **İnceoğlu, Murat**, Kira Hukuku, C. II, Oniki Levha Yayınları, İstanbul, 2014, s. 122; **İnceoğlu, Murat / Baş, Ece**, "Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Kira Parasının Belirlenmesi", Prof. Dr. Şener Akyol'a Armağan, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2011, s. 523-548, s. 523; **Gökyayla, Emre**, "Türk Borçlar Kanununun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin 344. Maddesinin Değerlendirilmesi", BAÜ Hukuk Fakültesi Kazancı Hukuk Araştırmaları Dergisi, Mart-Nisan 2013, Sayı 103-104, s. 18-51, s. 24.

² Bkz. **İnceoğlu**, s. 1 vd.; **Burcuoğlu, Halûk**, Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa'ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1993, s. 1 vd.; **Tandoğan, Halûk**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Kira ve Ödünç Verme (Âriyet, Karz) Sözleşmeleri, C. I/2, 4. Tıpkı Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2008, s. 18-19; **Gökyayla**, Kira Bedeli, s. 21.

³ **İnceoğlu / Baş**, s. 523.

Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun ile bir düzen öngörölmüş, daha sonra bu düzen Anayasa Mahkemesi kararları ile iptal edilmiş, arkasından gelen dönemde de kanun koyucu yeni bir düzenleme yapmamış, konunun yargı uygulamasıyla şekillenmesi tercih edilmiştir⁴. 2012 yılında yürürlüğe giren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda ise, konu özel olarak ele alınmış ve m. 344 ve 345'te ayrıntılı şekilde düzenlenmiştir. Bu düzenlemelerin, büyük ölçüde Yargıtay uygulamasını takip ettiği söylenebilir⁵.

Çalışmamız kapsamında ele almak istediğimiz düzenleme ise, özel olarak TBK m. 344 f.1 c.son düzenlemesidir: *“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 uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır.**”* Bu düzenlemenin sözü, aşağıda belirteceğimiz üzere iki farklı şekilde de anlaşılabilir:

- Bir yıldan uzun süreli kira sözleşmesi sona erdikten sonra TBK m. 347 hükmü çerçevesinde söz konusu olacak uzama dönemleri için aynı kural uygulanacaktır. Bir örnekle somutlaştırılacak olursa, üç yıl süreli bir kira sözleşmesi üçüncü yıl sonra erdiğinde bir yıl süreyle uzayacağı zaman kurula riayet edilmelidir. Yoksa, üç yıllık sürenin kendi içinde izleyen dönemler bakımından farklı kira bedelleri (örneğin birinci yıl için 1.000 TL, ikinci yıl için 1.200 TL vb.) veya devam eden dönemlerde bedelin artırılması (örneğin birinci yıl için 1.000 TL, ikinci yıl için % 20 artışla 1.200 TL vb.) kararlaştırılmış olabilir.
- Bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde, uzama dönemi söz konusu olmasa da, her yıl için ayrı kira bedeli tespit

⁴ Söz konusu uygulamanın içeriğiyle ilgili detaylı bilgi için bkz. **Kırmızı, Mustafa**, Açıklamalı İÇtihatlı Kira Hukuku, Bilge Yayınevi, Ankara, 2013, s. 378-379; **Zevkliler, Aydın / Gökyayla, Emre**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Turhan Kitabevi, Ankara, 2014, s. 232 vd.; **Gökyayla**, Kira Bedeli, s. 21 vd.

⁵ **İnceoğlu / Baş**, s. 524.

edildiği vakit aynı kural uygulanacaktır. Bir örnekle somutlaştırılacak olursa, beş yıl süreli bir kira sözleşmesinde, birinci yıl için 1.000 TL, ve izleyen yıllarda her bir yıl için % 20'lik artışla belirlenen kira bedelleri bakımından, % 20'lik artış bir önceki kira yılının üretici fiyat endeksi (ÜFE) oranının üstünde ise geçerli olmayacak, 344. maddenin birinci fıkrasının ilk cümlesinde öngörülen değiştirilmiş kısmi hükümsüzlük kuralı çerçevesinde ilgili ÜFE oranına indirilecektir.

Söz konusu düzenlemenin anlamlandırılmasındaki farklılıklar, önemli uygulama farklılıklarına yol açacaktır. Dolayısıyla konunun yapılabilecek bu farklı yaklaşımlar bakımından incelenmesi gerekmektedir. Öte yandan 6101 sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun ve daha sonra yürürlüğe giren 6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun bakımından, kuralın hangi kira ilişkilerinde ne zamandan itibaren sonuç doğuracağı da tespit edilmelidir.

Bu çerçevede öncelikle TBK m. 344'e genel olarak değinilecek, akabinde eski dönemdeki Yargıtay uygulaması gözden geçirilecek, daha sonra 344. maddenin uygulama alanı bulacağı ilişkiler tespit edilecek, ardından da belirtilen yaklaşım farklılıklarına bağlı sonuçlar ele alınacaktır.

1. TBK m. 344'e göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Süresi ve Kira Bedelinin Tespit Edilmesine Genel Bakış

Konut ve çatılı işyeri kirası sözleşmelerinde, kira süresi ve buna bağlı olarak kira bedelinin tespit edilmesi kiracının korunması amacına bağlı olarak ortaya çıkmış ve özellik arz eden düzenlemelerdir. Aşağıda 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu (TBK) bakımından öngörülen düzenin genel çatısı ortaya koyulmaya çalışılacaktır. TBK sisteminin temel aldığı

ilişki türü ise, bir yıl süreli kira sözleşmesidir⁶. Bununla birlikte daha uzun süreli veya süresiz bir kira sözleşmesi yapılmasında da herhangi sakınca öngörülmemiştir⁷.

Konut ve çatılı işyeri kirası sözleşmesi belirli süreli olduğunda, sözleşme adi kira sözleşmesinden farklı olarak, süre bitiminde kendiliğinden sona ermez. Sözleşmeyi olağan şekilde (*özel ve haklı bir sebep bildirmeksizin*) sona erdirme yetkisi, kira süresinin bitiminden on beş gün evvelinden haber vermek suretiyle kural olarak sadece kiracıya tanınmıştır^{8, 9}. Kiralayanın bu tarzda bir kira sözleşmesini sona erdirebilme hakkı, olağan bir kurguda, tahliye davası¹⁰ sebepleri (*bu sınırlı sebeplerin de belli bir usûl dâhilinde ileri sürülmesi gerekmektedir*) ile sınırlandırılmıştır¹¹ (TBK m. 350 vd).

Kiracının bu şekilde korunmasının altında barınma ve bulunduğu çevrede kalıcılık ihtiyacı nazara alınmaktadır. Zira yukarıda da belirtildiği üzere 1950’li yıllardan sonra başlayan köy ve kasabalardan kente göç süreci, konut ve işyeri ihtiyaçlarının büyük oranda kira sözleşmeleri yoluyla karşılanması sonucunu beraberinde getirmiştir. Bu yüzden kanun koyucu konuya özel önem atfetmiş ve o dönemden başlayarak kiracıları koruyucu özel hükümler sevk etmiştir. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda da bu düşüncenin devam ettiği görülmektedir. İlgili düşünce

⁶ **Gökyayla**, Kira Bedeli, s. 25.

⁷ **Gökyayla**, Kira Bedeli, s. 25.

⁸ **Kırmızı**, s. 377; **Gökyayla**, Kira Bedeli, s. 26.

⁹ Bu türden belirsiz süreli bir sözleşmede ise, kiracı her zaman genel hükümler çerçevesindeki dönem ve sürelerle uymak kaydıyla sözleşmeyi feshedebilecektir (Bkz. TBK m. 347 f. 1-2).

¹⁰ Tahliye davası yenilik doğuran bir davadır, sonuçlanması ile birlikte hükümlerini doğuracaktır, bu özelliği ile de fesihten ayrılır: Fesihte beyanın karşı tarafa ulaşmasıyla birlikte sonuçlar kendiliğinden doğar, böyle bir durumda açılacak davanın hukukî niteliği tespit davası olacaktır. Bu konuda bkz. **Gümüç, Alper**, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C.I, 3. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2013, s. 338.

¹¹ Ancak belirtilmelidir ki kanun koyucunun koruyup gözettiği kiracı, yükümlülüklerini gerektiği gibi yerine getiren bir kiracıdır; yoksa kiralayanın kiracı sözleşmeye aykırı davrandığında söz konusu olabilecek fesih hakları saklı tutulmuştur (*Örneğin kiracının temerrüdü, kiracıdan kaynaklanan ve ilişkiyi çekilmez hale getiren önemli bir sebebin ortaya çıkması vs*). Bu konuda bkz. **Gümüç**, Özel Hükümler, s. 320, 324.

doğrultusunda konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde sözleşme özgürlüğü ilkesi sınırlı bir biçimde uygulama alanı bulabilecektir¹². Öyle ki, aşağıda ayrıntılarıyla belirtileceği üzere, TBK m. 344 düzenlemesinde tarafların kararlaştırdıkları kira bedelinin uygulanabilmesi için süre bakımından bir sınırlama yapılmamakla birlikte, artış oranı miktarı bakımından bir sınırlama getirilmiştir¹³.

Kira süresinin otomatik olarak uzamasının kabul edilmesi, kiralayan ile kiracı arasında bir denge oluşturulabilmesi için¹⁴, kira bedelinin uzayan dönemde yeniden tespitinin yapılmasını da beraberinde getirir ve gerekli kılar. Bu durumda yine kiracının menfaati de gözetilmek suretiyle şöyle bir düzen öngörülmüştür:

- ✓ **1. olasılık (TBK m. 344 f.1):** Tarafların kira sözleşmesinde uzama dönemleri için bir kira artış oranı öngörmeleri durumunda,
 - Artış oranı, bir önceki kira yılındaki ÜFE'ye¹⁵ eşit veya ondan daha az ise geçerli olacaktır¹⁶.

¹² **Öncü, Özge**, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi”, İzmir Barosu Dergisi, Mayıs 2012, Borçlar Kanunu Özel Sayısı, s. 300-348, s. 319.

¹³ **Öncü**, s. 320; **Zevkliler / Gökyayla**, s. 244.

¹⁴ Öte yandan, belli bir sürenin geçmesinden sonra kiralayanın da olağan fesih imkânını elde etmesi yine menfaatler dengesinin kurulmaya çalışıldığının göstergesidir (Bkz. TBK m. 328).

¹⁵ Bir defa burada esas alınması gereken olan endeksin, eski adı Devlet İstatistik Enstitüsü olan Türkiye İstatistik Kurumu tarafından ilan edilen endeks olacağı belirtilmelidir. Ne var ki, söz konusu endeksin yine Kurum tarafından ayrı ayrı ilan edilen, bir önceki yılın aynı ayındaki değişim oranına göre tespit edilen endeks mi, yoksa on iki aylık ortalamalardaki değişime göre tespit edilen endeks mi olacağı tartışmaya açılabılır. Önceki dönemde Yargıtay uygulamasında, Toptan Eşya Fiyat Endeksi (TEFE) bakımından, Kurum’un ilan ettiği on iki aylık değişim oranı ortalaması esas alınmıştır (Bkz. Yarg. 6. HD. 11.10.2005, E. 9613, K. 9258; Yarg. 3. HD. 14.02.2015, E. 906, K. 1234 (www.kazanci.com) [Son erişim tarihi: 23.11.2015]). Öğretide yeni dönemde de bu endeksin esas alınması gerektiği yönünde bkz. **İnceoğlu**, s. 130.

¹⁶ **Kılıçoğlu (Kılıçoğlu, Ahmet)**, Türk Borçlar Kanunu Tasarısı’na Eleştiriler, Rapor, Türkiye Barolar Birliği Yayınları, Ankara, 2008, s. 78) bu düzenlemeyi eleştirmekte ve “kalıcı genel bir yasa ile sözleşme özgürlüğüne getirilmiş yersiz bir sınırlama” olarak nitelendirmektedir.

- Artış oranı, bir önceki kira yılındaki ÜFE'den fazla ise, bu kez değiştirilmiş kısmî hükümsüzlük durumu söz konusu olur¹⁷. Kararlaştırılan oran, ilgili ÜFE oranına, yani azamî artış haddine indirilir. Böyle bir durumda öğretideki ağırlıklı kabul, hâkimin, hiçbir artış oranının hiç kararlaştırılmadığı durumdan (*bkz. aşağıda 2. olasılık*) farklı olarak, bunun dışında bir takdir yetkisi bulunmadığı yönündedir¹⁸. Böyle bir durumda uyuşmazlık çıkar da dava açılmak gerekirse, açılacak dava yalın ve tam anlamıyla bir tespit davası olacaktır. Bunun yanında kiracı fiilen kiraya verene ÜFE'yi aşan artış oranı kapsamında oldu da ödeme yapmak durumunda kaldıysa, fazla ödenen kısım bakımından sebepsiz zenginleşme talebi ileri sürülebilecek yahut da bu değer daha sonra ödenmesi söz konusu olacak kira bedelleri ile takas edilebilecektir¹⁹.
- ✓ **2. olasılık (TBK m. 344 f.2 – m. 345):** Tarafların kira sözleşmesinde uzama dönemleri için bir kira artış oranı öngörmemeleri ve sonradan da anlaşamamaları durumunda ise, kira bedelinin tespiti için dava açılmalıdır²⁰. Bu davada hâkim,

¹⁷ İnceoğlu, s. 128; İnceoğlu / Baş, s. 527; Gümüş, Alper, Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356), 2. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012, s. 70; Yavuz, Cevdet / Acar, Faruk / Özen, Burak, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 9. Bası, Beta Yayınları, İstanbul, 2014, s. 628; Eren, s. 425.

¹⁸ İnceoğlu / Baş, s. 527; Gümüş, Kira, s. 71.

Aslında hükümde öngörülmemekle birlikte, bir seçenek olarak kira bedeli ÜFE oranından fazla belirlendiğinde, hâkim tarafından bu konuda yapılan anlaşmanın toptan hükümsüz olduğuna hükmedilmesi de düşünülebilirdi. Böyle bir durumda, hâkim, TBK m. 344 f.2 uyarınca, yani taraflar arasında hiç artış oranı kararlaştırılmamış gibi bedeli tespitini yapacak, hakkaniyete göre tespit edeceği bedel en fazla ÜFE oranı kadar olabilecek ama onun da altında kalabilecekti. Hem bu şekilde kiraya verenlerin "kötü niyetli" olarak nitelendirilebilecek uygulamaları bakımından caydırıcılık sağlanabilmiş de olurdu. Mevcut durumda, böyle bir yaklaşımda bulunmanın hatalı olacağı ile ilgili olarak *bkz. Yavuz / Acar / Özen*, s. 629.

¹⁹ İnceoğlu, s. 129.

²⁰ Yavuz / Acar / Özen, s. 627; Öncü, s. 341.

kira bedelini en fazla bir önceki kira yılındaki ÜFE oranı kadar artırabilecektir²¹.

- Kiralayan kira süresinin bitiminden otuz gün evvel kira bedelinin artırılacağına ilişkin bir bildirimde bulunursa, kira bedelinin tespiti davasında verilecek karar davanın açıldığı kira dönemini de kapsayacak şekilde etki doğurur²². Aynı sonuç, kira sözleşmesinde uzama döneminde kira artışı yapılacağına belirtildiği ancak herhangi bir oranın verilmediği durumda da, otuz günlük süre içinde bildirimde gerek kalmaksızın, geçerli olur²³ (Bkz. TBK m. 345 f.3).
- Böyle bir bildirimde bulunulmazsa, kararın etkisi, davanın açıldığı dönemden bir sonraki kira döneminden başlamak üzere etki doğuracaktır²⁴.

Burada otuz günlük süre tanınmasının altında, kiracıya -en az- on beş günlük bir düşünme süresi bırakma fikri bulunmaktadır. Böylece kiracı, kira süresinin bitiminden on beş gün önce olağan fesih bildiriminde bulunma imkânını kullanıp kullanmamak bakımından arada geçecek on beş günlük sürede durumu rahatlıkla değerlendirebilecektir.

- ✓ **3. olasılık (TBK m. 344 f.son):** Tarafların kira sözleşmesinde kira bedeli olarak yabancı para kararlaştırmaları durumunda, beş yıl geçmedikçe kira bedelinin değiştirilmesi²⁵ mümkün

²¹ Eren, Fikret, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Yetkin Yayınları, Ankara, 2014, s. 426; İnceoğlu / Baş, s. 531; Ruhi, Ahmet Cemal, Yeni Türk Borçlar Kanunu ve Hukuk Muhakemeleri Kanununa Göre Kira Hukuku, Seçkin Yayınları, İstanbul, 2011, s. 732; Gökyayla, Kira Bedeli, 34.

²² Öncü, s. 342; Eren, s. 428; İnceoğlu / Baş, s. 540; Gümüş, Kira, s. 78; Gümüş, Özel Hükümler, 251.

²³ Öncü, s. 342; Eren, s. 427; İnceoğlu / Baş, s. 541; Gümüş, Kira, s. 81; Gümüş, Özel Hükümler, s. 251.

²⁴ Öncü, s. 342; İnceoğlu / Baş, s. 540.

²⁵ Zevkliler / Gökyayla (s. 247), hükmün nispi emredici mahiyette olduğunu belirterek, kira bedelinin indirilmesine ilişkin anlaşmaların da aynı bağlamda geçerli olacağına işaret etmektedirler.

değildir²⁶,²⁷. Ancak aşırı ifa güçlüğüne ilişkin durumlar saklıdır²⁸. Anılan düşüncenin temelinde kiraya verenin zaten yabancı para kurundaki artıştan dolayı olarak yarar sağlayacağı düşüncesinin bulunduğu söylenebilir²⁹. Yabancı paraya endeksli olarak belirlenen kira bedelleri bakımından aynı hükmün tatbik edilip edilmeyeceği tartışmalıdır. Öğretide bir görüş³⁰, söz konusu hükmün uygulama alanı bulmayacağını kabul ederken, bir başka görüş³¹ ise, kanunun dolanılmasını engellemek için kıyasen uygulamanın şart olduğuna işaret eder. Öte yandan kira bedelinin altın kaydına bağlı olarak kararlaştırıldığı durumlarda

²⁶ **Kırmızı**, s. 382; **Zevkliler / Gökyayla**, s. 246-247; **Ruhi**, s. 733; **Gökyayla**, Kira Bedeli, s. 41; **Gümüş**, Özel Hükümler, s. 249.

²⁷ Bu kapsamda, bir yıldan uzun süreli bir sözleşme yapısı kurulmuş olduğu durumlarda, beş yıllık süre geçmeden kira bedelinde herhangi bir değişiklik yapılabilir yapılamayacağı veya bunun başlangıçtan öngörülebilir öngörülemeyeceği aşağıda (Bkz. (4) altındaki açıklamalarımız) Türk Lirası üzerinden kararlaştırılan kira bedeli bakımından olduğu gibi tartışmaya açılabılır. Fikrimizce, her ne kadar kanun ifadesi sert biçimde değişiklik yapılamayacağını belirtse de, bu hüküm özel olarak uzama yılları bakımından bir düzenleme getirmektedir. Burada ise bizatihi ilk planda sözleşme şartlarının kararlaştırılması söz konusudur. Kaldı ki taraflar, böyle bir engelin öngörüldüğü kabul edilse bile, yine toplam kira bedelinin ortalamasını almak ve azalan kira bedelleri belirlemek suretiyle söz konusu engeli bertaraf edebileceklerdir. Dolayısıyla aşağıdaki açıklamalarımız burada da geçerli olmalıdır (Bkz. özellikle aşağıda (4, c) altındaki açıklamalarımız)

Öğretide ileri sürülen bir başka görüşe göre, bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde de, yabancı para üzerinden belirlenen kira bedelinin değiştirilemeyeceğine ilişkin hüküm uygulama alanı bulmalı, sözleşme süresi içinde kira bedeli değeri değişiklik göstermemelidir (Bkz. **Öncü**, s. 336; **İnceoğlu / Baş**, s. 537).

²⁸ **Zevkliler / Gökyayla**, s. 247; **İnceoğlu / Baş**, s. 539; **Gökyayla**, Kira Bedeli, s. 41; **Gümüş**, Özel Hükümler, s. 249.

²⁹ Ancak böyle bir düşüncenin isabeti tartışılır: Yabancı paranın kuru, artış gösterebileceği gibi azalma da gösterebilir. Böyle bir durumda da kiraya veren yeterli şekilde korunmuş olamayacaktır (Benzer yönde bkz. **Kılıçoğlu**, s. 79). Bu hususu dikkate alarak temkinli davranmayı seçen bir kiraya veren ise, kira bedelinin Türk Lirası üzerinden belirlemeyi tercih edecektir. Bu bakış açısından kanunun sanki kira sözleşmelerinin yabancı para üzerinden kurulmasını engellemek gibi bir amaç taşıdığı fikrine de kapılabilir. Borçlar Kanunu'nun böyle bir amacı taşımaması gerektiği ile ilgili eleştirileri için bkz. **İnceoğlu / Baş**, s. 537.

³⁰ **Gümüş**, Kira, s. 76

³¹ **İnceoğlu/Baş**, s. 538; **Gökyayla**, Kira Bedeli, 42.

da TBK m. 344 f.son'un uygulama alanı bulabileceği öğretide kabul edilmektedir³².

Gerek 1. gerekse 2. ve 3. olasılığı kapsayacak şekilde, tarafların anlaşış anlaşmadığına bakılmaksızın, bir yıl süreli kira sözleşmelerinde kiranın başlangıcından itibaren geçecek beş yılın sonunda açılacak davada kira bedelinin tespiti kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak yapılacaktır^{33, 34}. Dolayısıyla, ilgili durumda ÜFE oranı bir üst sınırı olarak değerlendirilmeyecektir³⁵. Bu durum, bir yıl süreli kira sözleşmelerinde kiranın başlangıcından itibaren her beş yıllık periyot bakımından tekrar edecektir³⁶ (Bkz. TBK m. 344 f. 3). Söz konusu artış oranının davanın açıldığı kira dönemini kapsayıp kapsamadığı ise, 1. ve 2. olasılıkta verilen açıklamalar dâhilinde değerlendirmeye alınmalıdır. 3. olasılıkta ise, yine kiralayan tarafından otuz gün evvelinden kira bedelinin artırılacağına ilişkin bildirimde bulunulması gerektiği söylenebilecektir. Beşinci yılın sonunda dava açılmadığı bir durumda da, yani örneğin altıncı veya yedinci yılda dava açıldığında, yine kira bedelinin tespiti kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak yapılacaktır³⁷. Bundan sonraki sene bakımından esas alınacak oran ise bir

³² Zevkliler / Gökyayla, s. 247; İnceoğlu / Baş, s. 538; Gökyayla, Kira Bedeli, s. 43.

Farklı görüşte bkz. Ruhi, s. 733.

³³ Kırmızı, s. 381; Zevkliler / Gökyayla, s. 245; İnceoğlu / Baş, s. 532-533; Gökyayla, Kira Bedeli, 34; Gümüş, Özel Hükümler, s. 247.

³⁴ Yabancı para üzerinden belirlenmiş kira bedellerinde, beş yıllık sürenin sonunda emsal kira bedelinin yabancı para üzerinden mi yoksa Türk Lirası üzerinden mi tespit edilmesi gerektiği tartışmaya açılabılır. 6570 sayılı Kanun döneminde benzer durumlarda bu tespit kural olarak, aksi yönde taraf anlaşması bulunmadıkça Türk Lirası üzerinden yapılmaktaydı. 6098 sayılı kanun, bu konuda bir açıklık taşımamakla birlikte öğretide bir görüş (Gümüş, Kira, s. 77) tespitini artık kural olarak, aksi yönde taraf anlaşması bulunmadıkça yabancı para üzerinden belirlenmesi gerektiğini savunmakta, bir diğer görüş (Öncü, s.339; İnceoğlu / Baş, s. 538) ise, m. 344 f.3 ve f.son birlikte dikkate alındığında tespitini Türk Lirası üzerinden yapılmasının daha yerinde olacağına işaret etmektedir.

³⁵ Ruhi, s. 732

³⁶ Kırmızı, s. 382; Zevkliler / Gökyayla, s. 246; İnceoğlu / Baş, s. 535; Gökyayla, Kira Bedeli, 41; Gümüş, Özel Hükümler, s. 248.

³⁷ İnceoğlu / Baş, s. 535.

önceki yılın ÜFE oranı olacaktır. Daha sonra onuncu yılın sonuna geldiğinde ise, yine kiralanın durumu ve emsal kira bedelleri gözetilecektir.

Peki, bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde TBK m. 344 f.3 nasıl uygulanmalıdır? Gerek Türk Lirası üzerinden gerekse de yabancı para birimi üzerinden kira bedelinin belirlendiği kira sözleşmelerinde, eğer sözleşme süresi beş yıldan kısaysa, kira sözleşmesinin başlangıç tarihinden (yoksa “uzama yılı” olarak beş yıl değil!) itibaren geçecek beşinci yılın sonunda hüküm uygulama alanı bulacak³⁸; yok eğer sözleşme süresi beş yıldan uzunsa, hüküm ilk uzama yılı bakımından tatbik edilecektir³⁹. Örneklendirerek somutlaştıralım: Eğer sözleşme süresi iki yıl olarak belirlenmişse, kiranın başlangıcından itibaren beşinci yılın sonunda, diğer bir ifadeyle dördüncü uzama yılı için ve bundan sonra gelecek her beş yılın sonunda; yedi yıllık bir kira sözleşmesinde ise, ilk uzama yılı için ve bundan sonra gelecek her beş yılın sonunda hüküm uygulama alanı bulacaktır.

2. Bir Yıldan Uzun Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi Bakımından 1 Temmuz 2012’den Önceki Dönemde Yerleşik Yargıtay Uygulaması

³⁸ Öncü, s. 330; İnceoğlu / Baş, s. 534.

³⁹ Farklı görüşte bkz. Öncü, s. 331; İnceoğlu / Baş, s. 533-534; Gümüş, Kira, s. 73; Zevkililer / Gökyayla, s. 246; Gökyayla, Kira Bedeli, s. 39. Yazarların görüşüne göre, sözleşme süresi beş yıldan uzun süreli olarak tespit edildiğinde, kira süresinin içinde olmakla birlikte beşinci yılın sonunda TBK m. 344 f.3 uygulama alanı bulabilecektir. Belirtilen yazarlar, TBK m. 344 f.1 c.son’un yorumunda da aşağıda aktaracağımız ikinci yaklaşımı benimsemektedir (bkz. aşağıda (4, b)). Bu bağlamda yazarların görüşüne göre, kira süresi ne kadar süre için tespit edilmiş olursa olsun, birinci yıldan sonrasında belirlenen kira bedelleri bir önceki yılın ÜFE oranından fazlası için belirlenmemiş olmalı, ancak beşinci yıldan sonrası için hakim kiralananın durumu ve emsal kira bedellerini dikkate alarak bir belirlemede bulunabilmelidir. Bu görüşe şu gerekçelerle katılmıyoruz: Bir defa kanunun “*beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılında uygulanacak kira bedeli ...*” ifadesi, açık olarak kira süresinin sonundaki uzama yılının kastedildiğini göstermektedir. Diğer taraftan yazarların görüşünün kabulü halinde, sözleşme özgürlüğüne yine aşırı olarak nitelendirilebilecek bir müdahalede bulunulmuş olacaktır.

6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun döneminde Yargıtay uygulaması, bir yıldan uzun süreli kira sözleşmeleri bakımından sözleşme süresi içinde farklı dönemler bakımından yapılan bedel artışına izin vermekte ve bu şekilde tasarlanan kayıtlara geçerlilik tanımakta idi⁴⁰. Aşağıda bu uygulamaya işaret eden dört karardan alıntılar bulunmaktadır:

- “[Ö]ncelikle vurgulamak gerekir ki, **kira sözleşmesinin bir kaç yıllık olması ve tarafların her bir yılın kira parasının ne suretle saptanacağına dair özel kurallar veya yöntemler kabul etmiş olmaları halinde, bu kural ve yöntemlerin sözleşme serbestisi ilkesine dayalı olarak geçerli olduğunda ve tarafların buna uymak zorunda bulduklarında bir uyumsuzluk yoktur.** Uyumsuzluğun konusu, kira akdinin kapsadığı süre içinde değil; bu süre bittikten sonra 6570 sayılı Kanununun 9 ve 11. maddeleri dikkate alınarak kira akdinin yenilenmiş sayıldığı dönemlere ait kira parasının ne suretle saptanacağına, buna ilişkin olarak tarafların kira sözleşmesinde kabul ettikleri bir miktarın veya bu miktarı belirlemeye yönelik bir yöntemin geçerli olup olmadığına ilişkindir.”(HGK, 12.12.1990, E. 3-527, K. 627)⁴¹.
- “[T]araflar arasındaki kira sözleşmesinin başlangıç tarihi 15.09.2000, süresi beş yıldır. Kira sözleşmesinin özel Şartlar bölümünün 5. maddesinde, "kira artışı Türkiyedeki Ticaret Odaları, Sanai Odaları Kurum ve Kuruluşlarının açıkladıkları en yüksek enflasyon oranı veya gerekse döviz kurundaki en yüksek artış kira artış oranı olarak baz alınacaktır" hükmü yer almaktadır. **Sözleşmedeki böyle bir şart, kira süresi içerisinde kira parasının, ihtara lüzum bulunmaksızın, sözleşmede kararlaştırılan oranda**

⁴⁰ Öncü, s. 324.

⁴¹ www.kazanci.com [Son erişim tarihi: 23.11.2015].

artırılması yükünü getirmektedir.”(3. HD., 11.12.2003, 14177 / 14243)⁴².

- “[M]ahkemece, kira sözleşmesinin 10 yıl süreli olduğu ve 10 yılın sonunda kira bedelinin artırılacağına dair bir şart bulunmadığı ve herhangi bir ihtarname keşide edilmediği gerekçe gösterilerek davanın reddine karar verilmiştir. **Kira sözleşmesi 1.7.1973 başlangıç tarihli olup 10 yıl sürelidir. Sözleşmenin özel şartlarının 2. maddesinde "Üç mal sahibi kiraya verdikleri 3/4 hisse için ilk beş yılda aylık kira olarak altıbin lira ve ikinci beş yılda aylık kira olarak yedibin besyüz lira alacaklardır" şeklinde ifade edilen şart mevcuttur.** Sözleşmedeki bu şart, tarafların yenilenen dönemde de artış iradesini yansıtmaktadır. Böyle bir şart 21.11.1966 gün ve 19/10 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararında anılan ihtarın hukuksal önemini ortadan kaldırmaktadır. Başka bir ifade ile sözleşmede böyle bir şartın kabul edilmesi halinde, kiralayan ihtar çekmeye gerek kalmaksızın, o dönem içinde kira parasının tespiti için dava açabilir.” (3. HD., 11.03.2004, 1861 / 1976).⁴³
- “[H]emen belirtmelidir ki, **birden çok yılı kapsayan kira sözleşmelerinde her bir yılın kira bedeli açıkça gösterilmiş veya miktarının açıkça belirlenmesini sağlayacak artış kuralı getirilmiş ise, getirilen bu artış kuralına tarafların, "sözleşmeye bağlılık" kuralı gereği uymaları zorunludur.**” (HGK, 08.12.2014, E. 3-718, K. 644).⁴⁴

Hukuki açıdan bakıldığında Yargıtay’ın bu değerlendirmeleri yerindedir. Zira bir tarafta bir yıllık akdedildikten sonra uzama dönemlerinde yenilerek devam eden ilişkiler zinciri bulunmakta, diğer tarafta ise uzun süre devam eden tek bir ilişki bulunmaktadır. Taraflar,

⁴²www.hukukturk.com [Son erişim tarihi: 23.11.2015].

⁴³www.hukukturk.com [Son erişim tarihi: 23.11.2015].

⁴⁴www.kazanci.com [Son erişim tarihi: 23.11.2015].

sözleşmesel ilişkilerini borçlar hukukunun sözleşme özgürlüğü ilkesi çerçevesinde diledikleri gibi şekillendirebilirler. Bu anlamda, bir yıldan uzun süreli bir kira sözleşmesi akdedildiğinde, yıllara göre farklı kira bedellerinin kararlaştırılmış olmasındaki durum, bir yıllık kira sözleşmesi uzadığında kira bedeli tespitindeki durumdan tamamen farklıdır. Birincisinde sözleşme özgürlüğü çerçevesinde buna sonuna kadar imkan verilirken, ikincisinde artış için yargı uygulamasında belirlenen kurallara uyulmak lazım gelmektedir.

Öte yandan bir yıllık bir kira sözleşmesi yapılıp daha her sene kira sözleşmesinin yenilenmesi durumundaki yapı ile baştan bir yıldan uzun süreli olarak yapılan kira sözleşmesindeki yapı hukuki açıdan olduğu gibi ekonomik açıdan da birbirinden farklıdır. Nitekim taraflar sözleşme özgürlüğü çerçevesinde bir yıldan uzun süreli bir kira sözleşmesi akdettiklerinde daha farklı şekilde bir araya gelmektedir. Böyle bir durumda sözleşme ile sağlanan kalıcılık kiracı tarafından bilinçli olarak baştan temin edilmekte, buna karşılık da koruma daha düşük bir suretle gerçekleşmektedir. Zira bir yıllık kira sözleşmesi tarafı olan bir kiracı ile bir yıldan uzun süreli kira sözleşmesi tarafı olan kiracının önündeki sözleşmeyi ekonomik açıdan ele alışında yaklaşım farklılığı olması doğaldır. İlki belki hiç düşünmeksizin, belirli bir ümit dairesinde, bir sonraki sene için de durumun değişmeyeceğini tasarlayarak ilişki içine girmekte; ikincisi ise, daha profesyonel şekilde hareket ederek daha ileri bir zamanı öngörebilmekte, planlarını buna göre oluşturmaktadır. Şüphesiz yukarıda belirttiğimiz üzere her bir kiracı profili bakımından, bulunduğu yerde kalıcılık önemli bir ihtiyaçtır. Kanun koyucunun bilinçsiz bir kiracıyı korumak istemesi doğaldır, ama bunun ötesinde sözleşmeye müdahale edilmek suretiyle her durumda kiracının korunmasını abartılı kabul edilmek gerekir⁴⁵. Zira böyle bir durumda da

⁴⁵ Bu konuda yapılan değerlendirmedeki nüve, bir açıdan teminaten temlikte, rehin hukukuna hâkim olan *lex commissoria* yasağına (bkz. TMK m. 873 f.2; m. 949) bir aykırılık bulunmadığına ilişkin değerlendirmedekine benzemektedir. Hatırlanacak olursa, rehin hukuku kapsamında *lex commissoria* yasağı, üstünde rehin hakkı sağlanan

kiraya veren bir nevi çıkmaz içine sürüklenmekte, yapmayı düşündüğü bir fedakarlıkla, beklediği ekonomik verimi alamaz hale gelmektedir. Bunun muhtemel sonucu ise, kira sözleşmesi piyasasının kendi içinde dengeyi bulması, bir diğer deyişle kira bedellerinin yükselmesidir.

3. TBK m. 344’ün Uygulama Alanı Bulacağı Konut ve Çatılı İşyeri Kirası İlişkilerinin Tespit Edilmesi

6101 sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun’un 2. maddesi uyarınca, Türk Borçlar Kanunu’nda yer alan kamu düzeni ve genel ahlaka ilişkin kurallar, gerçekleştiği tarihlere

malın mülkiyetinin alacak karşılanmadığı vakit rehin alan kişiye geçmesini baştan tasarlayan yan anlaşmalara engel olmaktadır. Teminaten temlikte ise, malın mülkiyeti başlangıçtan bir inanç anlaşması çerçevesinde tamamen alacaklıya devredilmekte; borçlar hukuku ile eşya hukuku alanı bakımından bir ikilik yaratılmaktadır. Şöyle ki eşya hukuku bakımından hiçbir sınırlama olmaksızın malik alacağı bu şekilde teminat altına alınan kişidir, borçlar hukuku bakımından ise bu kişi nispi inanç anlaşması çerçevesinde malı teminat amacına uygun muhafaza etmelidir. Teminaten temlik, başlı başına *lex commissoria* yasağına aykırılık teşkil etmez, zira malı üzerinde rehin hakkı sağlayan borçlu, malı kaybedebileceğinin bilincinde olsun olmasın, günü geldiğinde borcunu ödeyeceğini ve malını mutlaka kurtaracağını düşünmektedir. O yüzden de ileride borç ödenemediğinde rehin konusunun mülkiyetinin rehin alan alacaklıya geçeceğine ilişkin yan kayıtlara karşı korunmalıdır. Oysa, malını teminaten temlik eden kişi bakımından durum farklıdır: o, baştan mülkiyet hakkını kaybettiğinin, onu alacaklıya devrettiğinin bilincindedir, dolayısıyla bu ilke çerçevesinde doğrudan ve özel olarak korunması gerekmez. Kaldı ki, teminaten temlikte, temlik alan, alacağı kavuşmadığında ya teminat konusu mal veya hakkı özel yoldan paraya çevirmeli ve alacağı aşan kısmı borçluya iade etmeli, ya da malın mülkiyetini kendisinde muhafaza etmeyi tercih ediyorsa, malın objektif olarak piyasa değerinin tespit edilmesini sağlamalı, alacağının değerini aşan kısmı da temlik edene iade etmelidir. Sonuçta adı üzerinde, burada mülkiyet devri, teminat amacıyla gerçekleştirilmektedir. Dolayısıyla, belirtilen hususlar tam olarak gözetilmeden bu amacın ötesinde bir sonuca ulaşmak zaten yerinde olmaz. (Bkz. **Uygur, Atiye**, “*Teminat Amaçlı İnançlı İşlemler*”, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. X, Sayı 1-2, s. 171-195, s. 189; **Özsunay, Ergun**, Türk Hukukunda ve Mukayeseli Hukukta İnançlı Muameleler, İÜHF, Cezaevi Matbaası, İstanbul, 1968, s. 139-140; **Gürsoy, Kemal / Eren, Fikret / Cansel, Erol**, Türk Eşya Hukuku, Ankara Üniversitesi Yayınları, Ankara, 1978, s. 1087)

Konumuz bakımından da başlangıçtan uzun süreli bir ilişkiye giren kiracının sonuçlarını görerek hareket ettiği bir sözleşme yapısı söz konusudur. Bu bakımdan girdiği ilişkide tabi olacağı kira parası rejimine de önceden rıza göstermiş olacağı söylenebilecektir, ilişkiye girerken bu riski baştan göze almakta, karşılığında ise uzun süre olağan şartlarda bir tahliye davası tehdidinde tabi olmaksızın kiralananı kullanabilme avantajını elde etmektedir.

bakılmaksızın bütün fiil ve işlemlere uygulanacaktır. Kira sözleşmesinde ilişkin kurallardan sözleşmenin zayıf tarafı olan kiracıyı korumak üzere düzenlendiği hükümlerin kamu düzenine ilişkin oldukları kabul edilmektedir. Kira bedelinin belirlenmesi ile ilgili hükümler, kiracıların buldukları yerde kalıcılık ihtiyacını ve menfaatini koruyup kolladığından bu kategoride değerlendirilecektir⁴⁶. Dolayısıyla normal şartlarda bu madde çerçevesinde, 1 Temmuz 2012 tarihinden itibaren, daha önce akdedilmiş olsun olmasın, konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin sözleşmelerde kira bedelinin tespit edilmesinde bu hükümlerin uygulama alanı bulacağı söylenebilecektir⁴⁷.

Ancak, 6101 sayılı kanundan sonra kabul edilip yürürlüğe giren 6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un geçici 2. maddesi, TBK m. 344'ün 1 Temmuz 2012'den itibaren bazı kişilerin kiracı olarak taraf olduğu işyeri kirası ilişkilerinde sekiz yıl süre ile (1 Temmuz 2020 tarihine kadar) uygulanmayacağını belirtmektedir. Bunlar, Türk Ticaret Kanunu çerçevesinde tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileridir. Yine aynı maddeye göre, söz konusu kişilerin kiracı oldukları sözleşmelerde, taraflar özel bir düzenlemede bulunmamışlarsa, 818 sayılı mülga Borçlar Kanunu hükümleri uygulama alanı bulacaktır. Öğretide 818 sayılı Borçlar Kanunu'na yapılan atfın 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunu da kapsadığı ve dolayısıyla 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden evvel, 6570 sayılı Kanun kapsamındaki sözleşmelere ilişkin var olan yerleşik uygulamanın 1 Temmuz 2020 tarihine kadar aynen devam edeceği kabul edilmektedir⁴⁸.

⁴⁶ **Öncü**, s. 313; **Zevkliler / Gökyayla**, s. 210; **İnceoğlu / Baş**, s. 542; **Gökyayla**, Kira Bedeli, s. 27; **Gökyayla, Emre**, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK m. 339)", Prof. Dr. Aydın Zevkliler'e Armağan, Yaşar Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Sayı 8, 2013, s. 1203-1251, s. 1233.

⁴⁷ **Öncü**, s. 313.

⁴⁸ **Öncü**, s. 316; **Zevkliler / Gökyayla**, s. 247; **Gökyayla**, Kira Bedeli, s. 30-31, 44; **Gökyayla**, Uygulama Alanı, s. 1238; **Gümüş**, Özel Hükümler, s. 247.

Dolayısıyla TBK m. 344'ün bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde uygulanması ile ilgili olarak aşağıda vereceğimiz açıklamalar hâlihazırda:

- Gerçek kişilerin taraf olduğu konut kiralalarının tümünde⁴⁹,
- Çatılı işyeri kiralalarında ise tacir sıfatını haiz olmayan gerçek kişilerin (örneğin esnaf işletmesi sahipleri⁵⁰) veya serbest meslek sahiplerinin (örneğin avukat, doktor vb.) tarafı olduğu kira sözleşmeleri bakımından uygulama alanı bulacaktır.

Öte yandan yürürlüğü erteleyen bir kanun veya başkaca bir kanun değişikliği olmadığı suretle, TBK m. 344, 1 Temmuz 2020 tarihinden itibaren kapsam dışı kalan diğer çatılı işyeri kirası ilişkilerine de uygulanacaktır.

4. TBK m. 344 f.1 c.son'un Yorumlanması

a. İlk Yaklaşım: “Kural, Sadece Uzama Dönemleri Bakımından Etkilidir.”

Bu yaklaşım çerçevesinde uzun süreli bir kira sözleşmesinde, art arda devam eden kira yılları veya dönemleri bakımından oransal bir artış değeri öngörülmüş veya artış gösteren kira değerleri belirtilmişse, bu türden taraf düzenlemeleri oldukları gibi geçerlidir⁵¹, ⁵². Zira kira

Farklı görüşte bkz. **Eren**, s. 425. Yazara göre, ilgili durumlarda 818 Sayılı Borçlar Kanunu'nda bu konuya ilişkin bir hüküm bulunmadığından ortada bir kanun boşluğunun varlığından söz açılmak gerekir. Bu boşluk TBK m. 344 hükmünün kıyasen uygulanması yoluyla doldurulmalıdır.

⁴⁹ Bkz. **Gökyayla**, Uygulama Alanı, s. 1236.

⁵⁰ Bkz. **Gökyayla**, Uygulama Alanı, s. 1237.

⁵¹ **Yavuz / Acar / Özen** (s. 630), sadece kira bedelinin toptan kararlaştırılıp yıllar içinde farklı kira bedellerinin öngörüldüğü haller bakımından bu yaklaşıma katılmışlar, bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde kira bedeli için yıllara göre bir artış oranı öngörüldüyse bunun kanunun dolanılması anlamına gelebileceğini ifade ederek TBK m. 344 f.1 hükmünün uygulanması gerektiğini ifade etmişlerdir. Yazarların, yaptıkları bu ayrıma katılmıyoruz, ilk ve ikinci durum arasında bir farklılık bulunmadığı düşüncesindeyiz.

⁵² Hatta böyle bir anlaşma daha kira sözleşmesi içinde daha sonra bile yapılabilir. Zira kiraya veren sonradan kiracıya böyle bir anlaşma yapmayı teklif ettiğinde, kiracı herhangi bir zorlanma ile karşılaşmaz, o bunu kabul edip etmemekte özgürdür. Öyle ki

sözleşmesi içinde kira bedelinin belirlenmesi, sözleşme özgürlüğünün doğal bir sonucudur⁵³. TBK m. 344 f.1 c.son, bu tarzda tasarlanan kira sözleşmeleri bakımından bir müdahaleci düzenleme öngörmeyi hedeflememektedir. İşbu hüküm, TBK m. 344'ün bir yıldan uzun süreli sözleşmelerin uzama dönemleri⁵⁴ bakımından uygulanacağına ilişkin bir teyit hükmünden ibarettir⁵⁵. Dolayısıyla, eski dönem Yargıtay uygulamasına⁵⁶ paralel şekilde bu anlaşmalar sözleşme özgürlüğü çerçevesinde geçerli kabul edilecektir.

Bu yaklaşım çerçevesinde, kiracının kira bedeli bakımından korunması menfaatiyle sözleşmenin bağlayıcı olması arasında bir değer çatışması olduğu kabul edilmekte, tarafların başlangıçta uzun süreli bir sözleşme akdetmeleri ve bunun içeriğini diledikleri gibi kaleme almalarına cevaz verilmektedir. Kiraya veren de, bir yılı aşan sözleşme süresi boyunca TBK m. 350 vd. yer alan tahliye davası açma imkânından yoksun kalmakta ve fakat TBK m. 344 f.1'de öngörülenden farklı şekilde kira bedelini belirleyebilme imkânına sahip olmaktadır. Diğer taraftan

kiraya veren zaten ona karşı herhangi bir şekilde tahliye davası açma tehdidinde bulunamaz; kira sözleşmesinin bir yıldan uzun süreli olmasını kabul ederek bu imkandan peşinen vazgeçmiş bulunmaktadır (6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden önceki dönemde bu tespiti için bkz. **Tandoğan**, s. 53-54. Diğer taraftan yazar, emredici bir hüküm sevkiyle bu özgürlüğün de kısıtlanabileceğine de işaret etmektedir).

⁵³ Yaklaşım katılmamakla birlikte aynı düşünce için bkz. **İnceoğlu / Baş**, s. 528.

⁵⁴ Tabii burada özel bir detaya da yer verilmelidir: Eğer bir yıldan uzun süreli kira sözleşmesinde kira süresi beş yıl veya daha uzun bir süre olarak tespit edilmişse, bu durumda ilk uzama yılında TBK m. 344 f.3 öncelikli uygulama alanına sahip olacaktır. Yani hakim, kira bedelini TBK m. 344 f.1 kapsamında en fazla bir önceki kira yılındaki ÜFE oranında değil, TBK m. 344 f.3 uyarınca emsal kira bedellerini ve kiralananın durumunu gözeterek belirleyebilecektir (Bu konuda bkz. yukarıda (1) altındaki açıklamalarımız).

⁵⁵ Bkz. ve karş. **Kılıçoğlu** (s. 78), hükmün lafzında yer alan “*bir yıldan uzun süreli kira sözleşmesi*” ifadesini uzama dönemleriyle birlikte bir yıldan uzun sürecek kira sözleşmelerine karşılık gelecek şekilde anlamakta ve hükmün sadece bu olasılığa ilişkin düzenleme getirdiğini düşünmektedir. Yazarın görüşüne göre, bu nedenle yine hükmün lafzında geçen “de” bağlacı da gereksizdir. Yazarın bu ifadelerinden ilk yaklaşıma katıldığı sonucu rahatlıkla çıkarılabilir.

⁵⁶ Bkz yukarıda (2) altındaki açıklamalarımız.

kiracı da, böyle uzun süreli bir ilişki girme noktasında tercihini kullanmış olup, sözleşmeyle bağlılık ilkesi (*pacta sunt servanda*) kararlaştırılan kira bedelini ifa etmelidir. Eğer kiracının durumunda esaslı bir değişiklik söz konusu olursa, bu durum olsa olsa şartları varsa bir uyarılma davasının⁵⁷ (TBK m. 138) konusunu oluşturabilir, yoksa bedel tespiti davasının değil. Zira bedel tespiti davası hukuki niteliği itibariyle uzama dönemleri için öngörülmüş bir dava türüdür, mesnedini belirli süreli kira sözleşmesinin otomatik olarak sona ermemesine bağlı olarak kiralayanın menfaatinin korunmasında bulur. Oysa burada kiralayanın aleyhine olarak, uzama dönemi gözetilmeksizin, doğrudan sözleşme özgürlüğüne müdahale edilmek suretiyle davanın bir koruma sağlaması düşünülemez. İki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olan kira sözleşmesinde böylesine istisnai bir müdahale ancak aşırı yararlanmanın (TBK m. 28) şartları varsa düşünülebilecektir⁵⁸. Bunun için de objektif ve subjektif belirli koşulların kümülatif (yığışik) olarak oluşması zaruridir: Bir defa edimler arasında aşırı bir dengesizlik olmalı, kiraya verenin sömürme kastı bulunmalı ve mağdur olan kiracının deneyimsizliğinden, düşüncesizliğinden veya zor durumundan yararlanılmış olmalıdır. Burada ise, böylesine bir müdahalede bulunulabilmesi için benzer gerekliliklerin oluştuğundan söz açılmaz.

b. İkinci Yaklaşım: “Kural, Bir Yıldan Uzun Kira Süresinin Kendi İçinde de Etkilidir.”

Bu ikinci yaklaşım çerçevesinde ise, uzun süreli bir kira sözleşmesinde art arda devam eden yıllarda veya dönemlerde oransal olarak artış gösteren ya da rakamsal olarak farklılık içeren bir kira bedeli değeri ancak TBK m. 344 düzenlemesinin emredici çerçevesi dahilinde geçerli olacaktır⁵⁹. Şöyle ki, taraflar şayet farklı dönemler bakımından

⁵⁷ Uyarılma davasının şartlarıyla ilgili olarak bkz. **Eren**, s. 428 vd.; **Zevkliler / Gökyayla**, s. 221; **Ruhi**, s. 738-739; **Gümüş**, Kira, s. 81 vd.; **Gümüş**, Özel Hükümler, s. 252 vd.

⁵⁸ Aynı düşünce için bkz. **İnceoğlu**, s. 133; **İnceoğlu / Baş**, s. 529.

⁵⁹ Bkz. bu görüşte **Kırmızı**, s. 380; **Gümüş**, Kira, s. 71; **Gümüş**, Özel Hükümler, s. 247, 249; **Eren**, s. 426; **Ruhi**, s. 732.

İnceoğlu (s.132-133) ise, hükmün bu şekilde anlaşılması gerektiğini ifade ettikten sonra, incelemesinin devamında yukarıda (2) altında yer verdiğimiz Yargıtay uygulamasının

ÜFE oranından fazla olacak şekilde artış gösteren bir kira bedeli değeri kararlaştırmışsa, öngörülen değiştirilmiş kısmi hükümsüzlük hükmü gereğince ÜFE değerine sabitlenecektir. Artış oran ve miktarı yıllık olarak kararlaştırılmamış olsa bile (örnek olarak iki yıllık veya altı aylık dönemlerle artış kararlaştırılmış olabilir) TBK m. 344 f.1 tatbik edilir⁶⁰.

Diğer taraftan eğer taraflar bir yıldan uzun süreli kira sözleşmesinde kira yılları bakımından artış gösteren bir kira bedeli kararlaştırmamışlarsa, TBK m. 344 f.2 uyarınca kira bedelinin tespitinin yapılması mümkün olmayacaktır⁶¹. Böyle bir durumda kiraya veren, ancak beş yıllık veya daha uzun süreli bir kira sözleşmesi yapıldığı takdirde, beşinci yılın sonunda TBK m. 344 f.3 uyarınca hakimin emsal kira bedellerini ve kiralananın durumunu dikkate alarak bir tespit yapılmasını isteyebilecektir⁶². Diğer hallerde kiraya veren, ancak TBK m. 138'in koşulları oluştuysa bir uyarılma davası açabilecektir.

Bu yaklaşım çerçevesinde kanun koyucunun açık hükümlerle böyle bir müdahaleyi öngörebileceği kabul edilmektedir. Söz konusu düzenlemenin amacı, kiraya verenin kiracıyı bir şekilde kira sözleşmesini bir yıldan uzun süreli yapmaya ikna ederek, TBK m. 344 f.1 c.1'in emredici hükmünü dolanmasını engellemektir⁶³. Bu şekilde kanuna karşı

daha isabetli olduğunu da belirtmektedir. Yazara göre, kira sözleşmesinin bizzat içinde kira bedelinin belirlenmesi sözleşme özgürlüğünün doğal bir sonucudur, oysa ilgili hüküm buna müdahale eder bir mahiyeti taşımaktadır. (Bu konuda ayrıca bkz. **İnceoğlu / Baş**, s. 528-529).

Zevkililer / Gökyayla (s. 244-245) da, hükmün, taraflar arasındaki menfaatler dengesi de gözetildiğinde, yukarıda değindiğimiz ilk yaklaşım çerçevesinde de anlamlandırılabilceğini ancak TBK m. 344 f.1 c.son'un açık lafzının diğer yaklaşımda bulunulmasına daha elverişli olduğunu ifade etmektedir. Diğer taraftan, yazarlara göre, konut ve işyeri gereksinimi duyan kiracının birinci yıldan sonrasına ilişkin artan kira bedellerini önceden kabul etmek zorunda kalabilecekleri riski de göz ardı edilmemelidir. (Bu konuda ayrıca bkz. **Gökyayla**, Kira Bedeli, 37).

⁶⁰ **Gümüş**, Kira, s. 73, 75.

⁶¹ **İnceoğlu / Baş**, s. 530; **Gümüş**, Kira, s. 76; **Öncü**, s. 329; **Yavuz / Acar / Özen**, s. 629.

⁶² **Öncü**, s. 329/332; **Gümüş**, Kira, s. 73.

⁶³ **Zevkililer / Gökyayla**, s. 245; **İnceoğlu / Baş**, s. 528.

hile olarak kabul edilebilecek anlaşmaların yolu da kapatılmaktadır. Böylesi kiracı için daha etkin bir koruma oluşturacaktır.

c. Görüşlerin Değerlendirilmesi ve Sonuç

Öğretideki ağırlıklı eğilim, ikinci yaklaşımdan yana taraf tutsa da, biz bu konuda ilk yaklaşıma katılıyoruz ve maddenin sözünün de bu şekilde yorumlanması gerektiği kanaatindeyiz. Bu görüşü kabul etmemize temel etken, sözleşme özgürlüğüne böyle bir müdahalenin ne gerekli ne de etkin bir önlem olmayacağı düşüncesini paylaşmamızdan ileri gelmektedir.

Bir defa, sözleşme özgürlüğüne asli edim yükümlülükleri bakımından yapılacak böyle bir müdahalenin aşırı olduğunu düşünüyoruz. Zira aksi görüşün savunulması halinde ancak aşırı yararlanma olasılığında ortaya çıkan müdahale imkânı, burada “vahim” sayılabilecek koşullar oluşmaksızın kabul edilmiş olacaktır.

Diğer taraftan yukarıda da belirtildiği üzere, burada kiracının korunması için kiraya verenin makul suretle bulunabileceği fedakârlık imkanı elinden alınmaktadır. Kiraya veren açabileceği olası tahliye davalarından önceden vazgeçmek suretiyle, TBK m. 344’ün emredici düzenlemesine alternatif bir yol bulabilmiştir, bu anlamda onun ciddi bir ödün verdiği de söylenebilecektir, sonuçta malının kaderini belirlemek bakımından kendi kendini kayıtlamaktadır. TBK m. 344’ün bu durumda da direkt uygulama bulunması kiracının katmerli korunması demektir ki, bu da ilişkiadaki dengeyi zedelemektedir. Kaldı ki kira süresi içinde yıllara göre hiçbir artış öngörülmediği ve kira bedelleri farklı olarak belirlenmediği takdirde, bu kez TBK m. 344 f.1 hiçbir uygulama alanı bulamayacak, kiraya veren kira bedelini hiçbir suretle -pek tabii koşulları varsa TBK m. 138 uyarınca bir uyarılma davası açma veya tartışmalı olarak beş yıldan uzun süreli bir kira sözleşmesinde TBK m. 344 f.3’ün tatbik edilmesi imkanları saklı olmak kaydıyla- artırmayacaktır. Dolayısıyla, TBK m. 344 f.1’in bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde kira sözleşmesi içinde de uygulanacağı kabul edilmesi halinde kiraya verenin uzun süreli kira sözleşmesi yapması için sadece aleyhine sonuçlar

doğurabilecek, lehine hiçbir fayda getirmeyecektir⁶⁴. Bu görüşün kabulü halinde, olası bir art sonuç olarak da bu türden uzun süreli kira sözleşmelerinin yapılması da kiraya verenlerce -büyük olasılıkla ve gayet de haklı gerekçelerle- reddedilecektir.

Yine dile getirilmesi gereken başka bir aksaklık, burada böyle bir yaklaşımın kabulü halinde bedel tespiti davası açılması imkânının bu şekilde sözleşme içinde kullanılmasının, uyarılma davasının görevini adeta bu davaya üstlendirmek olmasıdır. Oysaki olağanüstü bir müdahaleyi gerçekleştirebilecek olan dava, uyarılma davası olmalıdır. Yine normal şartlarda uyarılma davasının koşullarının sıkı tutulmasına karşılık burada daha serbest şekilde bedel “uyarılma”sının yapılması da isabetli olmayacaktır.

Bir başka husus da, uzun süreli sözleşmenin tarafı olan bir kiracı ile bir yıllık sözleşmenin tarafı olan bir kiracı arasında sözleşmeye ekonomik açıdan bakış farklılığı da bulunmasıdır. Bir tanesi kalıcılık ihtiyacını temin etme yolunu bilinçli olarak seçerken, diğeri tamamen kanunun koruması ve dümen suyunda bilinçsiz olarak hareket etmektedir. Bu iki kiracıdan birincisi, korunma gereğine mutlak suretle ihtiyaç duyan bir kişi olarak düşünülemez; o kendi kendini koruyabilecek önlemleri bizzat alabilecek bir yetkinliktedir.

Son olarak, kiraya verenin kanuna karşı hilesinin engellenmeye çalışılması da zor kabul edilebilecek bir gerekçedir. Bir defa burada, kiraya verenin bir yıldan uzun süreli bir sözleşme akdederek bu hükmün uygulamasından sıyrılırken ciddi bir fedakârlıkta bulunduğu da gözetilmeli, onun haklı kabul edilebilecek gerekçelerle böyle bir yolu tercih ettiği dikkate alınmalıdır. Öte yandan belirtilmelidir ki, aksi yönde yapılacak bir yorumda dahi, kira bedellerinin “arka planda” bu şekilde belirlendiği ve hesaplanacak bedeller toplamının ortalamasının alınarak tüm kira süresi boyunca genel aylık kira bedeli olarak kararlaştırıldığı olasılık; kira bedellerinin ilk yılda yüksek ve daha sonrasında azalan

⁶⁴ Bu tespit için ayrıca bkz. **İnceoğlu**, s. 135.

şekilde öngörüldüğü (ki artış oranının bu kez azalış oranı olarak belirlenmesi söz konusu olacaktır) olasılık ve akla gelebilecek başkaca alternatif olasılıklar, hep hükmün öngördüğü denetimin kapsamı dışı kalmaktadır. Dolayısıyla ikinci yaklaşım çerçevesinde kanun koyucunun hükmü sevk etmekteki amacının TBK m. 344 f.1'in dolanılmasını engellemek olduğu kabul edilse bile, söz konusu benzer olasılıkların öngörülmemiş olduğu, düzenlemenin bu anlamda eksik kaldığı rahatlıkla ifade edilebilir. Sonuçta, kanunu dolanmayı kafasına koymuş olan ve titizlikle hareket eden bir kiraya veren, TBK m. 344 f.1 c.son bu şekilde yorumlansa da, anılan alternatif yollara başvurarak yine sonuç almaya çalışabilecektir. Böyle olunca da TBK m. 344 f.1 hükmünün “bütün dertlere” bir deva oluşturacağı söylenemez. Diğer taraftan -ne şekilde gerçekleşirse gerçekleşsin- kanunun dolanılmasının tespiti halinde, hâkimin her zaman re'sen müdahalede bulunarak, bizzat dolanılan kanun hükmünün yaptırımını uygulaması zaten mümkündür⁶⁵, ⁶⁶. Ancak bu şekilde hakimin takdiri doğrultusunda ve özel şartları varsa istisnai olarak yapılabilecek bir müdahalenin, sadece belirli olasılıklar bakımından kolayca başvurulabilecek bir kuralla kolaylaştırılmış bir imkan haline getirilmesinin ne kadar isabetli bir tutum oluşturacağı da ciddi bir şüpheyi götürür mahiyettedir.

⁶⁵ Kanunun dolanılmasının (kanuna karşı hile) yaptırımını ile ilgili olarak bkz. **Kocayusufpaşaoğlu, Necip**, Kocayusufpaşaoğlu / Hatemi / Serozan / Arpacı Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Borçlar Hukukuna Giriş, Hukuki İşlem, Sözleşme, Yenilenmiş Genişletilmiş Tamamlanmış 4. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2008, s. 391 vd.

⁶⁶ Kanaatimizce sağlıklı bir toplum yapısı dahilinde, kişilerin genelde hukuka uygun, kanunlara riayet eden davranışlarda bulunacakları hususu bir başlangıç önermesi olarak kabul edilmeli ve bu husus böylece kanun metinlerine de yansiyabilmelidir. İlgili kabulde kişilerin kanunu dolanmaları, yani kanuna karşı hile teşkil edebilecek davranışlarda bulunmaları olasılığı ise istisnai olarak değerlendirilir, öyle ki kanun koyucu bu tarz arızı durumlara özel önem atfederek hükümler getirmez, bu konudaki denetim görevini bizzat yargı yani hâkim üstlenir. Bunun aksine, sürekli kanuna karşı hilenin önlenmesi amacı esas alınarak kanuni düzenleme yapılması gereğinin doğmaya başlaması ise, sağlıklı bir toplum yapısından uzaklaşıldığına delalet edici olarak görülebilir.

Kaynakça

- Burcuoğlu, Halûk, Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa'ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1993.
- Eren, Fikret, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Yetkin Yayınları, Ankara, 2014.
- Gökyayla, Emre, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK m. 339)”, Prof. Dr. Aydın Zevkliler'e Armağan, Yaşar Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Sayı 8, 2013, s. 1203-1251. (“Uygulama Alanı”)
- Gökyayla, Emre, “Türk Borçlar Kanununun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin 344. Maddesinin Değerlendirilmesi”, BAÜ Hukuk Fakültesi Kazancı Hukuk Araştırmaları Dergisi, Mart-Nisan 2013, Sayı 103-104, s. 18-51. (“Kira Bedeli”)
- Gümüş, Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C.I, 3. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2013. (“Özel Hükümler”)
- Gümüş, Alper, Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356), 2. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012. (“Kira”)
- Gürsoy, Kemal / Eren, Fikret / Cansel, Erol, Türk Eşya Hukuku, Ankara Üniversitesi Yayınları, Ankara, 1978, s. 1087.
- İnceoğlu, Murat / Baş, Ece, “Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Kira Parasının Belirlenmesi”, Prof. Dr. Şener Akyol'a Armağan, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2011, s. 523-548.
- İnceoğlu, Murat, Kira Hukuku, C. II, Oniki Levha Yayınları, İstanbul, 2014.
- Kılıçoğlu, Ahmet, Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'na Eleştiriler, Rapor, Türkiye Barolar Birliği Yayınları, Ankara, 2008.

- Kırmızı, Mustafa, Açıklamalı İçtihatlı Kira Hukuku, Bilge Yayınevi, Ankara, 2013.
- Kocayusufpaşaoğlu, Necip, Kocayusufpaşaoğlu / Hatemi / Serozan / Arpacı Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Borçlar Hukukuna Giriş, Hukuki İşlem, Sözleşme, Yenilenmiş Genişletilmiş Tamamlanmış 4. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2008.
- Öncü, Özge, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi”, İzmir Barosu Dergisi, Mayıs 2012, Borçlar Kanunu Özel Sayısı, s. 300-348.
- Özsunay, Ergun, Türk Hukukunda ve Mukayeseli Hukukta İnançlı Muameleler, İÜHF, Cezaevi Matbaası, İstanbul, 1968.
- Ruhi, Ahmet Cemal, Yeni Türk Borçlar Kanunu ve Hukuk Muhakemeleri Kanununa Göre Kira Hukuku, Seçkin Yayınları, İstanbul, 2011.
- Tandoğan, Halûk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Kira ve Ödünç Verme (Âriyet, Karz) Sözleşmeleri, C. 1/2, 4. Tıpkı Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2008.
- Uygur, Atiye, “*Teminat Amaçlı İnançlı İşlemler*”, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. X, Sayı 1-2, s. 171-195.
- Yavuz, Cevdet / Acar, Faruk / Özen, Burak, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 9. Bası, Beta Yayınları, İstanbul, 2014.
- Zevkliler, Aydın / Gökyayla, Emre, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 14. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara, 2014.