**SÖZLEŞMEDE BELİRLENEN KİRA ARTIŞ ORANI UYGULANMADAN KİRA İLİŞKİSİNİN DEVAM ETTİRİLMESİ DURUMUNDA KİRAYA VERENİN ZIMNEN MUVAFAKATİ GEÇERLİ OLUR MU?**

**1. Konut ve Çatılı İşyerlerinde Kira İlişkisi**

Kira sözleşmesi; kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını kiracıya bırakmayı, kıracının da bunun karşılığında bir bedel ödemeyi üstlendiği tam iki tarafa borç yükleyen sürekli edimli bir sözleşmedir.

Kira akdi belirli süreli veya belirsiz süreli olarak yapılabilir. Kural olarak belirli süreli kira sözleşmeleri sürenin bitmesiyle kendiliğinden sona erer ancak konut ve çatılı işyerleri kira sözleşmeleri bu kuralın istisnasını teşkil eder ve belirli süreli olarak yapılmış olsalar bile kendiliğinden sona ermezler. Sona ermesi için kiracının sözleşme bitiminden en az 15 gün önceden yazılı fesih bildiriminde bulunması gerekmektedir. Aksi takdirde sözleşme 1 yıllığına uzamış sayılır, belirsiz süreli sözleşmeye dönüşme gibi bir durum burada söz konusu değildir. Belirsiz süreli kira sözleşmeleri içinse fesih ihbar süreleri bulunmaktadır ve bu süreler içerisinde yazılı fesih bildiriminde bulunulmalıdır.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde Türk Borçlar Kanunu özellikle kiracıyı koruyucu hükümler getirmiş olup bu kapsamda kira sözleşmesi ancak sınırlı nedenlerle sona erdirilebilmektedir. Sözleşmenin sona ermesinin yanında kira bedelinin belirlenmesi hususunda da kiracıyı koruyan yaklaşım ön plana çıkmaktadır.

**2.Kira Bedelinin Belirlenmesi**

Borçlar Hukukuna hâkim olan “sözleşme serbestisi ilkesi” gereğince taraflar sözleşmenin şartlarıyla bedelini istedikleri gibi kararlaştırabilir ve yapılan bu sözleşme her iki tarafı da bağlayıcı niteliktedir. Bu kapsamda taraflar kira bedelini sözleşmede yabancı para olarak da kararlaştırabilmektedirler.

Bununla birlikte yenilenen kira dönemine ilişkin kira bedelinin belirlenmesi söz konusu olduğunda kanunun koruyucu, emredici hükümleri devreye girmekte ve tarafların bu yöndeki anlaşmalarına sınır getirmektedir.

TBK m. 344 gereğince tarafların yenilenen kira dönemlerine uygulanacak kira bedelini belirlemeye yönelik anlaşmaları ancak bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerli olmaktadır. İlgili madde sözleşme serbestisi ilkesine sınır getirerek kiracıyı koruyan bir tutum sergilemektedir. Tarafların bu oranı geçecek şekilde artış kaydı belirlemesi durumunda ilgili artış kaydı yasal artış sınırına indirilerek geçerliliğini devam ettirir dolayısıyla sözleşmenin ya da artış kaydının tamamen geçersiz olması gibi bir durum söz konusu değildir.

Bir başka sınır kira bedelinin yabancı para olarak belirlendiği durumlarda söz konusudur. Buna göre sözleşmede kira bedeli yabancı para olarak belirlendiyse taraflar, aşırı ifa güçlüğü istisna olmak üzere beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapamaz. Taraflar arasında 5 yıl geçmeksizin yapılan kira bedelini değiştirmeye ilişkin anlaşmalar TBK m. 27 gereğince kanunun emredici hükümlerine aykırılıktan kesin hükümsüzlükle sakattır.

Aşırı ifa güçlüğünde açılan dava kira bedelinin yeniden tespiti niteliğinde olmayıp bu davada kiracı tarafından kira bedelinin ifasının aşırı güçleşmesi nedeniyle bedelin yeni koşullara göre yeniden uyarlanması istenir. Bu durumda yeniden uyarlama mümkün değilse kiracı sözleşmeyi feshetme hakkına sahiptir. Aşırı ifa güçlüğüne dayanarak uyarlama davası açılabilmesi için:

1-Öngörülemeyen ve öngörülmesi beklenmeyen olağanüstü bir durum mevcut olmalı

2-Öngörülmeyen durum nedeniyle kira bedelinin ifası güçleşmiş olmalı

3-Olağanüstü durum, uyarlamayı isteyen tarafın kusurundan kaynaklanmamalı,

4-Kiracı ya kira parasını ifa etmemiş olmalı ya da ifasını ihtirazi kayıtla gerçekleştirmiş olmalıdır.

Yenilenen kira dönemlerine ilişkin taraflar sözleşmeye artış kaydı koymadılarsa ya da sonradan bu yönde bir belirlemede bulunmadılarsa “kira bedelinin tespiti” davasının açılması gerekir. Bu durumda hâkim kira bedelini, kiralananın durumunu dikkate alarak hakkaniyete uygun ve tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmeyecek şekilde belirler.

Artış kayıtlarına rağmen 5 yılın sonunda rayiç fiyatlara göre çok yüksek veya çok düşük kalan kira bedellerinin yeniden belirlenmesi için de “kira bedelinin tespiti” davası açılmalıdır. Bu durumda artık taraflarca bu hususta bir anlaşma yapılıp yapılmadığına bakılmaz, 5 yılın geçmesi yeterlidir. Burada da kira bedeli yine hakim tarafından; kiralananın durumu, emsal kira bedelleri ve tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı dikkate alınarak belirlenir.

Bunun yanında kiracıyı koruyan bir başka hüküm olarak TBK m. 346 gereğince taraflarca yapılan kira bedelinin zamanında ödenmemesi durumunda kiracının ceza koşulu ödeyeceğine ya da sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmalar geçersizdir ve kiracıyı bağlamaz.

**2.1. 7409 Sayılı Kanun ile Yeni Getirilen Geçici Madde 1 İncelemesi**

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda kira bedelinin artışı konusunda getirilen sınır tüketici fiyat endeksinin on iki aylık ortalaması iken, günümüzde gittikçe artan kira bedelleri nedeniyle 11.06.2022 tarihinde Resmî Gazete ’de yayımlanan 7409 sayılı Kanun ile Türk Borçlar Kanunu’na eklenen Geçici Madde 1 gereğince 11 Haziran 2022 ile 1 Temmuz 2023 arasındaki dönemlere ilişkin konut kiralarına yapılacak artış oranının üst sınırı %25 olarak belirlenmiştir. [1]

Söz konusu maddeye göre; konut kiraları bakımından 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 on iki aylık ortalamalara göre değişim oranının yüzde yirmi beşin altında kalması halinde değişim oranı geçerlidir. Bu oranları geçecek şekilde yapılan anlaşmalar fazla miktar yönünden geçersizdir, artış oranı yasal sınıra çekilerek sözleşme geçerliliğini korumaya devam etmektedir.

**2.2. Kiracının Tacir Olması Özel Durumu**

Her ne kadar TBK kiracıyı koruyan emredici hükümler getirse de uygulamada kiracının tacir olduğu durumlarda bu korumadan yararlanamaması gibi bir durum söz konusuydu. İlgili uygulamaya 6217 sayılı Kanun’un geçici 2. Maddesi dayanak olmuş olup ilgili maddede kiracının tacir veya özel hukuk- kamu hukuku fark etmeksizin tüzel kişi  olması durumunda TBK’nın 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346 ve 354 maddelerinin 01.07.2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanamayacağı, bu halde kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesinin hükümlerinin uygulanacağı, sözleşmede hüküm bulunmayan hallerde ise Mülga Borçlar Kanunu hükümlerinin uygulanacağı düzenlenmiştir.

Söz konusu geçici madde gereğince tacirlerin işyeri kira bedellerinin belirlenmesinde TBK’nın koruyucu, sınırlayıcı hükümleri devreye girmemekte ve sözleşme serbestisi ilkesi gereğince tarafların iradelerine önem verilip kira bedeli taraflarca özgürce belirlenebilmektedir. İlgili madde kapsamına girmesi için kiracının tacir olması tek başına yeterli olmayıp kira sözleşmesinin de işyeri kiralarına ilişkin olması gerekmektedir. Uygulamada bu iki şartı birlikte sağlayan kira sözleşmeleri için bahsi geçen süre boyunca yürürlüğe giren 6098 sayılı TBK maddeleri ile koruma sağlanamamıştır ve mülga Borçlar Kanunu hükümleri uygulanmıştır.

6217 Sayılı Kanun’un geçici 2. maddesi TBK’nın kiracıyı koruyan emredici hükümlerinin tacirlere uygulanmasını yalnızca 8 yıl ertelemiş olup 01.07.2020 tarihinden itibaren ilgili hükümler kiracının tacir veya tüzel kişi olduğu işyeri kiraları için de uygulanmaya başlanmıştır. Dolayısıyla söz konusu tarih itibariyle kiracının tacir olup olmaması arasındaki fark ortadan kalkmıştır. Artık kiracısı tacir olan işyeri kira sözleşmesi söz konusu olsa bile tarafların yenilenen kira dönemlerine uygulanacak kira bedelini belirlemeye yönelik anlaşmaları bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçememektedir.

Dikkat edilmesi gerekmektedir ki yukarıda bahsedilen 7409 sayılı Kanun ile Türk Borçlar Kanunu’na eklenen Geçici Madde 1 ile getirilen %25 oranındaki sabit sınır yalnızca çatılı konut kiralarına yönelik olup bu kapsamda çatılı işyeri kira sözleşmeleri açısından uygulama alanı bulmamaktadır. Dolayısıyla çatılı işyeri kiralarında tarafların belirleyeceği kira bedeli açısından TBK m. 344 geçerliliğini sürdürmektedir ve taraflarca belirlenen kira bedeli %25 sınırının üstünde olsa bile bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını aşmadığı sürece geçerlidir.

**3.Sözleşmede Belirlenen Artış Oranının Uygulanmaması Durumu**

Tarafların sözleşmede kanunen belirlenen yasal sınırı geçmemek kaydıyla artış oranını serbestçe belirleyebileceğinden bahsedilse de bu artış oranı uygulanmaksızın kira ilişkisinin devam ettirilmesinin hukuki sonucu kanunda düzenlenmemiştir. Bu kapsamda kiraya verenin artış uygulanmaksızın kiracı tarafından verilen kira bedellerini hiçbir ihtirazı kayıt koymadan tahsis etmesinin zımnen muvafakat oluşturup oluşturmayacağı hususu ile taraflar arasında bu kapsamda yeni bir anlaşmanın varlığının kabul edilip edilemeyeceği hususunun incelenmesi gerekmektedir.

Sözleşme; tarafların karşılıklı, birbirlerinde uygun irade açıklamalarıyla kurulur ve bu irade açıklaması açık veya örtülü olabilir. Kiracının kira artış oranı uygulanmaksızın kira bedelini vermesi ve kiraya verenin kira bedellerini bu şekilde kabul ederek kira ilişkisini devam ettirmesi durumunda kiracı ile kiraya veren arasında örtülü kabulle bu yönde ayrıca yeni bir anlaşmanın oluşup oluşmayacağı değerlendirilmelidir.

Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 2017/4763 E. 2018/13351 K. sayılı içtihadında bu husus:

"*Mahkemece; kural olarak,****kira sözleşmesinin kira bedelini düzenleyen hükmünün taraflarca yazılı olarak kaldırılmadığı veya kira tespit davası açılmadığı sürece tarafları bağlayacağı****, ancak bu kuralın her olaya uygulanmasının da doğru olmayacağı, taraflar arasındaki kira ilişkisinin altı tam yıl devam ettiği ve kiracılık ilişkisi devam ettiği sürece kiranın yeterince veya hiç arttırılmadığı biçiminde bir ihtilaf yaşamadığı, ihtilafın tahliyeden sonra çıktığı … gerekçesi ile sabit olmayan davanın reddine, davalı lehine tazminata hüküm olunmasına yer olmadığına karar verilmiş, hüküm; davacı tarafça temyiz edilmiştir.*

*1- Somut olayda; taraflar arasında düzenlenen takibe dayanak 01.10.2006 başlangıç tarihli 1 yıl (aksi bildirilmedikçe uzatmalı) süreli kira sözleşmesinin varlığı konusunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Sözleşmenin hususi şartlar bölümünde; yıllık artışların TEFE+%5 şeklinde olacağı belirtilmiştir. Özgür irade ile kararlaştırılmış olan bu şart geçerli olup tarafları bağlar ve yenilenen kira dönemlerinde de geçerliğini sürdürür. Ancak 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanun'unun yürürlüğe girdiği 01.07.2012 tarihine kadar sözleşmedeki artış şartı geçerli olup,****taraflar arasında karşı çıkılmayan yazılı bir kira sözleşmesi olup bu sözleşmede hangi oranda kira parasının artırılacağı açık ve belirgin şekilde belirtildiğine göre, uyuşmazlığın sözleşme hükümleri çerçevesinde çözülmesi gerekir. Davacının artış şartı uygulanmadan ödenen kira paralarını ihtirazı kayıt koymadan alması, kira parasının davalının ödediği miktarda belirlendiği konusunda bir anlaşmanın varlığını göstermez ve davacının artış şartı uyarınca fark kira alacağını istemesine engel teşkil etmez****."*[2]

şeklinde açıklanmıştır. İlgili karar gereğince her ne kadar kira ilişkisi kira artış oranı uygulanmadan devam ettirilse de taraflar arasındaki yazılı sözleşme geçerliliğini korumaktadır ve uyuşmazlık bu sözleşme hükümleri çerçevesinde çözümlenmelidir. Sözleşmede belirlenen kira artışı yapılmadan kira bedellerinin tahsil edilmiş olması taraflar arasında bu yönde yeni bir anlaşma olduğu anlamına gelmeyeceği gibi zımni muvafakat de oluşturmaz, yapılan yazılı sözleşme geçerliliğini korur.

Yine Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 2014/4257 E. 2014/5925 K. sayılı ilamıyla:

“*Davacı, davalı aleyhine yapmış olduğu 18.11.2013 günlü icra takibi ile taraflar arasında düzenlenen yazılı kira sözleşmesinin özel hükümlerinin birinci maddesinde, yıllık kira artışlarının, kontrat tarihinden önce en son açıklanan yıllık toptan eşya fiyat artışları endeks (Tefe) oranında yapılacağının kararlaştırılmasına rağmen, davalının bu artış şartına uymayarak yapmış olduğu kira ödemeleri ile sözleşmedeki artış şartının uygulanması ile ödenmesi gerekli kira parası farklarının geriye dönük olarak beş yıllık tutarı 46.678,72.-TL'nin davalıdan tahsilini istemiş, davalının icra takibine borcunun bulunmadığı yönündeki itirazı ile takibin durması üzerine, davacı alacaklı yasal sürede ödeme yapılmadığından bahisle icra mahkemesine başvurarak itirazın kaldırılması ve tahliye talebinde bulunmuştur. Davalı, kira bedellerini artışlı olarak ödediğinden bahisle davanın reddini savunmuş, mahkemece artışlı kiraların davacı alacaklı tarafından zımnen kabul edilmesinden sonra, geriye dönük kira artışlarının istenmesinin hakkın kötüye kullanılması niteliğinde olduğu gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.*

*Taraflar arasında düzenlenen takibe ve davaya dayanak yapılan 01.11.2002 başlangıç tarihli, beş yıl süreli yazılı kira sözleşmesinin varlığı hususunda bir uyuşmazlık bulunmamaktadır. Bu****yazılı sözleşmenin özel hükümlerinin birinci maddesinde kararlaştırılan yıllık kira artış koşulu geçerli olup, tarafları bağlar. Davacının bu sebeple kira artış farklarını talep etmesinde bir usulsüzlük bulunmamaktadır****.*

*Taraflar arasındaki sözleşme bir yıllık sürelerle yenilenmiş olup, geçerliliğini sürdürmekte olduğundan, kira sözleşmesindeki kira artış oranı belirlenebilir ve hesap edilebilir şekilde belirtilmiş bulunduğundan, mahkemece uyuşmazlığın sözleşme hükümlerine göre çözümlenmesi gerekir.”* [3]

şeklinde hüküm kurmuştur. Söz konusu durumu hakkın kötüye kullanılması açısından da değerlendirmek gerekirse, sözleşmenin taraflarından birinin sözleşmenin o şekilde ifa edileceği hususundaki davranışları ile karşı tarafa tam bir güvence vermesi ve karşı tarafın da buna iyi niyetle bağlanarak kendisine düşen edimleri yerine getirmesi durumunda artık bunun geçersizliğini ileri sürmek hakkın kötüye kullanılması niteliğini taşır ve bu husus yasal korumadan yararlanamaz.

İlgili Yargıtay kararında da görüleceği üzere ilk derece mahkemesi her ne kadar artış oranı uygulanmaksızın verilen kiraların kiraya veren tarafından zımnen kabul edilmesinden sonra, geriye dönük kira artışlarının istenmesini hakkın kötüye kullanılması olarak değerlendirmiş olsa da Yargıtay taraflar arasındaki yazılı kira sözleşmesine önem atfetmiş ve bu sözleşme gereğince kiraya verenin bu hakkını zamanaşımı süresi içinde olmak kaydıyla her zaman talep edebileceğine hükmetmiştir.

Bütün bu açıklamalara ek olarak kira sözleşmesi kanunen bir şekil şartına tabi kılınmadıysa da HMK’ya göre belirli değeri aşan hukuki işlemler (2022 yılı için bu sınır 6.640 TL’dir) mutlaka kesin, yazılı delille ispat edilmek zorundadır, dolayısıyla kira sözleşmesi gibi bazı sözleşmelerin herhangi bir şekil şartı öngörülmemesine rağmen yazılı olarak yapılması gerekebilmektedir. Bu kapsamda yazılı şekilde yapılan sözleşmenin değiştirilmesinde de yazılı şekle uyulması gerekmektedir.

Dolayısıyla özellikle HMK’ya göre yazılı şekilde yapılmış kira sözleşmesi söz konusuysa kira artış oranı uygulanmaksızın kira bedellerinin tahsil edilmesi durumunda da kiraya veren ile kiracı arasında bu yönde yeni bir anlaşma olduğunun kabulü mümkün değildir, zira asıl yazılı sözleşmeyi değiştiren bu yöndeki anlaşmanın kabulü için yine ikinci anlaşmanın da yazılı şekilde ispat edilebilmesi gerekmektedir. Bu kapsamda susma nedeniyle zımnen muvafakat yoluyla ikinci anlaşmanın varlığı ispat bakımından yetersiz olup ikinci anlaşmanın varlığının ispatı için mutlaka yazılı delil gerekmektedir. Bu nedenle ancak yazılı delil söz konusuysa bu yöndeki ikinci bir anlaşmanın varlığından bahsedilebilmektedir.

**3.1.Zamanaşımı Açısından İnceleme**

Türk Borçlar Kanunu m. 147 gereğince kira bedelleri için 5 yıllık zamanaşımı süresi söz konusudur. Bu kapsamda kiraya veren artış oranı uygulanmaksızın tahsil ettiği kira bedellerinin eksik kısmını talep edebilecek olsa da bu talebini ancak geriye yönelik 5 yıllık süre için ileri sürebilmektedir.

İlgili husus Yargıtay 23. Hukuk Dairesinin 2014/2068 E. 2014/7833 K. sayılı ilamıyla da şu şekilde açıklanmıştır:

“*Mahkemece yapılan yargılama sonunda; … geriye doğru 10 yıllık kira bedelini talep edebileceği … gerekçesi ile davanın kısmen kabulüne karar verilmiş, kararın taraf vekillerince temyiz edilmesi üzerine Dairemizin 28.06.2013 gün ve 2345 E., 4518 K. sayılı ilamı ile mahkeme kararı borcun muacceliyet tarihi olan 04.06.2003 ile eldeki davanın tarihi olan 23.06.2011 arasında 5 yıllık zamanaşımının dolduğu, işbu davanın da BK'nın 126/4 (TBK'nın 147/6). maddesi uyarınca 5 yıllık zamanaşımı süresine bağlı bulunduğu, bu nedenle davanın zamanaşımı nedeniyle reddine karar verilmesi gerektiği belirtilerek, davalı yararına bozulmuştur.”*[4]

İlgili hükümde de görüleceği üzere Yargıtay tarafından kira bedellerine ilişkin geriye yönelik taleplerin ancak 5 yıllık zamanaşımı süresi içinde kalan kısım için ileri sürülebileceği kabul edilmektedir.

**SONUÇ**

Yukarıda açıklanan nedenler ve verilen Yargıtay kararları gereğince kira ilişkisi sözleşmede belirlenen kira artış oranı uygulanmaksızın devam ettirilse bile kiraya verenin zımnen muvafakati ve dolayısıyla taraflar arasında bu yönde ikinci bir anlaşma oluşmayacağı sonucuna ulaşılmaktadır. Bu kapsamda kiracı ile kiraya veren tarafından yapılan yazılı anlaşma geçerliliğini korur ve uyuşmazlığın sözleşme hükümleri gereğince çözümlenmesi gerekir. Kiracı tarafından artış oranı uygulanmaksızın verilen kira bedelleri bu kapsamda eksik ödeme niteliğinde olup kiraya veren tarafından geriye yönelik olarak, 5 yıllık zamanaşımı süresi içinde kalan eksik kısımların tahsili talep edilebilmektedir.

Stj. Av. Beyza Nur Göksel

**Kaynakça:**

**1.**Başak Makaracı, Aslı/Çevik Öktem, Seda “7409 Sayılı Kanun ile Getirilen Geçici Madde 1 Gereğince Kira Bedelinin Belirlenmesi”

**2.**Yargıtay 3. Hukuk Dairesi 2017/4763 E. 2018/13351 K. sayılı ilamı

**3.**Yargıtay 6. Hukuk Dairesi 2014/4257 E. 2014/5925 K. sayılı ilamı

**4.** Yargıtay 23. Hukuk Dairesinin 2014/2068 E. 2014/7833 K. sayılı ilamı