



Dr. Levent Bıçakcı Hukuk Bürosu
Meydan Sk. No: 1 Beybi Giz Plaza
Kat:13 Maslak, İstanbul
212 290 25 40 – info@leventbicakci.com

BÜLTEN

SAYI – I

Mart 2016

Güncel hukuki gelişmelere ilişkin makalelerin ve bilgi notlarının yer alacağı, aylık olarak yayımlanacak olan bültenimizin ilk sayısını sizlerle paylaşmaktan mutluluk duyuyoruz.

Bültenimiz genel hukuki bilgi paylaşımı amacıyla hazırlanmış olup, belirli bir olaya yönelik görüş bildirme amacını taşımamaktadır. Bültende yer alan konularla ilgili somut olaya özel bilgi almak için hukuk büromuzla irtibata geçebilirsiniz.

Av. Dr. Levent Bıçakcı

Av. H. Can Bıçakcı

Av. Özge Gör

Av. Cemile Özcan

Av. A. Aybüke Alver

Av. Ahmet Bayraktar

Av. Deniz Torun

Av. Fatma Ayhan

Av. Faruk Erdoğan

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER	1
KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ	2
SPORDA ŞİDDET VE DÜZENSİZLİĞİN ÖNLENMESİNE DAİR KANUN HAKKINDA ANAYASA MAHKEMESİ'NİN (KİSMİ) İPTAL KARARI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANDI.....	12
KARŞILAŞTIRMALI REKLAMLARA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKMÜNÜN YÜRÜRLÜĞÜ ERTELENDİ	14
VAKIF YÜKSEKÖĞRETİM KURUMLARI YÖNETMELİĞİ'NDE DEĞİŞİKLİK YAPILDI .	16



Dr. Levent Bıçakcı Hukuk Bürosu
Meydan Sk. No: 1 Beybi Giz Plaza
Kat:13 Maslak, İstanbul
212 290 25 40 – info@leventbicakci.com

KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ

GİRİŞ

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun ("TBK") yürürlüğe girmesinden bu yana kira bedellerine uygulanacak artış oranları ile ilgili birçok oran zikredilmektedir. Bu durum haklı olarak hem kiracıların, hem de kiraya verenlerin kafalarında soru işaretleri oluşturmaktadır. Kira bedeline uygulanacak artış oranı yasal olarak nasıl tespit edilir? Taraflarca belirlenen kira artış oranları her durumda geçerli midir? Kira bedelinin döviz cinsinden belirlenmesi durumunda artış yapmak mümkün müdür? Sözleşmede yazılı olan kira artış oranlarına uymamanın sonuçları nelerdir? Kanun, kira bedelinin belirlenmesine ilişkin hangi düzenlemeleri içeriyor, emredici bir oran var mıdır? Bu çalışmada, kiracılar ve kiraya verenleri yakından ilgilendiren bu sorulara yanıt vermeye çalışacağız.

TBK'nın kira sözleşmesi başlığını taşıyan dördüncü bölümü, üç ayrıma tabi tutulmuş, birinci ayrımda genel hükümler, ikinci ayrımda konut ve çatılı işyeri kiralari ve üçüncü ayrımda ürün kirasına ilişkin düzenlemelere yer verilmiştir. Bu çalışmanın konusunu oluşturan TBK m. 343-345 hükümleri, TBK'nın konut ve çatılı işyeri kiralari ile ilişkin düzenlemeler kısmında yer aldığından, yapacağımız açıklamalar sadece **konut ve çatılı işyeri kiralari ile ilişkin kira sözleşmelerinde** geçerli olacaktır.

Kira sözleşmelerinde taraflar Borçlar Hukukuna hakim olan irade serbestîsi ilkesi¹ gereği kira bedelini serbestçe belirleyebilirler ve belirledikleri kira bedeli ile sözleşme süresince bağlıdırlar. Kira bedelinin belirlenmesi noktasında sözleşmenin taraflarına tanınan serbestî, kira bedelinin sonradan artırımı konusunda TBK m. 344 ile sınırlandırılmıştır. Taraflarca bu sınıra uymamanın yaptırımı kesin hükümsüzlük olacaktır. Zira konut ve çatılı işyeri kiralari ile ilişkin kanun hükümleri kamu düzenine ilişkin olup, emredicidir.

¹ Oğuzman, Kemal / Öz Turgut, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, C.1, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012, s.24.



Dr. Levent Bıçakcı Hukuk Bürosu
Meydan Sk. No: 1 Beybi Giz Plaza
Kat:13 Maslak, İstanbul
212 290 25 40 – info@leventbicakci.com

A. GENEL OLARAK

Konut ve çatılı iş yeri kiralalarında sözleşme belirli süreli yapılmış olsa dâhi kiracı sözleşmenin bitiminden en az on beş gün önce bildirimde bulunmadığı sürece sözleşme kendiliğinden sona ermeyecek, aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılacaktır. Sözleşmenin aynı koşullarla uzamış sayılması kuralının istisnasını kira bedeli oluşturmaktadır. Zira kiraya verenin kiracıyı tahliye edebilmesi Kanunda sayılmış olan sınırlı sebeplerden birinin gerçekleşmesine bağlıdır. Bu durumda kira ilişkisinin kiraya verenin arzusu dışında uzun yıllar devam etmesi olasıdır. Ancak enflasyon olgusunun varlığı karşısında kira bedelinin bütün bu süre boyunca aynı kalması âdil olmayacaktır. Bu durumda kira bedelinin belirlenmesi sorunu ortaya çıkmaktadır.²

Yürürlükten kaldırılan Borçlar Kanunu döneminde doktrinde, kira bedelinin belirlenmesi için açılacak tespit davasının belirli süreli konut ve çatılı iş yeri kiralalarında ve **ancak yenilenen kira döneminde mümkün olabileceğini belirten** görüşler mevcuttu. Bazı yazarlar TBK döneminde de bu görüşü sürdürmektedir.³ Kanaatimizce TBK ile kira bedelinin tespiti hükümlerinin uygulama alanı genişlemiş ve sadece yenileme dönemi ile sınırlı olmaktan çıkmıştır.⁴

B. KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİNDE UYGULANACAK ARTIŞ ORANI

1) Taraflar Arasında Yenilenen Kira Dönemlerinde Uygulanacak Kira Bedeline İlişkin Anlaşma Olması Halinde

Taraflar, kira sözleşmesinde kira bedelini belirlemelerinin yanında ayrıca kira süresi sonunda uygulanacak artış oranını veya yeni döneme ilişkin kira bedelini

² **İnceoğlu** Murat.M / **Baş** Ece, **Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Kira Parasının Belirlenmesi**, Prof. Dr. Şener Akyol'a Armağan, Filiz Kitabevi, 2011, s. 523.

³ **Yavuz** Cevdet / **Acar** Faruk / **Özen** Burak, **Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler**, 10. Bs, İstanbul, 2012, s. 278.

⁴ Aynı yönde **İnceoğlu** / **Baş**, **Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Kira Parasının Belirlenmesi**, s. 527.



Dr. Levent Bıçakcı Hukuk Bürosu
Meydan Sk. No: 1 Beybi Giz Plaza
Kat:13 Maslak, İstanbul
212 290 25 40 – info@leventbicakci.com

belirlemiş olabilirler. TBK m 344./f.1 uyarınca⁵ tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir. Hükümden de anlaşıldığı üzere taraf iradeleri için sınırlı bir serbesti söz konusudur. Bu ihtimalde açılacak bir tespit davasında hâkim, sadece kararlaştırılan artış oranının bir önceki kira yılında üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçip geçmediği hususunu inceleyebilecektir. Kararlaştırılan artış oranının ÜFE'yi aşan kısmı geçersizdir. Burada hâkim inceleme yaparken “kiralananın durumu”, “diğer emsal kiralananlardaki kira bedelleri”, ve “hakkaniyet” esaslarını inceleyemez.

TBK m. 344/f. 1/c. 2 'de, kira sözleşmesinin bir yıldan uzun süreli olması durumunda da yukarda belirtilen kuralların uygulanacağı kabul edilmiştir. Dolayısıyla taraflarca bir yıldan uzun süreli kira sözleşmesi imzalanmış, sözleşmede kira bedelinde artış yapılması kararlaştırılmış ve artış oranını da belirlemişlerse, belirlenen bu artış için TBK m. 344/f. 1/c. 1 hükmündeki kural uygulanacaktır. TBK m. 344/f. 1/c. 2, aynı maddenin üçüncü fıkrası ile birlikte değerlendirildiğinde bir yıldan uzun süreli ve beş yıldan az süreli sözleşmeler de aynı kural uygulanır şeklinde değerlendirilmelidir. Zira beş yıldan uzun süreli sözleşmeler için farklı hukuki düzenlemeler mevcuttur. Bu düzenlemeler m. 343/f. 3 açıklanırken detaylı bir şekilde anlatılacaktır.

Örneğin; taraflar arasında 2 yıl süreli kira sözleşmesi yapıldığını, kira bedelinin birinci yıl için aylık 10.000 TL, ikinci yıl için 11.000 TL olarak kabul edildiğini veya ikinci yıl için %10 artış kabul edildiğini, bir önceki kira yılında ÜFE artış oranının ise %5 olduğunu kabul edelim. Bu durumda ikinci yıl için ÜFE'de ki artışın üzerinde bir miktar olarak belirlenen kira bedelinin geçerli olup olmadığı hususu tartışılabilir. Kanaatimizce TBK m.344/f.1/c.2 uyarınca ikinci yıl için öngörülen kira bedeli ÜFE oranını aştığı oranda geçersiz kabul edilmeli ve yapılacak artış sadece ÜFE miktarı ile sınırlı olarak

⁵ Bu madde, kiracının, Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarında, 1/7/2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmayacaktır. Bu hususa ilişkin olarak ertelenen maddelerin değerlendirilmesi kısmında detaylı açıklama yapılacaktır.



Dr. Levent Bıçakcı Hukuk Bürosu
Meydan Sk. No: 1 Beybi Giz Plaza
Kat:13 Maslak, İstanbul
212 290 25 40 – info@leventbicakci.com

kabul edilmelidir. Zira kanun maddesinin lafzı ve kanunun genel amacı birlikte değerlendirildiğinde bu yönde bir yorum yapmak gerekmektedir.^{6 7}

Kanun koyucu maddede “üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek” ifadesine yer vermiştir. Fiyat endeksleri ülkemizde resmi olarak Türkiye İstatistik Kurumu (“TÜİK”) tarafından açıklanmaktadır⁸. TÜİK tarafından “yurt içi üretici fiyat endeksi” adı altında endeks, bir önceki aya göre değişim oranı, bir önceki yılın Aralık ayına göre değişim oranı, bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı ve on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı olmak üzere birden fazla oran açıklanmaktadır. Açıklanan bu değişik oranlar, kira artışında bu oranlardan hangisinin uygulanacağı konusunda tartışma yaratmaktadır. TÜİK, konut kira artışları konusunda yaptığı açıklamada, bir önceki yılın aynı ayına göre ÜFE yüzde değişiminin esas alınacağını belirtmiştir.⁹ TÜİK bir yargı organı olmadığından yaptığı açıklamanın hukuki açıdan bir bağlayıcılığı yoktur. Ancak kurumun istatistiksel olarak hangi oranın enflasyon oranındaki yıllık değişimi gösterdiğini işaret etmesi önemlidir. Kira artış oranına ilişkin olarak Yargıtay ise, TÜİK’in yayımladığı yurtiçi üretici fiyat endeksinin on iki (12) aylık ortalamasına göre belirleneceğine hükmetmiştir.¹⁰ Kanaatimizce Yargıtay’ın bu kararı isabetli değildir. Zira kanun koyucunun amacı enflasyon karşısında kira bedelinin güncellenmesini sağlamaktır. Yurtiçi üretici fiyat endeksinin on iki (12) aylık ortalaması yıllık enflasyonu yansıtmamaktadır. Sözleşmenin, yıllık olarak güncellenmesinde bir önceki yılın aynı ayındaki endeks değerine göre belirleme yapılması kanun koyucunun amacına daha uygun olacaktır.

⁶ Aynı yönde, **Yavuz Nihat, Yeni TBK ve HMK’ya Göre Kira Hukuku**, Genişletilmiş 4. Bs, Ankara, 2015, s.498, **İnceoğlu / Baş, Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Kira Parasının Belirlenmesi**, s. 527.

⁷ Sözleşmeye bağlılık ilkesinden hareketle aksi yönde, **Yavuz / Acar / Özen, Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler**, s. 280.

⁸ <http://www.tuik.gov.tr/UstMenu.do?metod=temelist>

⁹ Türkiye İstatistik Kurumu, Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi (Yi-Üfe) Kullanıcıları İçin Rehber, Tarih: 04/02/2014 Sayı:04 URL : http://www.tuik.gov.tr/duyurular/duyuru_1648.pdf

¹⁰ Yargıtay 6. Hukuk E.2014/4257 K.2014/5925 T.8.5.2014 “Kazancı İçtihat Bankası”



Dr. Levent Bıçakcı Hukuk Bürosu
Meydan Sk. No: 1 Beybi Giz Plaza
Kat:13 Maslak, İstanbul
212 290 25 40 – info@leventbicakci.com

2) Taraflar Arasında Yenilenen Kira Dönemlerinde Uygulanacak Kira Bedeline İlişkin Anlaşma Olmaması Halinde

Taraflar, kira sözleşmesinin süresinin bitiminde yeni döneme ilişkin kira bedelini belirlememiş olabilirler. Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılmamışsa yeni döneme ilişkin kira bedeli TBK m.344/f.2 uyarınca hâkim tarafından belirlenebilir. Hâkim bu belirlemeyi yaparken kiralanan taşınmazın durumunu göz önüne alarak hakkaniyete göre bir karar verir. Hâkim, belirtilen şekilde kira bedelini belirleyecektir ancak yine de bir önceki kira yılının ÜFE artış oranını geçmemek zorundadır. Şu halde hâkim hakkaniyetin gerektirdiği şekilde kiralananın durumuna göre ÜFE artış oranını geçmeden kira bedelini belirleyecektir. Maddede hâkimin takdir yetkisinin sınırları çizilmiştir.

3) Beş Yıldan Uzun Süreli veya Beş Yıldan Sonra Yenilenen Kira Sözleşmelerinde Belirlenme Durumu

Taraflarca kira sözleşmesinin beş yıldan uzun süreli olması kararlaştırılmış olabilir veya kira sözleşmesi beş yıldan fazla yenilenmiş olabilir. Bu durumda TBK m.344/f.3 hükmü uygulama alanı bulacaktır. TBK m.344/f.3 uyarınca, taraflarca bu konuda bir anlaşma yapıp yapılmadığına bakılmaksızın beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılında uygulanacak kira bedeli, hâkim tarafından ÜFE artış oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenir.

TBK m.344/f.2 de öngörülen hâkimin kira bedeli belirleme yetkisini kullanırken üst sınırın ÜFE olduğunu, bu sınırı aşamayacağını yukarıda belirtmiştik. TBK m.344/f.3' te öngörülen yetkisinde ise herhangi bir üst sınır yoktur. Hakim burada ÜFE artış oranını sadece bir veri olarak dikkate alacak, bununla birlikte kiralananın durumu ve emsal kira bedellerini göz önüne alarak hakkaniyete uygun biçimde karar verecektir. TBK



Dr. Levent Bıçakcı Hukuk Bürosu
Meydan Sk. No: 1 Beybi Giz Plaza
Kat:13 Maslak, İstanbul
212 290 25 40 – info@leventbicakci.com

m.344/f.3 ikinci cümlesinde ise her beş yıldan sonraki kira yılında bu biçimde belirlenen kira bedelinin 344. maddenin 1. ve 2. fıkraları uyarınca değiştirilebileceği belirtilmiştir.

Tüm ihtimallerde m.344/f.3 uyarınca belirlenen kira bedeli beş yıl süreyle geçerli olur. Her beş yılda bir TBK m.344/f.3 uygulama alanı bulur. Bu beş yıl içindeki kira yıllarında TBK m.344/f.1 ve f.2 uygulanacaktır.

4) Kira Bedelinin Yabancı Para Birimi İle Kararlaştırıldığı Sözleşmelerde Kira Bedelinin Belirlenmesi

Taraflar sözleşmede kira bedelini yabancı para birimi ile kararlaştırabilirler. TBK m.344'ün son fıkrasında kira bedelinin yabancı para birimi ile kararlaştırılması ve bu durumda artışın nasıl yapılacağı hususu düzenlenmiştir. Buna göre kira bedeli yabancı para birimi ile kararlaştırılmışsa kural olarak beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamaz. Ancak, TBK'nın, "Aşırı ifa güçlüğü" başlıklı 138. maddesi hükmü saklıdır.

Hükümden anlaşılacağı üzere kira sözleşmesi yapılırken veya yapıldıktan sonra beş yıllık süre içinde kira bedeline ilişkin artış oranı veya bu anlama gelecek herhangi bir anlaşma yapılamaz. Yapıldığı takdirde m.344/f.4 uyarınca kesin hükümsüzdür.

Beş yıl geçtikten sonra kira bedelinin belirlenmesinde, yabancı paranın değerindeki değişiklikler de göz önünde tutularak üçüncü fıkra hükmü uygulanır. Yani kira bedeli hâkim tarafından, taraflarca bu konuda bir anlaşma yapıp yapılmadığına bakılmaksızın, yabancı para değerindeki değişiklikler, ÜFE artış oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenir.

C. DAVA AÇMA SÜRESİ VE KARARIN ETKİSİ

Kira bedelinin belirlenmesine ilişkin davayı açma süresi TBK m. 345'te düzenlenmiştir. Buna göre kira bedelinin belirlenmesine ilişkin dava her zaman



Dr. Levent Bıçakcı Hukuk Bürosu
Meydan Sk. No: 1 Beybi Giz Plaza
Kat:13 Maslak, İstanbul
212 290 25 40 – info@leventbicakci.com

açılabilir.¹¹ Dava açma süresinin önemi dava sonunda belirlenen yeni kira bedelinin geçerli olacağı kira döneminin tespiti noktasında ortaya çıkmaktadır.

Eğer ki eğer ki sözleşmede yeni kira döneminde kira bedelinin artırılabacağına ilişkin bir hüküm yoksa kira bedelinin belirlenmesi davasında alınan hükmün, yeni dönemde kiracı tarafından bağlayıcı olması için 345. maddede seçimlik olarak belirtilen iki şarttan biri yerine getirmelidir. Buna göre ilk ya yeni dönemin başlangıcından en geç otuz gün önceki bir tarihte dava açılmalıdır ya da aynı süre içinde kiraya veren tarafından kira bedelinin artırılabacağına ilişkin olarak kiracıya yazılı bildirimde bulunulmuş olmalı ve izleyen yeni kira dönemi sonuna kadar dava açılmalıdır.

TBK yürürlüğe girmeden önceki dönemde kira artışının yeni dönemin başlangıcından itibaren uygulanması için artış ihtarının veya tespit davası dilekçesinin yeni dönemin başlangıcından en az on beş gün önce kiracıya tebliğ edilmesi gerekmektedir. Buna paralel şekilde başlangıçta TBK Tasarısında “tebliğ edilmiş olma” ifadesi yer almaktayken, bu ifade Adalet Komisyonunda yapılan değişiklik ile “davanın açılmış olması” olarak değiştirilmiştir.¹² Bu hususun nedenleri Adalet Komisyonunda yapılan değişiklik gerekçesinde belirtilmiştir.¹³

Otuz günlük süreye bağlı zorunlu işlemlerin istisnası TBK m. 345/f.3’te düzenlenmiştir. Buna göre eğer ki sözleşmede yeni kira döneminde kira bedelinin artırılabacağına ilişkin bir hüküm varsa, yeni kira döneminin sonuna kadar açılacak davada mahkemece belirlenecek kira bedeli, bu yeni dönemin başlangıcından itibaren geçerli olur.

Maddedeki düzenlemenin anlamı ve amacı kiracının TBK’nın 347. maddesindeki süreden yararlanma olanağını ortadan kaldırmamaktır. Yeni kira yılında kiranın

¹¹ Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kurulu T.21.11.1966 ve E.1966/19 K.1966/10.

¹² Yağcı Kürşad, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Yenilikler ve Değişiklikler**, İTO Yayınları, İstanbul, 2012, s.251.

¹³ “Tasarıda geliştirilen yeni modele göre izleyen dönem kira artışının nesnel kriterleri bellidir. Taraflar, artışın ne miktarda olacağını, bu yasanın yürürlük öncesi dönemden farklı olarak bilebilecek durumdadır. Kiracının yeni dönemde sözleşmeyi sürdürebilme kararı için gerekli enformasyon ihtiyacı, Tasarı tarafından (m. 343) büyük ölçüde karşılanmış olmaktadır.”



Dr. Levent Bıçakcı Hukuk Bürosu
Meydan Sk. No: 1 Beybi Giz Plaza
Kat:13 Maslak, İstanbul
212 290 25 40 – info@leventbicakci.com

artırılacağı tehdidi altında olan kiracı sözleşmeyi devam ettirip ettirmeme konusunda düşünerek bir karar verecektir. Taraflar arasındaki kira sözleşmesinde kira parasının her yıl belirli bir oranda artırılacağı kararlaştırılmış ise, gerek yasal düzenleme, gerek yerleşik Yargıtay içtihatlarına göre yeni dönem kira bedelinin geçerli olacağı tarih saptanırken 21.11.1966 tarih ve 18/10 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı'nda söz edilen ihtar ve dava dilekçesinin tebliği tarihinin önemi yoktur. Davanın tespiti istenen dönem içinde açılması yeterlidir. Böyle bir sözleşmede kiracı olan kimse, yeni dönemde kira parasının artırılacağını bilir, Bu sebeple isterse yazılı ihbarda bulunmak şartı ile kira sözleşmesini sona erdirebilir.¹⁴

Kira sözleşmesi süresiz olarak yapılmış da olabilir. Bu durumda TBK'nın 328 ve 329. maddeleri uyarınca ihtar çekilmeli ve sözleşmenin feshedildiği tarih belirtilmelidir. Bu tarihten itibaren kira bedelinin belirlenmesine ilişkin tespit davası açılacaktır.¹⁵

D. KİRA BEDELİNİN TESPİTİNE İLİŞKİN TÜRK BORÇLAR KANUNU'NUN ERTELENEN HÜKÜMLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

6353 Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun¹⁶ geçici madde 2 uyarınca “Kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralalarında, 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı TBK'nın 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.”

¹⁴ Yargıtay 6. Hukuk Dairesi E. 2014/7428 K. 2015/508 T. 21.1.2015.

¹⁵ **Yavuz, Yeni TBK ve HMK'ya Göre Kira Hukuku**, s. 491.

¹⁶ Kabul Tarihi: 4 Temmuz 2012 Resmi Gazete ile Yayın ve İlânı: 12 Temmuz 2012 - Sayı: 28351.



Dr. Levent Bıçakcı Hukuk Bürosu
Meydan Sk. No: 1 Beybi Giz Plaza
Kat:13 Maslak, İstanbul
212 290 25 40 – info@leventbicakci.com

Kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralalarında kira bedelinin tespitine ilişkin hükümler ertelenmiş olup 1/7/2020 tarihinden itibaren uygulama alanı bulacaktır.

SONUÇ

Türk Borçlar Kanunu'nun kira bedelinin belirlenmesine ilişkin hükümleri Yargıtay'ın yerleşik uygulamaları esas alınarak düzenlenmiştir. Kanunun kira bedelinin belirlenmesine ilişkin hükümleri sadece kira süresinin bitmesiyle sözleşmenin yenilenmesi halinde değil bir yıldan uzun süreli sözleşmelerde sözleşme süresinde dahi uygulama olanağı bulacaktır.

TBK yürürlüğe girmeden önceki dönemde kira artışının yeni dönemin başlangıcından itibaren uygulanması için artış ihtarının veya tespit davası dilekçesinin yeni dönemin başlangıcından en az on beş gün önce kiracıya tebliğ edilmesi gerekmektedir. Mevcut uygulamada, kira artışının yeni dönemin başlangıcından itibaren uygulanması için artış ihtarının veya tespit dava dilekçesinin “tebliğ edilmiş” olması yerine yeni dönemin başlangıcından en geç otuz gün önceki bir tarihte “davanın açılmış olması” veya “yazılı bildirimde bulunulması” yeterli kabul edilmiştir.



Dr. Levent Bıçakcı Hukuk Bürosu
Meydan Sk. No: 1 Beybi Giz Plaza
Kat:13 Maslak, İstanbul
212 290 25 40 – info@leventbicakci.com

KAYNAKÇA

- **Oğuzman**, Kemal / **Öz Turgut**, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Cilt-1, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012.
- **İnceoğlu** Murat.M / **Baş Ece**, **Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Kira Parasının Belirlenmesi**, Prof. Dr. Şener Akyol'a Armağan, Filiz Kitabevi, 2011.
- **Yavuz** Cevdet / **Acar** Faruk / **Özen** Burak, **Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler**, 10. Bası, İstanbul, 2012.
- **Yağcı** Kürşad, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Yenilikler ve Değişiklikler**, İTO Yayınları, İstanbul, 2012.
- **Yavuz** Nihat, **Yeni TBK ve HMK'ya Göre Kira Hukuku**, Genişletilmiş 4. Bası, Ankara, 2015.



Dr. Levent Bıçakcı Hukuk Bürosu
Meydan Sk. No: 1 Beybi Giz Plaza
Kat:13 Maslak, İstanbul
212 290 25 40 – info@leventbicakci.com



SPORDA ŞİDDET VE DÜZENSİZLİĞİN ÖNLENMESİNE DAİR KANUN HAKKINDA ANAYASA MAHKEMESİ'NİN (KISMİ) İPTAL KARARI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANDI

Ankara 16. Tüketici Mahkemesi'nde görülmekte olan davada, davacı tarafın 6222 sayılı “Sporda Şiddet ve Düzensizliğin Önlenmesine Dair Kanun” ile ilgili anayasaya aykırılık itirazının ciddi bulunması üzerine yasanın anayasaya uygunluğu Anayasa Mahkemesi'nce incelendi. Yüksek Mahkemece yapılan incelemede, Kanun'un 5. maddesinin 11. fıkrasının (c) bendinin 1. ve 3. cümleleri iptal edildi. 3. Cümlenin, yalnızca 11 numaralı fıkranın (a) bendinin 2. cümlesi yönünden Anayasa'ya aykırı olduğuna karar verildi. Diğer maddelerle ilgili anayasaya aykırılık itirazı ise reddedildi. AYM, bu hükümleri iptal ederken, spor müsabakalarını izlemek amacıyla verilen kişinin “adı, soyadı, TC kimlik numarası, fotoğrafı”nın kişisel veri niteliği olduğu, kişisel verilerin elektronik kart almak üzere verildiği ve verilerin üçüncü kişilere aktarımına rıza gösterildiği anlamına gelmediğini vurgulamıştır. (Anayasa Mahkemesi, E. 2014/196, K. 2015/103, T. 12.11.2015, RG: 16.12.2015)

İptal edilen hükümler ise aşağıdaki gibidir;



Dr. Levent Bıçakcı Hukuk Bürosu
Meydan Sk. No: 1 Beybi Giz Plaza
Kat:13 Maslak, İstanbul
212 290 25 40 – info@leventbicakci.com

- *“Elektronik kart bilgilerinin kulüpler adına reklam ve pazarlamasında ilgili federasyonlar yetkilidir.” (1. Cümle)*
- *“Federasyonlar bu fıkra kapsamında belirtilen yetkilerini kısmen veya tamamen üçüncü kişilere devredebilir.” (3. Cümle)*

Mahkeme kararının tam metnine aşağıdaki linkten ulaşabilirsiniz.

<http://www.resmigazete.gov.tr/main.aspx?home=http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2015/12/20151216.htm&main=http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2015/12/20151216.htm>



Dr. Levent Bıçakcı Hukuk Bürosu
Meydan Sk. No: 1 Beybi Giz Plaza
Kat:13 Maslak, İstanbul
212 290 25 40 – info@leventbicakci.com



KARŞILAŞTIRMALI REKLAMLARA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKMÜNÜN YÜRÜRLÜĞÜ ERTELENDİ

10 Ocak 2015 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “*Ticari Reklam ve Haksız Ticari Uygulamalar Yönetmeliği*”nin 8. maddesinde karşılaştırmalı reklamlara ilişkin sınırlamalar düzenlenmiş ve bu nitelikteki reklamlarda rakiplere ait bilgilerin kullanılmasına izin verilmişti. Karşılaştırmalı reklamlarla ilgili düzenlemenin Yönetmelikte 10 Ocak 2016 tarihinde yürürlüğe girmesi öngörülmüşken, ilgili düzenlemenin yürürlüğe girmesi 25 Aralık 2015 tarihli ve 29273 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Ticari Reklam ve Haksız Ticari Uygulamalar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik ile 31 Aralık 2016 tarihine kadar ertelendi. 31 Aralık 2016 gününde yürürlüğe girecek hüküm şu şekilde:



Dr. Levent Bıçakcı Hukuk Bürosu
Meydan Sk. No: 1 Beybi Giz Plaza
Kat:13 Maslak, İstanbul
212 290 25 40 – info@leventbicakci.com

“Karşılaştırmalı reklamlarda, rakiplere ait isim, marka, logo veya diğer ayırt edici şekil veya ifadeler ile ticaret unvanı veya işletme adlarına, bu maddenin birinci fıkrasında belirtilen hükümlere uygun olması koşuluyla yer verilebilir.”

Karşılaştırmalı Reklamlara İlişkin Yönetmelik hakkında hazırlanmış bilgi notumuza <http://www.leventbicakci.com/ticari.pdf> linkinden ulaşabilirsiniz



Dr. Levent Bıçakcı Hukuk Bürosu
Meydan Sk. No: 1 Beybi Giz Plaza
Kat:13 Maslak, İstanbul
212 290 25 40 – info@leventbicakci.com



VAKIF YÜKSEKÖĞRETİM KURUMLARI YÖNETMELİĞİ'NDE DEĞİŞİKLİK YAPILDI

19 Kasım 2015 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan Yönetmelik ile Vakıf Yükseköğretim Kurumları Yönetmeliği'nin çok sayıda maddesinde değişiklik yapıldı. Söz konusu Yönetmelik uyarınca; vakıf yükseköğretim kurumları her ders yılı sonunda Yükseköğretim Kuruluna yıllık faaliyet raporu sunmak zorunda; Vakıf yükseköğretim kurumlarında mevzuatın emrettiği hususların yerine getirilmemesi halinde, 2547 sayılı Kanun gereğince eylemlerinin ağırlık derecesine göre; yol gösterici, düzeltici, kısıtlayıcı veya faaliyet iznini kaldırıcı nitelikte önlemler ve yaptırımlar uygulanabilecek. Bu bağlamda, örneğin Vakıf yükseköğretim kurumu mütevelli heyeti seçilmesi, yenilenmesi ve üyeliklerinin sona erdirilmesinde hileli ve usulsüz işlemlerin yapılması halinde vakıf yükseköğretim kurumunun faaliyet izninin kaldırılması ve yükseköğretim kurumu kapatılması gündeme gelecektir. Vakıf yükseköğretim kurumlarının faaliyet izninin geçici olarak durdurulması halinde ise, ticari şirketlere atanan "kayyum" benzeri bir



Dr. Levent Bıçakcı Hukuk Bürosu
Meydan Sk. No: 1 Beybi Giz Plaza
Kat:13 Maslak, İstanbul
212 290 25 40 – info@leventbicakci.com

uygulama öngörülmüştür: *Faaliyet izninin geçici olarak durdurulması süresi boyunca yönetimi üstlenen devlet üniversitesinin rektörü ilgili vakıf yükseköğretim kurumunun geçici mütevelli heyeti başkanı, üniversite yönetim kurulu da geçici mütevelli heyeti sıfatını kazanır.*