

KİRA BEDELİNİN SAPTANMASI

Av. Turgut DEMİRSAN (*)

6570 sayılı Kanunun kapsamına giren (1) kiralananların, kira paralarının saptanması, çeşitli uyuşmazlıklara neden olmaktadır.

GKK'nun 2 ve 3. maddelerinin Anayasa Mahkemesince iptaliyle (2) ortaya çıkan yasal boşluk, Yargıtay kararlarıyla doldurulmaktadır. Ekonomik koşullardaki istikrarsızlık yüzünden, kira tesbitine esas olan emsal kararlarda da, sık sık değişiklikler olmaktadır; bu da, kira tesbit dâvalarına (3) bakmakla görevli olan sulh hukuk mahkemelerinde çok sayıda dâva açılmasına neden olmaktadır.

I. YETKİLİ MAHKEME :

Kira bedelinin saptanması dâvalarındaki yetkili mahkemeleri, şu şekilde sıralayabiliriz (4) :

A) Genel Yetkili Mahkeme :

Dâvalının (kiracının veya kiralayanın) ikametgâhı mahkemesidir.

(*) Ankara Barosu Avukatlarından.

- (1) «Madde 1 — Belediye teşkilâtı olan yerlerle, iskele, liman ve istasyonlardaki gayrimenkullerin (Musakkaf olmıyanları hariç) kiralananlarında kiralayanla kiracı arasındaki hukukî münasebetlerde bu kanun ile Borçlar Kanununun bu kanuna aykırı olmayan hükümleri tatbik olunur.»
- (2) Anayasa Mahkemesinin 26.9.1963 tarihinde yürürlüğe giren 26.3.1963 gün ve 3/67 sayılı kararı; RG 31.5.1963 sayı 11416; ABD 1963/3, s. 431-438; İBD 1963/5-8, s. 118-131.
- (3) Olgaç, Senai, Kira Parasını Tesbit ve Tahliye Dâvaları, İsmail Akgün Matbaası, İstanbul, 1968, I. Kitap, s. 69-129; Erdoğan, Celâl, Tahliye ve Kira Tesbiti Dâvaları, 3. Baskı, Halkevleri Kültür Vakfı Basımevi, Ankara, 1975, s. 567-620; Demirsan, Turgut, Kira Hukuku El Kitabı, Fon Matbaası, Ankara 1977, s. 162-178.
- (4) Demirsan, s. 8, 94 vd. 163.

B) Özel Yetkili Mahkemeler :

1. Kira sözleşmesinin yapıldığı yer mahkemesi: Bu kurala dayalı olarak dâva açılabilmesi için, kiracının veya vekilinin dâva açıldığı sırada, sözleşmenin yapıldığı yerde bulunmaları gereklidir.

2. Sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesi : Doğal olarak, kiralananın bulunduğu yer mahkemesidir.

3. Yetki sözleşmesinden doğan yer mahkemesi : Kira sözleşmesinde, sözleşmeden doğan uyuşmazlıklar için, yetkili mahkeme saptanmışsa; o yer mahkemesinde de, kira bedelinin tesbiti dâvası açılması olanaklıdır.

II. DÂVA AÇILMASI :

A) Dâva Açmadan Önce Uyarıda Bulunma :

Uyarı (ihtar), dâva açılması için yasal bir zorunluk değildir (5).

Uyarı, uyarana, yeni dönemin sonuna kadar dâva açma olanağı sağlar (6).

Uyarı, yazılı olması koşuluyla, herhangi bir şekle bağlı değildir. Kanıtlanması koşuluyla, mektup da uyarı yerine geçmektedir (7). Uyarı, kira bedelinin arttırılması veya eksiltilmesi istemini içermelidir.

Yargıtay, uyarının geçerliliğini, yasal şekle uygun olarak tebliği koşuluna bağlamaktadır (8). Yine ihtarla istenilen amaca ulaşılabilmesi için, uyarının, sözleşmenin bitiminden 15 gün önceden karşı tarafın eline geçmesi gerekmektedir. Aksi takdirde sözleşme, GKK'nun 11. maddesine göre bir yıl süreyle aynı şartlarla yenilenmiş sayılacaktır.

Kiracı, uyarıda belirtilen kira bedelini kabul edecek olursa, kiralayanın dâva açmasına gerek kalmayacaktır. Bu durumda, arttırımlı kirayı ödemeyen kiracı, temerrüde (direnmeye) düşecektir.

(5) İBK 21.11.1966 e. 19, k. 10; İBD 1966/11-12, s. 582-592; RG 29.12.1966 sayı: 12490.

(6) «Önceden keşide olunan ihtarname, kira döneminin geçmesi ile değerini kaybeder.» 3.HD 10.9.1970 e. 4400, k. 3274; İBD 1971/3-4, s. 238. 3. HD 19.11.1970 e. 5648, k. 4359; İBD 1971/3-4, s. 238-239. 3.HD 3.7.1967 e. 4815, k. 3880; İBD 1968/1-2, s. 33; İBD 1967/7-8, s. 428-430; 3.HD 28.4.1967 e. 2638, k. 2309; İBD 1968/1-2, s. 32.

(7) 3.HD 15.6.1967 e. 4413, k. 3499; İBD 1968/1-2, s. 32-33, 3.HD 7.7.1987 e. 5953, k. 7802; YKD 1987/10, s. 1482-1483. Erdoğan, no. 1161, s. 610.

(8) 3.HD 27.11.1970 e. 5775, k. 4522; İBD 1971/3-4, s. 237; 3.HD 18.12.1970 e. 6104, k. 4767; İBD 1971/3-4, s. 237-238.

Kiracı, uyarıya olumlu yanıt vermezse, kiralayan, uyarısındaki miktarlarla bağlı olmaksızın daha az veya çok dâvasını açabilecektir (9).

B) Doğrudan Dâva Açılması :

Kiralayan, 11. maddedeki süreye uymak koşuluyla, herhangi bir uyarıda bulunmaksızın da, dâva açabilir (10). Bu durumda da, saptanacak kira bedeli yeni dönemden itibaren geçerli olacaktır.

- (9) «İhtarname ile talep edilen kira bedelini dâvalı kiracı kabul etmediğinden muteber bir kira ve kabul yoktur. Dâva ile daha fazla talep edilmesi ve tesbiti mümkündür» 3.HD 7.11.1969 e. 5613, k. 4538; İBD 1969/9-10, s. 535-536.
- (10) IBK 21.11.1966 e. 19, k. 10; İBD 1966/11-12, s. 582-592; RG 29.12.1966 sayı 12490.

HGK, bir kararında, tesbit dâvası sırasında tahliye konusunda bir irade beyanı olmayan kiracı hakkında 15 günlük önceden yeter süre sağlanmasının fiili bir önemi olmadığını vurgulamaktadır: «Aynı İçtihadı Birleştirme Kararına göre, bu yeter süre, kiracının tahliye hakkını kullanabileceği 15 günden önce düşünme olanağı sağlayacak bir süre olmalıdır. Burada öngörülen yeter sürenin az önce açıklandığı üzere, kiracının öncekinden daha fazla kira parası vermek istemiyerek taşınmazı tahliye hakkını kullanabilme amacına yönelik bulunmaktadır. Olayda, dâvalı taşınmazı tahliye arzusunda olduğunu ileriye sürmemiştir. Bu durum karşısında, artık 15 günden önce yeter süre sağlanıp sağlanmadığının tahkikinde fiili bir yarar görülmemiştir.» HGK 21.3.1979 e. 1977/3-821, k. 1979/277; YKD 1980/1, s. 15-16. Kanımızca bu görüşe katılmak mümkün değildir: Dâvalı kiracı, mücerret olarak, «15 gün önceden haber verilseydi, ben kiralananı tahliye ederdim» derse ne olacaktır. Açılan dâva red mi edilecektir? Reddedilirse, kira parası boşlukta kalmayacak mıdır? Kiracının dâva sırasında, tarih belirtmesizin açıkladığı bu irade beyanı, yazılı tahliye taahhüdü yerine geçecek midir? Kiracının da tesbit dâvası açma hakkı olduğuna göre, 15 günlük süre de nazara alınmayacak olursa, yüksek kira ile kiralanan giren kiracının hemen açacağı tesbit dâvasını reddetme imkânı olacak mıdır? Kanımızca, bu hususların yeni bir içtihadı birleştirme kararı ile açıklığa kavuşturulması gerekmektedir.

Yargıtay 3.HD: «Tarafların her yeni dönemde kira parasının arttırılacağını kabul etmiş olmaları halinde Yargıtay'ın yerleşmiş içtihatlarına göre yeni dönem kira parasının geçerli olacağı tarih saptanırken 21.11.1966 tarih ve 19/10 sayılı YİBK.da sözü edilen ihtar ve dâva dilekçesinin tebliğ tarihinin önemi yoktur. Dâvanın tesbiti istenen dönem içinde açılması yeterlidir» şeklinde karar vermiştir: 19.1.1988 e. 1987/9702, k. 1988/723; YKD 1988/6 s. 761-762.

C) Kira Bedelinin Saptanması :

Mahkemenin, vereceği karara esas olmak üzere, bilirkişi incelemesi yaptırması gerekmektedir (11).

Taraflarca veya mahkemece seçilecek bilirkişiler, kira bedelini, hangi esaslara göre belirleyeceklerdir? Bu sorunun cevabı, 18.11.1964 gün ve 2/4 sayılı İBK ile verilmiştir (12). 3.HD: «Bilirkişiler kira bedelini takdir ederken 18.11.1964 T.li 2/4 sayılı İçtihadı Birleştirme Kurulu kararındaki sıraya uymak zorundadırlar» şeklinde karar vermiştir (13). Anılan karardaki sıra şu şekildedir :

1. Olağan rayicin bulunması :

Bilirkişiler, öncelikle kiralananın olağan rayicini tayin edeceklerdir. 3.HD'nce olağan rayiç şu şekillerde tanımlanmıştır: «Belli bir çevrede, düzenli ve devamlı sürelerde yapılmış kira sözleşmelerinde, kira parasının ulaştığı belli değere olağan rayiç denir» (13a). Kira parası konusunda olağan rayiç, konut veya işyeri olarak kiraya verilen bir taşınmaz malın belli bir mahalde ve yine belli bir zaman içinde irat olarak getirebileceği az-çok istikrar bulmuş bir değeri ifade eder (14). «Olağan rayiç, uzun süreden beri oturmuş, yerleşmiş, kiracılar veya kiralayanlarca kabul edilmiş, her an kira parasının tesbitine konu olmayacak bir kira parasıdır» (15).

Yargıtay, kararlarından birinde olağan rayicin saptanmasında ayrıca :

a) Nüfus artışı yanında yeteri kadar konut ve işyerinin olup olmadığı,

b) Toptan eşya ve geçim indekslerindeki olağan dışı yükselmenin olup olmadığı,

c) Paranın iç alım gücünün azalıp azalmadığı,

ç) Taşınmazın bedeli kadar nakit sermayenin benzeri şekilde kullanılması ile elde edilecek gelir ve bu anaparaya ödenecek en-çok faiz miktarının ne olduğu, (iki kira dönemi arasında kiralaya-

(11) «Kira tesbitinde takdirin gerçeğe daha yakın olması için tetkikat üç bilirkişi ile yapılmalıdır». 3.HD 24.10.1968 e. 5136, k. 5008; İBD 1969/1-2, s. 49.

(12) ABD 1964/6, s. 649-658; RG 27.11.1964 sayı 11867.

(13) 3.HD 6.4.1973 e. 1876, k. 2317; İBD 1974/5-8, s. 390-391.

(13a) 3.HD 21.3.1977 e. 1790, k. 2027; YKD 1977/4, s. 480-482.

(14) 3.HD 9.12.1974 e. 8890, k. 8500; YKD 1975/5, s. 53-55.

(15) 3.HD 17.8.1976, e. 4601, k. 527; ABD 1976/6, s. 1098-1099.

nın hiçbir katkısı olmadan taşınmazın değerinde meydana gelen artış gözetilmeden),

e) Memur maaş katsayısı ile işçi ücretlerindeki artışın ne olduğu, etkenleri gözönünde bulundurulmalı ve bu etkenlerin kira parasına yansımaları derecesi»nin araştırılması gerektiğine karar vermiştir» (16).

2. Ekonomi Esaslarına Göre Tesbiti :

Herhangi bir olayda, olağan rayicinin tesbiti mümkün olmadığı takdirde, kira bedelinin ekonomi esaslarına göre tesbiti gerekmektedir. Bu da «...kiralananın maliyet değerine makul bir rant hesaplanmak suretiyle» (17) gerçekleştirilmektedir. «Yine, kiralananın yeri, ticari, ekonomik önemi, sosyal ve özel durumu, taşınmazın yıpranma oranıyla kiracıya sağladığı yararlar da göz önüne alınacaktır» (18).

3. Hak ve Nisafet Kurallarına Göre Kira Bedelinin Saptanması :

«Hak ve nisafet hukukunun temel ilkelerindedir. Bilirkişiler, önceki iki şıkta belirtilen kurallar uyarınca kirayı saptayamazlarsa; hak ve nisafete uygun biçimde kira parasını belirleyecekler» (19).

4. Uygulamada On Yıl :

3.HD'nin verdiği kararlar doğrultusunda, on yıllık uygulamayı şu şekilde sıralamak olanaklıdır :

a) 3.HD'nin 23.1.1979 tarih ve 1979/278-340 sayılı içtihadına göre (20) toptan eşya fiyat endekslerindeki artış;

aa) % 20'nin altında ise aynen,

(16) 3.HD 21.3.1977 e. 1790, k. 2027; YKD 1977/4, s. 480-482. Aynı yolda: 3.HD 18.11.1975 e. 5522, k. 5831; ABD 1976/2, s. 252-254.

(17) 3.HD 15.9.1970 e. 4211, k. 3457; İBD 1970/11-12, s. 954-955; aynı yolda: 3.HD 23.6.1970 e. 3224, k. 2598; İBD 1970/7-8, s. 616-617.

(18) HGK 22.3.1972 e. 1970/3-172, k. 199; ABD 1973/1, s. 52-55. «Aylık kira parasının tesbitinde bilirkişilerden gerekçeli rapor alınması ve mukayeseleri yapılması gerektiği gibi, ayrıca bilirkişiler raporlarına kira tesbitini yaptıkları binanın planını ve bina ile ilgili bilcümle malumatı eklemek zorundadırlar. İcap ettiği takdirde Özel İdareden vergi matrah değerinin getirilmesi suretiyle tam bir inceleme yapılmalıdır.» 3.HD 12.7.1965 e. 4051, k. 3164; İBD 1965/7-9, s. 290-291. Demirsan, s. 173.

(19) Demirsan, s. 174.

bb) % 20-40 arasında ise % 20 oranında,

cc) % 40'ın üzerinde ise yarısı oranında kira bedeline yansımaları gerekmektedir.

b) HGK'nun 22.4.1981 gün ve 3/397, k. 304 sayılı içtihadına göre (21), toptan eşya fiyat endekslerindeki artış;

aa) % 40-60 arasında olması halinde yarısı oranında,

bb) % 60'ın üstünde olması halinde % 30 oranında yansıtılması gerekmektedir.

c) 3.HD'nin 15.5.1985 gün ve 1985/3155-3483 sayılı içtihadına göre (22), 31.12.1980 tarihinden önce kiraya verilen konut ve işyerlerinin kira parasının artışının 1985 yılında başlayacak yeni dönemden itibaren endekslerdeki %'nin aynen yansıtılması gerektiği belirtilmiştir.

ç) 3.HD'nin 16.5.1985 gün ve 1985/3138-3592 sayılı içtihadı ile (23), endekslere göre saptanan kira bedelinin, emlak vergisi asgari beyan değerinin % 7'sinden az olması halinde bedelin bu rakama kadar çıkartılacağı yolundadır.

d) Emlak vergisi asgari beyan değerinin % 7'si, 3.HD'nin daha sonra verdiği bir kararla (24), % 5 olarak gösterilmiştir.

e) 3.HD'nin son kararında ise kira bedelinin ekonomik esaslara göre saptanması (toptan eşya fiyat endeksleri ve emlak vergisi asgari beyan değerinin % 5'i) bu yolla saptanan kira parasının düşük olması halinde; «Kira ilişkisinin kurulduğu tarihten kira parasının tesbiti istenilen kira dönemine kadar, o yörede kira parasını etkileyen değişiklik olmuş ve bunlar orada, yeniden kiralanmış yerlerin kira paralarının artırılmasına neden olmuşsa, bu değişikliklere uygun olarak kira parası ayrıca arttırılmalıdır. Bundan ayrı, kira parasının hak ve nesafete uygun olması da gerekir. Mahkemece ekonomik esaslar uygulanmak suretiyle, saptanacak kira parasının hak ve nesafete uygun olmadığı kanaatine varılan halde bu kurallar da dikkate alınarak bu yönde toptan eşya fiyat endekslerine ve diğer ekonomik esaslara göre hesap edilen kira pa-

(20) YKD 1979/3, 334 vd.

(21) YKD 1981/8, s. 946-948.

(22) YKD 1985/7, s. 972 vd.

(23) YKD 1985/10 s. 1148.

(24) 3.HD 25.5.1987 gün ve 1987/3960-5733; YKD 1987/11, s. 1646.

rası, aşırı olmayan bir oranda hâkim tarafından nedenleri ve dayanakları gösterilmek koşuluyla ayrıca artırılmalıdır» (25).

Bu durumda, uygulamada, keşif ve bilirkişi incelemesi yapılmakta; taraflar, emsal göstermekte; dâvacı taraf, en yeni tarihli, en yüksek bedelli kira sözleşmelerini; dâvalı taraf da, oldukça eski ve en düşük kira bedelli sözleşmeleri emsal olarak göstererek, olağan rayicin saptanmasını istemekte; bilirkişilerce verilen rakamlar da, karara esas olmaktadır.

Hal böyle olunca, çelişkili sonuçlar da ortaya çıkmaktadır: Aynı binada ön cephe ile arka cephedeki; alt katlardaki ile üst katlardaki -özellikle asansörsüz binalarda- kiralananlar için aynı kira bedellerine hükmedilebilmektedir.

3 ve 6. Dairelerin son emsal kararları; aynı dairelerin ve HGK'nun kararları ile iki zıt görüş ortaya çıkarmaktadır: Daha önce, 3.HD, yargıcın emsal kira sözleşmelerini inceleyerek karar veremeyeceğine (26), azınlıktaki bilirkişi raporuna itibar edilemeyeceğine (27), bilirkişilerin raporları arasında çelişki (mübayenet) varsa ek rapor veya üçüncü bir bilirkişi incelemesi yaptırılması yolunda (28) karar vermiştir.

HGK da bir kararında, yargıcın bilirkişi raporuyla bağlı olduğunu, saptanan kira parasını arttırıp, azaltamayacağını belirtmiştir (29).

- (25) 3.HD 1.11.1988 gün ve 1988/9648-9148; YKD 1989/3 s. 327 vd.; Aynı yolda: 3.HD 13.9.1988 gün ve 1988/6814-7246; YKD 1988/12 s. 1646-1647. 3.HD 6.12.1987 e. 11620, k. 11980; YKD 1988/5, s. 619. 3.HD 19.9.1987 e. 7658, k. 9223; YKD 1988/2, s. 178-179. 3.HD 1.11.1988 e. 9702, k. 9151; ABD 1989/1, s. 181-182. 3.HD 6.12.1987 e. 11620, k. 11980; YKD 1988/619. Kira sözleşmelerine konulan arttırım şartları, Yargıtay'ca yalnızca yenilenen ilk dönem için geçerli kabul edilirken; 6.HD'nin 16.1.1989 gün ve e. 1988/16065, k. 1989/33 sayılı içtihadı ile, yenilenen her dönem için geçerli sayılmıştır: «Taraflar arasında 1.11.1983 başlangıç tarihli bir yıl süreli kira sözleşmesine göre aylık kiranın 10.000 TL. olduğu her ay peşin ödeneceği ve kira parasının her yıl % 30 artırılacağı şartı bulunmaktadır. Bu şart geçerli olup tarafları bağlar. Bu durumda 1.11.1984 - 31.10.1985 yılı kirasının 13.000 TL. 1.11.1985 - 31.10.1986 yılı kirasının 16.900, 1.11.1986 - 31.10.1987 yılı kirası ise 21.970 TL. olduğu anlaşılmaktadır.»; Heper, Tamer, Milliyet, 1.1.1990 sayı: 15133.
- (26) 3.HD 5.5.1970 e. 2361, k. 1836; İBD 1970/7-8, s. 565.
- (27) 3.HD 8.9.1970 e. 4312, k. 3209; İBD 1971/3-4, s. 245-246.
- (28) 3.HD 1.11.1965 e. 6399, k. 4720; İBD 1965/10-12, s. 355-359. 3.HD 24.10.1969 e. 5810, k. 4272; İBD 1970/3-4, s. 256. Erdoğan, no. 1140, s. 597. Ayrıca dipnot (25)'de zikredilen karar ve görüşler.
- (29) HGK 20.4.1968 e. 1966/3-1257, k. 264; ABD 1968/4, s. 734. Aynı yolda: 3.HD 10.2.1970 e. 744, k. 575; İBD 1970/3-4, s. 267-268. Demirsan, s. 174-176.

Bu durumda, dairelerin kendi kararları ve HGK kararları arasında uyumsuzluk ortaya çıkmaktadır. Bu nedenle, yeni bir içtihadı birleştirme kararı ile çelişkinin giderilmesi gerektiği kanısındayız.

5. Çıplak-Net Kira Sorunu :

Çıplak kiradan ne anlaşılacaktır? Bu durumda, öncelikle, sözleşme hükümlerine bakmak gerekir. Yönetimle ilgili giderlerin kiracı tarafından ödenmesi kararlaştırılmış ise, bu husus tesbit dâvasına konu olamayacaktır. Eğer kiralanan kaloriferli ise ve yakıt parası da kira bedeline dahil ise, bu durumda, yakıt parası çıkarıldıktan sonra geri kalan kısım, çıplak kira olarak vasıflandırılmalıdır.

Eğer sözleşmede açık bir hüküm yoksa, mahkemece kira bedeli tesbit edilirken, dâvacı tarafından talep edilse bile, yalnızca kira bedeli tesbit edilmeli; vergi yasalarından doğacak sorumluluklar -tesbit edilen kira bedeline göre, stopaj yolu ile kiradan indirilmek suretiyle kiracı tarafından yerine getirilmelidir (30).

6. Tesbit İlâmlarının İnfazı :

Yargıtay, eski kararlarıyla, tesbit ilâmlarının infazını, kesinleşme şartına bağlamazken (31), daha sonra çıkarılan bir İçtihadı Birleştirme Kararı ile tesbit ilâmlarının infazını, kesinleşme şartına bağlamıştır (32).

İnfazı kesinleşmeye bağlı olan ilâmlar, HUMK'nun 443. maddesinde tahdidi olarak sayılmıştır. Kanımızca, bunun, yorum-kıyas yoluyla genişletilmesi mümkün değildir. Gerekli görülseydi, Yasakoyucu tarafından, Yasadaki değişikliklerle -örneğin 3156 sayılı Yasa ile- bu husus da yasallaştırılırdı.

Parasal sorunlar doğuran bir ilâmın, kesinleşme şartına bağlanması, pratik de değildir. Zira, kötüniyetle kararı temyiz eden kiracı, kira farklarını uzun süre elinde tutabilmektedir. Yasal faiz ile banka faizlerinin oransızlığı da dikkate alınınca, durum, daha da çarpıcı olmaktadır. Hatta, karardaki ifade karşısında, direnme faizi talebi de olası görülmemektedir. Tesbit kararının kiracı ya-

(30) 3.HD 6.1.1987 e. 86/10615, k. 87/49; YKD 1987/6, s. 853-854. Tandoğan, Halûk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Akdin Muhtelif Nevileri) Cilt I, 2. Bası, Ankara 1974, s. 375/376.

(31) Demirsan, s. 178: 12.HD 2.4.1976 e. 2323, k. 4166; YKD 1976/10 s. 1463-1465.

(32) İBK 12.11.1979 e. 1, k. 3; RG 13.1.1980 sayı: 16868; YKD 1979/12 s. 1681 vd.; ABD 1980/2, s. 252 vd. Demirsan, Turgut, Mali Sorunlara Çözüm Dergisi, 1985/6 s. 88. Aynı yolda: 12.HD 9.10.1987 e. 9153, k. 9998; YKD 1988/5, s. 663.

rarına bozulması halinde, fazla ödemelerin gelecek kiralara saydırılması veya geri alınması her zaman olanaklıdır.

III. SONUÇ :

Sosyal ve ekonomik etkilerinden dolayı, kira bedelinin tesbiti dâvalarının sonuçları her zaman tartışılacaktır.

«Ekonomik sorunlara, ancak ekonomik yaklaşımlarla çözüm bulunabilir. Yalnız idari düzenlemelerle, ekonomik sorunlara uzun süreli çözümler bulunabileceğini sanmıyoruz. İdari düzenlemeler, zorlamalar ekonomik önlemlerle desteklenmediği sürece, çok kısa bir zamanda yasa dışı uygulamalar -karaborsa vb. doğmaktadır.» (33).

Tesbit dâvalarının sayısal olarak azaltılması, konunun, yasa-koyucu tarafından, 6570 sayılı Yasaya ek olarak çıkartılacak bir kanunla düzenlenmesine bağlıdır. Düzenlemede, her yıl için kira parasına yapılacak zamları saptayacak makamlar da belirtilmelidir.

Uygulamada esas alınan, Ticaret Bakanlığı Konjonktür ve Yayın Müdürlüğünün yayınladığı, toptan eşya fiyat endeksleri de sıhhatli sonuçlar vermekten uzaktır. Zira, endekslerde esas alınan kelimelerin doğrudan kira ile bir bağlantısı yoktur.

DİE'nün endekslerinde konutla ilgili harcamalara da yer verilmektedir. DİE tarafından, kira paraları hususunda daha isabetli araştırmalar yapılarak, iller ve ülke düzeyinde doğrudan doğruya kira bedellerine ilişkin, aylık ve yıllık enflasyon oranları belirlenmeli; belirlenen bu rakamlar kira parasına yansıtılmalıdır. Taşınmaz fiyatlarında genel enflasyon dışında bir artış olmuşsa, değer kazanma, oransal olarak kira bedeli zam yüzdesinden düşülmelidir.

KISALTMALAR :

ABD	: Ankara Barosu Dergisi
e.	: esas
GKK	: Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
HD	: Hukuk Dairesi
İBK	: İçtihadı Birleştirme Kararı
İBD	: İstanbul Barosu Dergisi
k.	: karar
RG	: Resmi Gazete
s.	: sayfa
vd.	: ve devamı
YKD	: Yargıtay Kararları Dergisi

(33) Demirsan, s. 179.