

Konut ve atılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Tespiti

Yazarlar

Aelya Metiner Iřık¹, Refik Cem Dinar^{2*}

Mensubiyet

¹Özel Hukuk Yüksek Lisans Programı, Yeditepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü;
34755, İstanbul, Türkiye

²Özel Hukuk, Yeditepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 34755, İstanbul, Türkiye

*Yazışma yapılacak kişi, Elektronik posta: cem.dinar@yeditepe.edu.tr

Preprint

Özet

Çalışmamızda konut ve çatılı işyeri kiralarında kira bedelinin tespiti konusu incelenmiştir. Mülga 818 Sayılı Borçlar Kanunu ile Mülga 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraların Hakkında Kanun dönemine değinilmekle birlikte, ağırlıklı olarak 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu uygulaması ve güncel Yargıtay kararları incelenmek suretiyle, kira bedeli tespitinin ne şekilde olacağı anlatılmaya çalışılmıştır.

İncelememizde, kira sözleşmesi ve bedel unsuru, bedel unsurunun kira sözleşmesi bakımından önemi ve bedeli belirlemenin sözleşme özgürlüğü kapsamındaki sınırları hakkında yeterli bilgilere yer verdikten sonra, kira bedelinin tespitinin ne şekilde olacağı açıklanmaya çalışılmıştır.

Çalışmamızın konusu üç bölümde incelenmiştir. Birinci bölümde, kira sözleşmesinde bedel unsuru üzerinde durulmuştur. Bu kapsamda kira sözleşmesi ve bedel kavramlarının tanımı, kiracının kira bedelini ödeme borcunun niteliği, kira bedelinin sözleşme özgürlüğü kapsamında değerlendirilmesi, kira bedeline artış kaydı koyabilme özgürlüğü ve sınırları açıklanmaya çalışılmıştır. İkinci bölümde, kira bedelinin belirlenmesi ve uygulanacak ilkeler kapsamında Türk Borçlar Kanunu madde 344 ve uygulaması incelenmiştir. Üçüncü bölümde, Türk Borçlar Kanunu madde 345 kapsamında kira tespit davasının anlam ve niteliği, kira tespit davası açılabilmesi için gerekli şartlar farklı kira sözleşmesi türlerine göre açıklanmaya çalışıldıktan sonra kira tespit davası ve uyarlama arasındaki farklara yer verilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Bedel; kira bedelinin tespiti; kira sözleşmesi; kira tespit davası; uyarlama.

GİRİŞ

Hızlı nüfus artışına bağlı olarak ŐehirleŐmeye yönelimden sonra konut ve işyeri ihtiyacı artmıŐ, ekonomik durumu mülk edinmeye müsait olmayan kiŐiler bakımından da kiralamak zorunlu hale gelmiŐtir. Bu zorunlulukla birlikte kiracı konumunda olan tarafın zayıf durumda olduğundan bahisle, birtakım düzenlemeler yapılması ihtiyacı doėmuŐtur. Bu kapsamda, kanun koyucu, kira bedeline ilişkin kanun düzenlemesi ile sınırların çizilmesi gerekliliğini ortaya koymuŐtur.

Kira artışlarının sınırlandırılması ve sözleşmenin güçsüz tarafının korunması amacıyla çıkarılan 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun, 1995 yılında yürürlüğe girmiştir. Ancak, kira bedeline ilişkin sınırlamalar getiren 2 inçi ve 3 üncü maddeleri Anayasa Mahkemesi'nin 1963 yılında verdiği bir kararla “*mülkiyet hakkının özüne dokunan bir sınırlama*” olduğu gerekçesiyle iptal edilmiştir. Anılan iptal kararı sonrası meydana gelen boşluk, Yargıtay İçtihatı BirleŐtirme Kararları ile doldurulmuŐ ve bu konuda yeni içtihatlar gelişmeye devam etmiştir.

01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun hükümleri Türk Borçlar Kanunu kapsamına alınmıŐ, konut ve çatılı işyeri kirası baŐlıėı altında ayrı bir bölüm olarak düzenlenmiŐ ve kira bedelinin tespiti hususu netliğe kavuŐturulmuŐtur.

ÇalıŐmamızın konusu, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu öncesi dönemde Yargıtay İçtihatı BirleŐtirme Kararları ile doldurulan boşlukla, kira bedelinin tespitinin nasıl olduğu ve ağırlıklı olarak 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun düzenlemeleri çerçevesinde incelenecektir.

SONUÇ

Kira sözleşmesinde kiracının aslı edim yükümü, kira bedelini ödeme borcudur. Türk Borçlar Kanununda Konut ve Çatılı İŞyeri Kiralarına ilişkin hükümler, ayrı bir bölüm altında, TBK m. 339 ile TBK m. 356 arasında düzenlenmiştir. Sözleşme serbestisi

kapsamında tarafların belirlediği ilk kira bedeli, TBK m.28'de belirtilen aşırı yararlanma, TBK m. 27'de belirtilen emredici hukuk, ahlak kuralları, kamu düzeni ve kişilik hakları ile TBK m. 30'da belirtilen irade bozukluklarına aykırı olmamak koşuluyla bağlayıcı niteliktedir. Taraflar, TBK m. 344/f.1 ve TBK m. 344/f.2'de belirtilen üst sınır olan TÜFE'deki on iki aylık ortalamalara göre artış oranını geçmemek koşuluyla sözleşmede artış oranı belirleyebilirler. Ülkemizde yaşanan ekonomik sıkıntılar, enflasyon oranının çok yüksek seviyelere ulaşması TÜFE oranının hızlı artışıyla birlikte, konut kira bedelleri ödenmesi güç hale gelmiş, kanun koyucu, bu konuda geçici bir düzenleme yapmak zorunluluğu duymuştur. Türk Borçlar Kanunu'na eklenen geçici madde, 08.06.2022 tarihinde Meclis Genel Kurulu'nda kabul edilmiş ve 11.06.2022 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Yürürlüğe giren geçici madde ile birlikte, 11.06.2022 ile 01.07.2023 tarihleri arasında yenilenecek olan konut kira sözleşmelerinde, yapılacak artış oranında üst limit, %25 olarak belirlenmiştir. Anılan düzenleme ile konut kira sözleşmelerinde yapılacak olan artışlar, bir önceki yıl ödenen kira bedelinin %25'inden fazla olamayacaktır.

Kanun düzenlemesinin geçici olması ve belirli bir dönemi kapsamaması nedeniyle, 01.07.2023 tarihinden sonra yenilenen kira sözleşmelerinde artışın üst sınırı, TBK m. 344 hükmü gereği, on iki aylık ortalamalara göre açıklanan TÜFE olacaktır. Kanunda aksine bir düzenleme bulunmadığından, sözleşme serbestisi kapsamında tarafların her bir kira yılı için ayrı bedel kararlaştırabilmesi ve her bir yıl için ayrı oran belirlemesi mümkündür.

Kanun koyucu TBK m. 344'te kira bedelinin başlangıçta belirlenmesi ve kira bedelinin her yıl için ayrı ayrı belirlenmesi hallerinin yanında kira bedelinin tespitini de düzenlemiştir. Türk Borçlar Kanunu öncesi dönemde, kira bedelinin belirlenmesindeki sınırlamalar konusunda GKHK 2. ve 3. maddeleri uygulanmaktaydı. Ancak, Anayasa Mahkemesi ilgili düzenlemeyi mülkiyet hakkının özüne dokunan bir sınırlama olarak görmüş ve iptal etmiştir. 818 Sayılı Borçlar Kanunu ve Anayasa Mahkemesi iptal kararı sonrası GKHK döneminde, kira artışına ilişkin düzenleme bulunmadığından, kira bedelinin tespiti konusu, yaratılan

içtihatlarla belirlenmiştir. Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararı ile, kira bedelinin tespiti hususunda dikkate alınacak kriterler belirlenmiştir. Meydana gelen kanun boşluğunun, kanun koyucu tarafından doldurulmadığı takdirde Türk Medeni Kanunu'nun 1. maddesi gereğince hâkim tarafından doldurulacağı, iptal kararının yürürlüğe girmesinden önce akdedilmiş veya yenilenmiş kira sözleşmelerinde, kira parasının tespitinin bilirkişilerce belirleneceğini ve belirleme yapılırken öncelikle emsal bedele bakılacağı ifade edilmiştir. Emsal bedelin belirlenememesi ve/veya kira bedelinin emsal bedel üzerinden belirlenememesi hallerinde ise, ekonomi esasları ile hak ve nesâfet kurallarına bakılacağı, hâkimin de bilirkişi tarafından tespit edilen bu bedel üzerinden kira bedelini tespit etmesi gerektiği açıklanmıştır.

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile kanun koyucu, konut ve çatılı işyeri kira bedelinin belirlenmesine ilişkin bir dava açılabilceğini ifade etmiş ve dava şartları ile dikkate alınacak kriterleri belirlemiştir. Kira bedelinin hâkim tarafından belirlenmesinde uyulacak kriterler, TBK m. 344/f.2 ve TBK m. 344/f.3'de düzenlenmiştir. Beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda kira bedelinin tespitinin talep edilmesi halinde, hâkim, taraflar arasında bir anlaşma olup olmadığına bakmaksızın, on iki aylık ortalamalara göre TÜFE, kiralananın durumu, emsal kira bedellerine göre kira bedelini tespit edecektir. Hâkimin belirleyeceği kira bedeli, hakkaniyete de uygun olmalıdır. Kira ilişkisinin kurulduğu tarihten, kira bedelinin tespiti talep edilen kira dönemine kadar kiralananın bulunduğu bölgede kira bedelini etkileyecek nitelikte değişiklik meydana gelmiş ve bu değişiklik o bölgede kira bedellerinin arttırılmasına neden olmuşsa, bu değişikliklere uygun olarak kira bedeli tespit edilmelidir. Bu husus, emsal bedellerin tespiti ile açıklığa kavuşturulmaktadır. Ayrıca hâkim hakkaniyete göre karar verirken objektif ve maddi nedenlere dayanmak zorundadır.

Türk Borçlar Kanunu'nun konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin hükümlerinin genel özelliği, kiracıyı koruma amacı taşımasıdır. Sözleşmenin tarafları arasında olan ve genel nitelikteki eşitlik ilkesi, kira sözleşmeleri bakımından uygulama alanı bulmayacaktır. Uygulama bakımından, sözleşmenin zayıf tarafını

korumak amacıyla getirilmiş olan kuralların kamu düzenine ilişkin oldukları kabul edilmektedir. Kira sözleşmelerinde kiracıyı koruyan hükümler de bu anlamda kamu düzenini ilişkindirler. Bu sebeple, konut ve işyeri kira sözleşmelerine ilişkin hükümlerine kiracı yararına emredici nitelikte olduğunu söylemek mümkündür. TBK m. 344/f.3’de “*taşflar arasında anlaşma olup olmadığına bakmaksızın, beş yıldıan uzun süreli kira sözleşmelerinde de her beş yılda bir hâkim tarafından kira bedelinin belirleneceği*” şeklinde hüküm kurulmuşsa da, anılan düzenleme, sözleşme süresi sonunda kira bedelinin tespitini talep etme hakkının doğması ve bundan sonraki “her beş yıl” olarak algılanmalıdır.

Kanunda açıkça düzenlenmiş olmasa da, bunun aksine bir düzenleme de bulunmadığından kiraya verenin yanı sıra, kiracının da, kira bedelinin tespitini talep edebilmesi mümkündür. Anılan hüküm zaman bakımından kiracıya herhangi bir sınırlama koymadığından, kiracı dilediği zaman kira tespit davasını açabilecektir. Ancak, kiraya veren bakımından zaman sınırı bulunmaktadır. Kiraya veren, tespit talep edeceği kira döneminden en geç otuz gün önce kiracıya yazılı bildirimde bulunması ve izleyen yeni kira dönemi sonuna kadar mahkemeye başvurması koşuluyla veya tespit talep edeceği dönemden en geç otuz gün önce mahkemeye başvurması koşuluyla mahkemenin belirleyeceği yeni kira bedeli, tespit talep edilen dönemden itibaren kiracıyı bağlayacaktır. Kural olarak, kira bedelinin tespiti davası, kiracıya ihtarname gönderilmeksizin her zaman açılabilir. İhtarname ya da dava dilekçesinin kiracıya tebliği, açılacak olan kira bedelinin tespiti davasında tespit edilecek olan kira bedelinin ne zamandan itibaren geçerli olacağı bakımından önemlidir. Amaç ise, yeni dönem kira bedelinde anlaşma sağlanamadığı takdirde, kira bedelinin hâkim tarafından tespit edileceğinden kiracının haberdar edilmesi ve takdir edilecek kira bedelini fazla bulacak olan kiracıya kira sözleşmesinin yasa gereği uzamasını önlemek imkânı sağlanmasıdır. Ancak bu hususta eleştirdiğimiz durum, yeni kira döneminden otuz gün önce kiracıya ihtarname gönderilmesi yerine, kiraya verene doğrudan dava açma olanağının tanınmasıdır. Bu durumda, kiracı, dava açıldıktan sonra kira bedelinin tespiti konusunda haberdar edileceğinden, tespiti talep edilen dönem bakımından fesih hakkını kullanamamış olabilecektir. Bu konuda

eleştirdiğimiz diğer husus ise, kanunun otuz gün önce kiracıya tebliğ şartı getirmemiş olmasıdır. Kanun koyucunun bu konu ile ilgili gerekçesi posta hizmetlerinde yaşanan aksaklıkların kiraya verene ykletilemeyeceği şeklinde olsa da, kiracının menfaatinin üstün tutulması gerektiği görüşünde yiz. Kiraya verenin aksine, kiracının mahkemeye başvurması halinde TBK m. 345/f.1 uygulanacağından, kiracı tarafından yazılı bildirimde bulunulmamış veya sözleşmede artış belirlenmemiş olsa dahi, verilen hüküm geriye etkili olacaktır.

Uyarlama davası, her ne kadar kira tespit davasına benzese de, aralarında önemli farklar bulunmaktadır. Zira uyarlamanın söz konusu olabilmesi için, kira sözleşmesinin akdedilmesinden sonra taraflarca öngörülmeyen, öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum sebebiyle esaslı bir değişiklik olmalıdır. Bu esaslı değişiklikler, edimler arasındaki dengenin sarsılması, aşırı ifa güçlüğü ve işlem ile izlenen amacın boşa çıkması olarak ifade edilmektedir. Uyarlama davası şartların oluşması koşuluyla her zaman açılabilir. Kira bedelinin uyarlanması genel hükümler kısmında bulunan TBK m. 138’de düzenlenmekte iken; kira bedelinin tespiti konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin TBK m. 344’de düzenlenmiştir. Bu sebeple, kira bedelinin uyarlanmasının hem genel kira hükümlerine tabi taşınır ve taşınmazlar için, hem de konut ve çatılı işyeri kiralarında uygulama alanı bulacağını söylemek mümkündür. Hâkim uyarlamaya ilişkin vereceği kararında, dayanaklarını açıkça belirtmeli, tarafların amacına, hak ve nesfete uygun olacak şekilde hareket etmelidir.

KAYNAKÇA VE NOTLAR

- Acar, F. (2005). “Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Değerlendirilmesi Sempozyumu, Dördüncü Oturum, Kira Sözleşmesi Ve Kefalet”, Legal Hukuk Dergisi, S. 34, İstanbul, S.3688 (“Tasarının Değerlendirilmesi”)
- Acar, F. (2017). Kira Hukuku Şerhi (TBK M.299-312), Yenilenmiş ve Genişletilmiş 4. Baskı, İstanbul, Beta Yayınevi.
- Akyol, Ş. (2006). Dürüstlük Kuralı Ve Hakkın Kötüye Kullanılması Yasası, 2. Baskı, İstanbul, Vedat Kitapçılık.
- Akıntürk, T., & Ateş, D. (2019) Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Özel Borç İlişkileri, 28. Baskı, İstanbul, Beta Yayınevi.
- Akyiğit, E. (2012). 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Sözleşmesi, 1. Baskı, İstanbul, Seçkin Yayıncılık..
- Altaş, H. (2000). “Kira Parası Artışlarının Sınırlandırılması” Ankara, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.49, S.1-4.
- Antalya, O. G. (2019). Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C.1 , 2. Baskı, İstanbul, Seçkin Yayıncılık.
- Arat, A. (2006). Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması, Ankara, Seçkin Yayıncılık, 1. Baskı.
- Aral, F., & Ayrancı, H. (2021). Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 14. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları.
- Arslan, R., & Yılmaz, E., & Ayaz, Taşpınar, S., & Hanağası, E. (2021). Medeni Usul Hukuku, Ankara, 7. Baskı.
- Atamer, Y. (2006). Revize Edilmiş Türk Borçlar Kanunu Tasarısı’na İlişkin Değerlendirme ve Teklifler” S. 6, İstanbul, Hukuki Perspektifler Dergisi.
- Atamer, Y. (2005). Uluslararası Satım Sözleşmelerine İlişkin Birleşmiş Milletler Antlaşması (CISG) Uyarınca Satıcının Yükümlülükleri ve Sözleşmeye Aykırılığın Sonuçları, İstanbul, Beta Yayınevi.

- Aybay, M., E. (2017). Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi- Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, C.22/I, S.3., s.324-348.
- Aydemir, E. (2015). Yeni Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku, 4. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık.
- Aydoğdu, M., & Kahveci ,N. (2021). Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 5. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi.
- Aydın, S., G. (2013). Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi (TBK m.327-333), Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul.
- Aydın, S., G. (2014). "Türk Borçlar Kanunu'nun 345. Maddesi ile Getirilen Düzenlemelerin Değerlendirilmesi", İstanbul, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.9, S.169-194.
- Baysal, B. (2015). 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu m. 138 Hükümü Uyarınca Gelir Paylaşımli İnşaat Sözleşmelerinin Uyarlanması, Gelir Paylaşımli İnşaat Çalıştayı, Ed. Emrehan İnal, S.152, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul.
- Baysal, B. (2020). Sözleşmenin Uyarlanması BK m.138 Aşırı İfa Güçlüğü, İstanbul, 4. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2020.
- Baysal, B. (2012). Aşırı İfa Güçlüğü, Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu Makaleler- Tebliğler, Der. M. Murat İnceoğlu, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul.
- Baygın, C. (2010). "Türk Borçlar Kanunu'nun Borç İlişkilerinin Hükümleri- Borçların Ve Borç İlişkilerinin Sona Ermesi Konularından Getirdiği Bazı Yenilik ve Değişiklikler" Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. XIV..
- Burcuoğlu, H. (1995). Son Mahkeme Kararları ve Yargıtay Kararları Işığında Hukukta Beklenmeyen Hal ve Uyarlama-Taşınmaz Kira Sözleşmelerinde ve Dövizle Endeksli Kredi Sözleşmelerinde Uyarlama Uygulaması, Filiz Kitabevi, İstanbul.
- Burcuoğlu, H. (2008). "Borçlar Kanunu Tasarısı'nın Haksız Eylem Sorumluluğu Ve Kira İle İlgili Düzenlemesiyle Getirilen Yenilikler", Prof. Dr. Turgut Akıntürk'e Armağan, İstanbul, Beta Yayınevi.
- Burcuoğlu, H. (1996). "Hukukta Uyarlama- Özellikle Taşınmaz Kiralarında Ve (Dövizle Endeksli) Kredi Sözleşmelerinde Uyarlama", İstanbul, İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi, C.20.

- Buz, V. (2005). Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar, Ankara, Yetkin Yayınları.
- Canbolat, F. (2012). Sözleşmelerde Amacın Gerçekleşmesi, Çökmesi ve Boş Çıkması, Ankara, Yetkin Yayınları.
- Demircioğlu, H., R. (2018). Kira Sözleşmesinde Yan Giderler, Ankara, Yetkin Yayınları.
- Doğan, M. (2011). “6098 Sayılı TBK’na Göre Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi” Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu-Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan, Marmara Üniversitesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Özel Hukuk Sempozyumu Özel Sayısı, İstanbul.
- Doğan, G. (2014). “Aşırı İfa Güçlüğü Nedeniyle Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması”, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, S.111.
- Dural, M. (1976). Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İmkânsızlık (BK 117), İstanbul, Fakülteler Matbaası.
- Eren, F. (2021). Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 26. Baskı, Yetkin Yayınevi.
- Eren, F. (2021). Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 9. Baskı, Yetkin Yayınevi.
- Ergüne, M., S., & Kurşun ,A., S. (2018). İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu, Ed. Rona,SEROZAN/Turgut,ÖZ/Faruk,ACAR/Emre,GÖKYAYLA/H.Murat,DEVELİO ĞLU, İstanbul, Vedat Kitapçılık.
- Ertürk, E. (2004). Uygulamada Kira Tespiti Ve Uyarılama Davaları, Adil Yayınevi, Ankara.
- Erman, H. (1979). İstisna Sözleşmesinde Beklenilmeyen Haller (BK.365/2), İstanbul, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları.
- Gökyayla, E. (2013). “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK m.339)”, Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi, C.8, Prof. Dr. Aydın Zevkliler’e Armağan Özel Sayısı.
- Görmez, M. (2019). Konut Ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi Ve Uyarlanması, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık.
- Gümüş, M., A. (2012). ”Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi, Güncellenmiş 2. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık.
- Gümüş, M., A. (2020). Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı, 5. Baskı, İstanbul, Filiz Kitabevi.

- Gün, U. (2019). Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar ve İlgili Tebliğler Kapsamında Gerçekleştirilen Değişikliklerin Kira Hukuku Alanındaki Etkileri”, İstanbul, Terazi Hukuk Dergisi, C.14.
- Günel, C. (2014). “Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Taraf Olduğu Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Uygulanacak Hukuk”, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, İstanbul, C.72, S.1.
- Hatemi, H. (1976). Hukuka ve Ahlaka Aykırılık Kavramı ve Sonuçları, İstanbul, Sulhi Garan Matbaası.
- İlcutlu, U. (2018). Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedeli, Başkent Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.
- İnce, N. (2017). “Yeniden Müzakere Etme Borcu mu Kulfeti mi?”, Ankara, Banka Ve Ticaret Hukuku Dergisi, C.XXXIII, Sayı 1.
- İnceoğlu, M., M. (2017). Kira Hukuku, C.I, İstanbul, Oniki Levha Yayınları, 2. Baskı.
- İnceoğlu, M., M. (2017). Kira Hukuku, C.II, İstanbul, Oniki Levha Yayınları, 2. Baskı.
- İnceoğlu, M., M., & Baş, E. (2011). Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Kira Parasının Belirlenmesi (Prof. Dr. şenel Akyol’a Armağan), İstanbul, Filiz Kitabevi.
- Kaplan, İ. (2013). Hakimin Sözleşmeye Müdahalesi, Ankara, Yetkin Yayınevi, Güncellenmiş 3. Basım.
- Kaynar, M. (2014). Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi, İstanbul, Vedat Kitapçılık.
- Kılıç Öztürk, G. (2017). Kira Tespit Davası ve Esasları, TBB Dergisi, S.129.
- Kılıçoğlu,A., M. (2008). Türk Borçlar Kanunu Tasarısına Eleştiriler Rapor, Ankara, Türkiye Barolar Birliği Yayınları.
- Kocayusufpaşaoğlu, N., & Hatemi, H., & Serozan, R., & Arpacı, A. (2016). Borçlar Hukuku Genel Bölüm, İfa-İfa Engelleri-Haksız Zenginleşme, 3. Cilt, Gözden Geçirilmiş 7. Bası, İstanbul, Filiz Kitabevi.
- Kocayusufpaşaoğlu, N., & Hatemi, H., & Serozan, R., & Arpacı, A. (2017). Borçlar Hukuku Genel Bölüm, Borçlar Hukukuna Giriş, Hukuki İşlem, Sözleşme, 1. Cilt, Yenilenmiş Genişletilmiş Tamamlanmiş 4üncü Bası’dan 7. Tıpkı Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul.

- Kocayusufpaşaoğlu, N. (2000). “İşlem Temelinin Çökmüş Sayılabilmesi için Sosyal Felaket Olarak Nitelendirilebilecek Olağanüstü Bir Olayın Gerçekleşmesi Şart mıdır?” Prof. Dr. Kemal Oğuzman Anısına Armağan, Ed. Rona Serozan/İlhan ULUSAN/Nami BARLAS, İstanbul, Beta Yayınları.
- Kuntalp, E., & Barlas, N., & Morali Ayanoğlu, A., & Işıntan Çavuşoğlu, P., & İpek, M., & Yaşar, M., & Koç, S. (2005). Türk Borçlar Kanunu Tasarısına İlişkin Değerlendirmeler, İstanbul, Galatasaray Üniversitesi Yayınları.
- Kuru, B. (2021). İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medeni Usul Hukuku, 6. Baskı, Yetkin Yayınları.
- Kuru, B., & Budak, A. C. (2010). Tespit Davaları, 2. Basım, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık.
- Nomer, H. N. (2013). Sözleşmedeki Esaslı Bir Nokta, Özellikle Karşılıklı Borç Doğuran Akitlerde İvazın Miktarı Belirlenmeksizin Sözleşme Kurulabilir Mi?”, Aydın Zevkliler’e Armağan, Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi, C.8, Özel Sayı, İstanbul.
- Nomer, H. N. (2021). Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Gözden Geçirilmiş, Genişletilmiş 18. Bası, İstanbul, Beta Yayınevi.
- Oğuzman, M. K., & Barlas, N. (2021). Medeni Hukuk Giriş Kaynaklar Temek Kavramlar, 27. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık.
- Oğuzman, M. K., & Öz, M. T. (2021). Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C.1, 19. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık.
- Öktem, Çevik, S. (2012). “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümleri Uyarınca Kira Sözleşmesinde Kira Bedeli Dışındaki Giderleri Ödeme Borcunun Değerlendirilmesi” Banka Ve Ticaret Hukuku Dergisi, XXVIII (2), Ankara.
- Öncü, Ö. (2012). “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi”, İzmir Barosu Dergisi Borçlar Kanunu Özel Sayısı, S.2.
- Öz, T. (1990). Öğreti ve Uygulamada Sebepsiz Zenginleşme-Borçlar Kanunu 61.-66. Maddelerine İlişkin İçtihatlar ile, İstanbul, Kazancı Hukuk Yayınları.
- Özer, T. (2012). “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun Kira Bedelinin Tespitine İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi Ve 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu Hükümlerine Göre Kira Tespit Davasının Niteliği”, İstanbul, Yeditepe Üniversitesi

- Hukuk Fakóltesi Dergisi (Prof. Dr. Erhan ADAL 'a Armağan), C.VIII, S.2,2011-C.IX, S.1.
- Özyakışır, Ö. (2018). Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözlēşmelerinde Kira Bedeli, Ankara, Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Ana Bilim Dalı, Doktora Tezi.
- Teziç, E. (2021). Anayasa Hukuku, Tıpkı 25. Bası, İstanbul, Beta..
- Uysal, H. (2019). Kira Bedelinin Tespiti Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı.
- Pekcanitez, H., & Özekes, M., & Atalay, O. (2021). Medeni Usul Hukuku, 9. Baskı, İstanbul, Vedat Kitapçılık.
- Reisođlu, S. (1961). Sebepsiz İstisap Davasının Genel Şartları, Ankara, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakóltesi Yayınevi.
- Reisoğlu, S. (2011). "Türk Borçlar Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkındaki Kanunun Bankacılık İşlemleri Açısında Değerlendirilmesi", İstanbul, Türkiye Bankalar Birliği.
- Ruhi, C., & Ruhi, A. C. (2016). Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Hukuku (En Son Yargıtay İçtihatlarıyla), 1. Baskı, Ankara, Seçkin Yayıncılık.
- Safarov, G. (2015). Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kirası, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Ana Bilim Dalı.
- Serozan, R. (2010). Sözlēşmeden Dönme, Gözden Geçirilmiş 2. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık.
- Tandoğan, H. (2010). Türk Mesuliyet Hukuku (Akit Dışı ve Akti Mesuliyet), İstanbul, Vedat Kitapçılık, Birinci Basıdan Tıpkı Bası.
- Tandoğan, H. (2008). Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Kira Ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözlēşmeleri, C.1/2, Üçüncü Tıpkı Basımdan Dördüncü Basım, İstanbul, Vedat Kitapçılık.
- Tekinay, S. S., & Akman, S., & Burcuoğlu, H., & Altop, A. (1993). Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yeniden Gözden Geçirilmiş 7. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul.
- Tercier, P., & Pichonnaz, P., & Develioğlu, M. (2020). Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2. Basım.

- Tezcan, M. (2004). Clausula Rebus Sic Stantibus İlkesi ve Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması, Yüksek Lisans Tezi, Ankara, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı.
- Topuz, S. (2009). Türk-İsviçre ve Alman Borçlar Hukukunda Denge Bozulması Ve İfa Güçlüğü Durumlarında Sözleşmeye Müdahale, Ankara, Yetkin Yayınları.
- Topuz, S., & Topuz, G. (2008). “Yeni Dönem Kira Artış Oranının Sınırlandıran Kanun Hükümlerinin İptalinden Sonraki Hukuki Durum ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Amacıyla Açılan Davaların Hukuki Niteliği”, Ankara Barosu Dergisi, 66(2), Ankara.
- Tunaboşlu, M. (2000). Kira Hukuku Tahliye Uyarlama Tesbit Alacak Davaları, C.2, Ankara, Adil Yayınevi.
- Yavuz, C., & Acar, F., & Özen, B. (2021). Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 17. Baskı, İstanbul, Beta.
- Zevkliler, A., & Gökyayla, K. E. (2021). Borçlar hukuku Özel Borç İlişkileri, 21. Bası, İstanbul, Vedat Kitapçılık.

Kazancı Hukuk Otomasyon web sitesi: www.kazanci.com.tr

Mevzuat Bilgi Sistemi web sitesi: www.mevzuat.gov.tr

Mevzuat Bilgi Sistemi web sitesi: www.resmigazete.gov.tr

Mevzuat Bilgi Sistemi web sitesi: www.mevzuatdergisi.com

İstanbul Ticaret Odası web sitesi: www.ito.org.tr

Ankara Üniversitesi web sitesi: www.ankara.edu.tr

Yüksek Öğretim Kurumu web sitesi: www.yok.gov.tr

İstanbul Üniversitesi web sitesi: www.istanbul.edu.tr