

Hukuk Bülteni

Gayrimenkul ve İnşaat Hukuku | Aralık 2025

CİRO KİRALARINA İLİŞKİN GÜNCEL SORUNLAR

Ciro bazlı kiralar, döviz kullanımına getirilen sınırlamalar, enflasyon ve kira maliyeti baskısına bağlı olarak son yıllarda yaygın olarak kullanılıyor. Bu kira modeli üzerine ekonomik ve sektörel tartışmalar sürerken, bu konuda mevzuattaki açık düzenleme eksikliği ve akademik çalışmaların sınırlılığı uygulamada zorluklara sebep oluyor.

Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) kira hukukuna ilişkin genel çerçevesi, tarafların sabit kira bedeli üzerinde anlaştığı varsayımına dayanıyor. TBK'nin yasalaştığı dönemde de ciro kirası sıklıkla kullanılmasına rağmen, kanunda ciro kirasına ilişkin düzenlemelere yer verilmedi. Ciro kirasının kiracının satış performansına bağlı değişken niteliği sebebiyle, özellikle sabit kiraya göre formüle edilmiş kira bedeli artışı sınırlamaları ve uyarlama gibi hukuki düzenlemelerin ciro kiralarna nasıl uygulanacağı konusunda yorum farklılıkları bulunuyor. Uygulamada sıkça kullanılan hibrit kira bedeli modelleri ise bu tartışmaları ve fikir ayrılıklarını daha belirgin hale getiriyor.

TBK m. 344, konut ve çatılı işyeri kiraları artışına ilişkin emredici bir düzenleme içeriyor. Bu maddeye göre kira bedeli, her yıl en fazla tüketici fiyat endeksi (TÜFE) oranında arttırılabiliyor. Sözleşmede belirlenen artış oranı TÜFE'den yüksekse, TÜFE'yi aşan kısmı geçersiz sayılıyor ve artış sadece TÜFE kadar uygulanıyor. Ancak, kira bedelinin sabit bir tutar yerine salt ciroya bağlı veya hibrit bir şekilde belirlendiği sözleşmelerde bu maddenin nasıl uygulanacağı konusunda netlik bulunmuyor.

Uygulamada, kira bedelinin salt ciroya bağlı olarak belirlendiği hallerde, sabit ciro oranı üzerinden hesaplanan kira bedeline TÜFE artış sınırı uygulanmıyor. Bu kapsamda, kiracının cirosuna göre hesaplanan kira bedeli, bir önceki yılda ödenmiş kira bedeli ile kıyaslandığında, artışın TÜFE'den yüksek olup olmadığına bakılmıyor. Ayrıca öğretide birçok hukukçu bu görüşü savunurken, bazı hukukçular; emredici madde hükmü karşısında, kira tamamen ciroya bağlı olduğunda dahi son yıl ödenen toplam kira bedelinin 12'ye bölünmesi suretiyle aylık sabit kiranın tespit edilmesi ve TÜFE artış sınırının bu tutara uygulanması gerektiğini savunuyor. Kira artışına ilişkin emredici hükümlerin ertelenmesine ilişkin sürenin sona ermesinden sonraki

KOLCUOĞLU DEMİRKAN KOÇAKLI

dönemde bu yaklaşımı açıkça benimseyen ya da reddeden bir yargı içtihadı henüz oluşmadı; konuya ilişkin yol gösterici nitelikte bir mahkeme kararı da bulunmuyor.

Öte yandan, kiranın tamamen ciroya bağlı olduğu durumlarda sözleşmede belirlenen ciro oranının yıllık olarak artırılıp arttırılmayacağı ne uygulamada ne de öğretide tartışılıyor. Ciro oranının arttırılmayacağı yönünde sessiz bir fikir birliği bulunuyor.

Uygulamada, ciro kirasına ek olarak belirli bir tutarın "asgari kira" olarak kararlaştırıldığı hibrit kira bedelleri de sık görülüyor. Öğretide bazı yazarlar, bu tür kira ilişkilerinde uzama dönemlerindeki artışlarda ve kira tespitinde geçmiş yılda yapılan kira bedeli ödemelerini baz alarak artış sınırına göre ödeme yapılması gerektiğini ileri sürüyor. Bu yaklaşıma göre, bir önceki kira yılında ödenen toplam hibrit kira bedelinin 12'ye bölünmesiyle aylık sabit kira tespit ediliyor; ardından TÜFE oranı bu tutara uygulanarak ilgili yılda ödenebilecek en yüksek aylık kira bedeli tespit ediliyor. Bu yaklaşım, kanunun emredici hükmü karşısında artış sınırlamasının uygulanabilmesi için hibrit kira bedelinin sabit kira bedeline dönüştürülmesini zorunlu kılıyor. Buna karşılık, öğretideki bir diğer görüş ve uygulamadaki hâkim yaklaşım, hibrit kira bedeli söz konusu olması halinde TBK m. 344 hükmünün, yalnızca asgari kira bedeline uygulanması gerektiği; ciroya bağlı kira unsurunun bu sınırlamanın dışında bırakılması gerektiği yönünde. Ancak, konuya ilişkin yol gösterici bir mahkeme kararı bulunmuyor.

Uygulamadaki bir diğer zorluk ise icra mahkemelerinin ciro kirası incelemesi yapmaktan kaçınması. Ciro oranı dahil, sözleşmedeki kira bedeline itiraz edilmemiş olsa dahi, icra mahkemeleri, ciroya bağlı kira bedelinin hesaplanabilir ve belirgin olmadığından bahisle, ciro kirasının, genel mahkemelerce kiracının ticari defterleri incelenerek hesaplanması gerektiğini belirten kararlar veriyor. Bu açıdan, icra mahkemelerini yönlendirecek bir düzenleme getirilmesi, usul ekonomisine katkı sağlayabilir. Ayrıca, TBK m.344'ün nasıl uygulanacağına dair içtihat oluşması veya açık düzenleme yapılması halinde icra mahkemeleri ciroya bağlı kira bedelini kolaylıkla hesaplayabilir ve bu kiralara incelemekten kaçınma eğilimleri ortadan kalkabilir.

Ciro kirasının veya hibrit kira bedelinin sabit kira bedeline dönüştürülmesine yol açan yorumlar, tarafların kira bedelini serbestçe belirleme iradesini zedeliyor ve ciro bazlı kira bedelinin uygulanmasını fiilen imkânsız hâle getiriyor. Bu konudaki açık düzenleme eksikliği ve yargı içtihadının henüz oluşmamış olması nedeniyle görüş farklılıkları derinleşiyor. Mevcut durumda farklı yorumlara açık olan uygulama hem taraflar açısından öngörülebilirliği azaltıyor hem de uyuşmazlık riskini artırıyor. Bu nedenle, ciro bazlı kira ilişkilerinin kendine özgü yapısını dikkate alan, açık ve net bir kanuni düzenlemeye duyulan ihtiyaç giderek artıyor.

İLETİŞİM



Av. Büşra Özden

bozden@kolcuoglu.av.tr



Av. Yankı Tosyalı

ytosyalı@kolcuoglu.av.tr