

# BEKEMLER & GÖKER



## ÖNEMLİ GÜNLER

- **10 Kasım**  
Atatürk'ü Anma Günü
- **24 Kasım**  
Öğretmenler Günü

### **GAYRİMENKUL KİRA SÖZLEŞMELERİ YAZILI OLARAK YAPILMAK ZORUNDA MIDIR?**

Kira kontratı olarak da bilinen kira sözleşmesi, kiralayana kullandırma amacını taşıyan sözleşmelerin başında gelir. Sözleşmenin kurulabilmesi için tarafların karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanlarının yeterli olmasından hareketle bu sözleşmelerin rızai olarak yapıldığı sonucu çıkar. Aynı zamanda bu sözleşmeler karşılıklı olarak tarafları borç altına sokmaları dolayısıyla "ıvazlı kullanma hakkı veren sözleşmeler" şeklinde ifade olunmaktadır. Pratikte uzun süreli kira sözleşmelerini dahi yazılı olarak yapılmadığı gözlemlenmek ve bu durum Kiralayanlar nezdinde büyük mağduriyetler oluşturmaktadır. Bu kapsamda kira sözleşmelerini şekil şartlarının bilinmesi kira akitlerinin güvenilirliği açısından büyük önem arz etmektedir.

Konusu taşınmaz bir mal olan kira sözleşmeleri ile mal sahibi tarafından, bir bedel karşılığında gayrimenkulün kullanılmasını veya gayrimenkulden yararlanılmasını belirli bir süre için başka bir kiracıya bırakma taahhüdünde bulunulmuş olur. Peki taşınmaz bir mal için yapılan kira sözleşmeleri yazılı olarak yapılmak zorunda mıdır? Borçlar Kanunu'nda kira sözleşmelerini düzenleyen ilgili hükümler uyarınca kira sözleşmesinin yazılı olması şart değildir. Sözleşmenin oluşması için tarafların birbirleriyle sözlü olarak karşılıklı anlaşmaları da yeterli olmaktadır. Açıkça belirtmek gerekir ki kira sözleşmesinin yazılı olarak yapılması, iki taraf için de ispat gücünü artırır ve güven unsurunun sağlanmasına ilişkin bir destek oluşturur. Bu yüzden bu sözleşmelerin yazılı olarak yapılması daha çok tercih edilir. Takdirimizce, noter veya şahitler önünde imzalanmış bir sözleşmenin güvenilirlik unsuru çok daha fazla olacaktır. Ancak yazılı olarak yapılan sözleşmelerde de böyle bir zorunluluğun olmadığı unutulmamalıdır. Bir kira akitinin sözlü yapılmış olması tarafların birbirlerine karşı sorumluluklarında bir azalma meydana getirmez. Zira, sözleşmesi olmayan kiracı ile ev sahibi hakları; sözleşmesi olan kiracı ile ev sahibi haklarından farklı değildir. Fakat sözleşmenin yazılı olarak yapılması, gelecekte kiracı ile mal sahibi arasında karşılaşılabilecek muhtemel olan problemlerin önüne geçilmesi ve problemin çözüme bağlanma işleyişinin hızlandırılması açısından önem taşımaktadır. Örneğin kira bedelinin kiracı tarafından ödemekten kaçınılması, başta karar verilen kiralama süresinin sonuna gelmesine rağmen kiracının buna uygun hareket etmemesi gibi konularda anlaşmazlığa düşülmesi halinde sözlü kira sözleşmesinin kesinlik ve ciddiyeti, ispat edilebilirlik ve yaptırım gücü açısından daha yetersiz kalacaktır.

Sonuç olarak, gerek yazılı gerekse sözlü anlaşma yoluyla kurulmuş kira sözleşmeleri, birbirinden farklı hukuki nitelik doğurmaksızın gerçekleşmiş sayılırlar. Bu hususta karşılaşılabilecek zor durum, sözlü olarak kurulmuş bir kira sözleşmesi üzerinde anlaşmazlığa düşen tarafların ispat yönünden yetersizlikle karşı karşıya kalabilecek olmalarıdır. Bunun dışında tarafların birbirlerine karşı borç altına girme ve diğer yükümlülüklerinde bir değişiklik olmaz. Kira sözleşmesine eklenmesi Büromuzca tavsiye edilen maddelere ilişkin olarak bilgi almak için lütfen [tıklayınız](#).

**AV. BURCU BEKEMLER KUTLUKAYA**  
**AV. ZEYNEP GÖKER KIRCIOĞLU**

**BEKEMLER & GÖKER HUKUK BÜROSU**

Cumhuriyet Bulvarı No:95 Mustafa Özgüral İş Merkezi D:802 Alsancak-Konak / İZMİR

Tel: +90 232 463 04 05 Faks: +90 232 463 22 62

[info@bekemler-goker.com](mailto:info@bekemler-goker.com)

[www.bekemler-goker.com](http://www.bekemler-goker.com)

# EKİM AYINA BAKIŞ

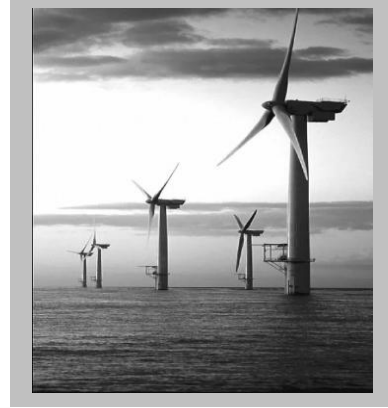


## Sermaye Piyasası Kurulu SPK

- ❖ 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nda yer alan düzenlemelere uyum sağlanması amacı ile "Yatırım Hizmetleri ve Faaliyetleri ile Yan Hizmetlere İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" ve "Yatırım Kuruluşlarının Kuruluş ve Faaliyet Esasları Hakkında Tebliği" Taslakları hazırlanmış olup, Sermaye Piyasası Kurulu resmi internet sitesinde yayımlanmıştır.

## Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu EPDK

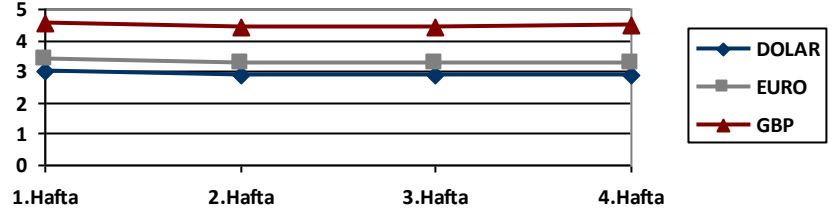
- ❖ Elektrik piyasasındaki gelişmeler çerçevesinde "Elektrik Piyasasında Lisanssız Elektrik Üretimine İlişkin Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" ve "Bağlantı Ve Sistem Kullanım Yönetmeliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" Taslakları düzenlenmiştir. Söz konusu taslak yönetmelikler Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu resmi internet sitesinde yayımlanmış olup, taslak yönetmelikler hakkında görüş, öneri, teklif ve değerlendirmeler 09.11.2015 günü mesai bitimine kadar kamuoyunun görüş ve önerilerine açık tutulacaktır.



## BİRLEŞME VE DEVRALMALAR

- ❖ Rekabet Kurulu, Avea İletişim Hizmetleri A.Ş. ve iştiraki Fleksus Ödeme Hizmetleri A.Ş.'nin hisse devri yoluyla Türk Telekomünikasyon A.Ş. ve İş Bankası Grubu'nun ortak kontrolünden Türk Telekomünikasyon A.Ş.'nin tek kontrolüne geçmesi işlemine izin verdi.
- ❖ Rekabet Kurulu, Beta Marina Liman ve Çekek İşletmesi A.Ş. ve Pendik Turizm Marina Yat ve Çekek İşletmesi A.Ş.'nin tüm hisselerinin Setur Servis Turistik A.Ş. tarafından devralınması işlemine izin verdi.
- ❖ Rekabet Kurulu, İnci Akü Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin hisselerinin %50'sinin GS Yuasa International Ltd. tarafından devralınması yoluyla İnci Akü Sanayi ve Ticaret A.Ş. üzerinde İnci Holding A.Ş. ve GS Yuasa International Ltd. tarafından ortak girişim tesis edilmesi işlemine izin verdi.

## DÖVİZ PİYASALARI'NDAN



## REKABET KURUMU'NDAN

- ❖ Rekabet Kurulu, VY Uluslararası Teknoloji Hizm. Tic. Ltd. Şti.'nin ulusal radyo ve televizyonlarda yayınlanan şarkıların popülerliğini ölçen listeleri hazırlarken Number 1 Türk FM, Number 1 FM, Number 1 Türk TV ve Number 1 TV verilerini kullanmadığı, böylece anılan kanalların müzik şirketlerinden klip ve reklam bedeli alamayarak gelir kaybına uğradığı iddiası üzerine, 4054 sayılı Kanun'un 41. Maddesi uyarınca soruşturma açılmamasına karar verdi.
- ❖ Rekabet Kurulu, Gen İlaç ve Sağlık Ürünleri San. ve Tic. A.Ş. ve Sosyal Güvenlik Kurumu arasında yapılan alternatif ödeme modeli anlaşması gereğince Gen İlaç ve Sağlık Ürünleri San. ve Tic. A.Ş.'nin Türk Eczacıları Birliği İktisadi İşletmesi dışında başka hiçbir şirkete satış yapmadığı iddiası üzerine, 4054 sayılı Kanun'un 41. Maddesi uyarınca soruşturma açılmamasına karar verdi.

# RESMİ GAZETE

## Mevzuat

- ❖ “Elektronik Haberleşme Cihazlarından Kaynaklanan Elektromanyetik Alan Şiddetinin Uluslararası Standartlara Göre Maruziyet Limit Değerlerinin Belirlenmesi, Kontrolü ve Denetimi Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik” 09.10.2015 tarihli ve 29497 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girdi. Yönetmelikte, kapsam, tanımlar ve kısaltmalar, güvenlik mesafesi hesabı, montaj esasları, güvenlik sertifikası müracaatı ve ölçüm bildirim, elektromanyetik alan şiddeti limit değerleri gibi birçok önemli maddedeki düzenlemelere yer verilmiştir.
- ❖ “Kırsal Kalkınma Yatırımlarının Desteklenmesi Programı Kapsamında Tarıma Dayalı Ekonomik Yatırımların Desteklenmesi Hakkında Tebliğ (Tebliğ No: 2014/43)’de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (No: 2015/41)” 10.10.2015 tarihli ve 29498 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girdi. Tebliğde, yatırım projelerinin tamamlanma tarihinde değişikliğe gidilmiştir.
- ❖ “Nitrat Azotu İçeren Kimyevi Gübrelerin Satışı, Nakli ve Stok Bildiriminin Kontrolüne Dair Tebliğ (No: 2015/42)” 10.10.2015 tarihli ve 29498 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girdi. Tebliğ ile Kalsiyum Amonyum Nitrat, Amonyum Nitrat, Potasyum Nitrat ve Sodyum Nitrat gübrelerinin yurt içinde satışı, nakli ve stok durumlarına ilişkin uygulanacak işlemlere yer verilmiştir.
- ❖ “Limanlar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik” 20.10.2015 tarihli ve 29508 sayılı Resmi Gazete’de yayımlandı. Kademeli olarak yürürlüğe girecek olan Yönetmelik ile gemi yanaşma ve demirleme kuralları, liman çıkış belgesi, kılavuzluk ve römorkörcülük hizmetleri, kılavuz kaptan ve römorkör almasına ilişkin esaslar, kıyı tesislerince uyulacak kurallar ve alınacak tedbirler, gemilerde bulunan kıyıda takip ve haberleşme cihazlarının kullanımı, tankerler ile yakıt tanklarında sıcak/soğuk işlem yapılacak gemi ve deniz araçlarının bakım ve onarımı gibi birçok önemli maddedeki düzenlemelere yer verilmiştir.
- ❖ “Anonim Şirketlerin Genel Kurul Toplantılarının Usul ve Esasları ile Bu Toplantılarda Bulunacak Gümrük ve Ticaret Bakanlığı Temsilcileri Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik” 27.10.2015 tarihli ve 29515 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girdi. Yönetmelikte, genel kurulu toplantı başkanlığı ile bakanlık temsilcilerinin niteliklerine ilişkin değişikliklere açıklık getirilmiştir.
- ❖ “Tıbbi Kötü Uygulamaya İlişkin Zorunlu Mali Sorumluluk Sigortasında Kurum Katkısına İlişkin Usul ve Esaslara Dair Tebliğ (2010/1)’de Değişiklik Yapılmasına İlişkin Tebliğ” 28.10.2015 tarihli ve 29516 sayılı Resmi Gazete’de yayımlandı. 01.01.2016 tarihi itibarıyla yürürlüğe girecek olan Tebliğ ile Tıbbi Kötü Uygulamaya İlişkin Zorunlu Mali Sorumluluk Sigortası kapsamında oluşabilecek olaylardaki risk grubu ve azami teminat bedelleri, prim tutarları ve acente komisyon bedellerindeki değişikliklere açıklık getirilmiştir.