

# PART 19

**THE LEGAL FATE OF  
REAL ESTATE RENTAL  
AGREEMENTS CONTRARY  
TO DECISION NO. 32 ON  
PROTECTION OF THE VALUE  
OF TURKISH CURRENCY IN  
LIGHT OF RECENT COURT  
OF CASSATION DECISIONS**

GÜNCEL YARGITAY  
KARARLARI IŞIĞINDA  
32 SAYILI TÜRK PARASI  
KIYMETİNİ KORUMA  
HAKKINDA KARAR'A AYKIRI  
GAYRİMENKUL KİRALAMA  
SÖZLEŞMELERİNİN AKİBETİ

TUNAHAN SOYLU  
YUNUS EMRE BAŞ

## PART 19

## ABSTRACT | ÖZET

This article aims to address this uncertainty by evaluating the fate of rental agreements concluded in foreign currencies in light of recent court decisions.

İşbu makalede, güncel yargı kararları ışığında yabancı para biçimi üzerinden kararlaştırılan kira sözleşmelerinin akıbetlerinin ne olacağına dair değerlendirmeler yapılarak bu konudaki belirsizliğin giderilmesi amaçlanmıştır.

## KEYWORDS | ANAHTAR KELİMELELER

Contract Price, Lease Agreement, Other Payment Obligations Arising from the Contract, Protection of the Value of Turkish Currency, Turkish Code of Obligations, Absolute Nullity, Partial Absolute Nullity, Public Interest, Court of Cassation, Monetary Debt

Sözleşme Bedeli, Kira Sözleşmesi, Sözleşmeden Kaynaklanan Diğer Ödeme Yükümlülükleri, Türk Parası Kıymetini Koruma, Türk Borçlar Kanunu, Kesin Hükümsüzlük, Kısmi Kesin Hükümsüzlük, Kamu Yararı, Yargıtay, Para Borcu.

## I. INTRODUCTION

In recent years, various regulations have been introduced to protect the value of the Turkish currency, particularly against foreign currencies. In this context, the Decision No. 32 on the Protection of the Value of Turkish Currency ("Decision No. 32"), which was issued pursuant to Article 1 of the Law No. 1567 on the Protection of the Value of Turkish Currency ("Law No. 1567"), the Presidential Decree No. 85 on the Amendment of Decision No. 32 on the Protection of the Value of Turkish Currency ("Decree No. 85"), and the communiqués issued by the Ministry of Treasury and Finance based on Decision No. 32, are among the primary regulations. However, despite the prohibition on contracting in foreign currencies, the fate of contracts concluded in violation of this prohibition has not been explicitly regulated. Specifically, in the context of rental disputes, which are among the most common types of disputes brought before the courts, there is no clarity on the fate of rental agreements concluded in foreign currencies.

Pursuant to Article 1 of Law No. 1567, Decision No. 32, which was adopted and entered into force in 1989, states in its first article that the purpose of Decision No. 32 is to protect the value of the Turkish currency against

## I. GİRİŞ

Türk parasının özellikle son yıllarda yabancı para karşısında kıymetini korumak için birtakım düzenlemeler getirilmiştir. Bu açıdan, 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun'un ("1567 sayılı Kanun") 1. maddesi uyarınca çıkartılan 32 Sayılı Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında Karar ("32 sayılı Karar"), 32 Sayılı Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair 85 Sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ("85 sayılı Karar") ve 32 Sayılı Karar'a dayanılarak T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığınca çıkartılan tebliğler, bu düzenlemelerin başında gelir. Ancak her ne kadar bu düzenlemelerde yabancı para biçimi üzerinden sözleşme yasağı getirilse de yasağa aykırı olarak akdedilen sözleşmelerin akıbetlerinin ne olacağı düzenlenmemiştir. Özellikle yargıya taşınan dava tipleri açısından en dikkat çeken kira uyuşmazlıklarında, kira sözleşmesinin akıbetinin ne olacağına dair herhangi bir açıklık yoktur.

1567 sayılı Kanun'un 1. maddesi uyarınca kabul edilerek 1989 yılında yürürlüğe giren 32 sayılı Karar'ın ilk maddesinde belirtildiği üzere, 32 sayılı Karar'ın amacı, Türk parasının yabancı paralar karşısındaki değerini korumaktır<sup>1</sup>. Yürürlüğe girdiği 1989 yılından günümüze dek farklı zamanlarda değişikliğe



foreign currencies<sup>1</sup>. Since its entry into force in 1989, Decision No. 32 has undergone changes at different times, and particularly in recent years, due to the rapid decline in the value of the Turkish currency, it has had a more comprehensive impact on various areas. However, this impact has brought to light certain problems and uncertainties in the application of the provision. One of the most notable of these is the uncertainty regarding the fate of contracts in which the contract price or other payment obligations arising from the contract are denominated in foreign currency, contrary to the prohibition. While the regulations have had an impact on many types of contracts, the impact on lease agreements, which are frequently encountered in Court of Cassation decisions, has been more comprehensive in terms of application. There has been a great deal of debate about what will happen to lease agreements that are concluded in a way that is against the prohibition because it is unclear how this will be handled and there are no established court rulings on the subject. Should the parties to a lease agreement that is concluded in a manner contrary to the prohibition be punished with an administrative fine, and the lease agreement still be upheld? Or should the lease agreement be considered partially or entirely null and void due to its contravention of the economic public order? In contrast to the provisions

uğrayan 32 sayılı Karar, özellikle son yıllarda Türk parasının değerinin hızlı bir düşüş yaşaması sonucunda uygulamada çok daha kapsamlı alanları etkisi altına alabilmiştir. Ancak bu etkileşim birtakım sorunları ve hükmün uygulanmasındaki belirsizlikleri gün yüzüne getirmiştir. Bunlardan en dikkat çeken ise, yasağa aykırı olarak sözleşme bedelinin yahut sözleşmeden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerinin yabancı para biçimi üzerinden kararlaştırıldığı sözleşmelerin akıbetlerinin ne olacağına dair belirsizlik olmuştur. Getirilen düzenlemeler birçok sözleşme türü bakımından etki doğururken, özellikle Yargıtay kararlarında yaygın yer kaplayan kira sözleşmeleri için etki, uygulamalar açısından daha kapsamlı sonuç doğurmuştur. Özellikle söz konusu yasağa aykırı kira sözleşmelerinin akıbetlerinin ne şekilde sonuçlanacağına dair açıklığın olmayışı ve uygulamada oturmuş yargı kararlarının eksikliği sebebiyle yasağa aykırı şekilde akdedilen kira sözleşmelerinin akıbetlerinin ne olacağı son derece tartışmalıdır. Yasağa aykırı olarak akdedilen bir kira sözleşmesinin tarafları idari para cezası ile cezalandırılarak ilgili kira sözleşmesi ayakta mı tutulmalıdır? Yoksa söz konusu kira sözleşmesinin ekonomik kamu düzenine aykırı olduğundan bahisle kısmen veya tamamen hükümsüz olduğu mü düşünülmelidir? Görülebileceği üzere 1567 sayılı Kanun hükümlerine göre yapılan genel ve düzenleyici işlemlere aykırı şekilde sözleşme

## FOOTNOTE

<sup>1</sup> Decision No. 32 on the Protection of the Value of Turkish Currency, article 1, 11.08.1989 dated, no 20249 Resmi Gazete.

## DİPNOT

<sup>1</sup> 32 sayılı Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında Karar m.1, 11.08.1989 tarih 20249 sayılı Resmi Gazete.

## PART 19

of Law No. 1567, it is evident that there is a legislative gap concerning the fate of lease agreements in which the contract price or other payment obligations arising from the contract are denominated in foreign currency. While it would be most appropriate for the legislator to fill this gap, the matter must be addressed in light of court decisions until the legislative gap is closed. Indeed, pursuant to Article 1/2 of the Turkish Civil Code No. 4751, "If there is no applicable provision in the law, the judge shall decide according to customary law, and if there is no customary law, the judge shall decide as if he were the legislator"<sup>2</sup>.

## II. PROHIBITION ON CONTRACTING IN FOREIGN CURRENCY

### A. Evaluation Pursuant to The Turkish Code of Obligations No. 6098

Pursuant to Article 26 of the Turkish Code of Obligations No. 6098 ("Law No. 6098"), "The parties may freely determine the content of a contract within the limits prescribed by law"<sup>3</sup>. The freedom of contract, which is the cornerstone of the law, serves as the foundation for this clause. However, the legislator has the authority to impose restrictions on this freedom of contract within the frameworks specified in special laws. At this point, the regulations enacted for the protection of the Turkish currency are provisions that limit the freedom of contract.

bedelinin yahut sözleşmeden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerinin yabancı para biçimi üzerinden kararlaştırıldığı kira sözleşmelerinin akibetleri bakımından bir kanun boşluğu bulunmakta olup bu boşluğun kanun koyucu tarafından doldurulması en uygun yöntem olmakla beraber söz konusu boşluk dolduruluncaya kadar konunun, yargı kararları ışığında ele alınması gerekmektedir. Nitekim 4751 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 1/2. maddesi uyarınca, "Kanunda uygulanabilir bir hüküm yoksa, hâkim, örf ve âdet hukukuna göre, bu da yoksa kendisi kanun koyucu olsaydı nasıl bir kural koyacak idiyse ona göre karar verir"<sup>2</sup>.

## II. YABANCI PARA ÜZERİNDEN SÖZLEŞME YAPMA YASAĞI

### A. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Değerlendirme

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun ("6098 sayılı Kanun") 26. maddesi uyarınca "Taraflar, bir sözleşmenin içeriğini kanunda öngörülen sınırlar içinde özgürce belirleyebilirler"<sup>3</sup>. Bu hüküm, hukukun temel ilkelerinden olan sözleşme yapma özgürlüğünden kaynaklanmıştır. Ancak kanun koyucu söz konusu bu sözleşme özgürlüğüne özel kanunlarda belirtilen çerçeveler dahilinde kısıtlamalar dikte edebilme yetkisine sahiptir. Bu noktada, Türk parasının korunmasına dair yürürlüğe konulan bu tür düzenlemeler, sözleşme yapma özgürlüğüne getirilen sınırlayıcı nitelikte hükümlerden ibarettir.

Again, Article 27 of the Law No. 6098 states that "Contracts that are contrary to the mandatory provisions of the law, morality, public order, personal rights or are impossible are absolutely null and void"<sup>4</sup>. This provision stipulates that contracts that are contrary to any of these limited number of circumstances will result in absolute nullity. However, the second paragraph of the same article states that, "The invalidity of some of the provisions of the contract does not affect the validity of the others. However, if it is clearly understood that the contract would not have been made without these provisions, the entire contract is absolutely null and void"<sup>5</sup>. As stated, not every case of absolute nullity will result in the complete invalidity of the contract. Thus, the aim is to protect the parties' intentions, provided that they remain within the legal framework.

At this point, one of the most notable restrictions on the parties' free will is the prohibition on making a contract in which the contract price or other payment obligations arising from the contract are denominated in foreign currency, as per the Law No. 1567 and the general and regulatory transactions made pursuant to it, namely Decision No. 32, Decision No. 85, and the relevant communiqués. This prohibition has introduced certain restrictions on the freedom of contract envisioned by the Law No. 6098. However, the rule is that the contract price or other payment obligations arising from the contract must be determined in Turkish currency for all contracts, including lease agreements, although this rule is not absolute, and it is possible to determine the contract price or other payment obligations arising from the contract in foreign currency in a limited number of cases specified in Decision No. 32, Decision No. 85, and the relevant communiqués.

### B. Exceptions to the Prohibition

Pursuant to the Law No. 1567 and the general and regulatory transactions made pursuant to it, namely Decision No. 32, Decision No. 85, and the relevant communiqués, it is not possible for persons resident in Türkiye to determine the contract price or other payment obligations arising from the contract in foreign currency in lease agreements for real estate located in Türkiye, including residential and commercial properties, among themselves. The exceptions to this rule for real estate lease agreements are as follows:

Yine 6098 sayılı Kanun'un 27. Maddesi; "Kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı veya konusu imkânsız olan sözleşmeler kesin olarak hükümsüzdür."<sup>4</sup> hükmünü amir olup sınırlı sayıda sayılan bu hallerden herhangi birine aykırı sözleşmelerin kesin hükümsüzlük ile sonuçlanacağını belirtmiştir. Ancak aynı maddenin ikinci fıkrasında; "Sözleşmenin içerdiği hükümlerden bir kısmının hükümsüz olması, diğerlerinin geçerliliğini etkilemez. Ancak, bu hükümler olmaksızın sözleşmenin yapılmayacağı açıkça anlaşılırsa, sözleşmenin tamamı kesin olarak hükümsüz olur."<sup>5</sup> şeklinde belirtildiği üzere her kesin hükümsüzlük hali sözleşmenin tümden geçersizliğine sebebiyet vermeyecektir. Böylelikle taraf iradelerinin kanuni çerçeveler içerisinde kalmak kaydıyla korunması amaçlanmıştır.

Bu noktada tarafların serbest iradelerine getirilen kısıtlamalardan en dikkat çekici olanı, 1567 sayılı Kanun ve 1567 sayılı Kanun'a göre yapılan genel ve düzenleyici işlemler ile -yani 32 sayılı Karar, 85 sayılı Karar ve ilgili tebliğler ile- sözleşme bedelinin veya sözleşmeden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerinin yabancı para biçimi üzerinden kararlaştırıldığı bir sözleşme yapılmasına ilişkin yasaktır. Söz konusu yasak ile 6098 sayılı Kanun'da öngörülen sözleşme serbestisine birtakım kısıtlamalar getirilmiştir. Şu kadar ki kural, kira sözleşmeleri de dahil olmak üzere tüm sözleşmelerde sözleşme bedelinin veya sözleşmeden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerinin Türk parası üzerinden belirlenmesi ise de bu kural mutlak bir kural olmayıp 32 sayılı Karar, 85 sayılı Karar ve ilgili tebliğlerde sayma suretiyle sınırlı sayıda belirtilen hallerde sözleşme bedelinin veya sözleşmeden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerinin yabancı para biçimi üzerinden kararlaştırılması mümkündür.

### B. Yasak Dışında Kalan Haller

1567 sayılı Kanun ve 1567 sayılı Kanun'a göre yapılan genel ve düzenleyici işlemler -yani 32 sayılı Karar, 85 sayılı Karar ve ilgili tebliğler uyarınca- Türkiye'de yerleşik kişilerin kendi aralarında gerçekleştirecekleri; konusu yurt içinde yer alan gayrimenkuller olan, konut ve çatılı iş yeri dahil gayrimenkul kiralama sözleşmelerinde, sözleşme bedelinin veya sözleşmeden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerinin yabancı para biçimi üzerinden kararlaştırılması mümkün değildir. Gayrimenkul kiralama sözleşmeleri

## FOOTNOTE

<sup>2</sup> Turkish Civil Code No. 4721 article 1, 08.12.2001 dated, no. 24607 Resmi Gazete.

<sup>3</sup> Turkish Code of Obligations No. 6098 article 26.

<sup>4</sup> Turkish Code of Obligations No. 6098 article 27.

<sup>5</sup> Turkish Code of Obligations No. 6098 article 27.



## DİPNOT

<sup>2</sup> 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu m.1, 08.12.2001 tarih 24607 sayılı Resmi Gazete.

<sup>3</sup> 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu m.26.

<sup>4</sup> 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu m.27.

<sup>5</sup> 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu m.27.

## PART 19

i. In lease agreements involving Turkish residents who are not citizens of the Republic of Türkiye, the contract price or other payment obligations resulting from the contract may be determined in foreign currency.

ii. It is possible to determine the contract price or other payment obligations arising from the contract in foreign currency in lease agreements related to the rental of real estate for the operation of accommodation facilities that have been certified by the Ministry of Culture and Tourism of the Republic of Türkiye.

iii. It is possible to determine the contract price or other payment obligations arising from the contract in foreign currency in lease agreements related to the rental of real estate for duty-free shops.

iv. It is possible to determine the contract price or other payment obligations arising from the contract in foreign currency in lease agreements to be concluded by companies in which persons resident abroad have a direct or indirect shareholding of 50% (fifty percent) or more, or have joint control and/or control, as well as by companies in free zones within the scope of their activities in free zones, for the rental of real estate in Türkiye, including branches, representative offices, offices, and liaison offices.

Therefore, except for the exceptional cases mentioned above, the contract price (rental fee) and other payment obligations arising from the contract (common expenses, usage

açısından getirilen bu kuralın istisnaları ise aşağıdaki şekildedir:

i. Türkiye Cumhuriyeti Devleti ile vatandaşlık bağı bulunmayan Türkiye’de yerleşik kişilerin kiracı olarak taraf oldukları gayrimenkul kiralama sözleşmelerinde, sözleşme bedelinin veya sözleşmeden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerinin yabancı para biçimi üzerinden kararlaştırılması mümkündür.

ii. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı’ndan belge-li konaklama tesislerinin işletilmesi amacıyla kiralanmasıyla ilgili gayrimenkul kiralama sözleşmelerinde, sözleşme bedelinin veya sözleşmeden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerinin yabancı para biçimi üzerinden kararlaştırılması mümkündür.

iii. Gümrüksüz satış mağazalarının kiralanmasına ilişkin gayrimenkul kiralama sözleşmelerinde, sözleşme bedelinin veya sözleşmeden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerinin yabancı para biçimi üzerinden kararlaştırılması mümkündür.

iv. Dışarıda yerleşik kişilerin Türkiye’de bulunan; şube, temsilcilik, ofis, irtibat bürosu, doğrudan veya dolaylı olarak %50 (yüzde elli) ve üzerinde pay sahipliklerinin veya ortak kontrol ve/veya kontrolüne sahip bulunduğu şirketler ile serbest bölgedeki faaliyetleri kapsamında serbest bölgelerdeki şirketlerin akdedecekleri gayrimenkul kiralama sözleşmelerinde, sözleşme bedelinin veya sözleşmeden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerinin yabancı para biçimi üzerinden kararlaştırılması mümkündür.

expenses, etc.) in real estate lease agreements to be signed will be determined in Turkish currency in any case.

### III. CONTRACTS MADE IN CONTRAVENTION OF THE PROHIBITION

#### A. Contracts Concluded Before the Effective Date of Decision No. 85, September 13, 2018

The 2nd article of Decision No. 85 states that the contract prices determined in foreign currency in many contracts, including real estate lease agreements, concluded before the effective date of Decision No. 85, shall be re-determined in Turkish currency by the parties within 30 days from the effective date of Decision No. 85. Indeed, this matter is reiterated in Article 8, paragraph 27 of the Communiqué on Decision No. 32 on the Protection of the Value of Turkish Currency (Communiqué No: 2008-32/34), which states that “It is mandatory for the parties to re-determine in Turkish currency the prices in contracts where it is not possible to determine the contract price and other payment obligations arising from these contracts in foreign currency, within the scope of the provisional article 8 of Decision No. 32”<sup>6</sup>. In the event that the parties cannot reach an agreement on the re-determination of the contract price or other payment obligations in Turkish currency, which were previously determined in foreign currency, the method of determining these prices in Turkish currency is specified in the first paragraph of Article 8, paragraph 28 of the Communiqué on Decision No. 32 on the Protection of the Value of Turkish Currency (Communiqué No: 2008-32/34), which states that “If the parties cannot reach an agreement on the re-determination of the contract price and other payment obligations in Turkish currency, which were previously determined in foreign currency, in accordance with this article, the prices determined in foreign currency or indexed to foreign currency in the contracts shall be calculated using the indicative exchange rate of the Central Bank of the Republic of Turkey on January 2, 2018, and then increased by

Dolayısıyla, yukarıda belirtilen istisnai haller dışında imzalanacak gayrimenkul kira sözleşmelerinde sözleşme bedeli (kira bedeli) ve sözleşmeden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri (ortak giderler, kullanım giderleri vb.) her halükârda Türk parası üzerinden kararlaştırılacaktır.

### III. YASAĞA AYKIRI YAPILAN SÖZLEŞMELER

#### A. 85 sayılı Karar’ın Yürürlüğe Girdiği 13.09.2018 Tarihinden Önce Akdedilen Sözleşmeler Bakımından

85 sayılı Karar’ın 2. maddesinde, 85 sayılı Karar’ın yürürlüğe girdiği tarihten önce akdedilmiş gayrimenkul kiralama sözleşmeleri de dahil olmak üzere pek çok sözleşmede döviz cinsinden kararlaştırılan sözleşme bedellerinin, 85 sayılı Karar’ın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 30 gün içerisinde taraflarca Türk parası olarak yeniden belirleneceği öngörülmüştür. Nitekim bu husus, Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ’in (Tebliğ No: 2008-32/34) 8. maddesinin 27. fıkrasında; “Bu madde uyarınca sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri yabancı para biçimi üzerinden kararlaştırılması mümkün olmayan sözleşmelerde yer alan bedellerin 32 sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesi kapsamında Türk parası olarak taraflarca yeniden belirlenmesi zorunludur.”<sup>6</sup> denilmek suretiyle tekrarlanmıştır. Tarafların yabancı para biçimi üzerinden kararlaştırılan sözleşme bedelini veya diğer ödeme yükümlülüklerini Türk parası üzerinden yeniden belirlerken mutabakata varamamaları halinde yabancı para biçimi üzerinden kararlaştırılan bedellerin Türk parası üzerinden ne şekilde belirleneceği ise Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ’in (Tebliğ No: 2008-32/34) 8. maddesinin 28. fıkrasının birinci paragrafında; “Bu madde uyarınca sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri yabancı para biçimi üzerinden kararlaştırılması mümkün olmayan sözleşmelerde yer alan bedeller 32 sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesi kapsamında Türk parası olarak taraflarca yeniden belirlenirken mutabakata varılamazsa; akdedilen sözleşmelerde döviz veya dövize endeksli olarak belirlenen bedeller, söz konusu bedellerin 2/1/2018 tarihinde belirlenen



#### FOOTNOTE

<sup>6</sup> 32 Sayılı Karara İlişkin 2008-32/34 Sayılı Tebliğ’de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Tebliğ No: 2018-32/34), 16.11.2018 dated, no.30597 Resmi Gazete.

#### DİPNOT

<sup>6</sup> 32 Sayılı Karara İlişkin 2008-32/34 Sayılı Tebliğ’de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Tebliğ No: 2018-32/34), 16.11.2018 Tarih, 30597 sayılı Resmi Gazete.

## PART 19

the monthly change rates of the Consumer Price Index (CPI) determined by the Turkish Statistical Institute for each month from January 2, 2018, to the date of re-determination of the prices<sup>7</sup>. Additionally, a special regulation has been introduced for residential and commercial property rents in the second paragraph of the same article..

As can be seen, for many contracts, including real estate lease agreements, concluded before the effective date of Decision No. 85, in which the contract price or other payment obligations arising from the contract were determined in foreign currency, a partial nullity consequence has been deemed more suitable than an absolute nullity consequence, and it has been decided that the prices determined in foreign currency should be re-determined in Turkish currency by the parties to the relevant contract.

Indeed, the Court of Cassation, in a dispute arising from a real estate lease agreement concluded before the effective date of Decision No. 85, in which the contract price was determined in foreign currency, ruled that "...according to these articles, the prices determined in foreign currency in contracts concluded between the parties before the effective date of this decision shall be re-determined by the parties, except for the specified exceptions, and if the parties cannot reach an agreement on the re-determination, the rent shall be determined according to the above-mentioned regulation"<sup>8</sup>. By this ruling, the Court of Cassation did not conclude that the real estate lease agreement, in which the contract price was determined in foreign currency and concluded before the effective date of Decision No. 85, would result in absolute nullity.

In another decision; "the Court of Cassation ruled that, in contracts that do not fall within the scope of exceptions to the prohibition, the prices determined in foreign currency must be re-determined in Turkish currency within 30 days from the effective date of Decision No. 85, and that, in the disputed real estate lease agreement, since the rent determined in foreign currency was not re-determined by the parties within the specified period, the court should have re-determined the rent in Turkish currency in accordance with the procedure set out in paragraphs 27 and 28 of Article 8 of the Communiqué on Decision No. 32 on the Protection of the Value of Turkish Currency (Communiqué No:

*gösterge niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası efektif satış kuru kullanılarak hesaplanan Türk parası cinsinden karşılığının 2/1/2018 tarihinden bedellerin yeniden belirlendiği tarihe kadar Türkiye İstatistik Kurumunun her ay için belirlediği tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları esas alınarak artırılması suretiyle belirlenir.*"<sup>7</sup> şeklinde belirtilmiş olup aynı fıkranın ikinci paragrafında konut ve çatılı işyeri kiralaları bakımından özel bir düzenleme dahi getirilmiştir.

Görülebileceği üzere 85 sayılı Karar'ın yürürlüğe girdiği tarihten önce akdedilen, sözleşme bedelinin yahut sözleşmeden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerinin yabancı para biçimi üzerinden kararlaştırıldığı gayrimenkul kiralama sözleşmeleri de dahil olmak üzere pek çok sözleşme için bir kesin hükümsüzlük neticesinden ziyade kısmi hükümsüzlük neticesi uygun görülmüş ve yabancı para biçimi üzerinden kararlaştırılan bedellerin, ilgili sözleşmenin taraflarınca Türk parası olarak yeniden belirlenmesi gerektiği kararlaştırılmıştır.

Nitekim Yargıtay da 85 sayılı Karar'ın yürürlüğe girmesinden önce akdedilen, sözleşme bedelinin döviz cinsinden belirlendiği gayrimenkul kiralama sözleşmesinden kaynaklanan bir uyuşmazlıkta; "...bu maddeler uyarınca işbu kararın yürürlük tarihinden önce taraflar arasında akdedilen sözleşmelerdeki döviz cinsinden kararlaştırılmış bulunan bedeller belirtilen istisnalar dışında taraflarca yeniden belirleneceği, yeniden belirleme konusunda taraflar arasında mutabakata varılmazsa yukarıda yer alan düzenlemeye göre kira bedelinin tespit edilmesi gerektiği anlaşılmaktadır."<sup>8</sup> şeklinde hüküm kurarak 85 sayılı Karar'ın yürürlüğe girmesinden önce akdedilen, sözleşme bedelinin döviz cinsinden belirlendiği gayrimenkul kiralama sözleşmesini kesin hükümsüzlük yaptırımıyla sonuçlandırmamıştır.

Yargıtay bir başka kararında; "yasak bakımından istisna kapsamına girmeyen sözleşmelerde yabancı para biçimi üzerinden kararlaştırılan bedellerin Türk parası cinsinden yeniden belirlenmesi için 85 sayılı Karar'ın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 30 günlük süre öngörüldüğü, uyuşmazlığa konu gayrimenkul kiralama sözleşmesinde döviz cinsinden kararlaştırılan kira bedelinin taraflarca anılan süre içerisinde belirlenmemiş olması sebebiyle mahkemenin işin esasına girerek, döviz cinsinden kararlaştırılan kira bedelini, Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı

2008-32/34) as amended by the Communiqué on the Amendment of the Communiqué No. 2008-32/34 (Communiqué No: 2018-32/52)"<sup>9</sup>. In this decision, the Court of Cassation ruled that "Since the rent determined in foreign currency in the lease agreement concluded between the parties, which was still in effect as of the date of the lawsuit, must be re-determined in Turkish currency, and since the parties did not reach an agreement on this matter, the first instance court should have evaluated the matter in accordance with the relevant legislation and, if necessary, obtained an expert report from a specialist in the field, and re-determined the rent in Turkish currency, which was previously determined in foreign currency, and rendered a decision accordingly, instead of dismissing the lawsuit due to incomplete examination"<sup>10</sup>.

Accordingly, it can be said that the Court of Cassation tends to uphold contracts concluded before the effective date of Decision No. 85, which are not within the scope of exceptions, but in which the contract price or other payment obligations arising from the contract are determined in foreign currency, by converting the prices determined in foreign currency or indexed to foreign currency into Turkish currency, either by agreement of the parties or by court decision if the parties cannot reach an agreement.

## B. Contracts Concluded After the Effective Date of Decision No. 85, September 13, 2018

The fate of real estate lease agreements concluded in contravention of the prohibition on determining the contract price or other payment obligations arising from the contract in foreign currency, as stipulated in Law No. 1567 and the general and regulatory transactions made pursuant to it, including Decision No. 32, Decision No. 85, and the communiqués issued by the Ministry of Treasury and Finance pursuant to Article 4 of Decision No. 85, is highly controversial, as mentioned above. This is because the only sanction stipulated in the legislation for contracts concluded in contravention of the prohibition is the administrative fine specified in Article 3 of Law No. 1567.

Karara ilişkin Tebliğ'in 32 Sayılı Karara İlişkin 2008-32/34 Sayılı Tebliğ'de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Tebliğ No: 2018-32/52) ile değişik 8. maddesinin 27. ve 28. fıkralarında gösterilen usulde Türk parası cinsinden yeniden belirlenmesi"<sup>9</sup> gerektiğine hükmetmiştir. Söz konusu bu kararda Yargıtay; "Taraflar arasında akdedilen, dava tarihi itibarıyla ifası devam etmekte olan kira sözleşmesinin döviz endeksli olarak belirlenen kira bedelinin Türk parasına göre yeniden belirlenmesinde zorunluluk olmakla sözleşme taraflarınca bu konuda mutabakata varılarak yeniden belirleme yapılmadığından ilk derece mahkemesince belirtilen ilgili mevzuat hükümleri uyarınca değerlendirme yapıp gerekirse alanında uzman bilirkişi raporu alınmak suretiyle sözleşmede döviz endeksli olarak belirlenen kira bedelinin Türk parası cinsinden yeniden belirlenmesi suretiyle bir karar verilmesi gerekirken, eksik incelemeyle davanın reddine hükmedilmesi"<sup>10</sup> şeklinde hüküm kurmuştur.

Buna göre Yargıtay'ın, 85 sayılı Karar'ın yürürlüğe girmesinden önce akdedilen ve istisna kapsamında olmamasına karşın sözleşme bedelinin yahut sözleşmeden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerinin yabancı para biçimi üzerinden kararlaştırıldığı sözleşmeleri ayakta tutarak döviz cinsinden veya döviz endeksli bedellerin tarafların mutabakatı ile yahut tarafların mutabakata varamamaları halinde mahkeme kararıyla Türk parasına çevrilmesini sağlama eğiliminde olduğu söylenebilecektir.

## B. 85 sayılı Karar'ın Yürürlüğe Girdiği 13.09.2018 Tarihinden Sonra Akdedilen Sözleşmeler Bakımından

1567 sayılı Kanun ve 1567 sayılı Kanun'a göre yapılan genel ve düzenleyici işlemlerde -32 sayılı Karar, 85 sayılı Karar ve 85 sayılı Karar'ın 4. maddesi ile verilen yetkiye istinaden T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan tebliğler- öngörülen, sözleşme bedelinin veya sözleşmeden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerinin yabancı para biçimi üzerinden kararlaştırılmasına ilişkin yasağa aykırı şekilde akdedilen gayrimenkul kira sözleşmelerinin akibetlerinin ne olacağı yukarıda da ifade edilmiş olduğu üzere son derece tartışmalıdır. Zira yasağa aykırı şekilde akdedilen sözleşmeler bakımından mevzuatta öngörülen yegâne yaptırım, 1567 sayılı Kanun'un 3. maddesinde belirtilen idari para cezasından ibarettir.

## FOOTNOTE

<sup>7</sup> 32 Sayılı Karara İlişkin 2008-32/34 Sayılı Tebliğ'de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Tebliğ No: 2018-32/34), 16.11.2018 dated, no. 30597 Resmi Gazete.

<sup>8</sup> Yargıtay 12. H.D., T. 06.10.2022, E. 2022/6469, K. 2022/9954.

<sup>9</sup> Yargıtay 3. H.D., T. 20.12.2023, E. 2023/2062, K. 2023/3857.

<sup>10</sup> Yargıtay 3. H.D., T. 20.12.2023, E. 2023/2062, K. 2023/3857.

## DİPNOT

<sup>7</sup> 32 Sayılı Karara İlişkin 2008-32/34 Sayılı Tebliğ'de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Tebliğ No: 2018-32/34), 16.11.2018 Tarih, 30597 sayılı Resmi Gazete.

<sup>8</sup> Yargıtay 12. H.D., T. 06.10.2022, E. 2022/6469, K. 2022/9954.

<sup>9</sup> Yargıtay 3. H.D., T. 20.12.2023, E. 2023/2062, K. 2023/3857.

<sup>10</sup> Yargıtay 3. H.D., T. 20.12.2023, E. 2023/2062, K. 2023/3857.

## PART 19

Although Law No. 1567 does not stipulate any sanctions other than administrative fines for contracts concluded in contravention of the prohibition, and furthermore, the general and regulatory transactions made pursuant to Law No. 1567, namely Decision No. 32, Decision No. 85, and the relevant communiqués, do not provide for any sanctions for non-compliance with the prohibition, there are opinions in the doctrine that contracts concluded in contravention of the prohibition may be subject to the sanction of absolute nullity, in addition to administrative fines. On the other hand, some authors argue that only the provisions of the contract related to the price may be null and void (partial nullity). According to the majority view accepted in the doctrine, if there is no clarity on whether the sanction to be applied in case of a contract being contrary to a legal rule is absolute nullity, the interpretation method that prioritizes the validity of the transaction should be preferred<sup>11</sup>. Therefore, the fate of contracts in which the price or other payment obligations arising from the contract are determined in foreign currency in contravention of the prohibition should be concluded with partial nullity, and the contract should be upheld.

Generally, it is claimed that the price agreed upon in a contract between parties is one of the essential elements of the contract, and therefore, a contract cannot be established without a price<sup>12</sup>. However, this situation can only arise if it is not possible to understand any amount from the parties' intentions<sup>13</sup>. In fact, Article 233 of the Law No. 6098 goes even further and states that even if the sales quantity is not specified at all, the contract

1567 sayılı Kanun'da yasağa aykırı olarak akdedilen sözleşmeler bakımından idari para cezası haricinde herhangi bir yaptırım öngörülmemekte ise de ve dahası, 1567 sayılı Kanun'a göre yapılan genel ve düzenleyici işlemlerde -yani 32 sayılı Karar, 85 sayılı Karar ve ilgili tebliğlerde- yasağa aykırılık bakımından herhangi bir yaptırıma yer verilmemişse de öğretide idari para cezasına ilaveten, yasağa aykırı şekilde akdedilen sözleşmelerin kesin hükümsüzlük yaptırımı ile karşı karşıya gelebileceği yönünde görüşler olduğu gibi, yalnızca sözleşmenin bedel ile ilgili düzenlemelerinin hükümsüzlüğü (kısmi hükümsüzlük) sonucunun doğabileceği görüşünü savunan yazarlar da bulunmaktadır. Doktrinde de kabul edilen çoğunluk görüşüne göre, sözleşmenin bir hukuk kuralına aykırı olması halinde uygulanacak yaptırımın sözleşmenin kesin hükümsüzlük olup olmadığı hususunda kesinlik yoksa, işlemin ayakta tutulması yönündeki yorum yöntemine öncelik verilmesi gerekir<sup>11</sup>. Bu sebeple, sözleşme bedelinin veya sözleşmeden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerinin yasağa aykırı şekilde yabancı para biçimi üzerinden kararlaştırıldığı sözleşmelerin akıbetlerinin kısmi hükümsüzlükle sonuçlandırılıp, sözleşmenin ayakta tutulması gerekir.

Genel olarak taraflar arasında akdedilen bir sözleşmede kararlaştırılan bedel sözleşmenin esas unsurlarından sayılacağından, bedel olmadan sözleşmenin kurulamayacağı iddia edilir<sup>12</sup>. Ancak bu hal sadece tarafların iradelerinden herhangi bir miktarın anlaşılmasını durumunda gündeme gelebilir<sup>13</sup>. Hatta 6098 sayılı Kanun'un 233. madde hükmü daha ileri giderek, satış miktarının hiç belirtilmemiş olması hallerinde dahi söz-

should be upheld and the price can be determined. Therefore, it is not necessary for a specific price to be determined in the contract, and if it can be determined later, the contract will be valid in any case<sup>14</sup>. In conclusion, the contract being deemed absolutely null and void due to the lack of a price element in the contract will only be applicable in cases where it is not possible to determine the contract price from the parties' intentions or the circumstances of the case.

Therefore, even if the contract price does not gain legal validity due to the parties' agreement, if the parties have expressed a common intention to agree on a specific or determinable amount, this amount will be adapted to the contract and the contract will be upheld. Consequently, according to the Presidential Decree No. 85 dated September 12, 2018, even if the contract prices concluded after this date are legally null and void, the parties have agreed on a specific amount. At this point, the court will need to adapt the contract prices determined in foreign currency to Turkish currency and ensure that the contract price gains legal validity in accordance with the parties' common intention.

In a case where the Court of Cassation upheld the decision of the first instance court regarding a dispute arising from a lease agreement that was concluded in a foreign currency and fell within the scope of the prohibition, the first instance court ruled that *"Although the defendant debtor claimed that the lease agreement became invalid due to the Temporary Article 8 of the Decision No. 32 on the Protection of the Value of Turkish Currency, this article does not grant the defendant debtor the right to use the leased property without making any rent payments. If the defendant debtor claims that the rent regulation is invalid according to the mentioned decision, then they must pay the rent amount that they have determined based on objective principles to the plaintiff creditor..."*. The court thus stated that even if the lease agreement did not fall within any of the exceptions specified in the communiqués issued by the Ministry of Treasury and Finance pursuant to Article 4 of Decision No. 85, and therefore the rent could not be determined in foreign currency, the fact that the rent was determined in foreign currency in contravention of the prohibition does not mean that there is no contractual relationship between the parties<sup>15</sup>.

leşmeyi ayakta tutmaya çalışarak bedelin belirlenebilir olduğuna hüküm vermiştir. Dolayısıyla sözleşmede herhangi bir bedelin kesin olarak belirlenmiş olması gerekmeyip, daha sonradan belirlenebilir olması halinde sözleşme her halde geçerli olacaktır<sup>14</sup>. Sonuç olarak, sözleşmedeki bedel unsurunun eksikliğinden sözleşmenin kesin hükümsüz olarak neticelendirilmesi, sadece tarafların iradelerinden veya durumun gereğinden sözleşme bedelinin belirlenmesinin mümkün olmadığı haller için geçerli olacaktır.

O halde, sözleşme bedelinin taraflarca hukuki anlamda geçerlilik kazanamaması durumunda dahi, tarafların gerçek anlamda belirli veya belirlenebilir bir miktara yönelik ortak iradelerini açıkladığı hallerde söz konusu bu miktar sözleşmeye uyarlanarak sözleşmenin ayakta tutulması sağlanacaktır. Dolayısıyla, 12 Eylül 2018 tarihli 85 sayılı Cumhurbaşkanlığı kararına göre, bu tarihten sonra akdedilen sözleşme bedellerinin hukuki niteliği yokluk dahi olsa, esasında tarafların belirli bir miktar üzerinde anlaştıkları aşikardır. Bu noktada, mahkemenin, döviz cinsinden kararlaştırılan sözleşme bedellerini uyarlayarak Türk parasına çevirmesi ve sözleşme bedelinin tarafların ortak iradesine uygun bir şekilde hukuki geçerlilik kazandırması gerekecektir.

Yargıtay'ın yabancı para birimi üzerinden kararlaştırılan ve yasak kapsamına dahil olan kira sözleşmesinden kaynaklanan bir uyumsuzluğa ilişkin ilk derece mahkemesinin kararını onayladığı bir olayda ilk derece mahkemesi; *"Davalı borçlu her ne kadar dava aşamasında Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararın Geçici 8. maddesi kapsamında kira sözleşmesinin geçersiz hale geldiği iddiasında bulunmuş ise de, bahsi edilen kararın geçici 8. maddesinin davalı borçluya herhangi bir kira ödemesi yapmaksızın sözleşmeye konu taşınmazı kiracı olarak kullanma hakkını vermeyeceği, davalı taraf bahsini ettiği karar uyarınca kira bedeline ilişkin düzenlemenin geçersiz olduğu iddiasında ise kendisince objektif esaslara dayalı olarak belirlediği kira bedelini davacı alacaklıya ödemesi gerektiği..."* şeklinde hüküm kurarak, akdedilen kira sözleşmesi 85 sayılı Karar'ın 4. maddesi ile verilen yetkiye istinaden T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan tebliğlerde belirtilen istisnalardan herhangi birine girmediğinden ilgili kira sözleşmesinde kira bedeli yabancı para biçimi üzerinden kararlaştırılmayacaklarsa dahi kira bedelinin yasağa aykırı olarak yabancı para biçimi üzerinden kararlaştırılmış olmasının, taraflar

## FOOTNOTE

11 Umur Yeniocak, Murat Topuz, Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar Çerçevesinde Döviz ile İşlem Yapma Yasağı ve Sözleşmelerin Uyarlanması, Ankara, 2019, p. 69.

12 Necip Kocayusufpaşaoğlu, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 7th Edition, İstanbul, 2017, p. 174-175; Fikret Eren, p. 232.

13 İpek Sağlam, Milletlerarası Mal Satımına İlişkin Sözleşmeler Hakkında Birleşmiş Milletler Antlaşması Uyarınca Sözleşmenin Kurulması, İstanbul, 2013, p. 36; Zhassualn Akhmetov, Milletlerarası Mal Satımına İlişkin Sözleşmeler Hakkında Birleşmiş Milletler Antlaşması'na Göre Sözleşmenin Kurulması, İstanbul, 2015, p. 49.

14 Haluk Nami Nomer/ Baki İlkay Engin, Türk Borçlar Kanunu Şerhi, Volume I, 7th Edition, Ankara, 2023, p. 66.

15 Yargıtay 12. H.D., T. 02.05.2023, E. 2023/2761, K. 2023/2950.



## DİPNOT

11 Umur Yeniocak, Murat Topuz, Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar Çerçevesinde Döviz ile İşlem Yapma Yasağı ve Sözleşmelerin Uyarlanması, Ankara, 2019, s. 69.

12 Necip Kocayusufpaşaoğlu, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 7. Baskı, İstanbul, 2017, s. 174-175; Fikret Eren, s. 232.

13 İpek Sağlam, Milletlerarası Mal Satımına İlişkin Sözleşmeler Hakkında Birleşmiş Milletler Antlaşması Uyarınca Sözleşmenin Kurulması, İstanbul, 2013, s. 36; Zhassualn Akhmetov, Milletlerarası Mal Satımına İlişkin Sözleşmeler Hakkında Birleşmiş Milletler Antlaşması'na Göre Sözleşmenin Kurulması, İstanbul, 2015, s. 49.

14 Haluk Nami Nomer/ Baki İlkay Engin, Türk Borçlar Kanunu Şerhi, Cilt I, 7. Baskı, Ankara, 2023, s. 66.

## PART 19

In another decision, the Court of Cassation ruled that *“Since the contract that is the basis of the enforcement proceeding was concluded on June 1, 2020, which is after the date of the Presidential Decree No. 85 dated September 12, 2018, and the contract price is determined in foreign currency, the contract cannot be used as the basis for the enforcement proceeding and eviction cannot be requested...”*<sup>16</sup>. The Court stated that a lease agreement in which the rent is determined in foreign currency, despite not falling within any of the exceptions specified in the communiqués issued by the Ministry of Treasury and Finance pursuant to Article 4 of Decision No. 85, cannot be used as the basis for an enforcement proceeding and eviction cannot be requested. However, it should be noted that this decision of the Court of Cassation has several shortcomings. Specifically, the decision only addresses the nullity of the contract price, but does not provide any explanation regarding the ongoing lease relationship between the parties. Additionally, it should be noted that the Court of Cassation’s decision is based on the idea that the limitation on contracting in foreign currency or indexing to foreign currency, as introduced by Law No. 1567 and the general and regulatory transactions made pursuant to it, including Decision No. 32, Decision No. 85, and the communiqués issued by the Ministry of Treasury and Finance, aims to protect the economic public order, and that according to Article 27 of the Law No. 6098, contracts that are contrary to the mandatory provisions of the law, morality, public order, personal rights, or are impossible, are absolutely null and void.

Similarly, in a recent decision of the 12th Civil Chamber of the Court of Cassation, it was ruled that *“The legislation enacted to protect the value of the Turkish currency was amended in 2018 to limit the freedom to contract in foreign currency and indexing to foreign currency, with the aim of protecting the economic public order, and this situation must be taken into account by the courts ex officio.”* The court stated that the determination of the rent in foreign currency in the disputed lease agreement constitutes a violation of the economic public order, but did not provide a clear statement regarding the fate of the disputed lease agreement (partial or absolute nullity)<sup>17</sup>.

## FOOTNOTE

<sup>16</sup> Yargıtay 12. H.D., T. 16.05.2023, E. 2023/2188, K. 2023/3418.

<sup>17</sup> Yargıtay 12. H.D., T. 06.10.2022, E. 2022/6469, K. 2022/9954.

arasında sözleşmesel ilişki bulunmadığı şeklinde yorumlanamayacağını ifade etmiştir<sup>15</sup>.

Yargıtay’ın bir başka kararında ise; *“Takip dayanağı sözleşmenin anılan 12.09.2018 tarihli 85 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı’ndan sonraki tarihte tekabül eden 01.06.2020 tarihli oluşu ve sözleşme bedelinin döviz olarak düzenlenmiş olması sebebiyle takip dayanağı sözleşmenin icra takibine esas alınamayacağı ve tahliyenin istenmesinin mümkün olmadığı...”*<sup>16</sup> şeklinde hüküm kurulmuş olup, 85 sayılı Karar’ın 4. maddesi ile verilen yetkiye istinaden T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan tebliğlerde belirtilen istisnalardan herhangi birine girmemesine karşın kira bedelinin döviz cinsinden belirlendiği bir kira sözleşmesinin icra takibine esas alınamayacağı ve tahliyenin istenmesinin mümkün olmadığı ifade edilmiştir. Yargıtay’ın bu kararında, 1567 sayılı Kanun ve 1567 sayılı Kanun’a göre yapılan genel ve düzenleyici işlemler -32 sayılı Karar, 85 sayılı Karar ve 85 sayılı Karar’ın 4. maddesi ile verilen yetkiye istinaden T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan tebliğler- ile döviz cinsinden veya dövize endeksli sözleşme yapma özgürlüğüne getirilen sınırlama ile ekonomik kamu düzeninin korunmasının amaçlanmış olduğunun ve 6098 sayılı Kanun’un 27. maddesi uyarınca kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı veya konusu imkansız olan sözleşmelerin kesin hükümsüz olduğunun ifade edildiğine dikkat edilmelidir. Belirtmek gerekir ki söz konusu Yargıtay kararı birçok açıdan eksiklik içermektedir. Zira kararda sadece sözleşme bedelinin kesin hükümsüzlüğüne yönelik karar açıklanmışken, halihazırda taraflar arasında devam eden kira ilişkisine dair herhangi bir açıklamada bulunmamıştır.

Benzer şekilde Yargıtay 12. Hukuk Dairesi’nin yakın zamanda vermiş olduğu bir kararında da; *“Türk parasının kıymetinin korunması amacıyla yürürlüğe konulan mevzuatta 2018 yılında yapılan değişiklik ile döviz cinsinden ve dövize endeksli olarak sözleşme yapma özgürlüğüne sınırlama getirilmekle ekonomik kamu düzeninin korunmasının amaçlandığı, bu durumun mahkemelerce resen dikkate alınması gerektiği”* şeklinde hüküm kurularak, uyumsuzluğa konu kira sözleşmesinde kira bedelinin döviz cinsinden kararlaştırılmış olmasının ekonomik kamu düzeni ihlal eder mahiyette olduğu ifade edilmiş ancak uyumsuzluğa konu kira sözleşmesinin akibetine ilişkin (kısmi veya kesin hükümsüzlük) net bir ifadeye yer verilmemiştir<sup>17</sup>.

## IV. CONCLUSION

The fate of contracts in which the contract price is determined in foreign currency, in light of Decision No. 32 and subsequent regulations, has not yet been fully clarified. Since the Court of Cassation has not yet established a clear and settled precedent on this issue, there is no explicit legal regulation regarding whether the sanction of absolute nullity or partial nullity will be applied in future disputes related to contracts concluded in contravention of the prohibition. However, it is clear from the purpose and scope of the regulation, as well as the legislator’s intention to require contracts with prices determined in foreign currency to be re-determined in Turkish currency, that the regulation does not aim to render such contracts entirely null and void. Indeed, as a result of the decisions mentioned in this article, it can be said that the Court of Cassation has applied the principle of re-determining the contract price in Turkish currency for lease agreements concluded before Decision No. 85, while the Court of Cassation’s decisions on this issue for contracts concluded after Decision No. 85 are not yet consistent. Ultimately, although there is no explicit legal regulation or settled judicial precedent on whether contracts concluded in contravention of Decision No. 32 and subsequent regulations will result in partial or absolute nullity, it would be appropriate and reasonable for such contracts to result in partial nullity, given the purpose of the regulations and the provision of an alternative to determine the price in Turkish currency.

## BIBLIOGRAPHY

**FİKRETEREN**, Borçlar Genel Hükümler, 28th Edition, Ankara, 2023.

**HALUK NAMİ NOMER/ BAKİ İLKAY ENGİN**, Türk Borçlar Kanunu Şerhi, Volume I, 7th Edition, Ankara, 2023.

**İPEK SAĞLAM**, Milletlerarası Mal Satımına İlişkin Sözleşmeler Hakkında Birleşmiş Milletler Antlaşması Uyarınca Sözleşmenin Kurulması, İstanbul, 2013.

**ZHASSULAN AKHMETOV**, Milletlerarası Mal Satımına İlişkin Sözleşmeler Hakkında Birleşmiş Milletler Antlaşması’na Göre Sözleşmenin Kurulması, İstanbul, 2015.

**MURAT TOPUZ**, Editör Umur Yeniocak, Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar Çerçevesinde Döviz ile İşlem Yapma Yasağı ve Sözleşmelerin Uyarlanması, Ankara, 2019.

**NECİP KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 7th Edition, İstanbul, 2017.

## IV. SONUÇ

32 sayılı Kararı ve takip eden ilgili düzenlemeler ile birlikte sözleşme konusunun yabancı para olarak kararlaştırılması halinde sözleşmelerin akıbetlerinin ne olacağı henüz tam olarak kesin bir netlik kazanabilmiş değildir. Yargıtay’ın henüz konuya netlik kazandıran ve yerleşik kararlarının oluşmaması sebebiyle, yasağa aykırı olarak akdedilen sözleşmeler ile ilgili olarak ileride yaşanabilecek ihtilaflarda kesin hükümsüzlük yaptırımının mı yoksa kısmi hükümsüzlük yaptırımının mı uygulanacağı yönünde açıkça herhangi bir yasal düzenleme mevcut değildir. Ancak, gerek söz konusu düzenlemenin amaç ve kapsamından, gerekse kanun koyucunun yabancı para cinsinden kararlaştırılan sözleşmeler için Türk parası olarak tekrar kararlaştırılmasını istemesinden, yabancı para birimi üzerinden kararlaştırılan sözleşme bedellerinin söz konusu karar ve takip eden ilgili düzenlemeler sonucunda sözleşmeyi tüümüyle kesin hükümsüz kılmayı amaçlamadığı açıkça anlaşılmaktadır. Nitekim, makalede değinilen kararlar neticesinde 85 sayılı Karar öncesinde akdedilen kira sözleşmelerine ilişkin verilen kararlarda Yargıtay, sözleşme bedelinin Türk parasına göre yeniden belirlenmesi gerektiğini uygularken; 85 sayılı Karar sonrasında akdedilen sözleşmeler için Yargıtay’ın bu konuya ilişkin kararlarında henüz mutabık olamadığı söylenebilir. Neticede, 32 sayılı Karar’a ve bunu takip eden ilgili düzenlemelere aykırılık sonucunda sözleşmelerin kısmen mi yoksa tamamen mi kesin hükümsüzlükle sonuçlanacağı konusunda açıkça bir yasal düzenleme veya üzerinde mutabık olunmuş yargı kararları bulunmasa da, gerek söz konusu yasal düzenlemelerin getiriliş amacından gerek ise söz konusu yasal düzenlemelerde alternatif olarak Türk parasının kararlaştırılması öngörüldüğünden ötürü bu tür sözleşmelerin akibetinin kısmi hükümsüzlükle sonuçlanması uygun ve yerinde olacaktır.

## KAYNAKÇA

**FİKRETEREN**, Borçlar Genel Hükümler, 28. Baskı, Ankara, 2023.

**HALUK NAMİ NOMER/ BAKİ İLKAY ENGİN**, Türk Borçlar Kanunu Şerhi, Cilt I, 7. Baskı, Ankara, 2023.

**İPEK SAĞLAM**, Milletlerarası Mal Satımına İlişkin Sözleşmeler Hakkında Birleşmiş Milletler Antlaşması Uyarınca Sözleşmenin Kurulması, İstanbul, 2013.

**ZHASSULAN AKHMETOV**, Milletlerarası Mal Satımına İlişkin Sözleşmeler Hakkında Birleşmiş Milletler Antlaşması’na Göre Sözleşmenin Kurulması, İstanbul, 2015.

**MURAT TOPUZ**, Editör Umur Yeniocak, Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar Çerçevesinde Döviz ile İşlem Yapma Yasağı ve Sözleşmelerin Uyarlanması, Ankara, 2019.

**NECİP KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 7. Baskı, İstanbul, 2017.

## DİPNOT

<sup>15</sup> Yargıtay 12. H.D., T. 02.05.2023, E. 2023/2761, K. 2023/2950.

<sup>16</sup> Yargıtay 12. H.D., T. 16.05.2023, E. 2023/2188, K. 2023/3418.

<sup>17</sup> Yargıtay 12. H.D., T. 06.10.2022, E. 2022/6469, K. 2022/9954.