

**KONU: 6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNUNUN İŞYERİ KİRASİ İLE İLGİLİ
01.07.2020 YE ERTELENEN HÜKÜMLERİNİN AÇIKLAMASI VE
DEĞERLENDİRİLMESİ**

2020/3/12

❖ **GİRİŞ**

01.07.2012'de yürürlüğe giren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun kira sözleşmelerine ilişkin, işyeri kirası konusu için 9 Maddenin yürürlük tarihi 01.07.2020'ye ertelenmişti.

Ertelenen hükümlerin yürürlüğe girmesine az bir süre kaldığı ve ticari kira ilişkileri üzerindeki etkisi önemlilik arz ettiği için konunun gündeme getirilmesi uygun olacaktır.

Bilindiği üzere bu erteleme hükümlerine tabi olmak için ilk şart kiracının tacir veya tüzel kişi olmasıydı ve ikinci şart ise kiralanan yerin işyeri kirasına konu olmasıydı.

Buna göre yeni bir erteleme olmaz ise 01.07.2020 de işyeri kira sözleşmeleri için yürürlüğe girecek olan maddeleri yineleyecek olursak:

➤ **TBK m. 344/I KİRA ARTIŞ ORANININ ÜST SINIRI**

Kira sözleşmelerinde kira bedeli artışı 'Üretici Fiyat Endeksini' (ÜFE) geçmeyecek şekilde sınırlandırılacak. Eski borçlar kanunun da bir üst sınır yoktu, sözleşme serbestisi geçerliydi.

➤ **TBK m.344/II-III KİRA TESPİT DAVASI**

Taraflar arası artış oranı belirlenmemiş ise kira tespit davası ile kira bedelinin mahkeme tarafından belirlenmesi istenebilecek. Hakim ÜFE'deki artış oranını geçmemek koşulu ile kiralananın durumu ve emsal kira bedellerini göz önünde tutarak kira bedelini hakkaniyete uygun biçimde belirleyebilecektir.

➤ **TBK m.344/IV DÖVİZLİ KİRALARDA KİRA ARTIŞI**

Yabancı para ile belirlenen kira sözleşmelerinde 5 yıl içinde artış yapılamayacak. Kurun aşırı yükselmesi halinde kiracı aşırı ifa güçlüğü nedeni ile kira bedelinin uyarlanması davası açabilecek. Ayrıca 5 yıldan sonra yapılan yabancı para ile belirlenmiş kira bedelinin tespiti mahkemeden talep edilebilecek.

➤ **TBK m.346 CEZAI ŞART VE MUACCELİYET YASAĞI**

Kiracıya, kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilemeyecek. Özellikle, kira bedelinin zamanında ödenmemesi hâlinde ceza koşulu ödeneceğine veya sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmalar geçersiz olacak. Bu kapsamda taraflar bugün için sözleşmelerinde cezai şart veya muacceliyet hükmü düzenleyebilir fakat 01.07.2020 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, TBK uyarınca mümkün olmayacak böylece kira sözleşmelerinde en sık başvurulan bu hükümlerin önüne geçilecektir.

➤ **TBK m.347 KİRAYA VEREN TARAFI GETİRİLEN SEBEPSİZ FESİH HAKKI**

Yeni borçlar kanunu kiraya verene kira sözleşmesini 10 yıllık sürenin sonunda sebep göstermeksizin fesih hakkı tanımıştır.

➤ **TBK m.325 KİRACIYA ERKEN FESİH HAKKI**

Kiracı, sözleşme süresine veya fesih dönemine uymaksızın kiralananı geri verdiği takdirde, kira sözleşmesinden doğan borçları, kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul bir süre için devam eder. Kiracının bu sürenin geçmesinden önce kiraya verenden kabul etmesi beklenebilecek, ödeme gücüne sahip ve kira ilişkisini devralmaya hazır yeni bir kiracı bulması hâlinde, kiracının kira sözleşmesinden doğan borçları sona erer. Bu hüküm kiracıya, kiraya verenden kabul etmesi beklenebilecek, ödeme gücüne sahip ve kira ilişkisini devralmaya hazır yeni bir kiracı bulması halinde sözleşmeden doğan borçlarından kurtulma imkânı tanımıştır. **Dolayısıyla bu hüküm temelde kiracı yararına hizmet etmektedir.**

➤ **TBK m.323 KİRA SÖZLEŞMESİNİN DEVRİNE İLİŞKİN HÜKÜM**

Kiracı, kiraya verenin yazılı rızasını almadıkça, kira ilişkisini başkasına devredemeyecek, Kiraya veren, işyeri kiralalarında haklı sebep olmadıkça bu rızayı vermekten kaçınamayacak. Kiraya verenin yazılı rızasıyla kira ilişkisi kendisine devredilen kişi, kira sözleşmesinde kiracının yerine geçer ve devreden kiracı, kiraya verene karşı borçlarından kurtulur. İşyeri kiralalarında devreden kiracı, kira sözleşmesinin bitimine kadar ve en fazla iki yıl süreyle devralanla birlikte müteselsil sorumlu olur. İlgili hüküm gereği, kiraya veren ancak haklı sebeplerin varlığı halinde kira ilişkisinin başkasına devredilmesine rıza vermekten kaçınabilecektir.

➤ **TBK m.342 DEPOZİTO**

İlgili madde kiracının kira sözleşmesi yaparken depozito verme borcunun şekil ve sınırlarını belirleyecek. İlk olarak konut ve çatılı iş yeri kiralalarında güvence miktarının hangi sebeple olursa olsun 3 aylık kira miktarından fazla olamayacağını belirtmekte ve kiracının depozitoyu kiraya verenin onayı olmaksızın çekilemeyecek şekilde vadeli bir banka hesabına yatırılması gerektiğini düzenler. Ayrıca kiracı depozitoyu kıymetli evrak olarak verirse bankaya depo edilmesi gerekecektir. Bununla beraber uygulamada güvence parasının yarattığı güçlükler önlenmek istenmiştir.

➤ **TBK m.340 BAĞLANTILI SÖZLEŞME YASAĞI**

Kiracıyı koruma amacıyla çatılı işyeri kira sözleşmelerine özel olarak bağlantılı sözleşme yapma yasağını düzenlemektedir. Bu hükme göre; "Konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşmenin kurulması ya da sürdürülmesi kiracının yararı olmaksızın, kiralananın kullanımıyla doğrudan ilişkisi olmayan bir borç altına girmesine bağlanmışsa kira ile bağlantılı sözleşme geçersiz olacak.

❖ SORU-CEVAP

1-İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİ İÇİN 01.07.2020 DE YÜRÜRLÜĞE GİRECEK MADDELERİN YÜRÜRLÜK TARİHİNDEN ÖNCESİNDE YAPILAN SÖZLEŞMELERE HÜKMÜ NEDİR ?

6353 sayılı Kanun ile yapılan düzeltme sonrası şu şekildedir:

GEÇİCİ MADDE 2 – Kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarında, 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346 ve 354 üncü maddeleri 1/7/2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmaz. Bu halde, kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri tatbik olunur. Kira sözleşmelerinde hüküm olmayan hallerde mülga Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır.

2-KİRAYA VERENE GETİRİLEN SEBEPSİZ FESİH HAKKI (MADDE 347) 2020 ÖNCESİ YAPILAN SÖZLEŞMELERDE NASIL GEÇERLİ OLUCAK ?

- 01.07.2012 Tarihinde 10 yıllık uzama süresini tamamlamış kira sözleşmeleri için 01.07.2014 Tarihinden itibaren bu maddeye dayanarak sebepsiz fesih hakkı kullanılabilir.
- 01.07.2012 Tarihinde 10 yıllık uzama süresi dolmamış ve 10 yılın dolmasına kalan süre 5 yıldan daha kısa olan kira sözleşmeleri için 01.07.2017 tarihinden itibaren bu maddeye dayanarak sebepsiz fesih hakkı kullanılabilir.

3-KİRAYA VEREN HANGİ ŞARTLAR DAHİLİNDE SEBEPSİZ FESİH HAKKINI KULLANABİLECEK ?

- Kira sözleşmesinin taraflarca belirlenmiş ve süresi dolmuş olacak,
- Sürenin dolmasından itibaren 1 er yıllık süreler ile toplam 10 yıllık uzama süresi tamamlanmış olacak,
- 10 yıllık uzama süresinin bitimini takip eden yeni kira döneminin sona ermesinden en az 3 ay önce kiracıya yazılı bildirimde bulunacak.

4- BAĞLANTILI SÖZLEŞME YASAĞI HAKKINDA DÜZENLEME MADDESİ 2020 ÖNCESİ VE SONRASI SÖZLEŞMELER İÇİN NASIL BİR HÜKÜM SAĞLAR ?

Bu hüküm, ertelenmiş olması sebebiyle 01.07.2020 tarihine kadar uygulama alanı bulamayacaktır. Bu tarihten sonra bağlantılı sözleşme yapma yasağı kapsamına giren bir sözleşmenin imzalanması halinde, imzalanan sözleşme, herhangi bir uyuşmazlık durumunda geçersiz sayılacak ve bunun yanında kira sözleşmesi ayakta kalmaya devam edecektir. Gerek 818 sayılı Kanun gerekse de GKHK uyarınca da bağlantı sözleşme düzenleme yasağı öngörülmediğinden tarafların 01.07.2020 tarihine kadar bağlantılı sözleşme yapabilmeleri mümkündür. Ancak bağlantılı sözleşme yapma yasağı hukuk sistemimize ilk defa TBK ile

birlikte girdiğinden erteleme süresi bitimi sonrası ortaya çıkacak uygulama konusunda belirsizlik mevcuttur.

5- KİRA SÖZLEŞMESİNİN DEVRİNE İLİŞKİN HÜKÜM (MADDE 323) 2020 ÖNCESİ SÖZLEŞMELERİ NASIL ETKİLER ?

İlgili hüküm gereği, kiraya veren ancak haklı sebeplerin varlığı halinde kira ilişkisinin başkasına devredilmesine rıza vermekten kaçınabilecektir. Ancak bahsi geçen hüküm 01.07.2020 tarihi itibarıyla yürürlük kazanacağından ötürü, bu tarihe kadar kiraya veren herhangi bir sebep göstermeksizin kira ilişkisinin devrine onay vermekten kaçınabilir.

❖ SONUÇ

İşyeri kiralari için ertelenen bu hükümler, tekrar erteleme söz konusu olmaz ise 01.07.2020 itibarıyla yürürlüğe girmiş olacak. İşyeri kira sözleşmeleri için yeni bir dönem başlıyor demek yanlış olmaz. Kiracıyı koruyucu nitelikteki ertelenen hükümlerin ne şekilde uygulama alanı bulacağı 2020 sonrasında Mahkeme ve Yargıtay Kararları ile şekillenecek ve yine çıkarılacak ikincil mevzuat hükümlerine göre netleşecektir. Ancak, ilgili hükümlerin uygulamaya uyum sürecinin zaman alması muhtemeldir. Aynı zamanda işyeri kira sözleşmelerinin konut kira sözleşmelerinden ayrı tutulup yeni bir düzenleme ile yapılması, konunun önemi ve netleşmesi açısından daha doğru olabilir.

ÇAĞLA ÖZDEMİR
Mali Müşavir Stajyeri

KAYNAKLAR

*6353 Sayılı Kanun / Madde 53-Resmi Gazete Sayı:28351

* 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerinin Değerlendirilmesi- Yrd. Doç. Dr. Ahmet TÜRKMEN

*6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Kira Hukuku ile İlgili Ertelenen Hükümlerin İncelenmesi –Av.Berat Ataseven

*Yeni Borçlar Kanunu Kapsamında Kira Sözleşmeleri ve Uygulama Sorunları- Birleşmiş Markalar Derneği

*6098 Türk Borçlar Kanunu –Resmi Gazete Sayı :27836