

KİRACININ TÜRK TİCARET KANUNUNDA TACİR OLARAK SAYILAN KİŞİLER İLE ÖZEL HUKUK VE KAMU HUKUKU TÜZEL KİŞİLERİ OLDUĞU İŞYERİ KİRALARINDA 01.07.2020 TARİHİ İTİBARI İLE YÜRÜRLÜĞE GİREN HÜKÜMLER

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu (kısaca "TBK"), 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girmiş, 6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun Geçici 2. maddesi ile kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralalarında TBK'nın 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346 ve 354. maddelerinin 01.07.2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmayacağı, bu halde, kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümlerinin, kira sözleşmelerinde hüküm olmayan hallerde ise mülga Borçlar Kanunu hükümlerinin uygulanacağı düzenlenmiştir. Söz konusu 8 yıllık erteleme süresi 01.07.2020 tarihi itibarı ile dolmuştur.

İşbu bilgi notu da TBK'nın 8 yıllık erteleme süresi sonunda 01.07.2020 tarihi itibarı ile yürürlüğe giren hükümleri hakkında bilgilendirme yapmak amacı ile tanzim edilmiştir.

TBK'nın 8 Yıllık Ertelme Süresi Sonunda 01.07.2020 Tarihi İtibarı İle Yürürlüğe Giren Hükümleri

❖ 323. maddede düzenlenen kira ilişkisinin devri

"Kiracı, kiraya verenin yazılı rızasını almadıkça, kira ilişkisini başkasına devredemez. Kiraya veren, işyeri kiralalarında haklı sebep olmadıkça bu rızayı vermekten kaçınmaz.

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 müteselsilen sorumlu olur."

Anılan madde ile zaten sözleşmelerde taraf iradesi ile bağtlanan devir yasağı, yasa hükmü olarak da düzenlenmiştir.

❖ **325. maddede düzenlenen kiralananın sözleşmenin bitiminden önce geri verilmesi**

“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.

Kiraya veren, yapmaktan kurtulduğu giderler ile kiralananı başka biçimde kullanmakla elde ettiği veya elde etmekten kasten kaçındığı yararları kira bedelinden indirmekle yükümlüdür.”

818 sayılı Borçlar Kanunu ile 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun döneminde kiracının, süresinden önce kiralananı tahliye etmesi halinde Yargıtay’ın yerleşmiş içtihatları uyarınca kiralananın benzer koşullarla yeniden kiraya verilebileceği makul süre kira bedelinden sorumluluğu söz konusu idi.

İşbu sorumluluk TBK’nın 325. maddesiyle yasa hükmü olarak da düzenlenmiştir. Madde ile getirilen önemli yenilik, kiracının kira ilişkisini devralacak yeni bir kiracı bulması halinde, kiralananın erken tahliyesi nedeniyle doğacak sorumluluktan kurtulabilmesidir.

❖ **331. maddede düzenlenen önemli sebeplerle olağanüstü fesih**

“Taraflardan her biri, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hâle getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir.

Hâkim, durum ve koşulları göz önünde tutarak, olağanüstü fesih bildiriminin parasal sonuçlarını karara bağlar.”

Kanun, 331. madde ile kiralayan ve kiracı için yeni bir fesih sebebi düzenlemiş olup kira ilişkisinin devamını çekilmez hale getiren önemli sebep, her somut olay özelinde hakim tarafından takdir edilecektir.

❖ **340. maddede düzenlenen bağlantılı sözleşme yasağı**

“Konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşmenin kurulması ya da sürdürülmesi, kiracının yararı olmaksızın, kiralananın kullanımıyla doğrudan ilişkisi olmayan bir borç altına girmesine bağlanmışsa, kirayla bağlantılı sözleşme geçersizdir.”

Kira sözleşmesinin yanı sıra ayrı bir sözleşmenin yapılması (doktrinde bağlantılı olan hususun, ayrı bir sözleşme olabileceği gibi kira sözleşmesinin içinde bir yan edim yükümü de olabileceği kabul edilmektedir) ve kira sözleşmesinin kurulmasının ya da sürdürülmesinin bu sözleşmeye bağlanmış olması halinde bağlantılı sözleşmenin var olduğu kabul edilmektedir. Bağlantılı sözleşmede, kiracının yararı yoksa ve kiracı, doğrudan kiralananın kullanımına ilişkin olmayan bir borç altına sokuluyorsa bu bağlantılı sözleşme geçersiz kabul edilecektir. Burada geçersiz olan bağlantı sözleşmesidir. Kira sözleşmesi geçerliliğini korur; yani kısmi geçersizlik söz konusudur.

Kiracı, bu madde ile kiraya verenin kiracı karşısında güçlü olma konumunu kullanarak kiracılıkla ilgisi olmayan başkaca borçları kendisine yüklemesine karşı korunmuştur. Sözgelimi, kiracının kiralayana karşı kiralananı satın alma yükümü altına girmesi veya önceki kiracının bıraktığı eşyayı satın almayı borçlanması ya da kiralananla ilgili bir sigorta sözleşmesi yapmayı üstlenmesi durumları geçerli olmayacaktır. Öte yandan kiracılıkla bağlantısı bulunmayan, borç altına girmenin geçersiz olması bakımından, bu borçlanmanın kiraya verene veya üçüncü kişiye karşı olmasında fark yoktur. Her iki durumda da geçersizlik söz konusu olacaktır

❖ **342. maddede düzenlenen kiracının güvence vermesi**

“Konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşmeyle kiracıya güvence verme borcu getirilmişse, bu güvence üç aylık kira bedelini aşamaz.”

Güvence olarak para veya kıymetli evrak verilmesi kararlaştırılmışsa kiracı, kiraya verenin onayı olmaksızın çekilmemek üzere, parayı vadeli bir tasarruf hesabına yatırır, kıymetli

evrakı ise bir bankaya depo eder. Banka, güvenceleri ancak iki tarafın rızasıyla veya icra takibinin kesinleşmesiyle ya da kesinleşmiş mahkeme kararına dayanarak geri verebilir. Kiraya veren, kira sözleşmesinin sona ermesini izleyen üç ay içinde kiracıya karşı kira sözleşmesiyle ilgili bir dava açtığını veya icra ya da iflas yoluyla takibe giriştiğini bankaya yazılı olarak bildirmemişse banka, kiracının istemi üzerine güvenceyi geri vermekle yükümlüdür.”

Uygulamada kiraya verenlerin, kiracıdan “depozito” veya başka ad altında ve kira bedeli dışında kira sözleşmesinin yapıldığı sırada veya başka bir zamanda güvence parası aldıklarına sıkça rastlandığından bu uygulamaya karşı kiracıyı korumak amacıyla düzenleme getirilmiştir. Bu madde ile bir yandan, sözleşme ile kiracıdan güvence istenilmesi imkânı kabul edilmiş, öte yandan, bunun sınırları açıklıkla ortaya konulmuştur. Maddeye göre, güvence bedeli, üç aylık kira bedelini aşamayacak; güvencenin para olarak verilmesi hâlinde kiraya verenin onayı olmaksızın çekilmemek üzere vadeli bir tasarruf hesabına yatırılması, kıymetli evrak olması hâlinde ise bankaya depo edilmesi söz konusu olacak; banka da bu güvenceyi ancak iki tarafın rızasıyla veya icra takibinin kesinleşmesiyle ya da kesinleşmiş mahkeme kararına dayanarak geri verebilecek; kiraya verenin, sözleşmenin sona ermesinden itibaren üç ay içinde dava ya da takip ile kira sözleşmesi ile ilgili bir istemde bulunduğunu, bankaya yazılı olarak bildirmemesi durumunda, banka, bu defa sadece kiracının istemi üzerine güvenceyi kiracıya geri vermekle yükümlü olacaktır.

❖ 343. maddede düzenlenen kira bedeli

“Kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesi dışında, kiracı aleyhine değişiklik yapılamaz.”

Kira sözleşmesinin kurulmasından sonra, sözleşmede kira bedeli dışında kalan hususlarda kiracı aleyhine değişiklik yapılmasının önlenmesi amaçlanmıştır. Böylece, başlangıçta belirlenen kira bedelinin, özellikle kanun gereği sözleşmenin süresinin uzatıldığı ya da yenilendiği durumlarda, ekonomik koşullara bağlı olarak değiştirilmesi olanağı sağlanarak, sözleşmede kiracı aleyhine değişiklik yapılması yasağına bir istisna tanınmış olmaktadır.

❖ 344. maddede düzenlenen kira bedelinin belirlenmesi

“Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını

geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır.

Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılmamışsa, kira bedeli, bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla hâkim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenir.

Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapıp yapılmadığına bakılmaksızın, beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılında uygulanacak kira bedeli, hâkim tarafından tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenir. Her beş yıldan sonraki kira yılında bu biçimde belirlenen kira bedeli, önceki fıkralarda yer alan ilkelere göre değiştirilebilir.

Sözleşmede kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılmışsa, 20/2/1930 tarihli ve 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun hükümleri saklı kalmak şartıyla, beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamaz. Ancak, bu Kanunun, "Aşırı ifa güçlüğü" başlıklı 138 inci maddesi hükmü saklıdır. Beş yıl geçtikten sonra kira bedelinin belirlenmesinde, yabancı paranın değerindeki değişiklikler de göz önünde tutularak üçüncü fıkra hükmü uygulanır."

Hukukumuzda kira bedelinin belirlenmesi kamu düzeninden kabul edilmektedir. Bu sebeple de kanun koyucu kira bedelinin belirlenmesi hususunda detaylı düzenleme yapmış bulunmaktadır.

Maddenin birinci fıkrasında yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedelinin belirlenmesine ilişkin ilkelere yer verilmiştir. Böylece, 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un 2 ve 3. maddelerinin, Anayasa Mahkemesince iptali üzerine bu konuda ortaya çıkan kanun boşluğunun, uygulamada kabul edilen esaslar göz önünde tutularak, yasal bir düzenlemeye kavuşturulması amaçlanmıştır. Bu düzenlemeyle, yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedellerine ilişkin anlaşmaların geçerliliği, bir önceki kira yılında "tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla" kabul edilmiştir. Kira sözleşmesinin bir yıldan uzun süreli olması durumunda da aynı sınırlamanın gözetilmesi gerekecektir.

Maddenin ikinci fıkrasına göre, taraflarca anlaşma olmadığı takdirde, yenilenen kira döneminde uygulanacak kira bedeli, hâkim tarafından, kiralananın durumu göz önüne

alınarak, hakkaniyete uygun olarak, bir önceki kira yılındaki tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla belirlenecektir.

Maddenin üçüncü fıkrasına göre, kira süresinin beş yıldan uzun süreli olması durumunda veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda yeni dönemde uygulanacak kira bedeli, hâkim tarafından, yukarıdaki esaslarla birlikte, emsal kira bedelleri de göz önünde tutularak belirlenecektir. Ancak, bu durumda tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranı, üst sınır olarak kabul edilmeyecektir.

Her beş yıldan sonraki kira yılında bu biçimde belirlenen kira bedeli önceki fıkralarda yer alan ilkelere göre değiştirilebilir. Böylece, altıncı kira yılına ait kira bedeli, bu şekilde belirlendikten sonra, yine beş yıllık kira dönemi için kira bedellerinin yıldan yıla belirlenmesinde birinci ve ikinci fıkra hükümleri uygulanacak; yani tarafların anlaşması göz önünde tutulabilecek; bu anlaşmanın geçerliliği, tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranıyla sınırlı olacak, anlaşma olmadığı takdirde ise ikinci fıkra hükmü uygulanacaktır.

Maddenin son fıkrasında, Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun¹ hükümlerinin cevaz vermesi halinde sözleşmelerde kira bedelinin yabancı para olarak kararlaştırılabileceği ve bu durumda beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamayacağı esası getirilmiştir. Beş yıl geçtikten sonra ise, kira bedeli, taraflar anlaşamazlarsa, yabancı paranın değerindeki değişiklikler de göz önünde tutularak, üçüncü fıkra hükmü çerçevesinde belirlenecektir.

❖ 346. maddede düzenlenen kiracı aleyhine düzenleme yasağı

“Kiracıya, kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilemez. Özellikle, kira bedelinin zamanında ödenmemesi hâlinde ceza koşulu ödeneceğine veya sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmalar geçersizdir.”

¹ Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun’a istinaden 16.11.2018 tarihli ve 30597 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ’in 8/2. maddesi uyarınca *“Türkiye’de yerleşik kişiler; kendi aralarında akdedecekleri, konusu yurt içinde yer alan gayrimenkuller olan, konut ve çatılı iş yeri dâhil gayrimenkul kiralama sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştıramazlar.”*

Ekonomik yönden güçlü olduğu kabul edilen kiraya verene karşı güçsüz olan kiracının korunması gayesiyle madde ile kiracıya kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilmesi önlenmiş; kira bedelinin zamanında ödenmemesi durumunda, sözleşme cezası (ceza koşulu) ödenmesi veya sonraki kira bedellerinin muaccel olması şeklindeki anlaşmalar da geçersiz kılınmıştır.

❖ **354. maddede düzenlenen dava sebeplerinin sınırlılığı**

“Dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin hükümler, kiracı aleyhine değiştirilemez.”

Kira sözleşmesinin sona erdirme sebeplerinin sınırlı sayıda olması ilkesi 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’da olduğu gibi TBK ‘da da korunmuştur.

Bilgilerinize sunarız.

Özyıldırım Hukuk Bürosu