

Türk Borçlar Kanunu'nun İşyeri Kiralarına İlişkin Yürürlüğe Giren Hükümleri

Temmuz 2020



Değerli Müvekkillerimiz, Meslektaşlarımız ve Çalışma Arkadaşlarımız,

Bildiğiniz üzere, 11 Ocak 2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ("TBK"), 4 Şubat 2011 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanmış, 1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe girmiş ve beraberinde diğer yeniliklere ek olarak kira hukukuna ilişkin pek çok yeni hüküm getirmiştir. Bu hükümlerden bazılarının uygulanması, özellikle alışveriş merkezi işletenlerin ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarının talebi üzerine, daha yumuşak bir geçişi temin etmek için, 31 Mart 2011 tarihli ve 6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un geçici 2. maddesi uyarınca, 1 Temmuz 2012 tarihinden itibaren beş yıl süreyle ertelenmiştir. Daha sonra yürürlüğe giren 4 Temmuz 2012 tarihli ve 6353 sayılı Kanun'un ("Erteleme Kanunu") 53. maddesi ile erteleme süresi sekiz yıla çıkarılmıştır.

Bir kira sözleşmesinin erteleme kapsamında kalabilmesi için hem bir işyerine ilişkin olması hem de kiracı tarafın tacir sayılan bir kişi, özel hukuk veya kamu hukuku tüzel kişisi olması gerekmektedir ("İşyeri Kiraları"). Bununla birlikte, 1 Temmuz 2020'de yürürlüğe girmiş olan TBK'nın 340., 342., 343., 344., 346. ve 354. maddeleri, yalnızca konut ve çatılı işyeri kiraları için getirilmiş hükümler olduklarından, erteleme süresinin dolması yalnızca çatılı işyeri kiraları için değişikliğe sebep olacaktır. Diğer işyerleri için ise yürürlüğe giren hükümler TBK'nın 323., 325. ve 331. maddelerdir.

1 Temmuz 2020 itibariyle İşyeri Kiraları için yürürlüğe giren TBK hükümleri özetle şu şekildedir:

Kira ilişkisinin devri (TBK madde 323). TBK tahtında kiracının kira sözleşmesini yeni bir kiracıya devretmeyi istemesi halinde kiraya verenin rızasını alması gerekmektedir. Yürürlüğe giren yeni madde uyarınca kiraya veren haklı bir sebebi olmaksızın bu izni vermektan kaçınamayacaktır. Yeni kiracının ekonomik durumunun daha zayıf olması, yeni kiracının kiralananı anlaşılan kullanım amacına uygun kullanmayacak olması veya yeni kiracının kiralanda mevcut kiracıdan daha riskli bir faaliyet gösterecek olması haklı sebebe örnek olarak gösterilmektedir.

Sözleşmenin bitiminden önce kiralananın geri verilmesi (TBK madde 325). Kira sözleşmesi süresine ve fesih dönemine uymaksızın kiralananı erken tahliye eden kiracının, kiraya verenin kiralananı yeniden kiraya verebileceği makul bir süre için kira ödemeye devam etmesi gerekmektedir. Hüküm, Yargıtay'ın TBK'nın yürürlüğe girmesinden önce vermiş olduğu kararlara paralel bir düzenleme getirmektedir. Bu bakımdan hükmün getirdiği bu ilke, TBK'nın yürürlüğe girmesinden önce kiracının makul bir süre için kira ödemeye devam etmesi prensibinin yerleşik Yargıtay kararları ile ortaya konmuş olmasından dolayı pratik bir farklılığa yol açmamıştır. Ek olarak, kiracının kiraya verenin kabul etmesi beklenebilecek, ödeme gücüne sahip ve kira ilişkisini devralmaya hazır yeni bir kiracı bularak kira sözleşmesi tahtındaki borçlarından kurtulması imkânı İşyeri Kiraları için de hükme bağlanmıştır.

Önemli sebeple olağanüstü fesih (TBK madde 331). İlgili hüküm, kira sözleşmesinin taraflarca çekilmez hale geldiği durumlarda taraflara sözleşmeyi sözleşme süresi içinde feshetme imkanı vermektedir. Hükmün getirdiği en önemli farklılık, belirsiz süreli kira sözleşmelerinin de önemli sebeple feshedilebilecek olması ve hakime feshin parasal sonuçlarını belirlerken olaya ilişkin durum ve koşulları dikkate alma yetkisi vermiş olmasıdır.

Bağlantılı sözleşme yasağı (TBK madde 340). Yürürlüğe giren hükümlerden biri olan bağlantılı sözleşme yapma yasağı ile birlikte kiraya verenin, kira sözleşmesi yapmak veya bu sözleşmeyi sürdürmek için ayrı bir sözleşme ile kiracıyı esasen kiralananın kullanımı ile doğrudan ilişkisi olmayan başka bir takım borçlar üstlenmeye zorlaması mümkün olmayacaktır. Bu hüküm, uygulamada pazarlık gücü daha yüksek olan kiraya verenin kiracıya ilave yükümlülükler getirmesinin önüne geçmeyi amaçlamaktadır. Bu yasak kapsamında değerlendirilebilecek uygulamalara, kiralananın kiraya veren menfaatine sigortalatılmasının öngörülmesi, ya da ofis veya alışveriş merkezi yönetiminin belirli bir ücret karşılığında kiracı tarafından bir takım hizmetlerin alınmasını zorunlu tutması örnek gösterilebilir.

Kiracının güvence (depozito) vermesi (TBK madde 342). İşyeri Kiraları için de uygulama alanı bulacak söz konusu hüküm uyarınca, kira sözleşmesi tahtında depozito bedeli üç aylık kira bedelini aşamayacaktır. Ayrıca kiracı, depozitoyu ancak iki tarafın rızası veya kesinleşen bir icra takibi ya da mahkeme kararı ile çekilebilecek bir bankaya yatıracaktır. Bununla birlikte depozito olarak para yerine bir kıymetli evrak verilmesi kararlaştırılmışsa, bu kıymetli evrak da bankaya depo edilecektir.

Kiracı aleyhine değişiklik yasağı (TBK madde 343). Kira sözleşmesi kurulduktan sonra, kira sözleşmesinde bedelin belirlenmesi dışında başkaca herhangi bir değişiklik yapılamayacağını öngören hüküm de 1 Temmuz 2020 tarihinden itibaren İşyeri Kiraları için uygulama alanı bulacaktır.

Kira bedelinin belirlenmesi (TBK madde 344). Kira bedelinin belirlenme metodunu düzenleyen TBK'nın 344. maddesi de Erteleme Kanunu kapsamında 1 Temmuz 2020 tarihine kadar ertelenen hükümlerden biri olarak belirlenmişti. Ancak, 18 Ocak 2019 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7161 sayılı Vergi Kanunları İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 59. maddesi gereği, İşyeri Kiraları için de ilgili hüküm doğrultusunda kira artışı için belirlenen üst sınır "tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı" olarak uygulanmaya başlamıştı. Bununla birlikte, ilgili hüküm uyarınca, Türk Lirası cinsinden veya yabancı para cinsinden belirlenen sözleşmelerde kiralanan veya kiracıya mahkemedен her beş yılda bir kiralananın emsallerine göre kira bedelini belirlenmesini talep etme hakkı da getirilmiştir. Diğer yandan, bedelin yabancı para olarak belirlendiği kira sözleşmelerinde, ilk beş sene kira bedelinde herhangi bir artış yapılamayacaktır.

Kiracı aleyhine düzenleme yasağı (TBK madde 346). Yürürlüğe giren hükümler arasında kiracıya kira bedeli ve kiralanan ile ilişkin yan giderler dışında herhangi bir ödeme yükümlülüğü getirilemeyeceğini belirten TBK'nın 346. maddesi de yer almaktadır. Hüküm, aynı zamanda kira sözleşmelerinde kira bedelinin zamanında ödenmemesi durumunda cezai şart öngören veya sonraki kira bedellerinin de muaccel olacağını

düzenleyen hükümlerin de geçersiz olduğunu düzenlemektedir. Daha evvel mevzuatta buna benzer yasak içeren herhangi bir hüküm yer almadığından, hem doktrinde hem de yargı kararlarında, sekiz yıllık erteleme süresince kira sözleşmelerine bu türden ceza koşulu veya muacceliyet şartı içeren hükümlerin eklenmesinin ya da başkaca ödeme yükümlülükleri getirilmesinin mümkün olduğu kabul edilmekteydi. Bununla birlikte, 1 Temmuz 2020 tarihinden itibaren, sözleşmelere ücret ve yan gider dışında herhangi bir ödeme yükümlülüğü getiren, kira bedellerinin ödenmemesi durumunda cezai şart öngören veya sonraki dönemlere ait kiralara da muaccel olmasını düzenleyen sözleşme hükümlerinin İşyeri Kiralarına da konulması mümkün olmayacaktır.

Dava sebeplerinin sınırlılığı (TBK madde 354). İlgili hüküm uyarınca dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin hükümlerin sınırlı olduğu, bu sebeple kiracı aleyhine değiştirilmeyeceği veya kanunda öngörülenlerden farklı sona erme sebeplerinin öngörülemeyeceği belirtilmektedir.

Değişikliklerin Mevcut Sözleşmelere Uygulanması. TBK'nın kira hukukuna ilişkin yürürlüğe giren hükümleri ticari kira sözleşmeleri açısından yeni bir dönemin başladığı anlamına gelmektedir. TBK'nın zamansal olarak uygulamasını düzenleyen 6101 sayılı ve 12 Ocak 2011 tarihli Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun, TBK hükümlerinin, kural olarak yürürlük tarihinden önce akdedilen sözleşmelere uygulanmayacağını düzenlemektedir. Buna karşın temerrüt, sona erme ve tasfiye hallerini düzenleyen hükümlerin, ve kamu düzenine ve genel ahlaka ilişkin hükümlerin yürürlükten önce akdedilmiş sözleşmeler için de uygulama alanı bulacağı belirtilmiştir. Dolayısıyla, temerrüt, sona erme ve tasfiye hallerine ilişkin olmayan hükümlerin kamu düzeni kapsamında olup olmadığının değerlendirilmesi, söz konusu hükümlerin zaman bakımından uygulanma kuralları açısından önem taşımaktadır. Bu doğrultuda, daha önceden imzalanmış İşyeri Kiraları için 1 Temmuz 2020 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren hükümlerin ne şekilde uygulanacağına yargı kararlarının ışık tutacağını söyleyebiliriz. Belirtmek gerekir ki, Yargıtay'ın Eski Gayrimenkul Kiraları Kanunu zamanında, bu kanunun hükümlerinin kamu düzeninden olduğunu söyleyen kararlarının yanı sıra, özel olarak kira bedelinin tespitine ilişkin uyuşmazlıkların ve kira sözleşmesinin süresine ilişkin hükümlerin kamu düzeninden olduğunu söyleyen kararları da bulunmaktadır.

Yazımızla ilgili olarak arzu ettiğiniz zaman bizimle iletişime geçebilirsiniz.



Elvan Aziz

Ortak Avukat

eaziz@paksoy.av.tr



Can Yasin Aksoy

Avukat

caksoy@paksoy.av.tr

Bu not sadece bilgilendirme amaçlı olup hukuki görüş içermemektedir. Bu bilgi notundaki konulara ilişkin bir sorunuz olması halinde lütfen bizi arayınız. Tüm hakları saklıdır.

Paksoy Ortak Avukat Bürosu, yerli ve yabancı yatırımcılara Türkiye'de hukuki danışmanlık ve avukatlık hizmeti sağlamak üzere ortak girişimler, şirket birleşme ve satın almaları, rekabet hukuku, gayrimenkul yatırımları, banka ve finans hukuku, enerji mevzuatı, alt yapı yatırımları, ticari ve idari davalar, iş davaları ve vergi uyuşmazlıkları gibi geniş bir yelpazede faaliyet gösteren yerel avukatlık firmasıdır.