

30.06.2020

**İşyeri Kira Sözleşmeleri Bakımından 01 Temmuz 2020 Tarihi İtibarıyla Yürürlüğe Girecek 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Sözleşmelere Etkisine İlişkin Bilgi Notu**

**-Gültekin Hukuk Bürosu-**

Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un geçici 2. Maddesi uyarınca, kiracısı tacir veya tüzel kişi olan işyeri kiralamalarında, Türk Borçlar Kanunu'nun 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346 ve 354. maddelerinin yürürlüğü 01.07.2012 tarihinden itibaren, 8 yıl süre ile ertelenmişti. Yürürlüğü ertelenen bu maddeler 01.07.2020 tarihinde anılan nitelikteki kira sözleşmeleri bakımından uygulanmaya başlayacaktır.

**◆ Madde 323 - Kira İlişkisinin Devri**

Kiracı, kiraya verenin yazılı rızasını almadıkça kira ilişkisini başkasına devredemez. 01.07.2020'den itibaren bir tacir ya da tüzel kişi kiraya veren, haklı sebep olmaksızın bu rızayı vermekten kaçınmayacaktır. Bazı haklı sebep örnekleri şu şekilde sıralanabilir:

- Kira sözleşmesini devralacak olan üçüncü kişinin kiralananı, kiraya veren ile kiracı arasında yapılan sözleşmeye uygun kullanmayacağı ve bu anlamda kiralananın yapısını değiştireceğinin veya kiralananın kullanım tarzının değişeceğinin öngörülmesi.
- Kiracının vermiş olduğu veya sahip olduğu ekonomik güvencelerinin üçüncü kişide olmaması. *Örneğin, kira ilişkisini devralacak üçüncü kişinin daha evvel benzer bir işletmenin faaliyetlerinde kötü bir ün sahibi olması veya iflâs etmesi.*
- Kira konusunun, sözleşmeye göre kullanılması için gerekli olan bilgi, tecrübe ve becerinin devralan üçüncü kişide bulunmaması.
- Kira sözleşmesinin, kiracının şahsına, iş hayatındaki saygınlığına veya kiracıyla olan dostane ilişki gibi kişiye özgü sebeplerle yapılmış ve sözleşmede buna istinaden kiracıya özel haklar sağlayan şartlar öngörülmüş olması.
- Kiracının devir işlemini, kiralanan yerin "kullanım amacını" devretmek dışında başkaca maddi ve maddi olmayan yararlar sağlamak amacıyla gerçekleştirmesi.

Yukarıda sayılan ve benzeri sebepler mevcut ise kiraya veren, kira ilişkisinin devrine rıza vermekten kaçınabilir.

**◆ Madde 325 - 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. *Örneğin, kiracının aidat borcu, kiralananı geri vermesinden sonra da 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.

◆ **Madde 331 - 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. İleri sürülen fesih sebebinin olağanüstü sebep olup olmadığı, sözleşmeye katlanması çekilmez hâle getirip getirmediği hâkim tarafından değerlendirilecektir. *Örneğin asansörü olmayan ve üst katlarda oturan kiracının kalp krizi geçirmesi önemli sebep olarak kabul edilebilir.*

Olağanüstü fesih yoluna başvuran taraf, karşı tarafa, “hâkimin takdir edeceği” bir bedel ödemek zorunda kalacaktır.

◆ **Madde 340 - Bağlantılı Sözleşme Yapma Yasağı**

Kira sözleşmesinde, kiracının, kiraya verenin kira sözleşmesi ve kiralananın kullanımı ile doğrudan ilgili olmayan borçlarından sorumlu olacağı, kendisini böyle bir borç altına sokan bir başka sözleşmeye taraf olması öngörülmüş ise bağlantılı sözleşme geçersiz olacaktır. *Örneğin: Kiracının, kiraya verene karşı kiralananı satın alma yükümlülüğü altına girmesi, önceki kiracının bıraktığı eşyayı satın almayı borçlanması, kiralananla ilgili bir sigorta sözleşmesi yapmayı üstlenmesi geçersiz olacaktır.*

Aidat ve benzeri yan giderlerin ödenmesi amacıyla yapılan sözleşmeler, örneğin AVM kiralarına ilişkin uygulamada sıklıkla görülen genel giderlere katılma borcu, alışveriş merkezinin çalışma saatlerinde işyerinin açık olması zorunluluğu, işyeri dekorasyonunda AVM yönetiminden izin alınması ve işyerinin açılışını belli bir tarihten önce gerçekleştirme yükümlülüğü kiralananın doğrudan kullanımıyla bağlantılı olduğundan yasak kapsamı dışındadır.

01.07.2020 tarihinden önce yapılan bağlantılı sözleşmelerin geçerli sayılıp sayılmayacağı belirsizliğini korumakla birlikte 01.07.2020 tarihi sonrasında, mahkemelerin vereceği kararlar ile uygulama esasları netleşecektir.

◆ **Madde 342 - Kiracının Güvence Vermesi (Depozito)**

01.07.2020'den itibaren kiracıdan alınan güvence bedeline ilişkin bir sınırlama getirilmiştir. Bu kapsamda güvence bedeli, 3 aylık kira bedelini geçemeyecek ve güvencenin para ya da kıymetli evrak olarak kararlaştırılması halinde bunların bir bankada açılacak vadeli bir tasarruf hesabına yatırılması gerekecektir. Bu bedel, ancak her iki tarafın rızası ile veya icra takibinin kesinleşmesiyle ya da kesinleşmiş mahkeme kararına dayanarak iade edilebilecektir.

3 aylık kira bedeli, güvence bedelinin üst sınırı olup azaltılabilir ancak arttırılamaz. *Örneğin kiraya veren, depozito bedeli olarak kiracıdan 2 aylık kira bedeli kadar bir güvence bedeli talep edebilecek ancak 4 aylık kira bedeli kadar bir güvence bedeli talep edemeyecektir.*

Kiraya veren, sözleşmenin sona ermesini izleyen üç ay içinde, kiracıya karşı kira sözleşmesi ile ilgili bir dava ya da icra takibi açtığını bankaya yazılı olarak bildirmemişse banka, bu bedeli kiracıya geri vermekle yükümlü olacaktır.

◆ **Madde 343 - Kira bedeli**

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

Bir değişiklik yapılması durumunda bu değişiklik kiracı tarafından kabul edilse bile yapılan değişiklik hükümsüz olacaktır.

◆ **Madde 344 - 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. Taraflarca bu oranın altında bir artış kararlaştırılabilir ancak bu oranı aşan artış şartı geçersizdir.

Aşırı ifa güçlüğü sebebiyle taraflarca kira bedelinin yeniden belirlenmesinin talep edilebilmesi hakkı saklıdır.

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, tarafların talep etmesi hâlinde, 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, bu maddedeki şartlarla değiştirilebilir.

Sözleşmede kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılmışsa Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun hükümleri saklı kalmak şartıyla, beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamaz. Ancak, bu Kanunun, beş yıl geçtikten sonra kira bedelinin belirlenmesinde, yabancı paranın değerindeki değişiklikler de göz önünde tutularak üçüncü fıkra hükmü uygulanır.

*Örneğin, 2 yıl süreli kira sözleşmesinde, kira bedelinin birinci yıl için aylık 20.000 TL, ikinci yıl için %10 fazlası olarak kabul edilmiş ise ve bir önceki kira yılında TÜFE artış oranı %5 ise, ikinci yıl için TÜFE'deki artışın üzerinde bir miktar olarak belirlenen kira bedeli (ikinci yıl için öngörülen kira bedeli TÜFE oranını aştığından) geçersiz kabul edilecek ve yapılacak artış TÜFE miktarı ile sınırlı olabilecektir.*

◆ **Madde 346 - Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı**

01.07.2020'den önce yapılan kira sözleşmelerinde kiracı aleyhine öngörülen kira bedeli ve yan giderler hariç bütün yükümlülükler 01.07.2020'den itibaren ortadan kalkacaktır. Cezai şartlar kendiliğinden geçersiz hale gelecektir. *Örneğin kiracının, yılda iki kez kira bedelini ödemediği takdirde düşmesi halinde ilerleyen süreçteki kira bedellerinin muaccel hale geleceğine dair hüküm hâlihazırda iş yeri kiraları açısından geçerli kabul edilmekle birlikte 01.07.2020 tarihi itibarıyla bu tür hükümler geçersiz*

hale gelecektir. Ancak kiracı tarafından, 01.07.2020'den önce ödenen cezai şart bedelinin iadesi istenemeyecektir.

◆ **Madde 354 - Dava Sebeplerinin Sınırlılığı**

Kira sözleşmesi, ancak kanunda belirtilen sebeplerle açılacak tahliye davası ile sona erdirilebilir. *Örneğin, sözleşmenin süresinin sona ermesi durumu, kiraya veren tarafından sözleşmenin feshi ve kiracının tahliyesinin istenebilmesi için yeterli bir sebep değildir.* Türk Borçlar Kanunu, kiracı tarafından gerekleri yerine getirilmekte olan bir kira sözleşmesinin ancak kiraya verenden kaynaklanan gereksinim, yeniden inşa ve imar sebeplerinden biri ya da birkaçı mevcut ise dava yoluyla sona erdirilebileceğini düzenlemiştir.

**SONUÇ**

01.07.2020 tarihinde yürürlüğe girecek olan yukarıdaki maddelerin bu tarihten sonra yapılacak kira sözleşmelerine önemli ölçüde etki edeceği açıktır. **01.07.2020 tarihi itibarıyla yürürlüğe girecek Türk Borçlar Kanunu hükümlerinin 01.07.2020 tarihinden önce akdedilen sözleşmelere etkili olup olmayacağı belirsizliğini korumakla birlikte mahkemelerin vereceği kararlar ile ilgili kanun maddelerinin uygulama esasları netleşecektir.** Aşağıda yer verdiğimiz tablo, yürürlüğe girecek kanun maddelerinin 01.07.2020'den önce akdedilmiş sözleşmelere etkili olup olmayacağına ilişkin hukuki görüşlerimizden yola çıkılarak hazırlanmıştır.

Madde Numarası	Konusu	01.07.2020'den Önce Düzenlenmiş Sözleşmelere Uygulanacak Mıdır?
TBK madde 323	Kira İlişkisinin Devri	Evet
TBK madde 325	Kiralananın Sözleşmenin Bitiminden Önce Geri Verilmesi	Evet
TBK madde 331	Olağanüstü Fesih	Evet
TBK madde 340	Bağlantılı Sözleşme	Hayır
TBK madde 342	Kiracının Güvence Vermesi (Depozito)	Hayır
TBK madde 343	Kira Bedeli	Evet
TBK madde 344	Kira Bedelinin Belirlenmesi	Evet
TBK madde 346	Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı	Evet
TBK madde 354	Dava Sebeplerinin Sınırlılığı	Evet

Saygılarımızla,

**GÜLTEKİN HUKUK BÜROSU**

--- O ---