

İŞYERİ KİRALARINDA YENİ DÖNEM

6098 s. Türk Borçlar Kanunu'nun ("TBK" ya da "**Kanun**") Geçici Madde 2 hükmünde, Kanun'da yer alan muhtelif maddelerin, kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralalarında, 1.7.2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle, 1.7.2020 tarihine kadar uygulanmayacağı öngörülmüştü. Bugün itibariyle, 8 yıl süreyle ertelenen Kanun maddeleri yürürlüğe girmiştir.

Bu çerçevede işbu yazımızda, Kanun'un ertelenen maddelerinin yürürlüğe girmesinin getirdiği sonuçlar anlatılacaktır.

1. Kira İlişkisinin Devri

TBK m. 323'e göre kiraya veren, işyeri kiralalarında haklı sebep olmadıkça kira ilişkisinin devrine rıza vermekten kaçınmaz. Dolayısıyla, bugüne kadar, kiraya veren herhangi bir gerekçe göstermeden kira ilişkisinin devrine rıza vermekten kaçınabiliyorsa de artık haklı bir sebep olmadıkça bu devri engelleyemeyecektir. Sonuç itibariyle, kira ilişkisini devreden kiracı, kira sözleşmesinin bitimine kadar ve en fazla iki yıl süre ile devralanla birlikte müteselsilen sorumlu olacaktır.

2. Kiralananın Sözleşmenin Bitiminden Önce Geri Verilmesi

Ertelemenin sona ermesiyle birlikte, işyeri kiralaları açısından yürürlüğe giren TBK'nın 325. maddesi uyarınca kiracı, kiralananı sözleşme ve fesih sürelerine uymaksızın geri verdiği takdirde kira sözleşmesinden doğan sorumlulukları, kiralananın benzer koşullarda kiraya verilebileceği makul bir süre için devam eder. Dahası, kiracı makul sürenin geçmesinden önce ödeme gücüne sahip ve kira ilişkisini devralmaya hazır yeni bir kiracı bulduğu takdirde, kiracının sözleşmeden doğan borçları sona erer.

Belirtmek gerekir ki madde hükmünün yürürlüğe girmesinden önce de Yargıtay, kiralananın sözleşme bitiminden önce geri verilmesi halinde kiracının ödeyeceği tazminatın, kiralananın aynı koşullarla yeniden kiraya verilebileceği makul süre ile sınırlı olduğu yönünde kararlar vermektedir.

3. Önemli Sebep ile Olağanüstü Fesih

TBK'nın 331. maddesi uyarınca taraflardan her biri, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hale getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda; yasal fesih bildirim süresine uyararak (3 ay) sözleşmeyi feshedebilir.

İlgili maddenin yürürlüğe girmesi ile birlikte kiracı ve kiraya veren, önemli bir sebebin varlığını ileri sürerek ve 3 aylık fesih bildirim süresine uyararak sözleşmeyi feshedebilecektir. Bu madde uyarınca yapılan fesihlerin parasal sonuçlarını ise hâkim karara bağlayacaktır.

4. Bağlantılı Sözleşme

TBK m. 340'a göre; sözleşmenin kurulması ya da sürdürülmesi, kiracının yararı olmaksızın, kiralananın kullanımıyla doğrudan ilişkisi olmayan bir borç altına girmesine bağlanmışsa, kirayla bağlantılı sözleşme geçersizdir. Bu maddenin amacı, kiracının güçsüz konumundan faydalanılarak kiracıya, kira ilişkisi ile ilgisi olmayan sözleşmeler yaptırılmasının önüne geçmektir.

Bugün itibariyle, kiracıyla bağlantılı sözleşme yapma yasağı kapsamına giren bir sözleşmenin imzalanması veya kiracıya kiralananın kullanımıyla doğrudan ilgili olmayan bir borç yüklenmesi halinde imzalanan sözleşme geçersiz sayılacaktır.

DÜNDAR · SIR | HUKUK BÜROSU

Örneğin; doktrinde, bir AVM'nin tamamının sigortalanmasında kiracının doğrudan bir yararı olmadığı gerekçesiyle bu hükmü bağlantılı sözleşme olarak kabul eden görüşler mevcuttur. Ancak, kiracı tarafından kiralanan yerin sigortalanması zorunluluğu ise bağlantılı sözleşme sayılmayacaktır.

5. Kiracının Güvence Vermesi

Kanun'un 342. maddesi uyarınca kiracının güvence (*teminat bedeli, depozito*) verme borcu 3 aylık kira bedelini aşamaz.

Dolayısıyla artık, para ve kıymetli evrak olarak gösterilen teminatın 3 aylık kira bedelini aşması mümkün olmayacaktır. Belirtilen 3 aylık kira bedeli sınırı ise, güvencenin para ve kıymetli evrak olarak verilmesi halinde geçerli olup, başka nev'i bir güvence verilmesi halinde bu sınır gözetilmeyecektir. Bu çerçevede, yürürlüğe giren Kanun hükmüne rağmen 3 aylık kira bedelini aşan tutarda teminat mektubu talep etmek hala mümkündür.

Aynı şekilde, güvence bedelinin, kiracı tarafından kiraya verenin onayı olmaksızın çekilmemek üzere, vadeli bir tasarruf hesabına yatırılması gerekecektir. Banka, güvence bedelini ancak iki tarafın rızasıyla veya icra takibinin kesinleşmesiyle ya da kesinleşmiş mahkeme kararına dayanarak geri verebilecektir.

6. Kira Artış Oranının Belirlenmesi

TBK m. 344'e göre çatılı işyeri kiralalarında, tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları **bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını** geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır.

Ertelenmiş olan bu madde zaten, 01.01.2019 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 56 ve 59. maddeleri uyarınca, **01.01.2019 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere tekrar yürürlüğe girmiştir.** Bu nedenle, 01.01.2019 tarihinden itibaren, çatılı işyeri kiralaları dâhil kira sözleşmelerinde yapılacak artış bir önceki kira yılı TÜFE ortalamasını geçemeyecektir.

7. Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı

Kanun'un 346. maddesi uyarınca "*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.*"

Buna göre, kira sözleşmesinde yer alan cezai koşulların bir görüşe göre tümü, diğer bir görüşe göre sadece ödeme yükümlülüklerine bağlı olanları bugün itibariyle hüküm ifade etmeyecektir. Dahası, çatılı işyeri kira sözleşmelerinde yer alan muacceliyet kayıtları artık uygulanabilir nitelikte değildir.

8. Dava Sebeplerinin Sınırlılığı

TBK m. 354 hükmüne göre; dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesi sebepleri kiracı aleyhine değiştirilemez. Ancak zaten, işbu Kanun maddesinin yürürlüğe girmesinden önce de uygulama alanı bulan 6570 sayılı mülga Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanunun 8. maddesinde, kanunda gösterilen sebepler dışında kiracıya tahliye davası açılmayacağı kabul edilmiştir. 6098 s. Türk Borçlar Kanunu'nda ve 6570 s. kanunda sayılan sebepler benzer olduğu için hükmün yürürlüğe girmesi ile tahliye davası sebeplerinin sınırlılığı prensibi devam etmektedir. Bu nedenle, maddenin yürürlüğe girmesi sözleşme hükümlerinin geçerliliğini etkilememektedir.

Konuyla ilgili detaylı bilgi almak için bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Av. İsmail Özen

Av. Y. Yasir Çalışkan