

Türk Borçlar Kanunu Kapsamında İşyeri Kira Sözleşmelerinin Yürürlük Tarihi Ertelenen Hükümlerinin Uygulanması

Türk Borçlar Kanunu'nun 323, 325, 331, 340, 342, 344, 346 ve 354'üncü maddelerinin yürürlüğü kiracısı tacir veya tüzel kişi olan işyeri kiraları bakımından 01.07.2012 tarihinden itibaren 8 yıl süre ile ertelenmiştir. Ertelenen bu hükümler 01.07.2020 itibari ile yürürlüğe girecektir.

Belirtmek isteriz ki, yürürlüğe girecek olan maddelerin bazıları kiracıyı koruyan nitelikte ve kamu düzenine ilişkin olup, kanunda aksi öngörülmedikçe emredici niteliktedir. İşbu maddeler sözleşmelerin ne zaman akdedildiğine bakılmaksızın derhal uygulama bulacaktır. Derhal yürürlüğe girmenin anlamı 6101 sayılı Kanun'un m. 2 hükmünde yer alan " Türk Borçlar Kanununun kamu düzenine ve genel ahlâka ilişkin kuralları, gerçekleştikleri tarihe bakılmaksızın, bütün fiil ve işlemlere uygulanır" kuralından gelmektedir. Yargıtay özellikle TBK. m. 344, m. 346, m. 347 ile ilgili olarak verdiği kararlarda¹ kira sözleşmesinin ne zaman akdedildiğine bakılmaksızın TBK hükümlerini uygulamıştır.

Böylelikle sözleşmelerde yer alan ve kanunun yukarıda anılan maddeleri ile çelişen hükümlerin kendiliğinden geçersiz olacağı söylenebilecektir.

Yürürlüğe girecek maddelere ilişkin değerlendirmelerimiz aşağıda yer almaktadır.

1. TÜRK BORÇLAR KANUNU 323. MADDE : KİRA İLİŞKİSİNİN DEVRİ

"Kiracı, kiraya verenin yazılı rızasını almadıkça, kira ilişkisini başkasına devredemez. Kiraya veren, işyeri kiralarında 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 kiralarında devreden kiracı, kira sözleşmesinin bitimine kadar ve en fazla iki yıl süreyle devralanla birlikte müteselsilen sorumlu olur."

Bu hükmün yürürlüğe girmesi ile; Kiracı'nın kira sözleşmesini devretmesi Kiraya Veren'in yazılı izin şartına bağlanmış ancak Kiraya Veren'e de haklı bir gerekçesi olmadığı takdirde izin vermekten kaçınmama yasağı getirilmiştir. Bunun yanında işyeri kiralarında; devreden kiracının, devralan kiracı ile iki yıllık süre için müteselsil borçlu sıfatıyla yani devralan kiracı ile

¹ İlgili kararlar erteleme söz konusu olmayan konut kiralarına veya kiracısının tacir olmadığı işyeri kiralarına ilişkindir, bkz Y. 3. HD. E. 2017/5013 K. 2017/13060 T. 2.10.2017; Y. 6. HD. E. 2015/1323 K. 2015/2030 T. 2.3.2015; Y. 6. HD. E. 2014/13975 K. 2015/1345 T. 16.2.2015; Y. 6. HD. E. 2014/9998 K. 2014/11800 T. 3.11.2014; Y. 6. HD. E. 2014/945 K. 2014/11170 T. 16.10.2014; Y. 6. HD. E. 2013/13435 K. 2013/16370 T. 5.12.2013

birlikte sorumlu olabileceği kabul edilmiştir. Böylelikle işyeri kiralarında; kira sözleşmesinin devredilmesi halinde Kiraya Veren'in, kira sözleşmesinden doğacak hakları daha fazla korunur hale gelmiştir.

İlgili hüküm uyarınca Kiraya Veren haklı bir neden olmadıkça devre izin vermelidir. Yine de somut bir olayda durumun koşullarına göre Kiraya Veren'in devre karşı çıkmasının mümkün olduğu söylenebilecektir. Diğer bir anlatımla, rıza hususunun Kiraya Veren'in insiyatifine tabi olduğu görülmektedir. (Doç.Dr. Murat İnceoğlu Kira Hukuku, Cilt 2, İstanbul On İki Levha Yayıncılık, Mart2014 s.579) Diğer yandan, devir bakımından kiraya veren aleyhine bir düzenleme olduğundan bahsedilebilecektir.

Kiracıya kira sözleşmesini ve kiralananı devir hakkı tanınmıştır. Eğer kira sözleşmesinde kefil belirtilmiş ise, kiracının sorumluluğunun sona ermesi ile kefilin de sorumluluğunun sona ereceği söylenebilmektedir.

2. TÜRK BORÇLAR KANUNU 325. MADDE : KİRALANANIN SÖZLEŞMENİN BİTİMİNDEN ÖNCE GERİ VERİLMESİ

“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.”

Bu hüküm ile getirilen en önemli değişiklik, Kiracı'nın kira sözleşmesini devralmaya hazır ve Kiraya Veren tarafından kabul edilmesi beklenebilecek birini bulmak suretiyle tazminat ödemekten kurtulma imkanı tanınmış olmasıdır. (Doç.Dr. Murat İnceoğlu Kira Hukuku, Cilt 2, İstanbul On İki Levha Yayıncılık, Mart2014 s.580) Kiracı'nın kira süresinden önce erken tahliyesi halinde ödeyeceği tazminat tutarında bir belirleme yapılmaktadır. Kiralananın erken tahliyesi halinde kural olarak Kiracı, kira süresinin sonuna kadarki kira bedelinden sorumludur. Ancak bu hüküm ile Kiracı'nın bu yükümlülüğüne sınırlandırma getirilmiştir.

Olası bir uyuşmazlıkta ise makul süre mahkeme tarafından tayin edilecek bilirkişi marifetiyle tespit edilecektir. Belirtmek isteriz ki, Kiracı'nın ilk cümlede bahsi geçen makul sürenin bitiminden önce kiralananı kiralamaya hazır yeni bir kiracı bulması halinde yukarıda atıfta bulunduğumuz 323. madde işletilecektir.

3. TÜRK BORÇLAR KANUNU 331. MADDE : ÖNEMLİ SEBEPLERLE OLAĞANÜSTÜ FESİH

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

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

Bu madde her iki taraf için de hüküm doğurmaktadır. Bu maddenin eski Borçlar Kanunu'nda yer alan karşılığında farkı erken tahliyenin parasal sonuçlarını belirleme bakımından hakime serbestlik tanınmasıdır. Maddenin eski Borçlar Kanunu dönemindeki Yargıtay uygulamasını yansıtabilecek şekilde kaleme alındığı söylenebilir.

Olası bir uyuşmazlıkta, önemli sebep belirlemesi ise mahkemece yapılacak bir değerlendirme neticesinde tespit edilecektir. Maddede düzenlenen önemli sebeple fesihin borca aykırılıklardan kaynaklı fesih ile ve özellikle uyarılama talebi ile yarışıp yarışmadığı tartışmalıdır.

4. TÜRK BORÇLAR KANUNU 340. MADDE : BAĞLANTILI SÖZLEŞME

"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."

Bu hüküm ile kira sözleşmesine bir yan edim yükümlülüğü olarak eklenen veya ayrı olarak yapılan ve Kiracı'nın yararına olmaksızın, kiralananın kullanımıyla doğrudan ilişkisi olmayan Kiracıyı borç altına sokan bağlantılı sözleşmeler hükümsüz olacaktır. Örneğin; önceki kiracının bıraktığı eşyayı satın alma yükümlülüğü getirilmesi gibi bağlantılı olan bu sözleşmeler geçersiz olacaktır.

5. TÜRK BORÇLAR KANUNU 342. MADDE : KİRACININ GÜVENCE VERMESİ

"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.”

Bu düzenleme ile; güvence bedeli üç aylık kira bedeli ile sınırlandırılmış ve güvencenin para veya kıymetli evrak olması halinde bankaya yatırılması zorunluluğu getirilmiştir. Güvence bedelinin teminat mektubu şeklinde de verilebileceğinin mümkün olduğu söylenebilecektir.

Kiracıların güvence bedeli olarak verdiği para/kıymetli evrakın değerini kaybetmemesi için getirilmiş, Kiracı'yı koruyucu bir düzenleme olduğunu düşünmekteyiz. Zira bankaya yatırılan bu güvence bedelinin ancak iki tarafın onayı, icra takibinin kesinleşmesi veya kesinleşmiş mahkeme kararı doğrultusunda bankadan geri alınabileceği de hükme bağlanmıştır.

Bu bağlamda örneğin; nakdi teminat söz konusu olduğu halde Kiraya Veren tarafından depozito hükümlerine aykırı davranılırsa veya kanunda öngörülenden daha fazla güvence bedeli alınması halinde Kiracı'nın sebepsiz zenginleşme hükümlerine başvurarak fazla ödenen bedeli talep edebileceği söylenebilir.

Bu noktada tartışmalı husus; 01.07.2020 tarihinden önce yürürlüğe giren kira sözleşmelerinde alınan güvencelerin bu hükümden etkilenip etkilenmeyeceği olmakla birlikte, bu hususta henüz bir yargı kararı bulunmadığından hükmün nasıl yorumlanacağı uygulamada zaman ile ortaya çıkacağı söylenebilecektir.

6. TÜRK BORÇLAR KANUNU 343. MADDE : KİRA BEDELİ DIŞINDA KİRACI ALEYHİNE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAMASI

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

İşbu hükmün mülga Borçlar Kanunu'nun ilgili maddeleriyle örtüşmesi sebebiyle, 01.07.2020 tarihi itibarıyla yürürlüğe girecek olmasının sözleşme taraflarına somut bir etkisinden söz edilemeyecektir. (Doç.Dr. Murat İnceoğlu Kira Hukuku, Cilt 2, İstanbul On İki Levha Yayıncılık, Mart2014 s.583)

7. TÜRK BORÇLAR KANUNU 344. MADDE : KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ

“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.”

Bu hüküm ile Tüfe'nin on iki aylık ortalama oranı, yıllık kira artışının üst sınırı olarak belirlenmiştir. Kira sözleşmesinde yer alan artış maddesinde öngörülen oranın Türk Borçlar Kanunu'nda öngörülen üst sınırı aşması durumunda, hüküm geçerlilik kazanmayacak ve artış oranı TÜFE ile sınırlı olacaktır.

Yapılan bu düzenleme ile kira bedelinin belirlenmesinin sadece sözleşmenin yenileme dönemlerine ilişkin değil, kira sözleşmesinin süresi içerisinde de uygulama alanı bulduğu kanaatindeyiz.

8. TÜRK BORÇLAR KANUNU 346. MADDE : KİRACI ALEYHİNE DÜZENLEME YASAĞI

“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.”

Öncelikle bu hükmün geniş anlamda Kiracı'yı koruduğu söylenebilecektir. Zira bu hüküm ile uygulamada sözleşmelerde çok sık rastladığımız, özellikle kira bedeline ilişkin ceza koşulları ve muacceliyete ilişkin kayıtlar dahil olmak üzere Kiracı'ya, kira bedeli ve yan giderler dışında ödeme yükümlülüğü getirilemeyeceği düzenlenmiştir.

Doktrinde bu hükmün yorumlanmasına ilişkin iki farklı görüş bulunmaktadır. İlk görüşe göre hükmün, kiracı lehine geniş yorumlanarak ve sözleşmelerde yer alan kira bedeli ve yan giderler dışındaki ödeme yükümlülüklerinin (cezai şartlar, muacceliyet kayıtları vb.) geçersiz olacağı savunulmaktadır. Diğer bir görüş ise, özellikle kiracısı tacir olan işyeri kiralalarında hükmün geniş yorumlanmasının doğru olmayacağını, dolayısıyla sözleşme serbestisi gereği tarafların cezai şart kararlaştırabileceği ancak kira bedelinin ödenmemesine ilişkin cezai şartlar ve kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin kayıtların geçersiz olacağını, özetle hükmün dar yorumlanması gerektiğini savunmaktadır. Kanaatimiz, işbu hükmün yürürlük tarihinden itibaren kiralananı erken tahliye eden kiracı bakımından kira sözleşmelerinde öngörülen cezai şart ve muacceliyet kaydına ilişkin hükümlerin geçersiz olması gerektiği yönündedir. Öte yandan ise, uygulamada Yargıtay'ın görüşünün ne yönde olacağı şu an için belirsizdir.

9. TÜRK BORÇLAR KANUNU 354. MADDE : DAVA SEBEPLERİNİN SINIRLILIĞI

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

Yürürlüğü ertelenen maddelerden sonuncusu Kiralananın tahliye nedenlerinin sınırlı sayı ilkesine tabi olmasına ilişkin bir hükümdür. Bu hüküm ile dava yoluyla dahi kira sözleşmesinin sona erdirilmesi sebeplerinin kiracı aleyhine değiştirilemeyeceği görülmektedir. Bu hüküm doğrultusunda 1 Temmuz 2020 itibariyle aksine sözleşmeler geçersiz olacaktır.

En son olarak belirtmek gerekir ki; yürürlüğe girecek hükümlerin yaratacağı değişiklikler göz önünde bulundurulduğunda, işyeri kiralalarına taraf olan kiracıların ve kiraya verenlerin, mevcut kira sözleşmelerini gözden geçirmeleri ve mali ve hukuki anlamda risk değerlendirmesi yapmaları tavsiye edilmektedir. İlgili hükümlerin özellikle yaşadığımız ekonomik süreç göz önünde bulundurulduğunda; yürürlüğe girdikten sonra tekrar ertelenmesi ihtimali yok denemeyecektir. Özellikle Alışveriş Merkezleri'nin yaşadığı ekonomik sorunlardan dolayı lobi gruplarının bu konuda baskı yaptığı gayri resmi olarak konuşulmaktadır.

Saygılarımızla,

Kahveci Avukatlık Bürosu