

İş Yeri Kira Sözleşmelerinde Başlayacak Yeni Dönemin Türk Borçlar Kanunu Uyarınca İncelenmesi

4 Şubat 2011 tarihinde yayınlanarak 01 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu (TBK), Türk borçlar hukuku çatısı altında düzenlenen birçok konuya radikal değişiklik getirmiştir. Ancak bu değişikliklerin yoğun olarak görüldüğü kira hukuku ve özellikle konut ve çatılı iş yeri kiralalarına ilişkin hükümlerin bazılarında erteleme ihtiyacı hissedilmiştir. TBK Geçici Madde 2 uyarınca kiracıların tacir veya özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu iş yeri kiralalarında TBK'nın kira sözleşmelerine dair dokuz maddesinin yürürlük tarihi 1 Temmuz 2012 tarihinden itibaren 8 yıl boyunca ertelenmiştir. Bu erteleme süresi 1 Temmuz 2020 tarihinde dolmaktadır. Bu minvalde, "kiracının tacir olduğu ve kiralanan yerin iş yeri olduğu kira ilişkileri" söz konusu kira sözleşmeleri için TBK'nın ilgili hükümleri, 1 Temmuz 2020 tarihinden itibaren uygulama alanı bulacaktır. Erteleme süresinin dolmasına az bir süre kaldığı dikkate alındığında TBK'nın ertelenen hükümlerinin hangi kira ilişkileri açısından uygulama alanı bulacağına tespit edilmesi gerekmektedir.

TBK uyarınca öngörülen erteleme koşullarının varlığı kümülatif olarak aranmaktadır. Bu şartlar aşağıda sıralanmıştır:

- i. Kiracının tacir veya tüzel kişilik olması:** TBK'nın ertelenen kira hükümlerine ilişkin olarak ertelemenin mümkün olabilmesi için öncelikle kiracının Türk Ticaret Kanunu (TTK) hükümleri gereğince tacir sayılan kişilerden ya da özel hukuk veya kamu hukuku tüzel kişilerinden olması gereklidir. Bu bakımdan, özel hukuk tüzel kişileri (anonim şirketler, limited şirketler, komandit şirketler, kolektif şirketler, kooperatifler dernekler, vakıflar) ile kamu hukuku tüzel kişileri (kamu idareleri ve kamu kurumları) erteleme kapsamına girmektedir.
- ii. Kira sözleşmesinin konusunun iş yeri kirası olması:** İş yeri kirası TBK tarafından tanımlanmamıştır. Ancak iş yerini, kişinin ticari, sınai, ekonomik ve mesleki faaliyetlerini yürüttüğü yer olarak tanımlamak mümkündür. Kiralanan yerin kiracının mesleki veya ekonomik faaliyeti ile ilgili olması kira sözleşmesinin konusunu iş yeri kirası yapacaktır. Belirtmek gerekir ki, TBK'nın kira hükümlerinin sistematığının aksine erteleme kapsamına sadece çatılı iş yerleri değil çatısız iş yerleri de girmektedir.

Aşağıda, kiralanan yerin iş yeri olduğu kira ilişkilerinde, 1 Temmuz 2020 tarihinden itibaren uygulama alanı bularak iş yeri kiralalarında önemli değişiklikler yaratacağı düşünülen hükümler değerlendirilmiştir.

• Kira İlişkisinin Devri

Mülga Borçlar Kanunu'na göre kiracı, ancak kiraya verenin onayı ile kira ilişkisini devredebilecektir. Ancak, iş yeri kiralaları için yürürlük tarihi ertelenen TBK m. 323 hükmü ile "kiraya verenin haklı bir sebep olmadıkça bu onayı vermektan kaçınamayacağı" düzenlenmiş ve bu şekilde, kira ilişkisinin devrine dair kiracıyı koruyan bir değişiklik yapılmıştır. Dolayısıyla 1 Temmuz 2020 tarihine kadar kiraya veren, herhangi bir sebep göstermeksizin kural olarak kira ilişkisinin devrine onay vermektan kaçınılabilmekteyken; 1 Temmuz 2020 tarihi itibarıyla haklı bir sebep olmadıkça, kira ilişkisinin devrine onay vermektan kaçınamayacaktır.

Erteleme süresi boyunca kiracının sözleşme ilişkisini devretmesi için yazılı rıza şartı aranmazken, 1 Temmuz 2020 tarihi itibarıyla kiracının sözleşme ilişkisini devretmesi için kiraya verenin onayının yazılı olması gerekmektedir. Aynı hükme göre devreden kiracı, kira sözleşmesinin bitimine kadar ve en fazla 2 (iki) yıl süreyle devralanla birlikte müteselsilen sorumlu olacaktır.

• Kira Sözleşmesinin Erken Feshi

TBK m. 325 uyarınca; kira sözleşmesi süresine veya fesih dönemine uymaksızın kiracı kiralananı geri verdiği, yani kira ilişkisini erken feshettiği takdirde, kira sözleşmesinden doğan borçları, kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul bir süre için devam edecektir. Bu yönde bir düzenleme Mülga Borçlar Kanunu'nda bulunmadığından, erken fesih durumuna dair uyuşmazlıklar Yargıtay içtihatları ile çözülmekteydi. Kira sözleşmesinin erken feshine dair uyuşmazlıkların Yargıtay içtihatları ile çözüme kavuşturulduğu Mülga Borçlar Kanunu döneminde, makul sürenin 3 (üç) ay olarak kabul edildiği görülmektedir.

Aynı kanun hükmü uyarınca, kiracıyı korumaya yönelik alternatif bir yol da öngörülmüştür. Buna göre, kiracının kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul 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 erecektir. Bu yönde bir düzenleme Borçlar Kanunu'nda bulunmadığından, TBK'nın yürürlük tarihinden önce uygulaması da bulunmamaktadır. Görüleceği üzere; 1 Temmuz 2020 tarihinden itibaren iş yeri kira ilişkilerinde de, kiracıyı koruyan bu hüküm uygulama alanı bulacak, iş yeri kira ilişkisindeki kiracı taraf, sözleşmenin erken feshine dair bu alternatif yolu kullanabilecektir.

• Olağanüstü Fesih

TBK m. 331 hükmü uyarınca; taraflardan her biri, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hâle getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir. İşbu hüküm kiracıya veya kiraya verene olağan fesih imkânı yerine olağanüstü mahiyette bir fesih imkânı vermekte, böylece sözleşme tarafı erkenden sözleşmeyi sona erdirebilmektedir. Bu hakkın kullanılması için, kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kira sözleşmesinin temelini oluşturan şartlar önceden öngörülemeyen tarzda değişmiş, bu haliyle sözleşmenin devamı çekilmez hal almış olmalıdır. Aynı hüküm uyarınca, fesih halinde hükmedilecek tazminatı belirleme yetkisi ve olağanüstü fesih söz konusu olduğu durumlarda önemli sebebin belirlenmesinde takdir yetkisi mahkemeye bırakılmıştır.

• Konut ve Çatılı İş Yeri Kira Sözleşmelerine Bağlantılı Sözleşme Yapma Yasağı

Kiracıyı koruma amacı taşıyan TBK m. 340'a göre; konut ve çatılı iş yeri kiralalarında sözleşmenin kurulması ya da sürdürülmesi, kiracının yararı olmaksızın, kiralananın kullanımıyla doğrudan ilişkisi olmayan bir borç altına girmesine bağlanmışsa, kirayla bağlantılı sözleşme geçersizdir. 1 Temmuz 2020 tarihi itibarıyla uygulama alanı bulacak bu hüküm doğrultusunda, bağlantılı sözleşme yapma yasağı kapsamına giren bir sözleşmenin imzalanması halinde, imzalanan sözleşme, herhangi bir uyuşmazlık durumunda geçersiz sayılacaktır. Bağlantılı sözleşmenin geçersiz hale gelmesi için şartlar; (i) bağlantılı sözleşme uyarınca kiracının, kiralananın doğrudan kullanımı ile ilişkili olmayan bir borç altına girmesi (ii) taraflar arasında kira sözleşmesinin yapılması veya var olan kira sözleşmesinin devamının, kiracı ile kiraya veren arasında veya kiracı

ile üçüncü kişi arasında imzalanacak sözleşmeye bağlanması, (iii) bağlantılı sözleşmenin kiracının yararına olmaması, şeklinde sayılmıştır. Bu şartların varlığı halinde bağlantılı sözleşme geçersiz sayılırken, taraflar arasındaki kira sözleşmesi ayakta kalmaya devam edecektir.

- **Kiracının Güvence Vermesi (Depozito)**

TBK ile Mülga Borçlar Kanunu'ndan farklı olarak, kiracının kiraya verene depozito vermesi hususu da düzenlenmiştir. TBK m. 342 uyarınca, kira sözleşmesi ile kiracıya güvence (depozito) verme borcu getirilmişse, bu güvence 3 (üç) aylık kira bedelini aşamayacaktır. 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. Mülga Borçlar Kanunu'nda bu husus düzenlenmediğinden, özellikle iş yeri kiralalarında, kiraya verenin kiracıdan sıklıkla, orantısız ve makul olmayan güvence beklentisinde olduğu görülmüştür. Ancak, 1 Temmuz 2020 tarihinden sonra iş yeri kira ilişkilerinde de kiracı tarafın kiraya verene göre daha fazla korunduğu, kanunla sınırları çizilmiş depozito uygulaması yer bulacak ve bu şekilde tacir sıfatı taşıyan kiracılar lehine bir uygulamaya geçilecektir.

- **Kira Artış Bedelinin Belirlenmesi**

TBK m. 343 uyarınca; kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesi dışında, kiracı aleyhine değişiklik yapılamayacağı düzenlenmiştir. Görüleceği üzere, kira sözleşmesi kurulduğu andan itibaren, şartlarda kiracı aleyhine değişiklik yapılamayacaktır, bu durumun tek istisnası kira bedelinin yeniden belirlenmesi olup; TBK m. 344 kapsamında öngörülmüş sınırlar çerçevesinde kiracı aleyhine kira bedeli değiştirilebilecektir.

Mülga Borçlar Kanunu'nda, yapılacak kira artışına yönelik herhangi bir sınırlama getirilmemiş ancak hakkaniyet ve makul olma kriteri öngörülmüştür. Buna karşın TBK ile kira bedeli artışlarına dair emredici düzenlemeler getirilmiştir. TBK m. 344 uyarınca; yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmalar, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir. Görüleceği üzere; 1 Temmuz 2020 tarihinden itibaren kira bedellerinin artışlarına dair makul olmayan uygulamalar, iş yeri kira ilişkilerinde de önlenecektir.

- **Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı**

TBK m. 346 hükmü ile kiracıya, kira bedeli ve yan giderler dışında başkaca bir ödeme yükümlülüğü getirilemeyeceği düzenlenmiştir. Bu hüküm sebebiyle, 1 Temmuz 2020 tarihi sonrasında, özellikle kiralanan taşınmazlar üzerinde yapılacak esaslı değişiklikler veya yerleşik adetlere ve düzenlemelere göre kiracı tarafından karşılanması beklenmeyen tamiratlar, uygulamada zaman zaman görülen hava parası talepleri noktasında uyuşmazlıkların gündeme gelmesi beklenmektedir. Zira hüküm kira bedeli ve kullanımdan kaynaklı yan bedeller haricinde, kiracıdan herhangi bir ödeme istenemeyeceğini açıkça düzenlemiştir.

Aynı hüküm kapsamında kiracı lehine yapılmış bir başka düzenleme ise; kira bedelinin zamanında ödenmemesi hâlinde ceza koşulu ödeneceğine veya sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmaların geçersiz olacağına dair emredici düzenlemedir. Uygulamada özellikle tacirlerin taraf olduğu kira sözleşmelerinde sıklıkla düzenlenmekte olan cezai şart

Gökçe

hükümleri, iş yeri kiralari bakımından da 1 Temmuz 2020 tarihinden itibaren artık geçersiz sayılacaktır.

- **Dava Sebeplerinin Sınırlılığı**

TBK m. 354'e göre, dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin hükümler, kiracı aleyhine değiştirilemez. Hükümün amacı kısaca; dava yoluyla dahi kira sözleşmesinin sona erdirilmesi sebeplerinin kiracı aleyhine değiştirilmesini engellemektir. Kiracıyı korumaya yönelik hükümler içerisinde yer alan işbu hüküm de, 1 Temmuz 2020 tarihi itibariyle uygulama alanı bulacaktır.

Sonuç

Ticari nitelik taşıyan iş yeri kira sözleşmelerine dair yürürlük tarihi ertelenen hükümler, 1 Temmuz 2020 tarihinden itibaren uygulama alanı bulacaktır. Hiç şüphesiz; iş yeri kira sözleşmeleri kapsamında kiracıların da korunan taraf olmasıyla birlikte, kiralayan tarafın tacir veya tüzel kişilik olduğu kira ilişkileri açısından esaslı değişiklikler kaçınılmaz hale gelecek ve iş yeri kira sözleşmeleri bakımından yeni bir dönem başlayacaktır.

Saygılarımızla,

Gökçe Avukatlık Ortaklığı

Bu not, 12 Haziran 2020 tarihine kadar söz konusu olan gelişmeler ışığında, konu hakkında genel bir bilgilendirme yapmak amacıyla hazırlanmış olup somut olaylar özelinde bir değerlendirme içermemektedir. Bu not vergisel hususlar içermez. Bu notta yer alan bilgiler her durum için özel koşullara bağlı olarak farklılık gösterebilir ve Gökçe Avukatlık Ortaklığı bu durumlardan sorumlu tutulamaz.