



TOBB
TÜRKİYE
ODALAR VE BORSALAR
BİRLİĞİ

Tarih : 09.07.2020
Sayı : 34221550-300- 5963
Konu : Kira sözleşmeleri hk.

01.07.2012'de yürürlüğe giren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile birlikte, mesken ve işyeri olarak kullanılan taşınmazların tabi olduğu hukuki rejim büyük ölçüde tek Kanun altında toplanmış ve ortak hükümlere tabi kılınmıştır. Bununla birlikte 14.04.2011 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan "Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un" geçici 2 nci maddesiyle belli hükümlerin uygulanması ertelenmiştir. Anılan hükme göre:

"Kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarda, 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346 ve 354 üncü maddeleri 1/7/2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmaz. Bu halde, kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri tatbik olunur. Kira sözleşmelerinde hüküm olmayan hallerde mülga Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır".

Bahsi geçen hüküm nedeniyle 01.07.2020 tarihinde yürürlüğe giren düzenlemeler, tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişilerine yapılan işyeri kiralalarını kapsamaktadır. Bu kapsamda yürürlüğe giren düzenlemeler şu şekildedir:

1. Kira İlişkisinin Devri 8 (m. 323)

Kiracısı tacir veya tüzel kişi olan işyerlerinde; Kiracı, kiraya verenin yazılı rızasını almadıkça, kira ilişkisini başkasına devredemeyecektir. Kiraya veren ise, işyeri kiralarda haklı sebep olmadıkça bu rızayı vermekten kaçınmayacaktır.

Kiraya verenin yazılı rıza vermesi halinde, kira ilişkisi kendisine devredilen kişi (yeni kiracı), kira sözleşmesinde kiracının (eski kiracı) yerine geçer ve devreden kiracı, kiraya verene karşı borçlarından kurtulur. Ancak işyeri kiralarda devreden kiracı, kira sözleşmesinin bitimine kadar ve en fazla iki yıl süreyle devralanla birlikte müteselsilen sorumlu olur.

2. Sözleşmenin Bitiminden Önce Kiralananın Geri Verilmesi (m. 325)

Kiracının, kiralanan yeri sözleşme süresinin dolmasından önce feshetmesi halinde, kira sözleşmesinden doğan borçlar, kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul bir süre için devam edecektir. Kiracının bu süre içerisinde kabul etmesi beklenebilecek, ödeme gücüne sahip ve kira ilişkisini devralmaya hazır yeni bir kiracı bulması hâlinde, kiracının kira sözleşmesinden doğan borçları da sona erecektir. Kiraya veren, yapmaktan kurtulduğu giderler ile kiralananı başka biçimde kullanmakla elde ettiği veya elde etmekten kasten kaçındığı yararları kira bedelinden indirmekle yükümlüdür.

3. Olağanüstü Fesih (m. 331)

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.



Evrak Doğrulamak İçin : <http://belgedogrula.tobb.org.tr/dogrula.aspx?V=BEACVK08>
Dumlupınar Bulvarı No:252 (Eskişehir Yolu 9. Km.) 06530 /ANKARA
Tel: +90 (312) 218 20 00 (PBX) • Faks: +90 (312) 219 40 90 - 91 - 92
E-Posta: info@tobb.org.tr • Web: www.tobb.org.tr • KEP: tobb@hs02.kep.tr
Ayrıntılı bilgi için: **Burkay ARAZ** Tel:
E-Posta: burkay.araz@tobb.org.tr

Birliğimizde
ISO 9001:2015
Kalite Yönetim
Sistemi
uygulanmaktadır



Eski Borçlar Kanunu'ndan farklı olarak hem belirli hem de belirsiz süreli sözleşmelerde, taraflardan her biri, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hâle getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir. Hâkim, durum ve koşulları göz önünde tutarak, olağanüstü fesih bildiriminin parasal sonuçlarını karara bağlar.

4. Bağlantılı Sözleşme (m. 340)

Sözleşmenin kurulması ya da sürdürülmesi, kiracının yararı olmaksızın, kiralananın kullanımıyla doğrudan ilişkisi olmayan bir borç altına girmesine bağlanmışsa, kirayla bağlantılı sözleşme geçersizdir. Bu düzenlemeden hareketle, kiracının yarar sağlayacağı ve doğrudan kiralanan yerin kullanımıyla bağlantısı olmayan sözleşmeler yapılamayacaktır. Söz gelimi depo, otopark, vale ve benzeri gereksinimleri olmayan bir işyerine ve kiracıya, bu hizmetler için ayrıca kira bedeli yansıtılmayacaktır.

5. Güvence (Depozito) Bedeli (m. 342)

Kiracının ödeyeceği güvence bedeli 3 aylık kira bedelinden fazla olmayacaktır. Para niteliğinde olan güvence bedelleri bir bankada vadeli tasarruf hesabına yatırılacaktır. Bu hesaptaki para, kiraya verenin onayı olmaksızın çekilemeyecektir.

Banka güvence bedelini ancak iki tarafın rızasıyla veya icra takibinin kesinleşmesiyle ya da kesinleşmiş mahkeme kararına dayanarak geri verilebilecektir. 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.

6. Kiracı Aleyhine Değişiklik Yasağı (m. 343)

Esasen eski Borçlar Kanunu'nda da yer alan hüküm gereği; kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesi dışında, kiracı aleyhine değişiklik yapılamayacaktır.

7. Kira Bedelinin Belirlenmesi (m. 344)

Yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerli olacaktır.

5 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 belirlenecektir. Her beş yıldan sonraki kira yılında bu biçimde belirlenen kira bedeli, yukarıdaki ilkelere göre değiştirilebilecektir.

Sözleşmede kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılmışsa, beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamayacaktır. Ancak, Kanunun, "Aşırı ifa güçlüğü" başlıklı 138 inci maddesi hükmü saklı tutulmaktadır. Beş yıl geçtikten sonra kira bedelinin belirlenmesinde, yabancı paranın değerindeki değişiklikler de göz önünde tutularak hâkim tarafından hakkaniyetli bir bedel belirlenebilecektir. Bu noktada 20/2/1930 tarihli ve 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun hükümleri saklı olduğunu hatırlatmak gerekir. Bir diğer ifadeyle Kanun, yabancı para cinsinden sözleşme yapma yasağına dair bir esneklik getirmemektedir.

8. Kiracı Aleyhine Düzenlemeler (m. 346)

Kiracıya, kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilemeyecek; Özellikle, kira bedelinin zamanında ödenmemesi hâlinde ceza koşulu ödeneceğine veya sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmalar geçersiz olacaktır.

9. Dava Sebeplerinin Sınırlılığı (m. 354)



Evrakı Doğrulamak için : <http://belgedogrula.tobb.org.tr/dogrula.aspx?V=BEACVK08>

Dumlupınar Bulvarı No:252 (Eskişehir Yolu 9. Km.) 06530 /ANKARA

Tel: +90 (312) 218 20 00 (PBX) • Faks: +90 (312) 219 40 90 - 91 - 92

E-Posta: info@tobb.org.tr • Web: www.tobb.org.tr • KEP: tobb@hs02.kep.tr

Ayrıntılı bilgi için: Burkay ARAZ Tel:

E-Posta: burkay.araz@tobb.org.tr

Birliğimizde
ISO 9001:2015
Kalite Yönetim
Sistemi
uygulanmaktadır



Dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin hükümler, kiracı aleyhine değiştirilemeyecektir. Bu hükümle birlikte Türk Borçlar Kanunu'nda yer alan "dava yoluyla kira sözleşmesinin sonlandırılması" sebeplerinin, sınırlı sayıda olması sonucu doğmaktadır.

1.7.2020 tarihinden itibaren geçerli olacak bu düzenlemelerle ilgili olarak kiracısı veya kiralayanı olduğunuz taşınmazlarla ilgili gereken hassasiyetin gösterilmesini rica ederim.

Saygılarımla

e-imza

Mustafa SARAÇÖZ
Genel Sekreter



Evrakı Doğrulamak İçin : <http://belgedogrula.tobb.org.tr/dogrula.aspx?V=BEACVK08>
Dumlupınar Bulvarı No:252 (Eskişehir Yolu 9. Km.) 06530 /ANKARA
Tel: +90 (312) 218 20 00 (PBX) • Faks: +90 (312) 219 40 90 - 91 - 92
E-Posta: info@tobb.org.tr • Web: www.tobb.org.tr • KEP: tobb@hs02.kep.tr
Ayrıntılı bilgi için: Burkay ARAZ Tel:
E-Posta: burkay.araz@tobb.org.tr

Birliğimizde
ISO 9001:2015
Kalite Yönetim
Sistemi
uygulanmaktadır