

Borçlar Kanununda Yeni Kira Hükümleri

MGC Legal ekibinin hazırladığı işbu "[Borçlar Kanununda Yeni Kira Hükümleri](#)" başlıklı yazımızı okumanıza sunarız.

[Türkiye Büyük Millet Meclisi](#)'nde (TBMM) 11 Ocak 2011'de kabul edilen [Türk Borçlar Kanunu](#) (TBK) 1 Temmuz 2012'de 6098 sayılı kanun olarak yürürlüğe girmiştir. Türk Borçlar Kanunu, borçlar hukuku alanındaki kuralları içeren başlıca kanundur. 2012 yılında ertelenen ve 01.07.2020 tarihi itibari ile yürürlüğe giren 6098 Sayılı Borçlar Kanunu'ndaki kira hükümlerini yazımızda bulabilirsiniz.

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Yeni Kira Hükümleri

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda (TBK) ve 6570 sayılı mülga [Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun](#) (GKHK)'da kiracı veya kiraya verenin gerçek ya da tüzel kişi olmasına farklı bir sonuç bağlanmamış olmakla birlikte ticari-ticari olmayan kira ayrımı da yapılmamıştır. Ancak, 6098 sayılı TBK'nın 4/2/2011 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanmasından kısa bir süre sonra çıkarılan 6217 sayılı Kanun'un geçici 2. maddesi ile, kiracı tarafında tacir veya tüzel kişilerin bulunduğu işyeri kira sözleşmelerinde TBK'nın kiracıyı koruyan dokuz maddesinin yürürlüğü sekiz yıl süre için ertelenmiştir.

Aynı madde hükmü uyarınca erteleme süresinin bitimine (1.7.2020 tarihine) kadar, erteleme kapsamındaki maddelerde düzenlenen konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi ilkesi gereği kira sözleşmesindeki hükümler, kira sözleşmesinde hüküm bulunmaması halinde 818 sayılı mülga Borçlar Kanunu (BK) hükümleri dikkate uygulanacaktır.

6217 Sayılı Kanun'un geçici 2. maddesi ile ön görülen erteleme yeni bir yasal düzenleme ile uzatılmadığından, TBK'nın aşağıda açıklanacak olan 9 maddesi 1 Temmuz 2020 tarihi itibariyle kiracısı tacir veya tüzel kişi olan işyeri kira sözleşmeleri bakımından da uygulama alanı bulacaktır. Aşağıda yürürlüğe giren hükümlerin neler olduğu ve uygulamada nelerin değişeceği incelenecektir.

Borçlar Kanununda Genel Hükümler

1.7.2020 Tarihinde Yürürlüğe Giren Hükümlerin Değerlendirilmesi

Kira İlişkisinin Devri (TBK. M. 323)

TBK'nın 323/1. maddesi uyarınca, kiraya verenin yazılı rızasının bulunması şartıyla kira ilişkisi devredilebilir. Bu şekilde "*kiraya verenin yazılı rızasıyla kira ilişkisi kendisine devredilen kişi*", kiracının yerine geçmektedir (TBK m. 323/2).

Dolayısıyla kira ilişkisinin devrinden anlaşılması gereken, kiracı tarafın değişmesidir; kiraya veren tarafın değiştiği bir devir ilişkisi bu maddenin

kapsamına girmemektedir. Ayrıca, madde hükmünde işyeri kiraları bakımından çatılı veya çatılı olmayan ayrımı yapılmadan işyeri kiralarında, kira ilişkisini devreden kiracının, kira sözleşmesinin bitimine kadar ve azami 2 yıl boyunca devralan yeni kiracıyla beraber müteselsilen sorumlu olacağı hükmedilmiştir (TBK m. 323/3).

Yazılı rıza bakımından kiraya veren, kiracı ile kira ilişkisini devralmak isteyen üçüncü kişi arasında yapılacak sözleşmeye öncesi veya sonrası yazılı şekilde onay verebileceği gibi kiracı, kiraya veren ve üçüncü kişi arasında kira ilişkisinin devri konusunda ayrı bir sözleşme de yapılabilir.

Bu madde ile getirilen bir diğer önemli yenilik ile, işyeri kiralarında, kiraya veren haklı bir neden olmadıkça kira ilişkisinin devrine rıza vermekten kaçınamayacaktır. Kiracının, kiraya verenin devir ilişkisine rıza göstermekten kaçınmasının haklı bir nedene dayanmadığını düşünmesi halinde, bu talebini dava yoluyla ileri sürme hakkı bulunmaktadır. Haklı nedenin olup olmadığı somut olaya göre hâkim tarafından belirlenir.

Kiralananın Sözleşmenin Bitiminden Önce Geri Verilmesi (TBK. M. 325)

Kural olarak kiracının kiralananı geri verme borcu, sözleşmenin sona ermesiyle birlikte doğar (TBK. m. 334). Kiracının kiralananı sözleşme süresi bitmeden yahut fesih bildirim sürelerine uymadan geri vermesi halinde ise, kira sözleşmesinden kaynaklanan borçları, kira bedelini ödeme borcu başta olmak üzere, kiralananın benzer şartlarla kiralanabileceği makul bir süre boyunca devam eder (TBK m. 325/1).

Ancak kiracı, bu makul sürenin bitiminden evvel *“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.”* (TBK m. 335/1). [Yargıtay](#) içtihatları uyarınca makul süre mahkeme tarafından keşif yapılarak, uzman bilirkişi aracılığıyla, kiralananın cinsi, özellikleri, mevki, bu nitelikteki bir taşınmaza o bölgede duyulan ihtiyacın derecesi ve somut olaya özgü başka diğer özellikler çerçevesinde değerlendirilecektir.

Önemli Sebeplerle Fesih (TBK. M. 331)

Kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler kapsamında, olağanüstü fesih sebebi olarak düzenlenen TBK'nın 331. maddesi; tarafların her ikisine de kira ilişkisinin sürdürülmesini kendisi için çekilmez kılan önemli sebeplerin varlığı halinde, sözleşmeyi feshetme imkânı tanımıştır. Bu düzenleme konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde de uygulanabilecek olup, önemli sebeplerin varlığı halinde taraflar sözleşmeyi sona erdirebilir.

Sözleşmenin devamını çekilmez kılan önemli sebep; kiraya verenin şahsından kaynaklanmayıp objektif nitelikte (örneğin savaş hali veya ağır ekonomik kriz gibi öngörülemeyen dış olaylar) olabileceği gibi, kiraya verenin şahsına ilişkin sübjektif nitelikte bir sebep de olabilir. Ancak sözleşmeyi sona erdirmek isteyen kiraya veren, dayandığı önemli sebebin doğumunda kusurlu bulunmamalıdır.

Sözleşmenin, TBK'nın 331. maddesine dayanılarak feshedilmesi, kiracı tarafında tacir veya tüzel kişi bulunan işyeri kiralarında 6217 sayılı Kanun'un geçici 2. maddesinde öngörülen erteleme nedeniyle ancak 1.7.2020 tarihinden itibaren mümkün olacaktır. Ancak erteleme öngören geçici 2. maddede 818 sayılı mülga BK'ya atıf olması ve 331. maddenin mülga BK'da doğrudan karşılığı olan bir maddenin (m. 264) bulunması nedeniyle, erteleme süresince önemli sebeplerle fesih, TBK'nın 331. maddesinde öngörülen yeniliklerden ari olarak uygulanabilmiştir.

Önemli sebeplerden dolayı kira sözleşmesinin sona ermesinde 6098 sayılı TBK önemli yenilikler getirmiş olup, bu yenilikler, 331. maddenin 1.7.2020 tarihinde yürürlüğe girmesiyle birlikte, erteleme kapsamındaki işyeri kiraları açısından da uygulanabilir olacaktır. Öncelikle TBK, mülga BK'dan farklı olarak, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin belirli veya belirsiz süreli olması yahut sözleşme konusunun taşınır veya taşınmaz olması fark etmeksizin önemli sebeple feshi imkanını tanımıştır. 818 sayılı mülga BK'nın 264. maddesi ise, önemli sebebe dayalı sona ermeyi yalnızca taşınmazlara ilişkin kira sözleşmeleri için öngörüordu. Yine mülga BK döneminde 6570 sayılı GKHK, bu sona erdirme nedenini yalnızca

Belirli süreli sözleşmeler için öngörmüşken, 6098 sayılı TBK belirli süreli sözleşme şartını aramamaktadır.

Sözleşmenin önemli sebeple feshi halinde, fesih ihbarına maruz kalan kiracının herhangi bir kusuru bulunmuyorsa, sözleşmenin sona ermesi nedeniyle bir zararı ortaya çıkacaktır. Bu zararın giderilmesiyle ilgili 818 sayılı mülga Borçlar Kanunu, feshi ihbarda bulunacak tarafın diğer tarafa sözleşmenin sona erdirilmesinden dolayı tam tazminat ödemesini öngörmüşken; 6098 sayılı TBK, hâkimin durum ve şartları dikkate alarak fesih bildirimini parasal sonuçlarını hükme bağlayacağını ifade etmekte, dolayısıyla isabetli biçimde asgari bir tazminat belirlemeksizin somut olayın şartlarına göre tazminatı hâkimin takdir edeceğini öngörmektedir (TBK m. 331/2). Bu hüküm doğrultusunda, somut uyuşmazlık dikkate alınarak hiç tazminat ödenmemesi de mümkündür.

Bağlantılı İşlem Yapma Yasağı (TBK. M. 340)

6098 sayılı TBK'nın yeniliklerinden olan "bağlantılı sözleşme" başlıklı 340. maddesine göre kira sözleşmesinin kurulması ya da sürdürülmesi, kiracının "kiralananın kullanımıyla doğrudan ilişkisi olmayan bir borç altına girmesine bağlanmıyorsa", kira sözleşmesi değil, kiracıyı borç altında bırakan bağlantılı sözleşme geçersiz olacaktır.

Bu geçersizlik, her zaman ileri sürülebilir ve mahkemece re'sen dikkate alınan kesin hükümsüzlük halidir. Bağlantılı sözleşme hükümsüz iken kira sözleşmesi geçerliliğini koruduğundan, kısmi geçersizlik söz konusudur. Somut uyuşmazlıkta araştırılacak olan, kiracıya kira sözleşmesiyle birlikte bağlantılı sözleşmenin dayatılıp dayatılmadığıdır.

Kiracının Güvence Vermesi (TBK. M. 342)

Güvence (depozito), kira sözleşmesinin başlangıcında kiracı tarafından kiraya verene teslim edilen ve kiracının kiralanan verebileceği olası zararların teminatını oluşturma amacı taşıyıp bunun haricinde kiraya verene ekonomik bir fayda sağlama gibi bir işlevi olmayan, genellikle bir miktar para veya kıymetli evraktır.

TBK'nın 342. maddesi ile güvence verilip verilmemesi tarafların iradesine bırakılmakla birlikte, şayet güvence verilecekse bunun sınırları çizilmiştir. Buna göre öncelikle güvence bedeli, azami üç

Güvence Aylık Kira Bedeli Kadar Olabilir (TBK M. 342/1).

Güvence olarak para veya kıymetli evrak verilmesine bağlı tutulmuştur. Buna karşılık tarafların kefalet, rehin, teminat mektubu gibi başka türlü güvenceler verilmesini kararlaştırmaları halinde, TBK 342. madde hükmü uygulanmaz.

Kiracı güvence olarak para verdiği takdirde bu paranın kiraya verenin onayı bulunmadan çekilemeyeceği vadeli bir tasarruf hesabına yatırılması, kıymetli evrak verdiği takdirde ise bankaya depo edilmesi zorunluluğu vardır (TBK m. 342/2). Taraflar aksini kararlaştıramazlar. Banka ise, hesaptaki güvenceyi yalnızca tarafların izniyle yahut kesinleşen icra takibi ya da mahkeme kararına dayanarak geri verebilir (TBK m. 342/2).

TBK m. 342/2'de öngörülen haller dışında, kiraya veren kira sözleşmesinin sona ermesini takip eden 3 ay içinde, kira sözleşmesine ilişkin bir dava veya takip açtığını yazılı olarak bildirmediği takdirde de bankanın güvenceyi geri verme zorunluluğu bulunmaktadır. Bu durumda kiracının talepte bulunması yeterlidir, kiraya verenin rızası aranmaz.

Kira Bedelinin Belirlenmesi Dışında Kiracı Aleyhine Değişiklik Yapma Yasağı (TBK. M. 343)

TBK'nın konut ve çatılı işyeri kiralarına özgü bölümünde yer alan ve "Kira Bedeli" başlığı altındaki ilk düzenleme olan 343. madde hükmü, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde sözleşme kurulduktan sonra kiracı aleyhine değişiklik yapılamayacağına dair genel bir kural getirmekte, genel kuralın tek istisnası olarak da kira bedelinin belirlenmesini göstermektedir. Böylece sözleşme kurulurken belirlenen kira bedelinin, bilhassa yasa gereği sözleşme süresinin uzaması halinde ortaya çıkan yeni ekonomik şartlara göre değiştirilmesi imkânı sağlanmıştır.

Kira bedelinin belirlenmesi dışında kalan konularda kiracının aleyhine olarak kira sözleşmesinde sonradan yapılacak değişiklikler (örneğin konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerini dava yoluyla sona erdiren ve TBK 350. maddesinde gösterilen sebeplere bir yenisinin eklenmesi gibi), kiracı tarafından kabul edilmiş dahi olsa kesin hükümsüzdür.

Kira Bedelinin Belirlenmesi (TBK. M. 344)

Yeni yürürlüğe giren TBK m. 344 ile tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmalarının, bir önceki kira yılında TÜFE 12 (on iki) aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerli olacağı düzenlenmiştir. Söz konusu hüküm; “ÜFE artış” ibarelerinin “TÜFE endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim” şeklinde değiştirilmiştir.

Ayrıca hükmün üçüncü fıkrası ile getirilen düzenleme uyarınca taraflarca anlaşma yapılıp 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 on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenebilecektir. Her beş yıldan sonraki kira yılında bu biçimde belirlenen kira bedeli, önceki fıkralarda yer alan ilkelere göre değiştirilebilecektir.

Önemle belirtmek isteriz ki, Mülga GKHK dönemindeki Yargıtay içtihatları uyarınca; rayiç bedel tespiti için öncelikli sözleşmenin belirli süresinin sona ermesi ve daha sonra da dört uzama yılının geçmesi gerekmektedir. Zira Yargıtay uygulamaları; ilk 3 (üç) uzama yılında kira bedelinin ÜFE’ye göre hesap edilmesi, dördüncü uzama yılında ise tespitin emsallere göre yapılması şeklindeydi. Ancak ertelenen hükmün yürürlüğe girmesinden itibaren, sözleşmenin süresinin 5 (beş) yıldan uzun olması halinde, sona ermesi beklenmeksizin tespit emsal bedeller de göz önüne alınarak yapılacaktır.

Son olarak; hükmün dördüncü fıkrasında, sözleşmede kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılmışsa 20.02.1930 tarihli ve 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun hükümleri saklı kalmak şartıyla, 5 (beş) yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamayacağı düzenlenmiştir. Ancak, bu düzenlemeye karşı TBK’nın “Aşırı ifa güçlüğü” başlıklı m. 138 hükmü saklı tutulmuştur.

Beş yıl geçtikten sonra kira bedelinin belirlenmesinde ise, yabancı paranın değerindeki değişiklikler de göz önünde tutularak yukarıda açıkladığımız üçüncü fıkra hükmü uygulanacaktır. Taraflar Mülga GKHK döneminde, kira bedelinin yabancı para cinsinden belirlenmiş olması halinde artış oranlarını sözleşme serbestisi ilkesi çerçevesinde serbestçe belirleyebilmekteydi. Ancak işbu hükmün yürürlüğe girmesi ile

Birlikte, tarafların kira bedelini yabancı para cinsinden kararlaştırmaları halinde; kiracı lehine aşırı ifa güçlüğü hali ayrı tutulmak koşulu ile kira bedeli artırılamayacak, bedelde değişiklik yapılamayacaktır. Ayrıca kanun koyucu tarafından 7161 sayılı Kanun ile işbu hükme “1567 sayılı [Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun](#) hükümleri saklı kalmak şartıyla” ibaresi eklenerek mevzuatlar arası uyum da sağlanmış oldu. Keza hali hazırda 16.11.2018 tarih ve 30597 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ’de (Tebliğ No: 2008-32/34) Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ’de sayılan istisnalar hariç taraflar kira bedelini yabancı para cinsinden belirleyememektedir.

Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı/Cezai Şart ve Muacceliyet Kayıtlarının Geçersizliği (TBK. M. 346)

Konut ve çatılı işyeri kiralarına özgü ve emredici nitelikte bir düzenleme olan TBK'nın 346. maddesi uyarınca, kiracının ödeme yükümlülüğü yalnızca kira bedeli ve yan giderlerle sınırlıdır; kiracıya ek bir ödeme yükümlülüğü getirilemez. Bu kural, mülga GKHK'nın 16. maddesini karşılar niteliktedir.

TBK'nın 346. maddesiyle birlikte, kira sözleşmelerinde yer alan muacceliyet kaydının geçerli olduğu yönündeki Yargıtay'ın yerleşik içtihatları geçerliliğini kaybetmiş olup, TBK'nın yürürlük tarihinden önce yapılan sözleşmelerde yer alan ceza koşulu ve muacceliyet şartına dair kayıtlar da geçersizdir. Eski yasada bulunmayan bu önemli kural, 1.7.2020 tarihi itibarıyla kiracı tarafında tacir veya tüzel kişi bulunan işyeri kiraları bakımından da uygulama alanı bulacaktır.

Önemle belirtmek gerekir ki TBK m. 346 ile yasaklanan, kira bedelinin ödenmemesine bağlanan ceza koşuludur; kiracının kira bedeli dışındaki yükümlülüklerini ihlaline ilişkin olarak sözleşmeyle öngörülen cezai koşul, m. 346 kapsamında değildir.

Dava Sebeplerinin Sınırlılığı (TBK. M. 354)

Kira sözleşmesinin dava yoluyla sona erdirilebilmesi, ancak TBK m. 350, 351 ve 352'de gösterilen sebeplerin varlığı halinde mümkündür. Dolayısıyla tahliye sebepleri bakımından sınırlı sayı ilkesi geçerli olup, bu maddelerde sayılanlar haricinde bir sebebe

Dayanarak kira sözleşmesi dava yoluyla, yani mahkeme kararı ile sona erdirilemez. Dava sebeplerinin sınırlılığı ilkesi TBK'nın 354. maddesinin başlığında açıkça ifadesini bulmuştur. Belirtilen hükümde kira sözleşmesinin dava yoluyla sona erdirilmesine ilişkin hükümlerin kiracı aleyhine değiştirilemeyeceği kuralı da yar almaktadır.

Örneğin, taraflar kendi aralarında yaptıkları bir sözleşme ile kanunda öngörülen tahliye sebeplerine bir yenisini ekleyemez; yasadaki sebepleri kiracı aleyhine ağırlaştıramaz yahut dava yoluyla sona erdirmeyi düzenleyen süreleri kiracı aleyhine değiştiremezler. TBK 354. maddesi emredici nitelikte olup, kira sözleşmesinde yer alan ve anılan hükme aykırı olan kayıtlar geçersiz olacaktır.