

İşyeri Kira Sözleşmeleri

Av. Muhip Şeyda IŞIKTAÇ

Işıktaç & Atabay & Kurtoğlu Hukuk Bürosu

1 1.01.2011 tarihinde Türkiye Büyük Millet Meclisinde kabul edilip, 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu ile Gayrimenkul Kiraları Hakkında Yasa yürürlükten kaldırılmış ve kira ilişkilerine yeni bir boyut getirilmiştir.

Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden kısa bir süre sonra yapılan değişiklik ile, kira sözleşmelerine ilişkin bazı hükümlerin kiracının Türk Ticaret Kanunu'nda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarda 8 yıl ertelenerek, 01.07.2020 tarihine kadar uygulanmayacağı kabul edilmiştir.

01.07.2020 tarihinden sonra yürürlüğe girecek Borçlar Kanununun işyeri kira sözleşmelerine ilişkin hükümleri:

Kira ilişkisinin devri (BK 323.md)

Kiracı, kiraya verenin yazılı rızasını almadıkça, kira ilişkisini başkasına devredemeyecektir. Kiraya veren, işyeri kiralarda haklı sebep olmadıkça bu rızayı vermektan kaçınmaz. Kira sözleşmesini devretmek isteyen kiracıya, kiraya veren, haklı bir sebebe dayanmaksızın rıza vermez ise kiracı, bu rızayı dava yoluyla mahkemeden talep edebilecektir.

Kiraya verenin yazılı rızasıyla kira ilişkisini devralan kişi, kira sözleşmesinde kiracının yerine geçecek ve devreden kiracı, kiraya verene karşı borçlarından kurtulacaktır. İşyeri kiralarda devreden kiracı, kira sözleşmesinin bitimine kadar ve en fazla iki yıl süreyle devralanla birlikte müteselsilen sorumlu olacaktır.

Kiralananın sözleşmenin bitiminden önce geri verilmesi (BK 325.md)

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 edecektir. Makul süre, Yargıtay



kararları uyarınca genel olarak üç ay , bazı özel durumlarda ise altı ay olarak uygulanmaktadır.

Kiracının bu sürenin geçmesinden önce kiraya verenden kabul etmesi beklenebilecek, ödeme gücüne sahip ve kira ilişkisini devralmaya hazır yeni bir kiracı bulması halinde, kiracının kira sözleşmesinden doğan borçları sona erecektir.

Kiraya veren, yapmaktan kurtulduğu giderler ile kiralananı başka biçimde kullanmakla elde ettiği veya elde etmekten kasten kaçındığı yararları kira bedelinden indirmekle yükümlüdür.

Olağanüstü fesih - Önemli sebepler (BK 331.md)

Kiraya veren veya kiracı, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hale getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyararak her zaman feshedebilecektir.



Örneğin, Corona salgını nedeniyle işyerinin uzun süre kapalı kalması ve bu nedenle ekonomik kayıp yaşanması örnek olarak gösterilebilir.

Fesih bildirimimin parasal sonuçları konusunda tarafların uzlaşmaya varamamaları halinde açılacak davada hakimin, durum ve koşulları göz önünde tutarak bir karar vermesi öngörülmüştür.

Bağlantılı sözleşme (BK 340.md)

Kira sözleşmesinin kurulması veya sürdürülmesi, kiracının yararı olmaksızın, kiralananın kullanımıyla doğrudan ilişkisi olmayan bir borç altına girmesine bağlanmışsa, kirayla bağlantılı sözleşme geçersiz sayılacaktır.

Kiracının güvence (depozito) vermesi (BK 342.md)

Güvence Bedeli, kiracının borçlarının teminatını teşkil etmek üzere kiraya verene verilen teminattır. 01.07.2020 tarihinden sonra yapılacak kira sözleşmelerinde, kiracıya güvence verme borcu getirilmesi halinde, bu güvence üç aylık kira bedelini aşamayacaktır.

Güvence olarak para veya kıymetli evrak verilmesi kararlaştırılması halinde kiracı, kiraya verenin onayı olmaksızın

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 geçerli olacaktır. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanacaktır.



çekilmemek üzere, parayı vadeli bir tasarruf hesabına yatırarak, kıymetli evrakı ise bir bankaya depo edecektir. Banka, güvenceleri ancak iki tarafın rızasıyla veya icra takibinin kesinleşmesiyle ya da kesinleşmiş mahkeme kararına dayanarak geri verebilecektir.

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 bildirmediği takdirde banka, kiracının istemi üzerine güvence bedelini kiracıya ödemekle yükümlüdür.

Sözleşmede değişiklik yapılamaması, kira bedelinin belirlenmesi ve kiracı aleyhine düzenleme yasağı (BK 343, 344, 346.md)

Kira sözleşmelerinde kira sözleşmeleri yapıldıktan sonra veya yenilenmesi sürecinde kira bedelinin belirlenmesi dışında, kiracı aleyhine değişiklik yapılamayacaktır.

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 geçerli olacaktır. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanacaktır. Tarafların kira artışında anlaşamamaları halinde, kira bedeli, bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki 12 aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla hakim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenecektir.

Taraflarca 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 bedelinin yeniden belirlenmesini, taraflar mahkemeden isteyebileceklerdir. Hakim yeni kira bedelini, tüketici fiyat endeksindeki 12 aylık ortalamalara göre değişim oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirleyecektir. Her beş yıldan sonraki kira yılında bu biçimde belirlenen kira bedeli, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki 12 aylık ortalamalara göre değişim oranını geçemeyecek şekilde artırılarak uygulanacaktır.

Kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılmışsa Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun hükümleri saklı kalmak şartıyla, beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamayacaktır. Ancak beş yıl geçtikten sonra taraflar, kira bedelinin sonraki beş yıl için belirlenmesini mahkemeden talep edebileceklerdir.

Dövizli veya dövize endekli kira sözleşmelerinde aşırı ifa güçlüğü nedeniyle sözleşmenin uyarlanmasını taraflar her zaman isteyebilirler.

01.07.2020 tarihinden sonra, BK 346. maddenin yürürlüğe girmesiyle birlikte kira sözleşmelerinde kiracıya, kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilemeyecektir. Kira bedelinin zamanında ödenmemesi halinde ceza koşulu ödeneceğine veya sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin hükümler de geçersiz olacaktır. ●