

Sirküler No: 3108

Sirküler Tarihi: 11.09.2020

KONU : TÜRK BORÇLAR KANUNUNUN 2020/TEMMUZ AYINDA YÜRÜRLÜĞE GİREN KİRA HÜKÜMLERİ

6217 sayılı Kanun'un geçici 2. maddesi uyarınca, kiracısının tacir veya tüzel kişi olduğu işyeri kira sözleşmelerinde Türk Borçlar Kanununun kiracıyı koruyan dokuz maddesinin yürürlüğü sekiz yıl süre ile ertelenmiş ve **01 Temmuz 2020 tarihinde yürürlüğe girmiştir.**

Erteleme öngören 6217 sayılı Kanunun geçici 2. Maddesine 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."

Kira sözleşmesinin erteleme kapsamına girmesi için ilk koşulu "işyeri kirası" olmasıdır. İkincisi ise, kiracısının ya Türk Ticaret Kanunu (TTK) anlamında *tacir olması yahut tacir sıfatını taşımasa bile özel veya kamu hukuku tüzel kişisi* olması gerekmektedir. Bu çerçevede özel hukuk tüzel kişileri olan anonim, limited, kollektif ve komandit şirketler ile kooperatifler, dernekler ve vakıflar erteleme kapsamındayken; adi ortaklığın veya bir esnafın kiracı olduğu işyeri kiralaları bu hüküm kapsamında değildir. Ertelenen hükümler;

- **m:323 Kira ilişkisinin devri;** Kiracı, kiraya verenin yazılı rızasını almadıkça, kira ilişkisini başkasına devredemez. Kiraya veren, işyeri kiralarda haklı sebep olmadıkça bu rızayı vermekten kaçınmaz. İşyeri kiralarda devreden kiracı, iki yılı geçmemek şartıyla kira sözleşmesinin süresi bitinceye kadar devralan yeni kiracıyla birlikte müteselsilen sorumlu olur.

- **m:325 Kiralananın sözleşmenin bitiminden önce geri verilmesi;** 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. Yani, kiracı kiralananı boşaltmış olsa da kiraya verilebilecek makul sürede kira ödemeye devam eder.

- **m:331 Önemli sebeplerle fesih;** taraflardan her biri, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hâle getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyararak her zaman feshedebilir. olağanüstü fesih bildirim sonrası diğer tarafın zararının tazmin tutarını durum ve koşulları göz önünde tutularak hâkim tarafından karara bağlanır.

- **m:340 Bağlantılı işlem yapma yasağı;** konut ve çatılı işyeri kiralarda sözleşmenin kurulması ya da sürdürülmesi, kiracının yararı olmaksızın, kiralananın kullanımıyla doğrudan ilişkisi olmayan bir borç altına girmesine bağlanmışsa, kirayla bağlantılı sözleşme geçersizdir.

- **m:342 Kiracının güvence (depozito) vermesi**; Kiracının depozito vermesi kararlaştırılmış ise, bu tutar 3 aylık kira bedelini aşamaz. Kiracı, depozito olarak para verdiği takdirde, bu para kiraya verenin onayı olmaksızın çekemeyeceği vadeli bir tasarruf hesabına yatırılır.

- **m:343 Kira bedelinin belirlenmesi dışında kiracı aleyhine değişiklik yapma yasağı**; Kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesi dışında, kiracı aleyhine değişiklik yapılamaz.

- **m:344 Kira bedelinin belirlenmesi**; 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 durumuna göre belirlenir.

Sözleşmede kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılmışsa, beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamaz. Beş yıl geçtikten sonra kira bedelinin belirlenmesinde, yabancı paranın değerindeki değişiklikler de göz önünde tutularak oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla hâkim tarafından belirlenir.

- **m:346 Kiracı aleyhine düzenleme yasağı/cezai şart ve muacceliyet kayıtlarının geçersizliği**; Kiracıya, kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilemez. Özellikle, kira bedelinin zamanında ödenmemesi hâlinde ceza ödeneceğine veya sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmalar geçersizdir.

- **m:354 Dava sebeplerinin sınırlılığı**; Taraflar kendi aralarında yaptıkları bir sözleşme ile kanunda öngörülen tahliye sebeplerine (kiraya verenin gereksinimi, yeniden inşa ve imar, yeni malikin gereksinimi, kiracının tahliye taahhüdü, kira bedelini ödememesi, kiracının aynı ilçe veya belde içinde başka konutunun olması, kiracının temerrüdü) bir yenisini ekleyemez.

Erteleme öngörülen yukarıdaki maddeler, 1.7.2020 tarihi itibarıyla uygulama alanı bulacak olup, yapılacak kira sözleşmelerinde bu hususlara dikkat edilmesini hatırlatırız.

Bilgilerinize sunarız.

Ş.A. Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.