

DENET VERGİ SİRKÜLER



Sirküler Tarihi : 26.03.2020
Sirküler No : 2020/032

7226 SAYILI KANUNLA 01.03.2020 TARİHİNDEN 30.06.2020 TARİHİNE KADAR İŞLEYECEK İŞ YERİ KİRA BEDELİNİN ÖDENEMEMESİNİN KİRA SÖZLEŞMESİNİN FESHİ VE TAHLİYE SEBEBİ OLUŞTURMAYACAĞI HÜKME BAĞLANMIŞTIR

TBMM Genel Kurulu tarafından kabul edilen 25.03.2020 tarikh ve 7226 sayılı “*Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun*” (Kanun) 26.03.2020 tarih ve 31080 (Mukerrer) sayılı Resmî Gazete’de yayımlanmıştır.

Kanuna eklenen “Geçici Madde 2” ile 01.03.2020 tarihinden 30.6.2020 tarihine kadar işleyecek iş yeri kira bedelinin ödenememesinin kira sözleşmesinin feshi ve tahliye sebebi oluşturmayacağı düzenlenmiştir. Söz konusu madde yayımı tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiştir.

Bilindiği üzere, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun (TBK) 299 ilâ 378 maddeleri arasında kira sözleşmesi düzenlenmiştir. Buna göre, TBK m. 315 kapsamında kiracı, kiralananın tesliminden sonra muaccel olan kira bedelini veya yan gideri ödeme borcunu ifa etmezse, kiraya veren kiracıya yazılı olarak bir süre verip, bu sürede de ifa etmeme durumunda, sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir. Kiracıya verilecek süre en az on gün, konut ve çatılı işyeri kiralalarında ise en az otuz gündür. Bu süre, kiracıya yazılı bildirim yapıldığı tarihi izleyen günden itibaren işlemeye başlar. TBK m.352/2 uyarınca kiracı, bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde kira süresi içinde; bir yıl ve daha uzun süreli kira sözleşmelerinde ise bir kira yılı veya bir kira yılını aşan süre içinde kira bedelini ödemediği için kendisine yazılı olarak iki haklı ihtarda bulunulmasına sebep olmuşsa kiraya veren, kira süresinin ve bir yıldan uzun süreli kiralarda ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde, dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilir.

BDO Yayıncılık A.Ş.

Eski Büyükdere Cad. No.14
Park Plaza Kat:4
34398 Maslak/İstanbul
Turkey

Tel: +90 212 365 62 00
Fax: +90 212 365 62 02
e-mail: bdo@bdo.com.tr
www.bdo.com.tr

Garantisi ile sınırlı bir Birleşik Krallık şirketi olan BDO International Limited’in üyesi ve bir Türk anonim şirketi olan BDO Yayıncılık A.Ş., bağımsız üye kuruluşlardan oluşan BDO ağıının bir parçasını teşkil etmektedir.

BDO International global ağıının toplam gelirleri 2019 yılında 9,6 milyar ABD Doları olarak gerçekleşmiştir. BDO, 167’den fazla ülkede bulunan 1.809 ofiste faaliyet göstermekte olup, bu ofislerde denetim ve danışmanlık hizmetleri veren ortaklar dahil dünya çapında 88.110 kişi çalışmaktadır.

Dikkat ve titizlikle hazırlanan bu yayın, geniş anlamda görüşleri içermekte olup, genel bir yol gösterici olarak değerlendirilmelidir. Özel durumlara ilgili olarak, mesleki görüş ve yardım almadan, bu yayına dayanarak uygulamalarda bulunulmamalıdır. Bu konuların kendi özel durumunuza ilişkin etkilerini görüşmek için BDO Yayıncılık A.Ş. ile temas kurabilirsiniz. Bu yayındaki bilgilere dayanarak belli eylemlerde bulunmak veya bulunmamak nedeniyle doğabilecek zararlar nedeniyle, BDO Yayıncılık A.Ş. ve ortakları, çalışanları ile yazarları herhangi bir yükümlülük veya sorumluluk kabul etmemektedirler.

Yine, İcra ve İflas Kanunu m. 269'a göre, kiralayan tarafından kira ücretine ilişkin olarak takip başlatılan kiracı kirayı ödemezse kiralayan icra mahkemesinden kiracının tahliyesine karar verilmesini isteyebilir.

Kanun koyucu tarafından yalnızca iş yerlerine mahsus olmak ve 01.03.2020 tarihinden 30/6/2020 tarihine kadar işleyecek iş yeri kira bedelleri ile sınırlı olmak üzere yukarıda belirtilen kira sözleşmelerindeki hükümlerin işlemeyeceğine dair kiracı lehine bir düzenleme getirilmiştir.

Kira bedeline ilişkin yukarıdaki istisna haricinde TBK'da, kira sözleşmesinde düzenlenen ya da mücbir sebep dolayısıyla feshe ilişkin hükümler varlığını devam ettirmektedir.

Saygılarımızla.