

DENET SİRKÜLER
Vergi

AUDIT | TAX | ADVISORY

For the latest from BDO Turkey, follow us

Sirküler Tarihi: 13.07.2020
Sirküler No : 2020/063**TÜRK BORÇLAR KANUNUNUN İŞYERİ KİRALARI AÇISINDAN ERTELENEN HÜKÜMLERİ 01.07.2020 TARİHİNDEN İTİBAREN YÜRÜRLÜĞE GİRMIŞTİR****I. GENEL OLARAK :**

Bilindiği üzere, kira ilişkileri 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren [11.01.2011 tarih ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu \(TBK\)](#) ile düzenlenmiştir.

TBK Geçici m. 2 ile Kanunda yer alan dokuz maddenin 01.07.2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle işyeri kiralari için uygulanmayacağı düzenlenmiş olup sürenin dolmasıyla birlikte söz konusu hükümler 01.07.2020 tarihinden itibaren geçerli hale gelmiştir.

İşbu Sirkülerimizle işyeri kiralari açısından yürürlüğe giren maddeler kısaca değerlendirilecektir.

BDO Yayıncılık A.Ş.Eski Büyükdere Cad. No.14
Park Plaza Kat:4
34398 Maslak/İstanbul
TurkeyTel: +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 ağının bir parçasını teşkil etmektedir.

BDO International global ağının toplam gelirleri 2019 yılında 9,6 milyar ABD Doları olarak gerçekleşmiştir. BDO, 167'dan fazla ülkede bulunan 1.809 ofiste faaliyet göstermekte olup, bu ofislerde denetim ve danışmanlık hizmetleri veren ortaklar dâhil 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, BDO Yayıncılık A.Ş. ve ortakları, çalışanları ile yazarları herhangi bir yükümlülük veya sorumluluk kabul etmemektedirler.

II. İŞYERİ KİRALARI AÇISINDAN 01.07.2020 TARİHİNDEN İTİBAREN UYGULANMAYA BAŞLAYAN MADDELER

03.02.2011 tarih ve 6217 sayılı Kanun ile TBK'ya eklenen ve 04.07.2012 tarih ve 6353 sayılı Kanun m. 53 ile değiştirilen TBK Geçici m. 2'ye göre işyeri kiralari açısından da uygulanmaya başlayan maddeler aşağıdaki gibi olup madde metinleri Sirkülerimiz ekinde yer almaktadır:

1. TBK m. 323 ile düzenlenen "Kira ilişkisinin devri".
2. TBK m. 325 ile düzenlenen "Kiralananın sözleşmenin bitiminden önce geri verilmesi".
3. TBK m. 331 ile düzenlenen "Olağanüstü fesih yollarından biri olan önemli sebepler".
4. TBK m. 340 ile düzenlenen "Bağlantılı sözleşmeler".
5. TBK m. 342 ile düzenlenen "Kiracının güvence vermesi".
6. TBK m. 343 ile düzenlenen "Kira bedeli dışında kiracı aleyhine değişiklik yasağı".
7. TBK m. 344 ile düzenlenen "Kira bedelinin belirlenmesi".
8. TBK m. 346 ile düzenlenen "Kiracı aleyhine düzenleme yasağı".
9. TBK m. 354 ile düzenlenen "Dava sebeplerinin kiracı aleyhine sınırlandırılmaması".

Yukarıda belirtilen maddeler işyeri kira ilişkisinde kiracı olarak yer alan ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nda (TTK) tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri açısından uygulanmaya başlamıştır.

Yürürlüğe giren hükümler yalnızca çatılı işyerleri için değil açık hava sineması, etkinlik merkezi, otopark, plaj gibi çatılı işyeri niteliğinde olmayan diğer işyerleri için de geçerlidir.

01.07.2020 tarihinden önceki dönem için bu maddelerde belirtilmiş konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmelerinde yer alan hükümler, 818 sayılı mülga Borçlar Kanunu ya da 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun uygulanmıştır.

1. KİRA İLİŞKİSİNİN DEVRİ (TBK m. 323)

TBK m. 323 ile kira ilişkisinin devri düzenlenmiştir.

Bu madde işyeri kiralari açısından 01.07.2020 tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiştir.

Kiracı, işyeri kiralalarında kiraya verenin yazılı rızasını alarak işyeri kira ilişkisini başkasına devredebilir.

Kiraya veren, işyeri kiralalarında haklı sebep olmadıkça bu rızayı vermekten kaçınmaz.

Kiraya verenin yazılı rızasıyla kira ilişkisi kendisine devredilen kişi, kira sözleşmesinde kiracının yerine geçer ve devreden kiracı, kiraya verene karşı borçlarından kurtulur.

İşyeri kiralalarında devreden kiracı, kira sözleşmesinin bitimine kadar ve en fazla iki yıl süreyle devralanla birlikte müteselsilen sorumlu olur.

TBK m. 323 alt kira ilişkilerini düzenlememektedir.

Kira sözleşmesinde taraf değişikliği damga vergisine tabidir. Bilindiği üzere Damga Vergisi Kanunu kapsamında belli parayı ihtiva eden mukavelenamelerin değiştirilmesi halinde artan miktar aynı nispette vergiye tabidir. Bunların devri halinde aslından alınan verginin dörtte biri alınır.

01.07.2020 tarihinden önce işyeri kiralaları ile ilgili olarak Mülga BK ve 6570 sayılı Kanun'da böyle bir hüküm bulunmamaktaydı. Diğer yandan 6570 sayılı Kanun m. 12 kapsamında kiralayana onayı ile devir mümkün olabiliyordu.

2. KİRALANANIN SÖZLEŞMENİN BİTİMİNDEN ÖNCE GERİ VERİLMESİ (TBK m. 325)

TBK m. 325 ile kiralananın kira sözleşmesinin bitiminden önce geri verilmesi düzenlenmiştir.

Bu madde işyeri kiralaları açısından 01.07.2020 tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiştir.

Böylelikle işyeri kiralalarında 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.

Kiracının bu sürenin geçmesinden önce kiraya verenin kiralananı kabul etmesi halinde ödeme gücüne sahip ve kira ilişkisini devralmaya hazır yeni bir kiracı bulması halinde kiracının kira sözleşmesinden doğan borçları sona erer.

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

01.07.2020 tarihinden önce işyeri kiralari ile ilgili bir düzenleme bulunmamaktaydı. Yargıtay uygulamaları kapsamında mahkeme tarafından belirlenecek makul bir süre esas alınıyordu.

3. ÖNEMLİ SEBEPLERLE OLAĞANÜSTÜ FESİH (TBK m. 331)

TBK m. 331 ile kira sözleşmesinin önemli sebeplerle feshi düzenlenmiştir.

Bu madde işyeri kiralari açısından 01.07.2020 tarihi itibariyle yürürlüğe girmiştir.

İşyeri kiralariında taraflardan her biri, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hâle getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir. Özellikle COVID-19 salgını gerekçesiyle işyeri kiralariında kiracı tarafından uygulanması muhtemel maddelerden biridir.

Hâkim, durum ve koşulları göz önünde tutarak, olağanüstü fesih bildiriminin parasal sonuçlarını karara bağlar.

01.07.2020 tarihinden önce, işyeri kiralariının önemli sebeple feshi mülga BK m.264'e dayanılarak ve yalnızca taşınmazlar için; 6570 sayılı Kanun kapsamında ise yalnızca belirli süreli sözleşmeler için mümkündür.

4. BAĞLANTILI SÖZLEŞMELER (TBK m. 340)

TBK m. 340 ile bağlantılı sözleşmeler düzenlenmiştir.

Bu madde işyeri kiralari açısından 01.07.2020 tarihi itibariyle yürürlüğe girmiştir.

Çatılı işyeri kiralariında sözleşmenin kurulması ya da sürdürülmesi, kiracının yararı olmaksızın, kiralananın kullanımıyla doğrudan ilişkisi olmayan bir borç altına girmesine bağlanmışsa, kirayla bağlantılı sözleşme geçersizdir. Örneğin kiralayanın kira sözleşmesinin imzalanması şartıyla kiracının kiralayandan bir hizmet alması şartı koyması bu tür düzenlemelerdendir.

01.07.2020 tarihinden önce benzer mahiyette bir düzenleme bulunmadığından dolayı bağlantılı sözleşme şartları işyeri kiralariında bağlayıcı durumdaydı.

5. KİRACININ GÜVENCE VERMESİ (TBK m. 342)

TBK m. 342 ile kiracının güvence vermesi (depozito) düzenlenmiştir.

Bu madde işyeri kiralari açısından 01.07.2020 tarihi itibariyle yürürlüğe girmiştir.

Güvence bedelinin bulunup bulunmayacağı hususu tarafların iradesine bağlıdır. Çatılı işyeri kiralalarında sözleşmeyle kiracıya güvence verme borcu getirilmişse TBK m. 342'de belirtilen şartların uygulanması gerekir. Bu kapsamda güvence bedeli üç aylık kira bedelini aşamaz.

Güvence olarak para veya kıymetli evrak verilmesi kararlaştırılmışsa kiracı, kiraya verenin onayı olmaksızın çekilmemek üzere, parayı vadeli bir tasarruf hesabına yatırır, kıymetli evrakı ise bir bankaya depo eder.

Banka, güvenceleri ancak iki tarafın rızasıyla veya icra takibinin kesinleşmesiyle ya da kesinleşmiş mahkeme kararına dayanarak geri verebilir.

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.

01.07.2020 tarihinden önce her ne kadar güvence bedeli ile ilgili bir düzenleme bulunmuyor olsa da azami miktar ya da diğer hükümlerle getirilen şartlara uyulmaksızın işyeri kiralalarında sözleşme ile belirlenen şartlar kapsamında sıklıkla uygulanan bir yöntemdir.

6. KİRA BEDELİ DIŞINDA KİRACI ALEYHİNE DEĞİŞİKLİK YASAĞI (TBK m. 343)

TBK m. 343 ile kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesi dışında kiracı aleyhine değişiklik yapılamayacağı düzenlenmiştir.

Bu madde, işyeri kiralari açısından 01.07.2020 tarihi itibariyle yürürlüğe girmiştir.

01.07.2020 tarihinden önce de kira bedeli dışında kiracı aleyhine değişiklik yapılamayacağı kuralı 6570 sayılı Kanun m. 9 ile sağlanıyordu. Bu tarihten sonraki hususlarda dayanak maddesi TBK m. 343 olarak değişmiştir.

7. KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ (TBK m. 344)

TBK m. 344 ile kira bedelinin belirlenmesine ilişkin hükümler düzenlenmiştir.

Bu madde, işyeri kiralari açısından 01.07.2020 tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiştir.

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 durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenir.

Taraflarca bu konuda 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 bedeli, hâkim tarafından tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenir.

Her beş yıldan sonraki kira yılında bu biçimde belirlenen kira bedeli, yukarıda belirtilen ilkelere göre değiştirilebilir.

Sözleşmede kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılmışsa 20/2/1930 tarihli ve 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun hükümleri saklı kalmak şartıyla, beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamaz. Yabancı para ile kira bedellerinin kararlaştırılması ile ilgili ayrıntılı açıklamalarımıza [2018/117](#) sayılı sirkülerimizden ulaşabilirsiniz.

Yabancı para cinsinden yapılan sözleşmelerde TBK m.138 de düzenlenen aşırı ifa güçlüğü maddesi hükmü saklıdır. Kurlardaki aşırı artış, COVID 19 salgını vb. nedenlerle doğan aşırı ifa güçlükleri bu açıdan değerlendirilebilir.

Kira bedeli ile ilgili olarak hatırlatmak gerekirse, 7226 sayılı Kanunla 01.02.2020 tarihinden 30.06.2020 tarihine kadar işleyecek iş yeri kira bedelinin ödenmemesinin kira sözleşmesinin feshi ve tahliye sebebi oluşturmayacağı hükme bağlanmıştır. Kira bedeline ilişkin söz konusu istisna haricinde TBK'da kira sözleşmesinde düzenlenen ya da mücbir sebep dolayısıyla feshe ilişkin hükümler varlığını devam ettirmektedir. Bu konuya ilişkin ayrıntılar [2020/032](#) sayılı sirkülerimizde yer almaktadır.

8. KİRACI ALEYHİNE DÜZENLEME YASAĞI (TBK m. 346)

TBK m. 346 kiracı aleyhine düzenleme yasağı ile ilgilidir.

Bu madde, işyeri kiralari açısından 01.07.2020 tarihi itibariyle yürürlüğe girmiştir.

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

01.07.2020 tarihinden önce de kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilemeyeceği kuralı 6570 sayılı Kanun m. 16 ile güvence altındaydı. Yürürlüğe giren TBK m. 346 ile kira bedeliyle ilgili cezai şartta dair hükümlerin geçersiz olduğu açık olarak düzenlenmiştir.

9. DAVA SEBEPLERİNİN KİRACI ALEYHİNE SINIRLANDIRILAMAMASI (TBK m. 354)

TBK m. 354 ile dava sebeplerinin sınırlılığı düzenlenmiştir.

Bu madde, işyeri kiralari açısından 01.07.2020 tarihi itibariyle yürürlüğe girmiştir.

Dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin TBK hükümleri, kiracı aleyhine değiştirilemez. Bir diğer ifadeyle taraflar kanunda öngörülen tahliye sebeplerine yenisini ekleyemezler ya da var olanları ağırlaştıramazlar.

01.07.2020 tarihinden önce de bu durum 6570 sayılı Kanun m. 12 ile sağlanıyordu.

Saygılarımızla.

**6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNUNUN İŞYERİ KİRALARI AÇISINDAN
01.07.2020 TARİHİNDEN İTİBAREN
YÜRÜRLÜĞE GİREN MADDE METİNLERİ**

<p>III. Kira ilişkisinin devri MADDE 323- Kiracı, kiraya verenin yazılı rızasını almadıkça, kira ilişkisini başkasına devredemez. Kiraya veren, işyeri kiralalarında haklı sebep olmadıkça bu rızayı vermekten kaçınmaz. Kiraya verenin yazılı rızasıyla kira ilişkisi kendisine devredilen kişi, kira sözleşmesinde kiracının yerine geçer ve devreden kiracı, kiraya verene karşı borçlarından kurtulur. İşyeri kiralalarında devreden kiracı, kira sözleşmesinin bitimine kadar ve en fazla iki yıl süreyle devralanla birlikte müteselsilen sorumlu olur.</p>
<p>2. Kiralananın sözleşmenin bitiminden önce geri verilmesi MADDE 325- 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. Kiracının bu sürenin geçmesinden önce 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. Kiraya veren, yapmaktan kurtulduğu giderler ile kiralananı başka biçimde kullanmakla elde ettiği veya elde etmekten kasten kaçındığı yararları kira bedelinden indirmekle yükümlüdür.</p>
<p>III. Olağanüstü fesih 1. Önemli sebepler MADDE 331- 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.</p>
<p>B. Bağlantılı sözleşme MADDE 340- Konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşmenin kurulması ya da sürdürülmesi, kiracının yararı olmaksızın, kiralananın kullanımıyla doğrudan ilişkisi olmayan bir borç altına girmesine bağlanmışsa, kirayla bağlantılı sözleşme geçersizdir.</p>
<p>D. Kiracının güvence vermesi MADDE 342- Konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşmeyle kiracıya güvence verme borcu getirilmişse, bu güvence üç aylık kira bedelini aşamaz. Güvence olarak para veya kıymetli evrak verilmesi kararlaştırılmışsa kiracı, kiraya verenin onayı olmaksızın çekilmemek üzere, parayı vadeli bir tasarruf hesabına yatırır, kıymetli evrakı ise bir bankaya depo eder. Banka, güvenceleri ancak iki tarafın rızasıyla veya icra takibinin kesinleşmesiyle ya da kesinleşmiş mahkeme kararına dayanarak geri verebilir. 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.</p>
<p>E. Kira bedeli I. Genel olarak MADDE 343- Kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesi dışında, kiracı aleyhine değişiklik yapılamaz.</p>
<p>II. Belirlenmesi MADDE 344 - 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.</p>

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 durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenir.

Taraflarca bu konuda 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 bedeli, hâkim tarafından tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenir. Her beş yıldan sonraki kira yılında bu biçimde belirlenen kira bedeli, önceki fıkralarda yer alan ilkelere göre değiştirilebilir.

Sözleşmede kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılmışsa 20/2/1930 tarihli ve 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun hükümleri saklı kalmak şartıyla, beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamaz. Ancak, bu Kanunun, “Aşırı ifa güçlüğü” başlıklı 138 inci maddesi hükmü saklıdır. Beş yıl geçtikten sonra kira bedelinin belirlenmesinde, yabancı paranın değerindeki değişiklikler de göz önünde tutularak üçüncü fıkra hükmü uygulanır.⁽¹⁾

IV. Kiracı aleyhine düzenleme yasağı

MADDE 346- Kiracıya, kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilemez. Özellikle, kira bedelinin zamanında ödenmemesi hâlinde ceza koşulu ödeneceğine veya sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmalar geçersizdir.

4. Dava sebeplerinin sınırlılığı

MADDE 354- Dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin hükümler, kiracı aleyhine değiştirilemez.