

# İşyeri kira artırımlarında mevcut yasa kiracıyı korur mu?

Kira öyle bir hukuki ilişkidir ki, toplumda kiraya veren veya kiracı sıfatıyla bu ilişkiye taraf olmayan çok az kimse vardır. Bu itibarla yasa kiraya ilişkin değişiklikler pek büyük bir kitleyi ilgilendirir.

**M**evcut yasa kira bedellerinin belirlenmesinde bazı hükümler getirmiş ve ancak işyeri kiraları için bu kiracı lehine hükümleri 8 yıl gibi uzun bir süre ertelemiştir. Konuyu hukuki açıdan irdeler ve bazı eleştirilerimizi dile getirirsek;

## TÜRK BORÇLAR KANUNU 344. MD ÇERÇEVESİNDE KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ KONUSU

01.07.2012 tarihinde Türk Borçlar Kanununun yürürlüğe girmesi ile beraber, 818 sayılı Borçlar Kanunu ve de 6570 sayılı "Gayri-

menkul Kiraları Hakkında Kanun" yürürlükten kaldırılmıştır. Özellikle, 6570 sayılı kanunda yer alan hükümler, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun "Konut ve Çatılı İşyeri kiraları" başlıklı bölümüne aktarılmıştır. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu incelendiğinde kiracıyı koruyan birçok hükmün mevcut olduğu görülecektir. Bu bağlamdaki önemli maddelerden bir tanesi de Türk Borçlar Kanunu 344. maddesinde yer alan "kira bedelinin belirlenmesi" konusudur. Aşağıdaki yazımızda, söz konusu hükmün, hem kiracıyı koruyucu ve kamu düzenine ilişkin olduğu noktasındaki açıklamalarımızı belirtmekle beraber, aynı zamanda ticari yaşamdaki baskıların söz konusu hükme getirdiği istisnalardan bahsedilecektir.

**"TARAFLAR ARASINDAKİ YENİ DÖNEME İLİŞKİN KİRA BEDELİ ANLAŞMALARINA GÖRE, KİRA BEDELİ EN FAZLA BİR ÖNCEKİ YILIN ÜRETİCİ FİYAT ENDEKSİNDEKİ ARTIŞ ORANINDA ARTIŞ GÖSTEREBİLECEKTİR"**

T.B.K. 344 / 1: "Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira

bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır

**01.07.2012 TARİHİNDEN İTİBAREN AKDEDİLECEK YAHT YENİLENECEK KİRA SÖZLEŞMELERİNDE, YENİ DÖNEME İLİŞKİN KİRA BEDEL ARTIŞ ORANLARI, BİR ÖNCEKİ KİRA DÖNEMİNDEKİ ÜFE ORANINI GEÇEMEYECEKTİR**

Söz konusu hüküm uyarınca anlaşıldığı üzere, 01.07.2012 tarihinden itibaren akdedilecek yaht yenilenecek kira sözleşmelerinde, yeni döneme ilişkin kira bedel artış oranları, bir önceki kira dönemindeki ÜFE oranını geçemeyecektir. Bu noktada hemen belirtmek gerekir ki; T.B.K.'un yürürlüğe girmesinden önce akdedilmiş ve T.B.K.'un yürürlüğe girmesinden sonra yenilenmiş kira sözleşmeleri hakkında da söz konusu hüküm uygulama alanı bulacaktır. Keza; "Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun" un 2. maddesi uyarınca:



Avukat Volkan Erel



“Türk Borçlar Kanununun kamu düzenine ve genel ahlaka ilişkin kuralları gerçekleştirdikleri tarihe bakılmaksızın, bütün fiil ve işlemlere uygulanır.”

hükmü uyarınca da, yeni kanunun yürürlüğe girmesinden önce akdedilmiş olan kira sözleşmelerinin yenilenmesinde de söz konusu hüküm uygulama alanı bulacaktır.

Keza, YARG. 6. H.D. 2013/13435 E. 2013/16370 K. no’lu kararına göre de:

“Dava, kira alacağının tahsili için tahliye istekli olarak başlatılan icra takibine yapılan itirazın kaldırılması ve tahliye istemine ilişkindir. Türk Borçlar Kanununun kira artışına ilişkin düzenleme kiracıları koruyucu nitelikte olup, kamu düzenine ilişkindir. TBK. nın yürürlüğünden önce serbest irade ile belirlenen sözleşmedeki artış oranı, bir önceki kira yılındaki üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir. Kira bedeli TBK.nın yürürlüğe girdiği 01.07.2012 tarihinden sonra, yenilenen 01.09.2012 tarihinden sonraki dönem için, kira artış oranı TBK. nın 344. maddesinde belirlenen artış oranını geçmedi-

ği ölçüde sözleşmedeki artış oranına itibar edilerek sonuca gidilmelidir. Sözleşmedeki artış oranının yasal (ÜFE) artış oranını geçtiği anlaşılmaktadır. 01.09.2012 tarihinde başlayan kira dönemi için kira artışı üretici fiyat endeksindeki (12 aylık ortalama) artış oranına göre belirlenerek hüküm altına alınması gerekir.

şeklindeki kararı ile de yukarıda ki açıklamalarımız desteklenmiş olacaktır.

**“TARAFLAR ARASINDA ANLAŞMA OLUP OLMADIĞINA BAKILMAKSIZIN, BEŞ YILDAN UZUN SÜRELİ VEYA BEŞ YILDAN SONRA YENİLENEN KİRA SÖZLEŞMELERİNDE VE HER BEŞ YILIN SONUNDA, YENİ DÖNEM KİRA BEDELİ, ÜFE ORANI, KİRALANANIN DURUMU VE EMSAL KİRA BEDELLERİ VE HAKKANİYETE GÖRE HAKİM TARAFINDAN BELİRLENCEKTİR”**

Söz konusu açıklamalarımız yasal dayanağını T.B.K. 344/3’ten almaktadır. Buna göre:

“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 üretici fiyat endeksindeki artış 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.”

Hüküm incelendiğinde, yasa koyucunun, ÜFE oranı ile beraber, kiralananın durumu ve emsal kira bedellerini de göz önünde bulundurarak bir kira bedeli belirlenmesi süresini 5 yıllık bir süreye tabi tutmuştur. Bu, 5 yıllık veya 5 yıl-

dan uzun süreli kira sözleşmelerinin sonunda ve bundan sonra ki her 5 yılın sonunda, tarafların arasında bir anlaşma yapılmış olsun ya da olmasın, bir sonraki kira dönemine ilişkin bedel hakim tarafından, yukarıda bahsedilen kriterle uygun olarak belirlenecektir.

**“EĞER TARAFLARCA, KİRA BEDELİ YABANCI PARA OLARAK BELİRLENMİŞSE, 5 YIL BOYUNCA, T.B.K. 138 İSTİSNASI DIŞINDA KİRA BEDELİNDE BİR DEĞİŞİKLİK YAPILAMAYACAKTIR”**

T.B.K. 344/4 söz konusu açıklamalarımızın yasal dayanağını oluşturmaktadır:

“Sözleşmede kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılmışsa, beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamaz. Ancak, bu Kanunun, “Aşırı ifa gücü” 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.”

### **“TARAFILAR ARASINDA KİRA BEDELİ ‘YABANCI PARA’ BORCU OLARAK BELİRLENMİŞSE, KİRA SÖZLEŞMESİNDEKİ BU BEDEL, BEŞ YIL BOYUNCA DEĞİŞMEYECEKTİR. ANCAK...”**

Söz konusu hükme göre, taraflar arasında kira bedeli ‘yabancı para’ borcu olarak belirlenmişse, kira sözleşmesindeki bu bedel, beş yıl boyunca değişmeyecektir. Ancak, yine aynı hükme getirilen bir istisna olarak, T.B.K.’un 138. maddesinde yer alan ‘aşırı ifa güçlüğü’ hükümleri saklı kalacaktır. Söz konusu hükmün son cümlesine göre ise, 5 yıl geçtikten sonra ki kira bedellerinin belirlenmesinde söz konusu maddenin 3.fıkrasının

uygulama alanı bulacağı belirtilmiştir. Buna göre, yabancı para borcu belirlenen kira sözleşmelerinde, 5 yıl geçtikten sonra, hakim taraflar arasında bir anlaşma olup olmadığına bakmaksızın, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri ve yabancı para cinsindeki değişiklikleri de göz önünde bulundurarak hakkaniyete uygun bir kira bedelini belirleyecektir.”

### **DEĞERLENDİRME VE AYRIK HÜKÜM**

Yukarıda da belirttiğimiz üzere, T.B.K. 344. maddesinde getirilen bu hüküm, kiracıyı koruyucu hükümler içermekte olup, kamu düzeninden sayılmıştır. Öte yandan, bu hüküm özellikle büyük AVM’lerde kiracı olan mağazalar bakımından, AVM sahiplerince çok eleştirilmiş olup, bu hüküm uyarınca bir geçiş dönemi ba-

kımından bir erteleme talebi söz konusu olmuştur. Keza, bu baskılar sonucunda; 6217 sayılı kanun geçici 2. madde ile söz konusu hüküm KİRACININ TÜRK TİCARET KANUNU UYARINCA TACİR OLDUĞU ve de KİRA SÖZLEŞMESİNİN KONUSUNUN İŞYERİ KİRASİ OLDUĞU SÖZLEŞMELER BAKIMINDAN uygulanması 8 yıl boyunca ertelenmiştir.

YARG 6. H.D.  
2013/663 E. 2013/3867 K.  
no’lu kararında:

“..... Bununla birlikte 6217 sayılı yasanın geçici 2. maddesinde değişiklik yapan 6353 sayılı yasanın 53. maddesinde, kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralalarında 6098 sayılı T.B.K’NIN 323, 325, 331, 340, 343, 344, 346, 354

maddelerinin 01.07.2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanamayacağı, kira sözleşmelerinde bu maddelere ilişkin belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümlerinin tatbik olunacağı öngörülmüştür. ”

şeklinde verilmiş güncel bir kararla da 8 yıllık erteleme Yargıtay içtihatıyla da desteklenmiştir.

### **SONUÇ VE ELEŞTİRİLERİMİZ**

T.B.K. 344 hükmü kiracıyı koruyan hükümlerden bir tanesi olup, kamu düzenine ilişkin olması bakımından T.B.K.’un yürürlüğe girmesinden önceki sözleşmeler bakımından da uygulama alanı bulacaktır. Ancak, yukarıda bahsedildiği üzere, 6217 sayılı kanunla getirilen düzenleme uyarınca T.T.K.’na göre kiracının tacir olduğu ve de kira konusunun işyeri kira sözleşmesi olduğu sözleşmelerde, şu an için söz konusu hükmün uygulama alanı şimdilik yoktur. Kira sözleşmelerinde, yeni döneme ilişkin kira bedelinin belirlenmesinde şu an için en dikkat çekici nokta da bu ikili ayırım olmaktadır. Bu ayırımı ortaya koyan hüküm;

### **KANUN NO: 6353 BAZI KANUN VE KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMELERDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN**

Kabul Tarihi: 4 Temmuz 2012

Resmi Gazete ile Neşir ve İlânı: 12 Temmuz 2012  
- Sayı: 28351



MADDE 53 – 31/3/2011 tarihli ve 6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun geçici 2 nci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“GEÇİCİ MADDE 2 – 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.”

Hükmüdür. Hükmün sonunda sözleşmelerde

hüküm yoksa mülga , yani “ortadan kaldırılan” , “artık olmayan” kanunun hükümlerinin uygulanacağı belirtilmiştir ki bu belirleme kanaatimizce hukuki olmaktan uzak olduğu gibi mantığı dahi değildir. Maddedeki bu belirleme kanaatimizce durumun ne kadar zorlama olduğunun kanıtı niteliğindedir.

### AVM VE KİRAYA VERMEK ÜZERE İŞYERİ İNŞASI YATIRIMLARINI OLUMSUZ ETKİLEYECEK BİR HÜKÜM

Ticari kiralamalarda ertelenen bu hükümlerin uygulanması bir çok ticari gayrimenkul yatırımını, özellikle AVM ve kiraya vermek üzere işyeri inşası imalatları yatırımlarını çok olumsuz etkileyecektir. İnşaat sektörünün tek başına ikiye yakın ayrı kalemde hareket sağladığı ve piyasaya olumlu yönde ivme getirdiği ülkemizde son yıllarda bu hareketi bolca kullandığı ve ön plana taşıdığı bir gerçektir. Bu itibarla kiracı lehine

radikal çözümlerin ertelenmesi çokta şaşırtıcı değildir. Hatta sekiz yıllık erteleme dönemi sonuna doğru bu hükmün ticari kiralamalar için ortadan kaldırılması veya ertelenmenin uzatılması da hiç şaşırtıcı olmayacaktır. Tüm bunlara rağmen hukuk tekniği bakımından mülga kanunun uygulanacağı belirlenmesi ise büyük talihsizlik olmuştur. Kira hukuku ve yasa ile müdahale hususunda ise şahsi kanaatim özellikle ticari kiralamalarda sözleşme serbestisine müdahale edilmemesi gerektiği yolundadır. Tacir nereyi ne kadar süre ve bedelle kiralaması gerektiğini önceden hesaplayıp riskleri belirleyebilecek nitelikte ve yetenektir. Yasa ile kira sözleşmelerine müdahale her ne kadar kiracı lehine gözükmekteyse de aslen bir kısım kira ilişkisi ve miktarının gayri resmi şekilde yapılması ve kiracılardan çok ağır harici teminatlar ve tavizler istenmesi neticesini doğuracaktır.

ğını düşünmekteyim. Bu itibarla özellikle ticari iş ve kiralamalarda kira bedeline ve diğer hususlara yasa ile müdahalenin doğru olmadığı kanaatindedir.

Bu çalışmamda gerekli araştırmaları gerçekleştiren Stajyer Avukat Barlas Oskay’a teşekkür ederim. Tüm ÇSD ailesine iyi çalışmalar diler bayramınızı kutlarım.



Yasa ile kira sözleşmelerine müdahale her ne kadar kiracı lehine gözükmekteyse de aslen bir kısım kira ilişkisi ve miktarının gayri resmi şekilde yapılması ve kiracılardan çok ağır harici teminatlar ve tavizler istenmesi neticesini doğuracağını düşünmekteyim”

