

"İşyeri Kiraları" Hakkına 01/07/2020 de Yürürlüğe Girecek 9 Madde

Değerli firma sahibi ve yetkilisi,

Türk Borçlar Kanunu 1 Temmuz 2012'de yürürlüğe girdi.

Fakat "Tacirlerle İlgili Kiralar" yönünden 9 maddenin uygulanması 8 yıl süre ile ertelendi.

Bu maddeler 1 Temmuz 2020'de uygulanmaya başlayacak.

Ticaret ile uğraşan veya ticari gayrimenkul yatırımı olan herkesi ilgilendiren "işyeri kira sözleşmeleri" konusunda sizleri bilgilendirmek ve bundan sonraki sözleşmelerinizin eksiksiz olması için katkıda bulunmak istedik.

İşte 9 madde ve bunlara ilişkin doğacak sorular için not ve örneklerimiz:

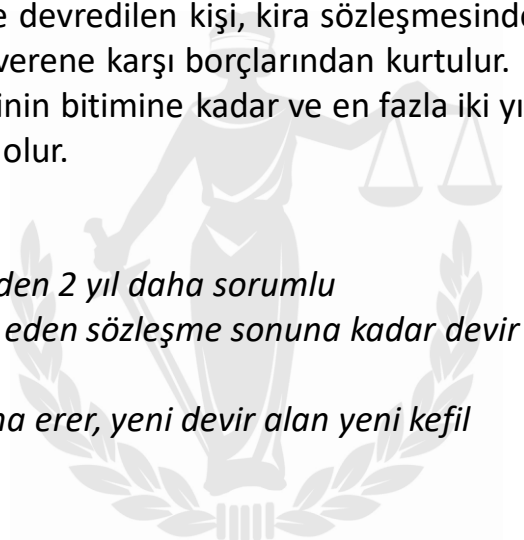
323. MADDE: KIRA İLİŞKİSİNİN DEVRİ

Kiracı, kiraya verenin yazılı rızasını almadıkça, kira ilişkisini başkasına devredemez. Kiraya veren, işyeri kiralarında haklı sebep olmadıkça bu rızayı vermekten kaçınamaz. Kiraya verenin yazılı rızasıyla kira ilişkisi kendisine devredilen kişi, kira sözleşmesinde kiracının yerine geçer ve devreden kiracı, kiraya verene karşı borçlarından kurtulur. İşyeri kiralarında devreden kiracı, kira sözleşmesinin bitimine kadar ve en fazla iki yıl süreyle devralanla birlikte müteselsilen sorumlu olur.

Örneğin;

*5 yıllık sözleşmenin 2. Yılında devir edildi, devir eden 2 yıl daha sorumlu
3 yıllık sözleşmenin 1,5. Yılında devir edildi, devir eden sözleşme sonuna kadar devir alanla birlikte sorumlu olacaktır.*

Kefil; devir ile birlikte eski kefilin sorumluluğu sona erer, yeni devir alan yeni kefil bulur.



325. MADDE: KİRALANANIN SÖZLEŞMENİN BİTİMİNDEN ÖNCE GERİ VERİLMESİ

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.

Örneğin;

5 yıllık sözleşme var, kiracı 1. Yıl sonu fesih etmek istiyor.

Kiracı fesihten sonra o mülkün yeniden kiraya verilebileceği süre kadar daha sorumlu olur.

Kiracı bir bildirim ile fesih edeceğini bildirir, yeni kiracı bulursa devir edebilir...

Kira sözleşmesinde “devir edemez” maddesi varsa, 1 Temmuz 2020'den sonra bu madde geçersiz olacaktır.



325. MADDE: KİRALANANIN SÖZLEŞMENİN BİTİMİNDEN ÖNCE GERİ VERİLMESİ

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.

Örneğin;

5 yıllık sözleşme var, kiracı 1. Yıl sonu fesih etmek istiyor.

Kiracı fesihten sonra o mülkün yeniden kiraya verilebileceği süre kadar daha sorumlu olur.

Kiracı bir bildirim ile fesih edeceğini bildirir, yeni kiracı bulursa devir edebilir...

Kira sözleşmesinde "devir edemez" maddesi varsa, 1 Temmuz 2020'den sonra bu madde geçersiz olacaktır.

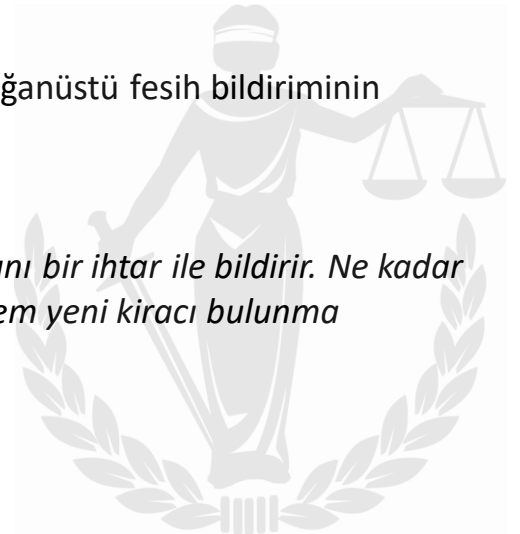
331. MADDE: OLAĞANÜSTÜ FESİH

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.

Not:

Kiracı "xx" tarihinde olağanüstü fesihte bulunacağını bir ihtar ile bildirir. Ne kadar erken bildirirse iyidir, kiracı o süreyi hem kullanır hem yeni kiracı bulunma çalışmaları gerçekleştirilir.



340. MADDE: BAĞLANTILI SÖZLEŞME

Konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşmenin kurulması ya da sürdürülmesi, kiracının yararı olmaksızın, kiralananın kullanımıyla doğrudan ilişkisi olmayan bir borç altına girmesine bağlanmıyorsa, kirayla bağlantılı sözleşme geçersizdir.

Not:

Kiraya verenin, sözleşmenin devamı için kiracıya bir şart koşması kiracıyı baskı altına alması anlamına gelmektedir. Kiracının yararına olmayan bir bağlantılı sözleşme geçersiz olacaktır. Kira sözleşmesi geçerlidir. “Kiracının yararına olan” bir bağlantılı sözleşme yapılmasında sakınca yoktur.

342. MADDE: KİRACININ GÜVENCE VERMESİ

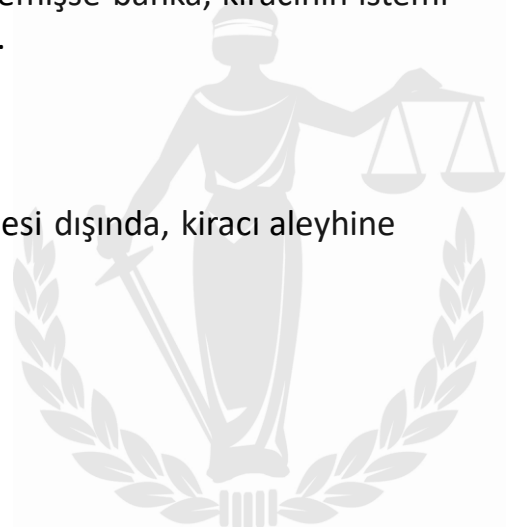
Konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşmeyle kiracıya güvence verme borcu getirilmişse, bu güvence üç aylık kira bedelini aşamaz.

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.

343. MADDE: KİRA BEDELİ

Kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesi dışında, kiracı aleyhine değişiklik yapılamaz.



344. MADDE: KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ

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, 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.

(7161 Sayılı Kanunun 59. maddesi: "Bu fıkrayı ihdas eden Kanunla değiştirilen 6098 sayılı Kanunun 344 üncü maddesindeki tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranının esas alınacağına ilişkin hüküm, birinci fıkra kapsamında olan kira sözleşmeleri ile akdedilmiş diğer kira sözleşmelerinin yenilenmesinde uygulanır.")

Böylelikle tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranının esas alınacağına ilişkin hüküm işyeri kiralari yönünden de 18.01.2019 tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiş bulunmaktadır.

Not:

5 yıl ile ilgili özel düzenleme: Taraflarca bu konuda anlaşma yapılmış olmasına bakılmaksızın 5 yıldan uzun süreli veya 5 yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonra her 5 yılın sonunda uygulanacak artışlar hakim tarafından önceki TÜFE oranlarına ve hakkaniyete göre belirlenir.

346. MADDE: KİRACI ALEYHİNE DÜZENLEME YASAĞI

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.

Not:

Kiracı 2-3 ay kira ödeyemediği zaman kalan tüm aylar icra alacak davasına konu ediliyordu. Kiracı kalan süre kiralarnı 30 gün içinde ödemezse tüm kira yılına ait kiralarnı ödemek zorunda kalıyordu. Kira sözleşmesinde muacceliyet şartı varsa 2 haklı ihtar sebebiyle tahliye davası açılabilirdi. Bu uygulama kaldırıldı. Bundan sonra 2 haklı ihtar çekildikten sonra kiracı eksik kiralarnı 30 gün içinde ödediği takdirde muacceliyet ve temerrüt oluşmuyor.

354. MADDE: DAVA SEBEPLERİNİN SINIRLILIĞI

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

Kaynak: Av. Ali Baran Öztürk

Sanayi ve Ticari Gayrimenkuller konusunda ihtiyaçlarınız için sizlere Danışmanlık Hizmeti vermekten memnuniyet duyarız.

Saygılarımızla

Akredite Ticari Gayrimenkul Danışmanlarınız

Arzu Leblebici - Tunç Pakbeşe

0533 920 73 70 - 0533 568 54 02

info@sanayidegayrimenkul.com