

TÜRK BORÇLAR KANUNU'NUN İŞYERİ KİRALARINA İLİŞKİN ERTELENEN HÜKÜMLERİ YÜRÜRLÜĞE GİRDİ

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ("TBK"), 1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe girmiş olmakla birlikte, 4 Temmuz 2012 tarihli 6353 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 53. maddesi ile TBK'nun 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346 ve 354. maddelerinin ("**Ertelenen Hükümler**") yürürlüğü, kiracının Türk Ticaret Kanunu'nda ("**TTK**") tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralari (bundan sonra "**Tacirlere Yönelik İşyeri Kiralari**") olarak anılacaktır) açısından 1 Temmuz 2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle ertelenmiştir.

Söz konusu hükümlerin yürürlüğünün işyeri kiralariina ilişkin olarak ertelenmesinin arkasında AVM ve gayrimenkul yatırımcılarının gerçekleştirmiş olduğu lobi faaliyetlerinin bulunduğu düşünülmektedir.¹

8 yıllık erteleme süresi 1 Temmuz 2020 itibariyle sona ermiş olup, söz konusu hükümler artık kiracısı TTK kapsamında tacir sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olan işyeri kiralari açısından da yürürlüğe girmiştir.

Bu yazımızda 1 Temmuz 2020 tarihi itibariyle yürürlüğe giren bu hükümlerin işyeri kiralari açısından getireceği etkiler incelenecektir.

- Kira İlişkisinin Devri

TBK m. 323 hükmü, kira ilişkilerinin devrini genel olarak düzenlemekle birlikte, işyeri kiralariının devri açısından kendisinden önceki döneme göre bir takım farklılıklar getirmektedir. Mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiralari Hakkında Kanun ("**GKHK**") m. 12 uyarınca kiracının, sözleşmede aksine bir hüküm olmadıkça veya kiraya veren onay vermedikçe kira sözleşmesini başkasına devretmesi mümkün değildir. Ancak bu devredilemezlik kuralı TBK m. 323 ile işyeri kiralari açısından tersine çevrilmiş ve devredilebilirlik ilkesi kabul edilmiştir.²

TBK m. 323 uyarınca kural olarak kiracı kiraya verenin yazılı rızasını almadan kira ilişkisini başkasına devredemeyecektir. Öte yandan kiraya veren, işyeri kiralariında haklı sebep olmadığı sürece bu rızayı vermekten kaçınamayacaktır. Kiraya verenin rıza vermemesi için haklı nedenin ne olduğu somut olay bazında kiralanan yerin ve yeni kiracının özellikleri gibi koşullar dikkate alınarak dürüstlük kuralı çerçevesinde hakim tarafından belirlenecektir.³ Kira ilişkisinin devredileceği kişinin ödeme gücünün

¹ **İnceoğlu, Mehmet Murat**, "Kira Sözleşmelerine İlişkin Başlıca Değişiklik ve Yenilikler", Yeni Türk Borçlar Kanunu ve Yeni Türk Ticaret Kanunu Sempozyumu (Makaleler, Tebliğler), İstanbul, 2013, s. 210; **Türkmen, Ahmet**, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerinin Değerlendirilmesi", Ankara Barosu Dergisi, S. 2015/1, s. 341.

² **İnceoğlu**, s. 177.

³ **Yavuz, Cevdet/ Acar, Faruk/ Özen, Burak**, Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, İstanbul, 2014, s. 265; **İnceoğlu**, s. 177.

olmaması, kötü bir şöhrete sahip olması, mesleğini icra etme izninin bulunmaması haklı sebeplere örnek gösterilebilir. 4

TBK m. 323 ile kiracıya kanuni şartların gerçekleşmesi halinde, kiraya vereni devre zorlama veya devredeceği kişiyi ona kabul ettirme imkanı tanınmıştır. Bu hüküm ile taraflardan birinin sözleşmenin devrine rıza vermesi mecburiyeti getirildiğinden sözleşmenin kanuni devri söz konusu olacaktır.⁵ Öte yandan TBK m. 323/3 uyarınca işyeri kiralalarında kira sözleşmesini devreden kiracı açısından bunun karşılığı kira sözleşmesinin bitimine kadar ve en fazla iki yıl süreyle devralanla birlikte müteselsilen sorumlu olmaktadır.⁶

- Kiralananın Sözleşme Bitiminden Önce Geri Verilmesi

Uygulamada kiracının kiralananı kira sözleşmesinin bitiminden önce geri vermek istemesi halinde önemli miktarlarda cezai şartlar veya tazminatlar öngörülmekte, bu da kiracıları zor durumda bırakmaktadır. TBK m. 325 hükmünün amacı kiralananın sözleşme bitiminden önce geri verilmesi halinde kiracının sorumluluklarının sınırlarını belirlemektir.

TBK m. 325 hükmü uyarınca 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.

TBK m. 325 yeni bir düzenleme olup mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda ("**EBK**") veya GKHK'da bu konuyu düzenleyen bir hüküm bulunmamaktadır. Öte yandan TBK m. 325 öncesi dönemde kiralananın erken tahliye edilmesi halinde kiracının sorumluluğunun ne olduğu Yargıtay içtihatları ile düzenlenmekte idi. Yargıtay içtihatlarına göre kiralanan yerin erken tahliyesi durumunda kiracının ödeyeceği tazminatın kiralananın aynı koşullarla yeniden kiraya verilebileceği makul süre ile sınırlı olacağı öngörülmüyordu.⁷ TBK m. 325 hükmü de büyük ölçüde Yargıtay içtihatlarına paralel olarak hazırlanmış bir hüküm olmakla birlikte, TBK m. 325 uyarınca kiracının erken tahliye halinde ödeyeceği tazminat, kiralananın aynı koşullarla değil, benzer koşullarla yeniden kiraya verilebileceği makul süre ile sınırlı olacaktır.⁸

Ayrıca TBK m. 325 uyarınca kiracının kiraya verenden kabul etmesi beklenebilecek, ödeme gücüne sahip ve kira ilişkisini devralmaya hazır yeni bir kiracı bulması hâlinde, kiracının kira sözleşmesinden doğan borçları sona erecektir. Öte yandan yukarıda açıkladığımız TBK m. 323 hükmünden farklı olarak

4 Aral, Fahrettin / Ayrancı, Hasan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Ankara, 2015, s. 318.

5 Aral/Ayrancı, s. 317.

6 Aral/Ayrancı, s. 318.

7 Türkmen, s. 353; Yargıtay'ın bu konudaki kararlarına örnek olarak bkz. Yargıtay 6 HD, E. 2011/166, K. 2011/4444, T. 07.04.2011; Yargıtay 6 HD, E. 2011/14591, K. 2012/3725, T. 8.3.2012; Yargıtay 6 HD, E. 2012/5538, K. 2012/10456, T. 11.7.2012; Yargıtay 6 HD, E. 2012/17192, K. 2012/16833, T. 18.12.2012.

8 Koç, Nevzat, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirmesi", İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi S. 1, 2014; s. 18; Türkmen, s. 353.

burada kiraya verenin kiracı tarafından bulunan yeni kiracıyı kabul etme zorunluluğu bulunmadığını, ancak kabul etmemesi halinde erken tahliye sebebiyle isteyebileceği tazminattan mahrum kalacağını belirtmek gerekir.⁹

- **Kira İlişkisinin Önemli Sebeplerle Feshi**

TBK m. 331 uyarınca taraflardan her biri, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hâle getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir.

Kira sözleşmesinin önemli sebeplerle feshi, EBK'da da düzenlenen bir konu olmakla birlikte, EBK ve TBK m. 331 arasında bir takım farklar bulunmaktadır. Öncelikle EBK m. 264, kira sözleşmesinin önemli sebeplerle feshini, yalnızca belirli (muayyen) süreli taşınmaz kiralaları için düzenlemekteydi. Ancak TBK m.331 bu ayrımı kaldırarak hem belirli süreli hem de belirsiz süreli kira sözleşmelerinin önemli sebebe dayanarak feshedilmesine imkan tanımıştır.¹⁰

Ayrıca fesih halinde sözleşmeyi fesheden tarafın ödeyeceği tazminat açısından da bir farklılık bulunmaktadır. EBK'ya göre fesheden taraf diğerine tam bir tazminat ödeme yükümlülüğü altında olup kira süresinin bir yıl veya daha uzun olması halinde, ödenecek tazminat bedelinin atlı aylık kira bedelinden az olamayacağı düzenlenmekteydi. TBK m. 331 ile getirilen yeni düzenleme ise ödenecek tazminat miktarının belirlenmesi konusunda hakime bir takdir yetkisi tanımış olup, hakim ödenecek miktarı durum ve koşulları göz önünde tutarak belirleyecektir.¹¹

- **Bağlantılı Sözleşme Yasağı**

TBK m. 340 uyarınca 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.

EBK'da veya GKHK'da TBK m. 340'ın karşılığı olan bir hüküm bulunmamaktadır. TBK m. 340'ın amacı kiraya verenin kiracının kira sözleşmesi yapma ihtiyacını kötüye kullanarak, kiracıyı kira sözleşmesi ile ilgisi olmayan bir takım yükümlülükler altına sokmasını engellemektir.¹²

TBK m. 340 bağlantılı sözleşmenin tanımına ilişkin herhangi bir açıklama yapmamış olmakla birlikte, bağlantılı sözleşmelere, alışveriş merkezlerindeki işyeri kiralalarında kira sözleşmesine ek olarak

⁹ **İnceoğlu**, s. 200.

¹⁰ **Dönmez**, Zeynep, "Kira Sözleşmesinin Önemli Sebep Feshi", İstanbul Barosu Dergisi, C. 93, S. 2019/2, Mart-Nisan 2019, s. 161.

¹¹ **Türkmen**, s. 354.

¹² **Yavuz/Acar/Özer**, s. 303-304.

getirilen temizlik ya da faks, internet gibi iletişim hizmetlerinin de kiraya verenden alınmasını mecburi kılan hükümler örnek gösterilebilir.¹³

TBK m. 340'ta düzenlenen şartları taşıyan bağlantılı işlem geçersiz sayılacaktır. Dolayısıyla bağlantılı sözleşmeler yapılması halinde kira sözleşmesi geçerli olurken, söz konusu hükümler ya da ayrı bir sözleşme olarak yapılmış ise söz konusu bağlantılı sözleşme geçersiz olacaktır.¹⁴

Ayrıca, kiracının kira sözleşmesi ile bağlantılı bulunmayan borçlanmasının, kiraya veren veya üçüncü kişiye karşı olması arasında bir fark olmadığını, her iki durumda da TBK m. 27 uyarınca kesin hükümsüzlük yaptırımının uygulanacağını belirtmek gerekir.¹⁵

Hükmün 1 Temmuz 2020 itibariyle Tacirlere Yönelik İşyeri Kiraları açısından yürürlüğe girmesi ile birlikte özellikle AVM'lerdeki kiracılar açısından önemli bir rahatlık sağlanacaktır.

- **Kiracının Güvence Vermesi**

Kiracının güvence vermesini düzenleyen TBK m. 342'nin EBK'da veya GKHK'da bir karşılığı bulunmamakla birlikte uygulamada kiraya verenler tarafından kira bedeli ve yan giderlerin ödenmemesi ve kiralanan yere kiracı tarafından zarar verilmesi ihtimaline karşılık kiracıdan güvence olarak depozito olarak anılan paralar alınmakta ve kira sözleşmesinin sonunda da bu meblağdan uğranılan zararlar için kesintiye gidilmekte idi.¹⁶ Dolayısıyla zaman zaman kiracıların bu depozitoyu kiraya verenden kısmen veya hiç geri alamadıkları durumlar da olmakta idi. Uygulamada karşılaşılan bu sorunları gidermek ve kiracıların güvence borcunun ifası için ayırdıkları para veya kıymetli evrakın değer kaybını önlemek için¹⁷ TBK m. 342 ile kiracıdan alınacak güvenceye ilişkin bir takım düzenlemeler getirilmiştir.

TBK m. 342 ile öncelikle kiracıdan alınacak güvence bedeli açısından bir üst sınır getirilmiş ve güvencenin üç aylık kira bedelini aşamayacağı düzenlenmiştir.

TBK m. 342 nelerin güvence olarak verileceğini düzenlememiş olmakla birlikte, tarafların güvence olarak para veya kıymetli evrak verilmesini kararlaştırmaları halinde kiracının, kiraya verenin onayı olmaksızın çekilmemek üzere, parayı vadeli bir tasarruf hesabına yatırması, kıymetli evrakı ise bir bankaya depo etmesi öngörülmüştür. Buna göre banka, güvenceleri ancak iki tarafın rızasıyla veya icra takibinin kesinleşmesiyle ya da kesinleşmiş mahkeme kararına dayanarak geri verebilir.

¹³ İnceoğlu, s. 183-184.

¹⁴ İnceoğlu, s. 184.

¹⁵ Koç, s. 22.

¹⁶ İnceoğlu, s. 185.

¹⁷ Koç, s. 24.

Ayrıca 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.

Hükmün 1 Temmuz 2020 itibariyle Tacirlere Yönelik İşyeri Kiraları açısından yürürlüğe girmesi ile kiracılardan çok yüksek miktarlarda güvenceler talep edilmesinin ve kiraya verenin haksız yere bu güvence miktarını geri vermekten kaçınmasının önüne geçilebilecektir.

- **Kiracı Aleyhine Değişiklik Yapma Yasağı**

TBK m. 343 uyarınca kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesi dışında, kiracı aleyhine değişiklik yapılamayacaktır.

Mülga GKHK'da bu hükmü birebir karşılayan bir hüküm bulunması sebebiyle TBK m. 343'ün kira ilişkileri açısından bir yenilik getirdiğinden bahsetmek mümkün değildir. Dolayısıyla işyeri kiraları açısından yürürlüğü ertelenmiş olan bu hükmün 1 Temmuz 2020 itibariyle yürürlüğe girmiş olması işyeri kiraları açısından bir değişiklik getirmeyecektir.

- **Kira Bedelinin Belirlenmesi**

TBK m. 344 tarafların kira bedelini belirlemesi konusunu düzenlemektedir.

EBK'da ve GKHK'da TBK m. 344'ü karşılayan bir hüküm bulunmamaktaydı. Öte yandan TBK öncesinde kira bedelinin belirlenmesi konusu Yargıtay içtihatları ile düzenlenen bir konuydu. TBK m. 344 düzenlemesi de önceki dönemdeki Yargıtay içtihatlarına paralel hükümler içermekle birlikte farklılıklar da bulundurmaktadır.

TBK m. 344/1 uyarınca 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. Görüleceği üzere hüküm tarafların kira bedelinin tespitine ilişkin anlaşmalarını süresiz olarak geçerli saymaktadır. Öte yandan önceki dönemdeki Yargıtay içtihatlarına göre yenileme anlaşmaları yalnızca ilk yenileme yılında geçerli kabul edilmekte idi.¹⁸ TBK m. 344/1 ayrıca tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranının belirlenecek bedel açısından bir üst sınır olarak dikkate alınacağını da düzenlemiştir. Dolayısıyla tarafların anlaşmasının belirtilen bu üst sınırı aşması halinde aşan kısım o artış yılı açısından geçersiz olacak,¹⁹ artış belirtilen üst sınır üzerinden gerçekleşecektir. Buna ek olarak TBK m. 344/1 bu kuralın bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanacağını düzenlemektedir. Doktrinde bu hükümle bir

¹⁸ İncooğlu, s. 194; Türkmen, s. 357.

¹⁹ İncooğlu, s. 194.

yıldan uzun süreli sözleşmelerde sözleşme süresi içinde dahi tarafların belirtilen oranı aşan bir artış oranı kararlaştırmalarının mümkün olmadığı düzenlenmek istendiği ifade edilmektedir.²⁰

TBK m. 344/2, kira sözleşmesinin taraflarının artış oranını belirlemedikleri durumu düzenlemekte olup, bu durumda kira bedelinin, bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla hâkim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirleneceğini dile getirmektedir.

TBK m. 344/3 ile ise taraflarca bu konuda bir anlaşma yapıp yapılmadığına bakılmaksızın, beş yılı aşan durumlarda yeni kira yılında uygulanacak kira bedelinin, hâkim tarafından tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirleneceğini öngörmektedir. Bu hükümden hareketle, her beş senede bir rayiç kira bedelinin tespiti istenebilecektir.²¹

TBK m. 344/4 ise kira bedelinin yabancı para olarak kararlaştırıldığı durumları düzenlemekte olup, söz konusu durumlarda kira sözleşmesinin süresinden bağımsız olarak beş yıldan önce kira bedelinde değişiklik yapılmasının mümkün olmadığı belirtilmiştir. Bu kuralın istisnası olarak yalnızca TBK'nun "Aşırı İfa Güçlüğü"ne ilişkin hükümleri saklı tutulmuştur. Öte yandan beş yıllık süre geçtikten sonra yukarıda anlatılan TBK m. 344/3 uyarınca kira bedelinin belirlenmesi talep edilebilecektir. TBK m. 344 öncesinde GKHK döneminde ise kira bedelinin yabancı para olarak kararlaştırıldığı hallerde sözleşme süresi içinde artış oranlarının serbestçe kararlaştırılması mümkündür; yalnızca uzama dönemlerine ilişkin sınırlamalar vardı.²² Dolayısıyla TBK m. 344/4 hükmü bu yönüyle eski uygulamadan ayrılmaktadır.

TBK m. 344 ile ilgili belirtilmesi gereken önemli bir diğer husus ise hükümden 18.01.2019 tarihinde yayımlanan 7161 sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ("**7161 sayılı Kanun**") ile yapılan değişikliklerdir. TBK m. 344'ün ilk halinde maddenin birinci, ikinci ve üçüncü fıkralarında kira artış bedelinin belirlenmesinde üst sınır olarak öngörülen "bir önceki kira yılında üretici fiyat endeksindeki artış oranı" ibareleri, 7161 sayılı Kanun ile "tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim" olarak değiştirilmiştir. 7161 sayılı Kanun ile ayrıca TBK m. 344/4'e "1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun hükümleri saklı kalmak şartıyla" ifadesi eklenmek suretiyle iki mevzuat arasında bağlantı kurulmuştur.

Ayrıca 7161 sayılı Kanun ile getirilen düzenleme ile TBK m. 344'e eklenen tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranının esas alınacağına ilişkin hükmün, kiracının tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralalarında da

²⁰ İnceoğlu, s. 195.

²¹ İnceoğlu, s. 196.

²² Türkmen, s. 357; Yargıtay 3 HD, E. 2009/425, K. 2009/2656, T. 24.2.2009.

uygulanacağı belirtilerek TBK m. 344 hükmünün 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren yürürlüğe gireceği düzenlenmiştir. Dolayısıyla TBK'nın 344. maddesinde yapılan bu değişiklikle bu hükmün Tacirlere Yönelik İşyeri Kiraları açısından da 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren yürürlüğe girdiği kabul edilmektedir.

- **Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı (Cezai Şart ve Muacceliyet Koşullarının Geçersizliği)**

TBK m. 346 uyarınca 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.

TBK m. 346 her ne kadar tek bir fıkradan oluşsa da aslında iki farklı düzenleme içermektedir.

TBK m. 346'nın ilk cümlesi ile uygulamada hava parası olarak bilinen ve kiraya verenin kiracıdan hiçbir neden olmaksızın talep ettiği bedellerin yasaklanması amaçlanmaktadır.²³ TBK m. 346 öncesi dönemde de GKHK m. 16 uyarınca hava parası olarak veya her ne ad altında olursa olsun kira bedelinden fazla para alınması halinde hapis ve ağır para cezası uygulanması öngörülmekteydi. TBK m. 346 ile getirilen düzenleme ile ise hapis cezası yerine yalnızca geçersizlik yaptırımı öngörülmüştür.²⁴ Dolayısıyla TBK m. 346'nın ilk bölümünün GKHK'da bir karşılığı olduğu ve hükmün yürürlüğe girmesiyle birlikte işyeri kiraları açısından bir yenilik getirmeyeceği söylenebilecektir.²⁵

TBK m. 346'nın ikinci cümlesi ile ise kira bedelinin zamanında ödenmemesi halinde getirilen cezai şart ödenmesine veya tüm kira bedellerinin muaccel olmasına ilişkin ağır yükümlülüklerle karşı kiracının korunması amaçlanmaktadır. TBK öncesi dönemde bu konuda bir düzenleme bulunmadığından TBK m. 346 ile getirilen bu düzenleme önemli etkiler doğurabilecektir.

Söz konusu düzenlemenin 1 Temmuz 2020 tarihi itibarıyla kiracısı tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olan işyeri kiraları açısından yürürlüğe girmesiyle birlikte kira sözleşmelerinde bu nitelikteki kiracılar açısından da artık söz konusu muacceliyet kayıtlarına veya cezai şartlara yer verilmesi mümkün olmayacaktır. Ayrıca halihazırda 1 Temmuz 2020 öncesinde öngörülmüş olan muacceliyet kayıtları ve cezai şartlar da hükmün 1 Temmuz 2020 tarihi itibarıyla yürürlüğe girmesiyle kendiliğinden geçersiz hale gelmişlerdir.²⁶

TBK m. 346 ile ilgili dikkat edilmesi gereken bir diğer konu ise hüküm ile yalnızca ödememe haline ilişkin cezai şartların yasaklandığıdır; dolayısıyla ödememe hali dışındaki sözleşmeye aykırılıklara ilişkin kabul edilmiş cezai şartlar geçerli olmaya devam edecektir.²⁷

²³ İnceoğlu, s.190.

²⁴ İnceoğlu, s.190.

²⁵ İnceoğlu, s.190; Türkmen, s. 359.

²⁶ Türkmen, s. 365.

²⁷ İnceoğlu, s. 192.

- Dava Yoluyla Sona Erdirmeye İlişkin Hükümler

TBK m. 354 uyarınca kira sözleşmesinin dava yoluyla sona erdirilmesine ilişkin hükümler, kiracı aleyhine değiştirilemez.

TBK öncesi dönemde GKHK'da da kira sözleşmesini dava yoluyla sona erdirme halleri sınırlı olarak düzenlenmiş ve ayrıca GKHK ve EBK'da gösterilen haller dışındaki sebeplerle açılacak tahliye davalarının kira sözleşmesinde aksi düzenleme bulunması halinde dahi dinlenmeyeceği belirtilmiştir. Bu sebeple TBK m. 354'ün işyeri kiralari açısından 1 Temmuz 2020'de yürürlüğe girmiş olmasıyla birlikte uygulamada herhangi bir değişiklik yaratmayacağı düşünülmektedir.

Ertelenen Hükümlerin 1 Temmuz 2020 Tarihinden Önce Kurulmuş Sözleşmelere Uygulanması

Ertelenen Hükümlerin, 1 Temmuz 2020 tarihinden önce kurulmuş sözleşmelere zaman bakımından nasıl uygulanacağı hususunda 6101 sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun'un ("**Yürürlük Kanunu**") dikkate alınması gerekmektedir.

Yürürlük Kanunu uyarınca esas olan Ertelenen Hükümler'in yürürlüğe girmesinden sonra bu hükümlerin yalnızca 1 Temmuz 2020 tarihinden sonra yapılacak sözleşmelere uygulanmasıdır. Diğer bir ifade ile esas olan geçmişe etkili olmama prensibidir. Ancak bu kuralın istisnaları mevcuttur.

Yürürlük Kanunu uyarınca, TBK'nun bir hükmünün temerrüt, sona erme ve tasfiye hallerine ilişkin olması halinde bu konulara EBK veya GKHK hükümleri değil TBK hükümleri uygulanacaktır. İstisnaların ikincisi ise TBK'nun kamu düzenine ve genel ahlâka ilişkin kurallarının, gerçekleştikleri tarihe bakılmaksızın, bütün fiil ve işlemlere uygulanacağına ilişkindir.

Dolayısıyla Ertelenen Hükümlerin, temerrüt, sona erme ve tasfiyeye ilişkin konuları düzenlemesi halinde veya kamu düzenine ve genel ahlâka ilişkin olması halinde Ertelenen Hükümler, 1 Temmuz 2020 tarihinden önce kurulmuş sözleşmeler açısından da uygulama alanı bulacaktır. Bu kapsama girmeyen hükümler ise yalnızca 1 Temmuz 2020 tarihinden sonra yapılacak sözleşmelere uygulanacaktır. Ertelenen Hükümler'den hangilerinin temerrüt, sona erme ve tasfiyeye ilişkin konuları düzenlediği ve/veya hangilerinin kamu düzenine ve genel ahlâka ilişkin olduğunun her bir hüküm bazında tek tek değerlendirilerek tespit edilmesi gerekecektir.

Sonuç

TBK'nun kiracının tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralariyle ilişkin uygulaması ertelenen hükümleri 1 Temmuz 2020 itibariyle yürürlüğe girmiştir. Söz konusu hükümler TBK öncesi dönemle karşılaştırıldığında önemli yenilikler ve kiracılar lehine düzenlemeler getirmektedir. Bu hükümlerin yürürlüğe girmesinin özellikle alışveriş merkezleri gibi kiraya verenlerin güçlü konumda olduğu kira ilişkileri açısından kiracıları rahatlatarak sonuçları olacağı

düşünülmektedir. Son olarak Ertelenen Hükümlerin, mevcut kira ilişkilerini ne şekilde etkileyeceğinin her bir hüküm açısından ayrıca değerlendirilerek hareket edilmesi gerektiğini de belirtmek gerekir.