

Nisan 2020

April 2020

**İŞYERİ KİRALARI BAKIMINDAN 1  
TEMMUZ 2020 TARİHİNDE YÜRÜRLÜĞE  
GİRECEK KİRA SÖZLEŞMESİ  
HÜKÜMLERİ**

**LEASE CONTRACT PROVISIONS  
REGARDING WORKPLACE LEASES  
COMING INTO FORCE ON JULY 1, 2020**

*Yazarlar / Authors: Av. Hasan Zihni GÖNEN L.L.M., Av. Begüm YAMANER*



## I. GİRİŞ

6353 sayılı Kanun ile, 1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun ("TBK") kira sözleşmesine ilişkin hükümlerinin yürürlüğü, alışveriş merkezlerinin ve gayrimenkul yatırımcılarının ısrar ve talepleri üzerine kiracısı tacir veya tüzel kişi olan işyeri kiralari bakımından sekiz yıl süre ile ertelenmişti. Yürürlüğü ertelenen hükümlerin 1 Temmuz 2020 tarihi itibarıyla yürürlüğe girmesi ile beraber işyeri kira sözleşmelerinde yer alan ve kiracı aleyhine olan birtakım hükümler uygulanmaz hale gelecektir. İşbu makalemizde 1 Temmuz 2020 tarihi itibarıyla yürürlüğe girecek hükümler incelenmekte ve söz konusu hükümlerin yürürlüğe girmesi ile birlikte gündeme gelecek yenilikler değerlendirilmektedir.

## I. INTRODUCTION

Enforcement of provisions of the Turkish Code of Obligations ("TCO") numbered 6098 and entered into force on July 1, 2020 regarding lease contracts had been postponed for eight years in regard of workplace leases of which the lessee is a merchant or a legal person upon insistencies and requests of shopping centers and real estate investors with the Code numbered 6353. As soon as the postponed provisions come into force on July 1, 2020 some provisions that are included in workplace leases and to the detriment of lessees will become non applicable. In this article, the provisions that will come into force on July 1, 2020 will be analyzed and new concepts that will become a current issue when the provisions come into force will be evaluated.

**Anahtar Kelimeler:** TBK, İşyeri, Kira Sözleşmesi, Kiracı, Kiraya Veren.

**Keywords:** TCO, Workplace, Lease Contract, Lessee, Lessor

## II. YÜRÜRLÜĞE GİRECEK HÜKÜMLER

### 1. Kira Sözleşmesinin Devri (TBK. m. 323)

Sözleşmenin devri, sözleşmeyi devralan ile devreden ve sözleşmede kalan taraf arasında yapılan ve devreden bu sözleşmeden doğan taraf olma sıfatı ile birlikte bütün hak ve borçlarını devralana geçiren bir anlaşmadır. TBK'nın 323. maddesinde düzenlenen kira ilişkisinin devrine ilişkin aşağıda içeriğine yer verilen madde yürürlüğü ertelenen hükümler arasında olup, 1 Temmuz 2020 tarihi itibarıyla işyeri kiralari bakımından da yürürlüğe girecektir.

*“Madde 323 – (1) Kiracı, kiraya verenin yazılı rızasını almadıkça, kira ilişkisini başkasına devredemez. Kiraya veren, işyeri kiralalarında haklı sebep olmadıkça bu rızayı vermekten kaçınamaz.*

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

*(3) İşyeri kiralalarında devreden kiracı, kira sözleşmesinin bitimine kadar ve en fazla iki yıl süreyle devralanla birlikte müteselsil sorumlu olur.”*

İlgili hükmün ertelendiği süre boyunca kiraya veren herhangi bir sebep göstermeksizin kira ilişkisinin devrine onay vermekten kaçınabilmekte iken; anılan hükmün yürürlüğe girmesi ile birlikte kiraya veren, ancak haklı sebeplerin varlığı halinde kira ilişkisinin başkasına devredilmesine rıza vermekten kaçınabilecektir.

Ek olarak, sözleşme ile özel olarak düzenlenmemiş olsa dahi, işbu maddenin üçüncü fıkrası uyarınca kira sözleşmesini devreden kiracının, kira sözleşmesinin bitimine kadar ve en fazla 2 (iki) yıl süreyle devralanla birlikte müteselsil sorumluluğu söz konusu olacaktır.

## II. PROVISIONS COMING INTO FORCE

### 1. Assignment of Lease Contract (Article 323 of the TCO)

Assignment of a contract is an agreement that transfers participation to the contract along with all the rights and obligations arisen out of the contract of the assignor to the assignee. The article set out below regarding assignment of lease contract under Article 323 of the TCO which is amongst the postponed provisions will also come into force on July 1, 2020 in regard to workplace leases.

*“Article 323 – (1) Unless the lessee receives the written consent of the lessor, the lease cannot be assigned to someone else. The lessor cannot refuse to give such consent regarding the workplace leases unless there is a valid reason.*

*(2) The assignee whom the lease contract is assigned to with the written consent of the lessor replaces the lessee in the lease contract and obligations of the assignor to the lessor shall be discharged.*

*(3) The assignor in workplace lease contracts shall be jointly liable with the assignee until the expiry of the contract and this period cannot exceed two years.*

While the lessor could abstain from giving his/her written consent to transfer of the lease relationship with no reason during the postponement of the relevant provision, following the enforcement of the relevant provision the lessor could only refrain from giving his/her consent to transfer of the lease relationship if there are valid reasons.

Additionally, even if it is not specifically stipulated under the contract the assignor of the lease contract shall be jointly liable with the assignee until the expiry of the contract not to exceed 2 (two) years as per the third paragraph of this article.

## 2. Kiralananın Sözleşme Bitiminden Önce Geri Verilmesi (Erken Tahliye) (TBK. m. 325)

Kira sözleşmesinin kiracı tarafından erken feshi ve sonuçlarına ilişkin TBK'nın 325. maddesi ise, konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından gerek kiracının elinde olmayan sebeplerden ötürü kiralananın erken tahliye edilmesi gerekse de işyeri kiralari bakımından kiracının elde etmesi beklenen karı elde edememesi gibi durumlar sebebiyle kiralananın sözleşme bitiminden önce geri verilmesi hallerini düzenlemektedir.

*“Madde 325 – (1) Kiracı, sözleşme süresine veya fesih dönemine uymaksızın kiralananı geri verdiği takdirde, kira sözleşmesinden doğan borçları, kiralananın benzer koşullarla kiraya verebileceği 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 halinde, kiracının kira sözleşmesinden doğan borçları sona erer*

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

Anılan hüküm ile kiracının korunması gereği ilkesi terk edilmemekle birlikte, kiraya verenin menfaatleri de korunmuştur. Yargıtay'ın yerleşik uygulama halini almış içtihatları da erken tahliye halinde, kiracının ödeyeceği tazminatın kiralananın **aynı koşullarla** yeniden kiraya verilebileceği makul süre ile sınırlı olduğu yönündeydi. Bahse konu makul süre ise, Yargıtay'ın yerleşik uygulaması uyarınca ortalama üç ay olarak belirlenmekle birlikte<sup>1</sup>, söz konusu sürenin tespiti için her uyuşmazlık özelinde makul sürenin belirlenmesi için ayrıca bilirkişi incelemesi yoluna da gidilebilmektedir<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 16.10.2019 tarihli 2018/3415 E. ve 2019/8030 K. sayılı ilamı.

<sup>2</sup> Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 15.01.2019 tarihli 2017/4354 E. ve 2019/82 K. sayılı ilamı ile Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 2015/3646 E. ve 2016/463 K. sayılı ilamı.

## 2. Return of the Leased Property Prior to the Expiry of the Lease (Article 325 of the TCO)

Article 323 of the TCO regarding the early termination of the lease by the lessee and its consequences regulates the return of the leased property prior to the expiry of the lease due to early evacuation of the leased property by the lessee for unavoidable reasons with regard to leases of residential property and roofed workplaces and also circumstances where the lessee cannot make the expected profits with regard to workplace leases.

*“Article 325 – (1) In the event that the lessee returns the leased property by not complying with the term of the contract or the termination period, his/her obligations arisen out of the contract shall continue for a reasonable time in which the leased property may be leased under similar conditions. If the lessee finds a new lessee who can be expectedly acceptable by the lessor and is capable of fulfilling the payment obligation and is ready to take over the lease relationship, the lessee's obligations under the lease contract shall expire.*

*(2) The lessor is obliged to deduct the expenses he/she was freed from and the benefits he/she obtained or deliberately avoided to obtain by using the leased property in a different way from the lease amount.”*

With the aforementioned provision the principle of protecting the lessee is not waived, but the interests of the lessor are also protected. The precedents of the Court of Cassation which had become an established practice was also considered that in the event of early evacuation the compensation to be paid by the lessee should be limited to a reasonable time in which the leased property could be leased again **under the same conditions**. Although the reasonable time in question is determined as an average of three months according to the established application of the Court of Cassation an expert examination

Yargıtay içtihatları ile TBK'nın bahse konu maddesi arasındaki farka göre kiracının erken tahliye halinde ödeyeceği tazminat, kiralananın aynı koşullarla değil, **benzer koşullarla** yeniden kiraya verilebileceği makul süre ile sınırlı olacaktır.

### 3. Olağanüstü Fesih (TBK. m. 331)

İşyeri kiralari bakımından yürürlüğe girecek bir diğer hüküm olan olağanüstü feshe ilişkin TBK'nın 331. maddesi ise aşağıdaki şekilde düzenlenmektedir:

*“Madde 331 – (1) Taraflardan her biri, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hale getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir.  
(2) Hakim, durum ve koşulları göz önünde tutarak, olağanüstü fesih bildiriminin parasal sonuçlarını karara bağlar.”*

Söz konusu hüküm kiracıya veya kiraya verene olağan fesih imkanı yerine olağanüstü mahiyette bir fesih imkanı vermekte, böylece taraflar açısından kira sözleşmesinin devamını çekilmez hale getiren önemli sebeplerin varlığı halinde taraflar erkenden sözleşmeyi sona erdirebilmektedir. Ancak, önceden öngörülemeyen bazı sebeplerin ortaya çıkmış olması ve sözleşmenin devamının artık taraflardan beklenemeyeceği ölçüde önemli hallerin varlığı durumunda, kira sözleşmesinin önceden sözleşmenin kiracı veya kiraya veren tarafından feshedilmesi sebebiyle diğer tarafa ödenecek olan tazminatın miktarına ilişkin olarak bir alt sınır getirilmemiş ve takdir yetkisi hakime bırakılmıştır.

### 4. Bağlantılı Sözleşme Yasağı (TBK. m. 340)

İşyerleri bakımından Temmuz 2020 tarihi itibarıyla yürürlüğe girecek olan TBK'nın 340. maddesi uyarınca, kiralananın kullanımıyla

can also be made to determine the time in question for each dispute. According to the difference between the precedents of the Court of Cassation and the article in question of the TCO, the compensation to be paid by the lessee in the event of early evacuation will be limited to the reasonable time in which the leased property can be leased again under **similar conditions**, not under the same conditions.

### 3. Extraordinary Termination (Article 331 of the TCO)

Article 331 of the TCO concerning extraordinary termination which is another article that will come into force in regard to workplace leases is regulated as follows:

*“Article 331 – (1) Each party may terminate the contract at any time by complying with the legal termination notice period in the event of significant reasons that make the continuation of the lease relationship unbearable.  
(2) The judge concludes the monetary consequences of the extraordinary termination notice by taking circumstances and conditions into consideration.”*

The article in question enables the lessee or the lessor to an extraordinary termination instead of an ordinary termination and thus parties are able to make an early termination in the event of significant reasons that make the continuance of the lease contract unbearable for the parties. However, in the event that some unforeseen reasons have emerged and there are significant circumstances such that the continuance of the contract can no longer be expected from the parties, a lower limit has not been imposed on the amount of the compensation to be paid to the other party because of the early termination of the lease contract by the lessee or lessor and the discretion has been vested in the judge.

### 4. Connected Contract Prohibition (Article 340 of the TCO)

Pursuant to the Article 340 of the TCO which will come into force in July 2020 in regard to workplaces, the contracts that obligate the lessee which are not directly related to the usage of the



doğrudan ilişkisi olmayan kiracıyı borç altına sokan sözleşmeler bağlantılı sözleşme sayılarak kesin hükümsüz sayılmıştır.

*“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.”*

TBK'nın getirdiği söz konusu yenilik öncesinde sözleşme serbestisi ilkesi gereğince kira sözleşmesiyle doğrudan bağlantılı olmayan bağlantılı sözleşmeler yapılabilirken 1 Temmuz 2020 tarihinden itibaren imzalanan kira sözleşmelerinde bağlantılı sözleşmelerin yapılması halinde bu bağlantılı sözleşmeler geçersiz olacaktır.

Kira sözleşmesinin yanı sıra, ayrı bir sözleşmenin yapılması ve kira sözleşmesinin kurulmasının ya da sürdürülmesinin bu sözleşmeye bağlanması halinde ilgili sözleşme, bağlantılı sözleşme olarak adlandırılmakta ve anılan hüküm kapsamına girmektedir. Anılan maddenin gerekçesinden de anlaşılmaktadır ki, bağlantılı sözleşme yapma yasağı yalnızca kira sözleşmesinin taraflarını değil üçüncü kişileri de kapsamaktadır. Bağlantılı olan husus, ayrı bir sözleşme olabileceği gibi kira sözleşmesinin içinde bir yan edim yükümü de olabilir. Örneğin; bir alışveriş merkezinde alan kiralayan kiracının kira sözleşmesinde, ilgili kiralanan alanın doğal afetlere karşı kiracı tarafından sigortalanmasına ilişkin bir yükümlülük getirilmesi bu kapsamda değerlendirilebilecektir. Zira alışveriş merkezinin bütünüyle doğal afetlere karşı sigortalanması alışveriş merkezini işleten ve aynı zamanda kiracıya kiralayan alışveriş merkezi yönetimine ait olacaktır. Ancak belirtmek gerekir ki; bağlantılı sözleşme yapma yasağının ilk kez TBK ile gündeme gelmesi sebebiyle, kanuni düzenlemenin uygulamadaki yansımaları ancak 1 Temmuz 2020 tarihinden itibaren mahkemelerin vereceği kararlar ile ortaya çıkacaktır.

##### **5. Kiracının Güvence Vermesi (TBK. m. 342)**

Konut ve çatılı işyeri kiralalarında TBK ile hüküm altına alınan ve yürürlüğü 1 Temmuz 2020

leased property are considered as connected contracts and deemed null and void.

*“Article 340- Should the establishment or the maintenance of the contract in residential property or roofed workplace leases be connected to an obligation not related to the usage of the leased property without the benefit of the lessee , the contract connected to the lease shall be null and void.”*

Whereas contracts not directly connected to the lease contract could be concluded prior to the new provision in question of the TCO, in the event of concluding connected contracts from the date of July 1, 2020 these connected contracts shall be void.

In case of concluding another contract besides from the lease contract and connecting the establishment or the maintenance of the lease contract to this contract, the contract in question is named as connected contract and is included in the scope of the aforementioned article. It is understood from the legislative intention of the aforementioned article that the prohibition of making connected contracts covers not only parties of the lease contract but also third parties. The connected issue may be a separate contract or a secondary performance obligation within the lease contract. For example; in a lease contract of the lessee who leases an area in a shopping center, imposing an obligation regarding the leased area to be insured against natural disasters by the lessee will be evaluated in this scope. Because the insurance of the entire shopping center against natural disasters will fall into the duties of the management of the shopping center which operates the shopping center and also leases it to the lessee. However, it should be noted that since the prohibition on making connected contracts has become a current issue with the TCO, the effects of the legal regulation in practice will emerge as the date of July 1, 2020 with the court decisions.

##### **5. Security Deposits (Article 342 of the TCO)**

The provision regarding security deposit request from the lessee which has been regulated under

tarihine ertelenen kiracıdan güvence istenilmesine ilişkin hüküm ise şu şekilde düzenlenmektedir:

**“Madde 342 – (1) Konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşmeyle kiracıya güvence verme borcu getirilmişse, bu güvence üç aylık kira bedelini aşamaz.**

**(2) Güvence olarak para veya kıymetli evrak verilmesi kararlaştırılmışsa kiracı, kiraya verenin onayı olmaksızın çekilmemek üzere, parayı vadeli bir tasarruf hesabına yatırır, kıymetli evraki ise bir bankaya depo eder. Banka, güvenceleri ancak iki tarafın rızasıyla veya icra takibinin kesinleşmesiyle ya da kesinleşmiş mahkeme kararına dayanarak geri verebilir.**

**(3) 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.”**

Anılan hüküm uyarınca, güvence bedeli miktar olarak **üç aylık kira bedeliyle sınırlanmış** ve bunların para veya kıymetli evrak olması halinde bankaya yatırılması zorunlu hale getirilmiştir. Bankanın söz konusu güvenceyi geri vermesi ise ancak iki tarafın rızasıyla veya icra takibinin kesinleşmesi ile ya da kesinleşmiş mahkeme kararına dayanarak mümkün olabilecektir.

Bu kapsamda, doktrinde yer alan görüşler doğrultusunda, 1 Temmuz 2020 tarihinden önce imzalanmış olan güvence hükümleri içeren kira sözleşmelerinin 1 Temmuz 2020 tarihinden sonra da geçerliliğini koruyacak, kiracı güvencenin miktar yönünden işbu maddeye aykırı olduğunu veya bankaya yatırılması gerektiğini iddia edemeyecektir. Ancak yine de hatırlatmak isteriz ki; erteleme döneminde de depozitonun ortalama faiz getiren bir bankaya yatırılması, yatırılmaması halinde dahi iade sırasında kiraya verenin depozitodan faiz ile birlikte sorumlu olduğu yönündeki Yargıtay içtihatları uygulanmaya devam edilebilecektir. Zira Yargıtay’ın yerleşik uygulama halini almış bu konudaki içtihatları doğrultusunda, kiraya verenin güvence bedelinin değerini artırma

the TCO in residential property and roofed workplaces whose effective date has been postponed to July 1 2020 is regulated as follows:

**“Article 342 – (1) If a security deposit is foreseen in the residential property and workplace lease contract, the amount of the deposit cannot exceed the amount of three months’ rent.**

**(2) If it is decided to give money or valuable paper as security deposit, the lessee deposits the money to a term deposit account or deposits the valuable paper to a bank account and the lessee cannot withdraw the subject amount without the consent of the lessor. The bank may return the deposit only with the consent of the both parties or with the finalization of enforcement proceedings or based on a final court decision.**

**(3) If the lessor has not notified the bank in writing that he/she had filed a lawsuit or commenced enforcement or bankruptcy proceedings against the lessee within three months of the expiration of the lease contract, the bank is obliged to return the deposit at the request of the lessee.”**

Per the aforementioned article, the security deposit is restricted to the amount of three months’ rent and if the deposit is in the form of money or valuable paper it is obliged to be deposited in the bank. As for the return of the deposit by the bank, it will only be possible with the consent of the both parties or finalization of the enforcement proceedings or on the basis of a final court decision.

In this context, in accordance with the opinions in the doctrine, the lease contracts, which include security deposit provisions signed before 1 July 2020, will also remain valid after 1 July 2020, and the lessee will not be able to claim that the deposit is contrary to this article or should be deposited in the bank. However, we would like to remind that; in the postponement period, the precedents of the Court of Cassation that the lessor is responsible for the deposit along with the interest during the return ,if the subject amount deposited or even not deposited in an average interest-bearing bank will continue to be applied.

In accordance with the precedents of the Court of Cassation which have become an established practice, even though the lessor has no

yükümlülüğü olmasa da, kendisine güvence olarak bırakılan söz konusu paranın enflasyon karşısında değerini kaybetmemesi için de gereken önlemleri alması da iyi niyet kurallarının bir gereği olarak değerlendirilmektedir.

#### **6. Kira Bedeli Dışında Kiracı Aleyhine Değişiklik Yapılamaması (TBK. m. 343)**

Ertelenen hükümler arasında yer alan TBK'nın 343. maddesi, yürürlüğe girmeden önceki uygulama ile aynı düzenlemeyi içerdiğinden, işbu maddenin 1 Temmuz 2020 tarihi itibarıyla yürürlüğe girmesi ile birlikte uygulamada herhangi bir değişiklik yaşanmayacağı değerlendirilmektedir.

*“Madde 343 – Kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesi dışında, kiracı aleyhine değişiklik yapılamaz.”*

#### **7. Kira Bedelinin Belirlenmesi (TBK. m. 344)**

Bilindiği üzere, kira sözleşmesinin uygulamasında taraflar arasında en fazla uyuşmazlığın ortaya çıktığı konu kira bedelinin belirlenmesine ilişkindir. Ülkemizdeki ekonomik dalgalanmaların etkisi ile birlikte, Yargıtay bu konuda bir içtihat hukuku yaratmıştı ancak ekonomik dalgalanmalara göre içtihatlar da zamanla değişkenlik göstermiştir. Bu noktada, Yargıtay içtihatları doğrultusunda konu TBK'nın 344. maddesi ile hüküm altına alınmıştır.

*“Madde 344 – (1) Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında tüketicici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır.*

*(2) Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılmamışsa, kira bedeli, bir önceki kira yılının tüketicici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla hakim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenir.*

*(3) Taraflarca bu konuda bir anlaşma*

obligation to increase the amount of the security deposit, it is considered as a requirement of the rules of good faith to take necessary measures so that the security deposit does not decrease in value against inflation.

#### **6. Prohibition to Make Changes to the Detriment of the Lessee Except for the Lease Amount ( Article 343 of the TCO)**

Since Article 343 of TCO which is among in the postponed provisions contains the same regulation as the practice applied before it came into force, it is evaluated that there will be no change in practice after this article comes into force on July 1, 2020.

*“Article 343 - No changes can be made in the lease contracts to the detriment of the lessee except the lease amount.”*

#### **7. Determining the Lease Amount ( Article 344 of the TCO)**

As it is known, the issue where the most dispute arises between the parties in the application of the lease contract is related to determining the lease amount. Along with the effects of economic fluctuations in our country, the Court of Cassation had created a precedent on this matter, however precedents have also varied over time according to the economic fluctuations. At this point, in accordance with the precedents of the Court of Appeals the issue has been regulated under the Article 344 of the TCO.

*“Article 344 - (1) The parties' agreements regarding the lease amount to be applied in the renewed lease periods are valid on the condition that they do not exceed the rate of change in the consumer price index averages of twelve-months in the previous lease year. This rule also applies to lease contracts with a term longer than one year.*

*(2) If an agreement has not been made by the parties upon this subject, the lease amount will be determined by the judge according to the principle of equity, taking into account the condition of the leased property provided that the rate of change shall not exceed the twelve-month*

yapılıp 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, hakim tarafından tüketici fiyat endeksindeki on iki 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.

(4) 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.”

Anılan hüküm öncesinde, sözleşme serbestisi ilkesi gereğince kiraya veren ve kiracı arasında takdir edildiği ölçüde kira artışına gidilebilmekteydi. Ancak, ilgili hüküm ile birlikte artış sınırı getirilerek kira sözleşmesi tarafları söz konusu sınırı esas alarak kira artışına gidebileceklerdir.

Her ne kadar anılan hüküm yürürlüğü 1 Temmuz 2020 tarihine kadar ertelenen hükümler arasında yer alsa da, söz konusu hükmün hâlihazırda işyeri kiralaları bakımından yürürlüğe girdiği kabul edilmektedir. Nitekim 18 Ocak 2019 tarihli ve 30659 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “7161 sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnemelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile son halini almış olan işbu madde uyarınca, kira bedeli artışlarında, tacir olarak

averages in the consumer price index of the previous lease year.

(3) Regardless of whether an agreement has been made by the parties or not, the lease amount to be applied in the new lease year in lease contracts with a term over five years or renewed after five years and at the end of every five years thereafter, is determined by the judge by taking into account the rate of change according to the averages of twelve months in the consumer price index, the status of the leased property and the equivalent lease amounts in accordance with equity. The lease amount determined in this way in the lease year after every five years may be changed according to principles in previous sub clauses.

(4) If the lease amount is determined as foreign currency, it cannot be changed unless five years have passed without prejudice to the provisions of the Law on the Protection of the Value of the Turkish Currency dated 20/2/1930 and numbered 1567. However, the provision of the Article 138 titled “Excessive difficulty in performance” shall be reserved. After five years have passed the provision of the third paragraph shall be applied in determining the lease amount by taking into account the changes in the value of the foreign currency.”

Before the aforementioned provision, an increase in lease amount could be made to the extent of discretion of the lessor and the lessee in accordance with the principle of freedom of contract. However, an increase limit has been introduced with the relevant provision and the parties to the lease contract shall be able to increase the lease amount based on the limit in question.

Even though the aforementioned provision is among the provisions which their effective date has been postponed to July1, 2020, it is accepted that the relevant provision has already come into in terms of workplace leases. Thus, pursuant to this article which has been finalized with the “Law on Amendment of Tax Laws No. 7161 and Certain Laws and Decree Laws” published in the Official Gazette dated 18 January 2019 and numbered 30659, the increase of the lease amount has been limited by the rate of change in



sayılan kişiler ile özel hukuk ya da kamu hukuku tüzel kişilerin kiracı olduğu işyerleri bakımından 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranınca sınırlamaya gidilmiştir. Doktrinde 1 Ocak 2019 tarihinde yapılan ve aynı tarihte yürürlüğe giren söz konusu kanun değişikliğinin, yalnızca konut kiralari açısından mı bu tarihte yürürlüğe girdiği yoksa bu değişiklik ile birlikte anılan sınırlamanın işyeri kiralari bakımından da yürürlüğe girmiş olduğu hususu tartışmalı olmakla birlikte, baskın görüş anılan sınırlamanın ve dolayısıyla söz konusu hükmün 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla işyeri kiralari bakımından da geçerli hale geldiği ve işbu nedenle, işyeri kiralari da kira bedelinde yapılacak artışların 1 Ocak 2019'dan bu yana bahse konu hükme tabi olduğu yönündedir. Dolayısıyla, ilgili hükmün 1 Temmuz 2020 tarihi öncesinde hâlihazırda yürürlüğe girdiği kabul edilmektedir.

#### **8. Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı (TBK. m. 346)**

Kiracı aleyhine düzenleme yasağını konu alan ilgili hüküm ile, kira sözleşmesinde kiracı aleyhine getirilen yükümlülüklerle aykırı hareket etmeye bağlı cezai şart ya da muacceliyet kayıtları geçersiz hale getirilmiştir. Ancak ifade etmek gerekir ki, kira sözleşmesi tahtında güvence bedeli ve diğer teminatların verilmesi yükümlülüğü yan gider olmadığı halde işbu madde kapsamında değildir.

*“Madde 346 – Kiracıya, kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilemez. Özellikle, kira bedelinin zamanında ödenmemesi halinde ceza koşulu ödeneceğine veya sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmalar geçersizdir.”*

Anılan hüküm doğrultusunda, kiracının yılda iki kez kira bedelini ödemediği temerrüde düşmesi halinde, kalan süreye ilişkin tüm kira bedellerinin muaccel hale geleceğine dair konulacak hükümler geçersiz hale gelecektir. Bu noktada belirtmek gerekir ki, işbu hükmün yürürlüğü kiracının temerrüdü sebebiyle kiraya verenin gecikmeye bağlı olarak işletilecek faizleri talep etme hakkına hâlel getirmeyecektir.

twelve month averages in the consumer price index in the previous lease year to be effective as of January 1, 2019 in terms of workplaces where the lessees are considered as traders and private or public law legal entities.

While it is controversial in the doctrine whether the amendment made on January 1, 2019 ,which came into force on the same date, came into force only in terms of residential property leases or the aforementioned limitation came into force also in terms of workplace leases, the dominant view is that the mentioned limitation and therefore the provision in question have also been effective in terms of workplace leases as of January 1, 2019 and because of this reason, increases to be made in lease amounts in workplace leases are subject to the provision in question since January 1, 2019. Therefore, it is considered that the relevant provision has come into force before the date of July 1, 2020.

#### **8. Prohibition of the Regulation to the Detriment of the Lessee ( Article 346 of the TCO)**

With the relevant provision regarding the prohibition of the regulation to the detriment of the lessee , penalty clauses or acceleration clauses related to breach of obligations imposed against the lessee in lease contracts have been rendered invalid. However, it should be noted that even though giving security deposit or other assurances are not side expenses, they are not in the scope of this article.

*“Article 346- The lessee shall not be obligated to make any payments other than lease amount and side expenses. Especially, agreements regarding making a penalty payment or that all the undue payments will be due if the lease amount is not paid on time shall be invalid.”*

In accordance with the said provision, clauses which regulate that all undue payments will be due related to remaining period in the event that the lessee fails to pay the lease amount twice in a year will be invalid. At this point, it should be noted that the enforcement of this provision will not prejudice the right of the lessor to demand interests to be accrued due to default of the lessee.

### 9. Dava Sebeplerinin Sınırlılığına İlişkin Hüküm (TBK. m. 354)

Dava sebeplerinin sınırlılığı, TBK'nın 354.maddesinde düzenlenmiştir.

*“Madde 354 – Dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin hükümler, kiracı aleyhine değiştirilemez.”*

TBK uyarınca, konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin sözleşmeler süre sonunda kendiliğinden sona ermeyip, ancak kiracı tarafından süre bitiminden en az on beş gün önce kiraya verene yapılacak bir fesih bildiri ile sona erdirilmedikçe kendiliğinden birer yıllık süreler ile uzamaktadır. Bu kapsamda, kiraya verenin kira sözleşmesinin süresinin bitimine dayanarak veya TBK’da belirtilmeyen haller dışında onuncu uzama yılından önce feshetme hakkı bulunmamaktadır. Dolayısıyla, kiraya verenin TBK uyarınca kiracının dava yoluyla tahliyesini talep edebileceği haller TBK’da belirtilen haller ile sınırlıdır. Anılan hüküm ile birlikte, dava yoluyla dahi kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin sebepler kiracı aleyhine değiştirilemeyecektir.

### III. SONUÇ

TBK'nın kiracısı tacir veya tüzel kişi olan işyeri kiralari bakımından yürürlüğü 1 Temmuz 2020 tarihine kadar ertelenmiş söz konusu hükümleri, erteleme süresi sona erdiğinde kendiliğinden yürürlüğe girecek olup, Türk Hukuku'nda kira sözleşmeleri bakımından alışagelmış birçok uygulama sona erecektir. Kiracıyı koruyucu nitelikteki söz konusu yürürlüğe girecek hükümlerin ne şekilde uygulama alanı bulacağı, bu tarihten itibaren Yargıtay Kararları ile şekillenecek ve netleşecektir.

### 9. The Provision Regarding the Numerus Clausus of Grounds of Action ( Article 354 of the TCO)

The numerus clausus of grounds of action has been regulated in Article 354 of the TCO.

*“Article 354- Provisions regarding the termination of the lease contract through litigation cannot be changed to the detriment of the lessee.”*

Pursuant to the TCO, contracts regarding residential property and roofed workplace leases do not expire automatically at the end of the term, but automatically extended for one year periods unless terminated by the lessee with a termination notice to the lessor. In this context, the lessor does not have the right to terminate the contract before the tenth extension year on the basis of the expiration of the lease contract or for the reasons not specified in the TCO. Therefore, the cases where the lessor may demand the evacuation of the lessee through litigation under the TCO is limited to the cases specified in the TCO. With the aforementioned provision, the grounds on termination of the lease contract cannot be changed to the detriment of the lessee even through litigation.

### III. CONCLUSION

The provisions in question which their enforcement has been postponed until July 1 , 2020 in terms of workplace leases in which the lessees are merchants or legal persons will come into force automatically when the postponement period expires and many practices in Turkish Law regarding the contracts will come to an end. The application of the provisions, which will come into force, protecting the lessee will be shaped and clarified with the Court of Cassation Decisions from this date on.

### KAYNAKÇA / BIBLIOGRAPHY

- **Ahmet Türkmen**, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerinin Değerlendirilmesi, Ankara Barosu Dergisi 2015/1.
- **Emre Gökyayla**, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı, Prof. Dr. Aydın Zevkliler'e Armağan, Cilt II, Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi, Cilt 8, Özel Sayı, İzmir 2013, s. 1203-1251 (Kısaltma: Uygulama Alanı).

- **Kardelen Ateşçi**, Türk Borçlar Kanunu'nun Kiraya İlişkin Ertelenen Hükümleri, İstanbul Barosu Dergisi, Kasım-Aralık 2017.
- **Murat Aydoğdu**, Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Sözleşmelerinde Kiracının Güvence (Depozito) Verme Borcu (TBK 342), Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt:14, Sayı:1, 2012.
- **Murat İnceoğlu**, Kira Hukuku, Cilt 2, İstanbul 2014.
- Yargıtay Kararları.

Makaleyle ilgili detaylı bilgi için: [zihni@gonen.com.tr](mailto:zihni@gonen.com.tr)–[b.yamaner@gonen.com.tr](mailto:b.yamaner@gonen.com.tr)