

6098 SAYILI TÜRK BORÇLAR KANUNUNUN KİRA SÖZLEŞMESİNE İLİŞKİN YÜRÜRLÜĞÜ ERTELENEN HÜKÜMLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Yrd. Doç. Dr. Ahmet TÜRKMEN*

GİRİŞ

6 353 sayılı Kanunla, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun kira sözleşmesine ilişkin 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346 ve 354 üncü maddelerinin yürürlüğü kiracısı tacir ve tüzel kişi olan işyeri kiralari bakımından sekiz yıl süreyle ertelenmiştir. Bu ertelemenin arkasında AVM ve gayrimenkul yatırımcılarının yoğun lobi faaliyetlerinin olduğu ifade edilmektedir^[1]. Lobi faaliyetleri sonucu bu türden kişilere özel ertelemeleri

* İzmir Gediz Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medenî Hukuk Anabilim Dalı Öğretim Üyesi.

[1] Burcuoğlu, Haluk: Borçlar Kanununa Getirilen Yenilikler Semineri, İzmir Barosu Dergisi, Mayıs 2012, Yıl 77, S. 2, Borçlar Kanunu Özel Sayısı, s. 71; Gümüş, Mustafa Alper: “Yeni” 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356), 2. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2012 (Kısaltma: Kira Sözleşmesi), s.

doğru bulmasak da, bu erteleme özellikle kiracısı tacir olan işyeri kiralaları bakımından bu yerlerin kiracılarının diğer kiracılarla aynı nispette korunmaya muhtaç olup olmadığını sorgulatmayı başarmıştır.

Seviz yıllık erteleme iki buçuk yılı geride kalmasına rağmen, uygulamada özellikle, bu kişileri kapsayan kira sözleşmelerinin hazırlanmasında ve bu erteleme sonucu hangi hükümlerin uygulanacağı konusunda önemli tereddütler bulunmaktadır. Bu çalışmada, öncelikle işyeri kiralaları bakımından genel bir değerlendirme yapılmış, sonrasında erteleme kişi ve kira türü bakımından kapsamı üzerinde durulmuştur. Daha sonra erteleme süresi boyunca uygulanması gereken hukuk, ertelenen maddelere ilişkin değerlendirmeler ve erteleme sonrasında uygulanacak hukuk konularında da açıklamalar yapılmıştır.

I. İŞYERİ KİRALARI BAKIMINDAN GENEL BİR DEĞERLENDİRME

AVM ve gayrimenkul yatırımcılarının lobi faaliyetleri sonucu 6098 sayılı Kanunun kira sözleşmesine ilişkin bazı hükümlerinin ertelenmesi, kira sözleşmelerine uygulanacak hükümlerin; “genel hükümler”, “konut ve çatılı işyeri kiralaları” ve “ürün kiralaları” şeklinde kanunun kalıplaşmış sistematüğinde bir takım değişiklikler yapılması gerekliliğini sorgulatmayı başarmıştır. Esasında kiracının korunmasındaki temel düşünce, onların ekonomik olarak zayıf olmasından ziyade kiraya veren karşısındaki pazarlık güçlerinin zayıf olmasıdır, bu nedenle kanun önünde bütün kiracıların eşit olarak korunması gerektiği savunulabilir. Ancak bir konut kiracısıyla tacir niteliğindeki bir işyeri kiracısının, ekonomik güçleri bir yana, aynı pazarlık gücüne sahip olmadıkları da aşikârdır. Tacirin her türlü ticarî faaliyetinde basiretli davranma yükümlülüğünün (TTK m. 18/II) işyeri kiralalarında, kanun önünde, örneğin kira bedelinin belirlenmesi (TBK m. 344), güvence bedeli (TBK m. 342) veya kiracı aleyhine düzenleme yasağı (TBK m. 346) gibi konularda bir konut kiracısıyla aynı derecede korunmaya muhtaç tutulmasının haklı ve makul gerekçesini bulmak zordur. Nitekim tacirler; gabin, uyarılma, genel işlem şartları ve cezaî şartın indirilmesi gibi hususlarda diğer kişilere oranla daha sınırlı olarak korunabilirken, kira sözleşmelerinde diğer işyeri kiracılarıyla birlikte konut kiracısına tanınan ayrıcalıklardan yararlanabilecektir; lâkin tek farkla, işyerinin “çatılı” olması şartıyla! Çatısı olmayan işyeri kiracısı ise, bu ayrıcalıkların hiçbirinden yararlanamayacaktır. İşyeri kiralaları bakımından,

14; İnceoğlu, M. Murat/Baş, Ece: “Kira Hukukunda Bağlantılı Sözleşme Yapma Yasağı”, İÜHFİM 2012, Cilt LXX, S. 2, (Kısaltma: Bağlantılı Sözleşme), s. 179; İnceoğlu, M. Murat: Kira Hukuku, Cilt 2, XII Levha Yayınları, 1. Baskı, İstanbul 2014 (Kısaltma: II), s. 572; Öncü, Özge: “6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi”, İzmir Barosu Dergisi, Mayıs 2012, Yıl 77, S. 2, Borçlar Kanunu Özel Sayısı, s. 317.

işyerinin çatılı olup olmamasının bu derece keskin bir ayırımı haklı ve makûl kılıp kılmadığı da sorgulanmaya değerdir^[2].

Bu ertelemenin önümüzdeki sekiz yıla mahsus olmayıp, bu süreç içinde veya erteleme süresi sonunda bu tür kira sözleşmelerine ilişkin özel kanun hükümleri getirilmesi de olasıdır ve belki de gereklidir. Zira kanun koyucunun, işyerlerini salt çatılı-çatısız olmasına göre farklı hükümlere tabi tutup ikisi arasında önemli ayrımlar yapabildiği bir yasal düzende, kiracısı tacir olan işyerlerini veya sadece işyeri kiralarını farklı hükümlere tabi tutma ihtimali ve gereği çok da haksız bir beklenti sayılmaz. Kanaatimizce kira sözleşmelerindeki geleneksel çatılı-çatısız şeklinde fizikî temelli bir ayırım yerine, kiracının tacir niteliğinden bağımsız işyeri kirası-konut kirası gibi niteliksel ve rasyonel bir ayırım yapılması ve kanunun sistematığının ona göre baştan düzenlenmesi yerinde olacaktır. Ancak bu görüşümüz işyeri kiralarında kiracıların hiç korunmaması gerektiği anlamına gelmemektedir. Zira işyeri kiracılarının, konut kiracılarından farklı olan kendine özgü ihtiyaçlarının dikkate alınıp, yine – konut kiracılarına bile tanınmayan^[3] kendine özgü korunma mekanizmalarının sağlanması gerekir. Örneğin, 6098 sayılı Kanundaki işyeri kiralarında kiraya verenin, haklı sebep olmaksızın işyeri kira ilişkisinin devrine yazılı rıza göstermekten kaçınmaması (TBK m. 323/I) bu anlamda önemli bir adımdır. Böylece kiracı, işyerinde yarattığı müşteri çevresi, işyerinin bütünleyici parçası haline gelen tesisatlar gibi maddî ve gayrimaddî değerleri, bulunduğu başka bir kiracıya belli bir menfaat karşılığında devredebilecektir^[4].

[2] Çatılı-çatısız ayırımının sakıncaları için bkz. Akıncı, Şahin: “İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, s. 40.

[3] Gümüş yerinde olarak kira ilişkisinin devriyle birlikte kiracının imaj, müşteri, goodwill, sabit tesisat gibi maddî veya gayrimaddî ekonomik değerleri de devralana devrettiği işyeri kirasının devrinde, kiracının bundan belirgin şekilde menfaat sağladığını, ancak konut kirasında böyle bir menfaat olmadığına işaret etmektedir (Kira, s. 227). İsviçre hukukunda, kira ilişkisinin üçüncü kişiye devrine ilişkin olarak sadece işyeri kiralarına ilişkin özel bir düzenlemenin yapılmasının arka planında, diğer kira konularından farklı olarak, yalnızca işyeri kiralarında olan ve devreden kiracıya ait korunmaya değer maddi ve maddi olmayan malvarlığı değerlerinin, bir bütün olarak serbestçe devredilebilmesine imkân sağlamak istenilmesi düşüncesi vardır. Öyle ki, devreden kiracıya ait olan müşteri çevresi ve stoktaki mallar gibi malvarlığı değerleri, işyeri kiralarında söz konusu iken, örneğin konut kiralarında bu tür korunmaya değer menfaatler bulunmamaktadır (Topuz, Seçkin/Canbolat, Ferhat: “Kira İlişkisinin Devri – (Yeni) Türk Borçlar Kanununun İlgili 323’üncü Maddesinin Değerlendirilmesi”, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, 2011, S. 95, s. 99, dn. 4)

[4] Topuz/Canbolat da işyeri kiralarında kiracının kira konusuna ilişkin olarak yapmış olduğu yatırımlar nedeniyle (örneğin müşteri çevresini genişletmek için yapılan reklam giderleri, bunun sonucunda edinilen müşteri çevresi, makine ve ekipman masrafları, tavan-zemin-vitrin düzenlemesi vs. için yapılan giderler), kiracının zarara uğrayabileceğini ifade etmektedir (s. 100). İnceoğlu/Baş ise, kiraya verenlerin reklam faaliyetleriyle tanıtım yapıp

İşyeri kiracılarının konut kiracılarından ayrı bir korunmaya ihtiyaç duyulduğu başka bir durum, 6098 sayılı TBK m. 347 hükmüne göre kiraya verene yasadaki süreler geçtikten sonra hiçbir gerekçe göstermeden kira sözleşmesini sona erdirmeye imkânının sağlanmasının yarattığı olumsuz durumdur^[5]. Bu hükme göre kiraya veren, kira sözleşmesini ve bununla işyeri kiracısının yıllar boyu yarattığı maddî ve gayrimaddî değerleri hiçbir gerekçe göstermeden sona erdirebilecek, üstelik kiracı, aksine yazılı bir anlaşma olmadıkça kiralanan kattığı maddî değer karşılığında hiçbir şey isteyemeyecektir (TBK m. 321/III). Bu durumun getirdiği olumsuz sonuçlardan ise sadece işyeri kiracısı değil, onun müşteri çevresi de olumsuz etkilenecektir^[6]. Tüm bu gerekçelerle, TBK'daki kira sözleşmesine ilişkin hükümlerdeki, öncelikle çatılı-çatısız işyeri ayırımından vazgeçilmesi^[7], akabinde konut ve işyeri kiralalarını, bunların kendine özgü niteliklerini ve ihtiyaçlarını dikkate alarak farklı hükümler içinde düzenleyip, bu ihtiyaçlara cevap verecek ciddi bir revizyon yapılması gerektiği kanaatindeyiz.

II. ERTELEMENİN YASAL SÜRECİ

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu TBMM tarafından kabul edilip 4.2.2011 tarihinde Resmî Gazetede yayımlandıktan kısa bir süre sonra AVM yatırımcılarının kanunun kira sözleşmesine ilişkin bazı hükümlerinin kendi yatırımlarını olumsuz etkileyeceği ve aleyhlerine sonuç doğurabileceği gerekçesiyle yaptıkları talep üzerine 14.4.2011 tarihinde yayınlanan 6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun Geçici 2. maddesiyle “Kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralalarında, 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 322, 324, 330, 339, 341, 342, 343, 345, 346 ve 353 üncü maddeleri 1/7/2012 tarihinden itibaren 5 yıl süreyle uygulanmaz. Bu halde, kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri tatbik olunur.” hükmü getirilmiştir^[8].

6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun Tasarı hali dikkate alınarak belirlenen erteleme maddelerinin hatalı olarak belirlendiğinin yaklaşık onbeş ay sonra

değerinin artmasını sağladığı AVM işyeri kiralalarında kiracıların bu yolla haksız kazanç elde edebileceklerine işaret etmektedir (Bağlantılı Sözleşme, s. 176, dn. 56)

[5] Bu konuda öneriler için bkz. Akıncı, s. 47.

[6] Acar da işletmelerin varlıklarını sürdürmesinde, kendilerini geliştirmesinde toplumun büyük yararı olduğunu ve sürekliliğin işletmenin müşteri çevresini korumasını sağladığını ve bunda müşterilerin de açık bir yararının olduğunu ifade etmektedir (Acar, Faruk: Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-312), Beta Yayınevi, 1. Baskı, İstanbul 2013, s. 23).

[7] Bu konuda bkz. Akıncı, s. 40.

[8] RG T. 14.4.2011, S. 27905.

6098 sayılı Kanun yürürlüğe girdikten sonra fark edilmesi üzerine 12.7.2012 tarihinde yayınlanan 6353 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanununun 53. maddesiyle söz konusu hatalı atıflar düzeltilmiştir^[9]. İlginçtir; kanun teklifinde yalnızca sehven hatalı yapılan atıfların düzeltildiği metin^[10], Meclis Genel Kurulunda değiştirilerek “Kıracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralalarında, 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.” şeklinde kanun teklifinden farklı bir şekilde yasalaşmıştır. Yasalaşan bu metin ile kanun teklifinde TBMM’ye sunulan metin arasında üç farklılık dikkati çekmektedir. Bunlardan birincisi, beş yıl süreyle yürürlüğü ertelenen hükümlerin erteleme süresi sekiz yıla çıkarılmıştır. İkinci olarak, önceki metinde ertelemeye tabi olan ve konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin bildirim yoluyla sona ermesini düzenleyen, kiraya verene de yasal sürelerin dolmasıyla kira sözleşmesini gereksiz olarak sona erdirmeye imkânı tanıyan ve bu yönüyle kiracı aleyhine sayılabilecek TBK m. 347 hükmü metinden çıkarılmıştır. Üçüncü olarak, “6217 sayılı Kanunda ve kanun teklifinde yer almayan bu maddelerde belirtilen konulara ilişkin olarak sözleşme hükümleri tatbik olunur” hükmünden sonra, sözleşmede hüküm bulunmaması halinde 818 sayılı mülga Borçlar Kanununun uygulanacağı şeklinde ifade eklenmiştir. Buna karşılık, erteleme kişi ve kira türü bakımından kapsamında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

III. ERTELEMENİN KOŞULLARI

Yürürlüğü sekiz yıl süreyle ertelenen bu hükümler kiracısı tacir veya tüzel kişi olan işyeri kiralaları bakımından geçerlidir. Bu iki koşulun kümülatif olarak gerçekleşmesi gerekmektedir. Yani kiracısı tacir veya tüzel kişi olmayan işyeri kiralaları bakımından bir erteleme söz konusu olmayacak, aynı şekilde tacir veya tüzel kişinin işyeri kirası niteliğinde olmayan kiralaları bakımından da aynı sonuç geçerli olacaktır.

[9] RG T. 12.7.2012, S. 28351.

[10] <http://www2.tbmm.gov.tr/d24/2/2-0679.pdf>.

A. Kiracının Tacir veya Tüzel Kişi Olması

Erteleme için ilk şart kiracının tacir veya tüzel kişi olmasıdır. Dolayısıyla kiraya verenin

sıfatı erteleme bakımından önemli değildir. Kiraya veren; bir gerçek kişi olabileceği gibi, tacir veya tüzel kişi de olabilir. Tacir de gerçek kişi veya tüzel kişi olabilir. Erteleme hükmünde kiracının tacir olup olmadığının tespitinin TTK'ya göre yapılacağı ifade edilmiştir. Buna göre kiracının tacirlik sıfatı TTK m. 12-17 arasındaki hükümler çerçevesinde değerlendirilecektir. Bir ticarî işletmeyi kısmen de olsa kendi adına işleten gerçek kişiler (TTK m. 12/I) ile tüzel kişilerden ticaret şirketleri ve amacına ulaşmak için ticarî işletme işleten dernek ve vakıflar (TTK m. 16/I) tacir sayılırlar ve kiranın konusu işyeri kirası ise ertelemeye tabidirler. Keza kendi kuruluş kanunları gereğince özel hukuk hükümlerine göre yönetilmek veya ticarî şekilde işletilmek üzere devlet, il özel idaresi, belediye ve köy ile diğer kamu tüzel kişileri tarafından kurulan kurum ve kuruluşlar da tacir sayılırlar ve bunlar da işyeri kiralaması durumunda ertelemeye tabi olacaklardır (TTK m. 16/I). Buna karşılık, devlet, il özel idaresi, belediye ve köy ile diğer kamu tüzel kişileri ile kamu yararına çalışan dernekler ve gelirinin yarısından fazlasını kamu görevi niteliğindeki işlere harcayan vakıflar, bir ticarî işletmeyi, ister doğrudan doğruya ister kamu hukuku hükümlerine göre yönetilen ve işletilen bir tüzel kişi eliyle işletsinler, kendileri tacir sayılmazlar (TTK m. 16/II). Ancak bu kurum ve kuruluşlardan tüzel kişiliğe sahip olanların bir işyeri kiralaması durumunda bunlar da tacir sıfatından bağımsız olarak ertelemeye tabi olacaklardır. Esnaf^[11] tacir sayılmadıklarından ertelemeye tabi değildirler.

Kiracının tüzel kişi olduğu işyeri kiralalarında da söz konusu hükümler sekiz yıl süreyle uygulanmaz. Tüzel kişinin, özel hukuk veya kamu hukuku tüzel kişisi^[12] olması erteleme bakımından önem taşımaz. Tüzel kişiler bakımından erteleme onların tacir olmasından bağımsızdır, tacir olmayan tüzel kişilerin de kiracı olduğu işyerleri erteleme kapsamındadır. Bu nedenle örneğin, kiralanan bir sağlık ocağı veya vergi dairesi, bir vakıf üniversitesinin kiraladığı derslik binası, belediyenin kiraladığı bir eğlence alanı da bu kapsamdadır. Tüzel kişiliğe sahip olmayan adi ortaklık ise erteleme kapsamında değildir, ancak adi ortakların tüzel

[11] TTK'da esnaf m. 15'de şu şekilde tanımlanmıştır: "İster gezici olsun ister bir dükkânda veya bir sokağın belirli yerlerinde sabit bulunsun, ekonomik faaliyeti sermayesinden fazla bedenî çalışmasına dayanan ve geliri TTK 11 inci maddenin ikinci fıkrası uyarınca çıkarılacak Bakanlar Kurulu kararnamesinde gösterilen sınırı aşmayan ve sanat veya ticaretle uğraşan kişi esnaftır".

[12] Kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de bu hükümler uygulanacağından (TBK m. 339/II) çatılı işyeri kiracısı kamu hukuku tüzel kişisi bakımından bütün hükümler erteleme kapsamındadır.

kişilerden veya gerçek kişi tacirlerden oluşması halinde bunlar da ertelemeye tabidir^[13]. Keza birden fazla kiracının bir tanesinin tacir veya tüzel kişi olması durumunda da bunlar erteleme kapsamındadırlar.

B. İşyeri Kirası Olmalı

Ertelemenin ikinci şartı kiralanan yerin işyeri kirasına konu olmasıdır. İşyeri; kişinin ticarî, sınai, ekonomik ve meslekî faaliyetlerini yürüttüğü yer olarak tanımlanabilir^[14]. Ertelemenin söz konusu olabilmesi için, işyeri kirasının çatılı-çatısız olmasının önemi yoktur^[15]. İşyerinin çatılı-çatısız olması, kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerin uygulandığı çatısız işyerleri bakımından ertelemenin yalnızca TBK m. 323, 325 ve 331'inci maddeyle sınırlı olması anlamına gelmektedir. Kamu hukuku tüzel kişileri, dernek ve vakıfların ticarî işletme işletmek amacıyla değil, yalnızca faaliyetlerini yürüttüğü yerler de genişletici yorum yoluyla işyeri kirası niteliğinde sayılmalıdır^[16]. Örneğin; bakanlıkların, belediyelerin, üniversitelerin, dernek veya vakıfların bir taşınmaz kiralayıp idarî faaliyetlerini yürüttükleri yerler işyeri kirasına ve dolayısıyla ertelemeye tabidirler.

Bunun dışında konut kiralari bakımından herhangi bir erteleme söz konusu değildir. Aynı şekilde, ürün kirasına konu olan bir işyerinin işletilmesini içeren ürün kiralari bakımından da erteleme, yalnızca genel hükümlerdeki maddelerle (TBK m. 323, 325 ve 331) sınırlı olacaktır^[17].

[13] Acar, s. 40; İnceoğlu, II, s. 575.

[14] Zevkiler, Aydın/Gökyayla, Emre: Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, 14. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara 2014, s. 202; Yavuz, Cevdet/Acar, Faruk/Özen, Burak: Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, 12. Bası, İstanbul 2013, s. 289-290; Gümüş, Kira, s. 24; Aydoğdu, Murat/Kahveci, Nalan: Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, 2. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2014, s. 596.

[15] Acar, s. 37; İnceoğlu, II, s. 576; Gökyayla, K. Emre: Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı, Prof. Dr. Aydın Zevkiler'e Armağan, Cilt II, Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi, Cilt 8, Özel Sayı, İzmir 2013, (Kısaltma: Uygulama Alanı), s. 1236.

[16] Zevkiler/Gökyayla, s. 202; Gümüş, Kira, s. 26; Acar, s. 40; Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1220. Aksi yönde bkz. İnceoğlu, II, s. 575, dn. 63.

[17] Gümüş, (Kira, s. 4-5) ve İnceoğlu (II, s. 34) da ortada bir ürün kirası var ise, TBK m. 358 uyarınca yapılan atıf gereği bu sözleşmelere konut ve çatılı işyeri kiralalarının uygulanmayacağı görüşündedir. Aynı yönde bkz. Aydoğdu/Kahveci, s. 404-405. Ayrıca bkz "Bu yüzden hasılat kirası ilişkilerine 6570 sayılı Yasa hükümlerinin uygulanması mümkün değildir. Bu durumda mahkemenin, sözleşmeyi 6570 sayılı Yasa hükümlerine tabi kira sözleşmesi niteliğinde kabul etmesi yanlıştır. Öyleyse uyumsuzluğun 6570 sayılı Yasa hükümlerince değil BK.nun hasılat kirasına ilişkin hükümlerin (BK. m. 270) uygulanması yoluyla çözümleneceği çok açıktır.", 13. HD., E. 1992/4326, K. 1992/5714, T. 25.6.1992 (Kazancı İçtihat Bankası). Aksi görüşte olan Zevkiler/Gökyayla ise işyeri kirası biçimindeki ürün kiralalarına konut ve çatılı işyeri hükümlerinin uygulanacağını kabul etmektedir (s. 209). Bu yazarlara göre, ertelemenin yalnızca kira sözleşmesine ilişkin genel

III. ERTELENEN HÜKÜMLER YERİNE UYGULANACAK HUKUK

A. GENEL OLARAK

6353 sayılı Kanun, ertelenen hükümler yerine uygulanacak hukuk konusunda bir

düzenleme getirmiştir. Buna göre; “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”.

Maddenin lafzı esas alındığında söz konusu erteleme hükümlerine uygulanacak hukukun;

-Sözleşme hükümleri

-818 sayılı BK hükümleri

sırasıyla olması gerektiği sonucuna varılması olasıdır.

Bu sıralama dört açıdan yorumlanmayı gerektirmektedir. Öncelikle; ertelenen hükümler bakımından taraflar arasındaki sözleşme, 818 sayılı BK'dan öncelikli olarak mı uygulanacaktır? İkinci olarak; sözleşme ve 818 sayılı BK dışında, kanunda zikredilmeyen 6570 sayılı GKHK uygulanacak mıdır? Uygulanacaksa; buradaki hükümler hangi ölçüde ve hangi sırayla uygulama alanı bulacaktır? Üçüncü olarak ise, ertelenen hükümlere ilişkin konularda 6098 sayılı TBK genel hükümlerde bir düzenleme olması halinde bunlara 818 sayılı BK genel hükümleri mi uygulanacak, yoksa TBK genel hükümleri mi uygulanacak? Son olarak ise yürürlüğü ertelenen hükümlere ilişkin yürürlükten kalkan mevzuatta hiçbir hüküm yoksa ve ertelemeye tabi maddelerdeki konular 6098 sayılı Kanun yürürlüğe girmeden önce Yargıtay içtihatlarıyla çözümleniyorsa, bu Yargıtay içtihatlarının erteleme dönemindeki rolü ne olacaktır?

Kanaatimizce tüm bu soruların yanıtı, öncelikle kanun koyucunun, bu dokuz maddenin yürürlüğü ertelenmesindeki amacıyla doğrudan bağlantılıdır. Kanuna ilişkin madde gerekçesinde herhangi bir açıklama yoktur. Buna ilişkin olarak yalnızca TBMM tutanaklarında ÜFE'yle ilgili sınırlamaların uygulanmayacağı ifade edilmektedir^[18]. Bu veri dışında, kanun koyucunun amacını saptarken ertelenen maddelerin ortak özellikleri de yol gösterici olabilir. Gerçekten de, ertelenen maddelere baktığımızda bunların neredeyse tamamının eski mevzuata oranla kiracıyı daha fazla koruyucu hükümler getirdiği

hükümlerle sınırlı olmadığı, ertelemeye tabi olan konut ve çatılı işyeri hükümlerinin de sekiz yıl süreyle uygulanmayacağı sonucuna varmak mümkündür.

[18] <http://www2.tbmm.gov.tr/d24/2/2-0679.pdf>. Ayrıca bkz. Aydoğdu, Murat: “Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Sözleşmelerinde Kiracının Güvence (Depozito) Verme Borcu (TBK 342)”, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Yıl 2012, Cilt 14, S. 1, s. 34.

görülmektedir (TBK m. 323, 325, 340, 342, 344, 346)^[19]. Bunun dışında TBK m. 331 de büyük ölçüde kiracı yararınadır. TBK m. 343 ve 354 hükümleri de kiracı yararına olmakla birlikte, bunlar zaten 6570 sayılı GKHK'daki hükümlerin tekrarıdır. 6217 sayılı Kanunla yürürlüğü ertelenen ve fakat daha sonra 6353 sayılı Kanunla maddeden çıkarılan TBK m. 347 ise kiraya verene sözleşmeyi kanundaki yasal süreler geçtikten sonra hiçbir sebep göstermeksizin sona erdirmeye imkânı tanımasıyla açıkça kiraya veren lehine bir hükümdür. Dolayısıyla bu hükmün kanundan çıkarılmasıyla birlikte ertelenen bütün hükümlerin kiracı yararına, dolayısıyla ertelemenin kiraya veren lehine olduğu sonucuna varmak mümkündür. Ertelemeyle esasen orta ve uzun vadeli yatırım yapan kuruluşlara kendi aleyhlerine sonuç doğurabilecek hükümlerin belli bir süreyle uygulanmamasının amaçlandığı farkedilmektedir. Özellikle konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin kamu düzenini ilgilendirmesi nedeniyle kanundan önce akdedilmiş sözleşmelere de uygulanabilme ihtimali bu ertelemenin önemli sebeplerinden bir tanesidir. Dolayısıyla ertelemenin asıl amacının bu tür yatırım sahiplerini korumak olduğu ve en azından ertelenen hükümler itibarıyla 6098 sayılı Kanundan önceki yasal durumun muhafazasının amaçlandığı söylenebilir. Yoksa ertelemeyle birlikte, bunların yerine ertelenecek hükümleri içeren konularda sözleşmenin taraflarına sınırsız bir sözleşme özgürlüğü getirildiği kabul edilemez^[20]. Bu sözleşme özgürlüğünün sınırlarına sadece 818 sayılı BK m. 19, 20'deki genel sınırlamalar değil, ayrıca 818 sayılı BK'daki kira sözleşmesine ilişkin özel hükümler ve 6570 sayılı Kanundaki mutlak ve emredici hükümler de dahildir. Emredici nitelikte olmayan hükümler bakımından ise, hiç şüphesiz sözleşme özgürlüğü çerçevesinde taraflar diledikleri gibi sözleşme içeriğini belirleyebilirler.

Tüm bu açıklamalar ışığında, ilk tespitimiz sözleşme hükümlerinin kanunun emredici hükümlerinden önce uygulanamayacağıdır^[21]. Kanun maddesinde sözleşmeye öncelik tanınması da bu durumu değiştirmez. İkinci olarak,

[19] Ertelenen maddelerin tarafların çıkar dengesi açısından değerlendirmesi için bkz. Acar, s. 34 vd.

[20] Acar da ertelemeyle kiracının yeni dönemden daha kötüsüne, hatta eski dönemden de daha kötüsüne tabi kılınmayacağını, belli maddelerin ertelenmesinin intibak için savunulabileceğini, ancak bunun bir fırsata dönüştürülmemesi gerektiğini, eski dönemdeki mevzuatı rafa kaldıracak tarzda bir yorumun kabul edilemeyeceğini, ertelemenin asıl amacının 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun yürürlüğünün ertelenmesi ve dolayısıyla eski düzenin sürmesi yönünde algılanması gerektiğini ifade etmektedir (s. 30).

[21] Aynı yönde bkz. Gümüş, Kira, s. 17; Acar, s. 31-32. Benzer bir hata, KMK 9. maddesinde de vardır. Buna göre; kat mülkiyetine veya kat irtifakına ait kütük kaydında veya kat malikleri arasındaki sözleşmede veya yönetim planında veya bu kanunda hüküm bulunmayan hallerde, kat mülkiyetinden doğan anlaşmazlıklar, Medeni Kanun ve ilgili diğer kanunlar hükümlerine göre karara bağlanır. Bu durumda da uygulanacak hükümlerin hatalı sıralandığı, sözleşme veya yönetim planının kanunun emredici hükümlerinden önce

ertelemeyi düzenleyen 6353 sayılı Kanunun 53. maddesinde yalnızca 818 sayılı BK'ya gönderme yapılmıştır. Oysa 818 sayılı BK'da ertelenen hükümlerin içeriğine ilişkin tek düzenleme BK m. 264 (TBK m. 331) hükmüdür. Yürürlüğü ertelenen diğer maddelerdeki konulara ilişkin düzenlemeler ya tamamen 6570 sayılı GKHK'da yer almaktadır (6570 sayılı Kanun m. 9-TBK m. 343, 6570 sayılı Kanun m.8-TBK m. 354) ya kısmen (6570 sayılı Kanun m.16-TBK m. 346) yer almaktadır ya da bu konularda ne 6570 sayılı GKHK ne de başka bir kanunda düzenleme bulunmaktadır (TBK m. 323, 340, 342), ancak mülga kanunlarda da bulunmayan ertelemeye tabi konulardan bazıları 6570 sayılı Kanun döneminde Yargıtay içtihatlarıyla çözüme kavuşturulmuştur (TBK m. 325, 344). Öncelikle yalnızca 818 sayılı BK'ya gönderme yapılmasının ihmalî bir boşluk olduğunu, dolayısıyla kanun koyucunun amacının da kanunun yürürlüğe girmeden önceki mevcut durumun muhafazası olduğunu dikkate aldığımızda 6570 sayılı GKHK'nun da ertelenen hükümler bakımından uygulama alanı bulacağını ifade etmek gerekir^[22]. Buna göre ertelenen hükümler yerine uygulanacak hukuk;

-818 sayılı BK ve 6570 sayılı GKHK'nın kira sözleşmesindeki bu maddelerde belirtilen konulara ilişkin mutlak ve nisbi emredici hükümleri başta olmak üzere yürürlükteki kanunlardaki (TMK, TBK'nın ertelemeye tabi konulara ilişkin olmayan hükümleri) emredici hükümler ve diğer kanunlardaki emredici hükümler)

-Sözleşme hükümleri

-818 sayılı BK ve 6570 sayılı GKHK'nın kira sözleşmesindeki bu maddelerde belirtilen konulara ilişkin tamamlayıcı ve yorumlayıcı hükümleri başta olmak üzere yürürlükteki diğer kanunlardaki (TMK, TBK'nın ertelemeye tabi konulara ilişkin olmayan hükümleri ve diğer kanunlardaki hükümler) tamamlayıcı ve yorumlayıcı hükümler

Sıralamayla bu şekilde tespit ettikten sonra, ertelenen maddelerdeki konulara ilişkin uyuşmazlıklarda, bağlayıcı olmamakla birlikte yürürlükten kaldırılan 818 sayılı BK ve 6570 sayılı GKHK'daki hükümlere ilişkin içtihatlardan yararlanılması ertelemenin amacına ulaşmasını sağlayacaktır. Bu nedenle, o dönemki içtihatların bazılarının – özellikle de kiracı lehine- değiştirilerek kanun maddesi haline getirildiği 6098 sayılı Kanundaki hükümler değil, eski

uygulanamayacağı belirtilmektedir (Oğuzman, M. Kemal/Seliçi, Özer/Özdemir, Saibe Oktay: Eşya Hukuku, 15. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul 2012, s. 615-616)

[22] Aynı yönde bkz. Gümüş, Kira, s. 16-17; Acar, s. 33. Aydoğdu/Kahveci, s. 390; Öncü, s. 316. Aksi görüşte bkz. Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1238. Yazar yürürlükten kaldırılmış ve (818 sayılı mülga Borçlar Kanununa atıf yapıldığı hâlde) kendisine atıf yapılmamış bir kanunun uygulanmasını benimsemenin kolay ve uygun olmayacağını ifade etmektedir.

kanun dönemindeki içtihatların uygulanması gerektiği kanaatindeyiz^[23]. Aynı görüş, eski 818 sayılı BK ve 6570 sayılı GKHK'da hüküm bulunmayan haller bakımından da geçerli olmalıdır^[24].

Ayrıca, kanaatimizce, ertelenen hükümlerde belirtilen konulara ilişkin kira sözleşmelerinde, yalnızca erteleme konusu ve içeriğiyle sınırlı olarak eski 818 sayılı BK hükümlerinin ve Yargıtay uygulamalarının sürmesi gerekir^[25]. Örneğin, bağlantılı sözleşme yapma yasağını düzenleyen (TBK m. 340) ve kiracı aleyhine düzenleme yasağını düzenleyen (TBK m. 346) hükümleri konu alan bir kira sözleşmelerinde bağlantılı sözleşmenin veya kiracı aleyhine düzenlemenin genel işlem koşullarıyla düzenlenmesi halinde bunlar, 6098 sayılı TBK'nın yürürlüğünden sonra düzenlenmiş olsalar bile TBK m. 20-25 hükümlerindeki genel işlem şartları denetimine tabi olmamalıdır^[26], yoksa ertelemenin amacına ulaşması yine mümkün olmaz. Zira kanun maddesinden "Bu maddelerde belirtilen konulara ilişkin 818 sayılı BK hükümleri uygulanır" çıkarımını yapmak mümkündür; bu nedenle madde bazlı değil, konu bazlı bir esasın benimsendiği ve bunun da amaca daha uygun olduğu görülmektedir.

[23] Aynı yönde bkz. Acar, s. 33; Aydoğdu/Kahveci, s. 389-390. Gümüş ise 818 sayılı BK ve 6570 sayılı GKHK'da yürürlüğü ertelenen maddeleri karşılayan bir hüküm olmaması ve tarafların da bunu sözleşmede kararlaştırmamış olması halinde ortaya çıkacak kanun boşluğunun açık boşluk niteliği taşıdığını, buna göre bu boşluğu doldurmak için ilk olarak tarafların farazi iradelerinin araştırılması gerektiğini, tarafların farazi iradelerinin araştırılmasıyla da bir sonuca ulaşılamıyorsa, bu takdirde uygulanacak hükmün, TMK m. 1/II ve TMK m. 5 kapsamında TBK ve TMK'nın genel hükümlerine kıyasen, yoksa örf ve adet hukukuna ve orada da hüküm yoksa hakim in hukuk kuralı yaratması ile bulunacağını ifade etmektedir. (Kira, s. 17-18). Aynı yönde bkz. Çevik, Seda Öktem: Kiralananın Sözleşmenin Bitiminden Önce Geri Verilmesi (TBK m. 325), Kazancı Hukuk Dergisi, Sayı: 103-104, Cilt: 9, Yıl 2013, s. 137-138. Yazar buna ek olarak kira ilişkisinin ticarî nitelik taşıması halinde uygulanacak hükümlerin tespitinde, TTK m. 1/II düzenlemesinin öncelikle göz önünde bulundurulması gerektiğine işaret etmektedir (s. 138).

[24] Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1238; Aydoğdu/Kahveci, s. 610. Yazarlar sözleşme özgürlüğünün kabul edilmesi halinde, ekonomik açıdan güçlü olan tarafın, daha zayıf nitelikteki kiracıları ezeceğine işaret etmektedir (s. 610). Kira bedelinin belirlenmesi bakımından aynı yönde bkz. Gökyayla, K. Emre: "Türk Borçlar Kanununun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin 344. Maddesinin Değerlendirilmesi", Kazancı Hukuk Dergisi, Sayı: 103-104, Cilt: 9, Yıl 2013, s. 18-51 (Kısaltma: Kira Bedeli), s. 31; Öncü, s. 317.

[25] Açıkça ifade etmemekle birlikte Acar'ın ifadelerinden de böyle bir sonuca vardıgı çıkarımını yapmak mümkündür (s. 32). Yazar, sözleşmeye tanınan önceliğin mutlak olmadığını ifade ettikten sonra, sözleşmenin 818 sayılı BK m. 19-20 (TBK m. 27-28 değil) sınırlamalarına tabi olduğunu belirtmektedir. Genel işlem koşulları bakımından aynı yönde bkz. Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1239.

[26] Aksi yönde bkz. Burcuoğlu, s. 72; Inceoğlu, II, s. 583-584. Esasında genel işlem şartlarının uygulanması halinde dahi, kiracısı tacir olan kişilerin genel işlem şartları denetiminden yararlanması sınırlı olacaktır, ancak tacir dışındaki diğer tüzel kişilerin genel işlem şartları denetiminden mutlak biçimde yararlanması gerektiğini kabul etmekteyiz.

Ancak ertelemeye konu olan maddelerle ilgisi olmayan konularda hiç şüphesiz 6098 sayılı Kanunun diğer hükümleri uygulanacaktır.

B. ERTELENEN HÜKÜMLER BAKIMINDAN DEĞERLENDİRME

1. TBK m. 323 (Kira İlişkisinin Devri)

Bu maddenin 818 sayılı BK ve 6570 sayılı GKHK'da bir karşılığı yoktur. Dolayısıyla bu maddedeki düzenlemeler hakkında, kanunların emredici düzenlemelerine aykırı olmamak kaydıyla (818 sayılı BK m. 19-20, TBK m. 27-28) sözleşme serbestisi gereğince sözleşme hükümleri uygulanır. Buna göre; kiracının kiraya verenin rızasını almadan kira ilişkisini devretmesi adi işyeri kiralalarında 818 sayılı BK m. 256'daki özenle kullanma borcuna, çatılı işyeri kiralalarında ise GKHK m. 12/I'e aykırılık teşkil edecektir^[27]. Ancak erteleme süresi boyunca kiracının sözleşme ilişkisini devretmesi için yeni kanunda öngörülen yazılı rıza şartı aranmayacaktır. Ayrıca eski 818 sayılı BK'da olmayan ve TBK m. 323'ün genel hali niteliğinde olan sözleşmenin devri hükümlerine göre, sözleşmenin devrinin geçerliliğini devreden sözleşmenin şekline bağlayan TBK m. 205/III hükmü de, erteleme hükümlerinde belirtilen maddelerdeki konulara ilişkin olarak 818 sayılı BK'ya gönderme yapıldığından erteleme süresi boyunca uygulanmaz^[28].

Maddenin yürürlüğünün ertelenmesi esas olarak, 6098 sayılı Kanunda yeni getirilen kiraya verenin işyeri kiralalarının devrinde haklı sebep olmadıkça yazılı rıza vermektan kaçınmamasını düzenleyen (TBK m. 323/I c.son) hükmü bakımından önem arz edecektir. Buna göre, kiracı tacir veya tüzel kişi, kiraya konu olan yer bir işyeri ise sekiz yıl süreyle hiçbir şekilde kiraya verenin yazılı rızası olmaksızın kira ilişkisini devredemeyecektir. Keza kiraya verenin rızası dahilinde işyeri kirasının devri gerçekleşmiş olsa bile, kirayı devreden kiracı, sözleşmeyle özel olarak üstlenmedikçe, devralan kiracının TBK m. 323/III'de düzenlendiği gibi herhangi bir müteselsil sorumluluğu söz konusu olmayacaktır^[29].

Tacir olmayan bir işyeri kiracısının işyerini tacir veya tüzel kişi bir işyeri kiracısına devretmesi halinde ise, yeni kiracı yürürlüğü ertelenen hükümlere tabi olmalıdır ve kiracı sözleşmeyi devraldığı için oradaki sözleşme hükümleriyle bağlı olacaktır.

[27] Bu konu hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Gümüş, Mustafa Alper: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2008 (Kısaltma: Borçlar Özel), s. 372 vd.

[28] Kira sözleşmesinin geçerliliği kanuni bir şekle bağlı olmasa da iradî şekil olarak yazılı şekilde yapılmışsa, bu sözleşmenin devrine ilişkin anlaşmanın da TBK m. 205/III gereği yazılı şekilde yapılması gerekirdi (Topuz/Canbolat, s. 107).

[29] Gümüş, Kira, s. 19.

2. TBK m. 325 (Kiralananın Sözleşmenin Bitiminden Önce Geri Verilmesi)

Kiralananın sözleşmenin bitiminden önce geri verilmesine ilişkin olarak 818 sayılı BK'da bir düzenleme yoktu. Ancak Yargıtay içtihatları, erken tahliye halinde, kiracının ödeyeceği tazminatın kiralananın aynı koşullarla yeniden kiraya verilebileceği makûl süre ile sınırlı olduğu yönünde kararlar vermekteydi^[30]. 6098 sayılı Kanunda bu Yargıtay içtihadı büyük ölçüde korunarak yasa hükmü haline getirilmiştir. Yargıtay içtihadıyla TBK m. 325 arasındaki farka göre artık kiracının erken tahliye halinde ödeyeceği tazminat, kiralananın aynı koşullarla değil, benzer koşullarla yeniden kiraya verilebileceği makul süre ile sınırlı olacaktır (TBK m. 325/I c.1)^[31]. Erteleme döneminde Yargıtay'ın eski içtihatlarındaki esası benimsemeye devam etmesi ihtimal dahilindedir, ancak Yargıtay'ın eski içtihadını yasadaki yeni düzenlemeye göre değiştirmesinde bir sakınca bulunmamaktadır.

Buna karşılık maddenin yürürlüğünün ertelenmesi, esas olarak, kiracının ikame kiracı bularak makûl süreyle de sorumlu olmaksızın, kira sözleşmesinden doğan borçlarından kurtulacağına ilişkin TBK m. 325/I c. son bakımından bir anlam ifade edecektir^[32]. Buna göre, tacir veya tüzel kişi işyeri kiracısı, kiraya verenden kabul etmesi beklenebilecek, ödeme gücüne sahip ve kira ilişkisini devralmaya hazır yeni bir kiracı bulması hâlinde dahi sözleşmeden doğan borçlarından kurtulamayacak ve Yargıtay içtihatlarıyla kabul edilen esasa göre kiralananın yeniden kiraya verilebileceği makûl süreyle sorumlu olmaya devam edecektir.

Maddenin ikinci fıkrasında, kiraya verenin yapmaktan kurtulduğu giderler ile kiralananı başka biçimde kullanmakla elde ettiği veya elde etmekten kasten kaçındığı yararları kira bedelinden indirmekle yükümlü olduğu düzenlenmiştir. Kanaatimizce hükmün ertelenmesi bu fıkradaki konular bakımından da bir değişiklik arz etmeyecektir. Zira söz konusu hükümler 818 sayılı BK m. 43-44(TBK m.51-52)'ün özel bir uygulama halidir^[33].

[30] Y. 6. HD. E. 2010/12070, K. 2011/2305, T. 2.3.2011; Y. 6. HD., E. 2012/5538, K. 2012/10456, T. 11.7.2012; Y. 6. HD., E. 2012/171, K. 2012/5804, T. 12.4.2012; Y. 6. HD., E. 2013/2864, K. 2013/14793, T. 4.11.2013; Y. 6. HD., E. 2012/17180, K. 2013/10954, T. 24.6.2013 (Kazancı İçtihat Bankası)

[31] Burcuoğlu Yargıtay'ı tazminatın hesabında kiralananı erken tahliye eden kiracının ödediği kira bedelinin esas aldığı gerekçesiyle eleştirmektedir. (s. 61-62).

[32] Gümüş, Kira, s. 19; İnceoğlu, II, s. 580.

[33] Petek, Hasan: "Kiralananın Sözleşmenin Sona Ermesinden Önce Geri Verilmesi", İzmir Barosu Dergisi, Mayıs 2012, Yıl 77, S. 2, Borçlar Kanunu Özel Sayısı, s. 167 ve dn. 61. Karş. Acar, s. 31-32.

3. TBK m. 331 (Önemli Sebeplerle Olağanüstü Fesih)

Bu konuda 818 sayılı BK'da düzenleme olduğu için TBK m. 331 yerine 818 sayılı BK m. 264 uygulanacaktır. Esasında sözleşmenin olağanüstü fesih yoluyla sona erdirilmesi bakımından iki hüküm arasında önemli bir fark bulunmamaktadır. İki hüküm arasındaki fark, özellikle sözleşmeyi fesheden tarafın ödeyeceği tazminat bakımından kendini göstermektedir. 818 sayılı BK'ya göre fesheden taraf diğerine tam tazminatla yükümlü olup, kira süresinin bir yıldan fazla olması halinde bu tazminat bedeli altı aylık kira bedelini az olamamaktadır (818 sayılı BK m. 264/II). 6098 sayılı Kanunda ise feshin parasal sonuçlarını belirlemede takdir yetkisi hakime bırakılmıştır. Hükümün kiracısı tacir veya tüzel kişi olan işyeri kiralaları bakımından ertelenmesi nedeniyle, hakim olağanüstü fesih halinde hükmedeceği tazminat altı aylık kira bedelinden az olamayacaktır. Erteleme bakımından, sözleşmeyi kiracının veya kiraya verenin feshetmesi önemli değildir. Ayrıca kiracı, erteleme süresi boyunca kendisine tazminat ödenmedikçe kiralananı terke zorlanamayacaktır (818 sayılı BK m. 264/III).

4. TBK m. 340 (Bağlantılı Sözleşme Yasağı)

6098 sayılı Kanunla konut ve çatılı işyeri kiralaları bakımından kiracının yararı olmaksızın, kiralananın kullanımıyla doğrudan ilişkisi olmayan kiracıyı borç altına sokan sözleşmeler bağlantılı sözleşme sayılarak kesin hükümsüz sayılmıştır. Bu konuda ne 818 sayılı BK'da ne de 6570 sayılı GKHK'da bir hüküm vardı. Dolayısıyla burada sözleşme özgürlüğü kapsamında bu tür sözleşmelerin kural olarak yapılabileceğini kabul etmek gerekir^[34]. Ancak bu sözleşmeler de hiç şüphesiz eski BK m. 19-20 (TBK m. 27-28) sınırlamalarına tabidir.

Bağlantılı sözleşmeler ayrı bir sözleşme olarak yapılabileceği gibi, kira sözleşmesine bir yan edim yükümü olarak da eklenebilmektedir^[35]. Bu tür bağlantılı sözleşmelerin genel işlem koşullarıyla düzenlenmesi halinde, bu maddede belirtilen konulara ilişkin 818 sayılı BK'ya gönderme yapıldığından ve 818 sayılı BK'da genel işlem koşullarıyla ilgili bir düzenleme bulunmadığından, bu konuyla sınırlı olmak üzere kiracı TBK m. 20-25'deki genel işlem şartları denetiminden yararlanamaz^[36]. Bunların genel işlem şartları denetimi yoluyla

[34] Gümüş, Kira, s. 19; Acar, s. 31; İnceoğlu/Baş, Bağlantılı Sözleşme, s. 180.

[35] İnceoğlu, II, s. 39.

[36] Ancak kendisine karşı genel işlem koşulları uygulanmış olan kişinin, 6098 sayılı TBK'dan önce, BK m. 19-20, TMK m. 24, TMK m. 2, BK m. 23, 28 veya BK m. 21 hükümleri çerçevesinde korunması yine mümkündür. (Bu konuyla ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. Aydoğdu, Murat, Türk Borçlar Hukukunda Genel İşlem Koşullarının ve Tüketici Hukukunda Haksız Şartların Denetimi, Adalet Yayınevi, Ankara 2014, s. 38 vd.) Ancak genel hükümlere göre yapılacak bu denetimin hiç şüphesiz 6098 sayılı TBK'daki genel işlem şartlarının denetimi kadar etkin olmadığı açıktır.

denetlenmesinin kabulü halinde ise, bağlantılı sözleşmenin kira sözleşmesinin bir parçası halinde düzenlenmesi durumunda özellikle sözleşmenin niteliğine ve işin özelliğine yabancı genel işlem koşulları geçersiz sayılacak (TBK m. 21/ II), aynı şekilde bunların yürürlük (TBK m. 21/I) ve içerik denetimi (TBK m. 25) de yapılabilecektir

5. TBK m. 342 (Kiracının Güvence Vermesi)

6098 sayılı Kanunla güvence bedeli miktar olarak üç aylık kira bedeliyle sınırlanmış (m. 342/I) ve bunların para veya kıymetli evrak olması halinde bankaya yatırılması zorunlu hale getirilmiştir (m. 342/II). 818 sayılı BK 'da ve 6570 sayılı GKHK'da bu yönde bir sınırlama ve zorunluluk bulunmamaktaydı. Dolayısıyla burada sözleşme özgürlüğü çerçevesinde tarafların güvence bedelini miktar bakımından serbestçe belirlemelerine, güvence bedelinin bankaya yatırma zorunluluğu olmaksızın elden alınmasına ve kiraya verende kalmasına bir engel bulunmamaktadır.^[37]

Ancak yine de hatırlatmak isteriz ki; erteleme döneminde de depozitonun ortalama faiz getiren bir bankaya yatırılması, yatırılmaması halinde bile iade sırasında depozitodan faizle birlikte sorumlu olduğu yönündeki Yargıtay içtihadı uygulanmaya devam edecektir.^[38]

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

6570 sayılı Kanununun 9. maddesiyle örtüşen bu hükmün ertelenmesinin bir etkisi olmayacaktır. Bu nedenle, kira bedelinin belirlenmesi dışında kiracı aleyhine değişiklik yapılamaması yürürlüğü ertelenen hüküm bakımından sonucu değiştirmeyecektir.^[39]

[37] İnceoğlu, II, s. 583; Aydoğdu, s. 35.

[38] "Kiralayanın depozitin değerini arttırma yükümlülüğü elbette yoktur. Ancak, mal sahibi kendisine güvence olarak bırakılan bu paranın enflasyon karşısında değerini kaybetmemesi için de gereken önlemleri alması da MK. m. 2'deki iyi niyet kurallarının bir gereğidir. Bu konuda en kolay yol, depozitonun ortalama faiz getiren bir banka hesabına yatırılmasıdır. Depozitodan elde edilen faiz geliri, depozitoya dahil olacaktır. Bununla teminatın değeri artacağı için, her iki tarafında menfaati korunmuş olacaktır. davalının sözleşmenin başlangıcında vermiş bulunduğu depozitonun ortalama faiz getiren bir banka hesabına yatırması gereken tarihten itibaren hesaplanacak faizi ile bulunacak toplam miktarın indirilmesi ile doğacak sonuca göre bir karar verilmesi gerekirken", Y. 3. HD., E. 2010/4729, K. 2010/6965, T. 20.4.2010 (Kazancı İçtihat Bankası). Gümüş, Kira, s. 19; Aydoğdu, s. 35; Aydoğdu/Kahveci, s. 547.

[39] Gümüş, Kira, s. 20; İnceoğlu, II, s. 583. Acar bu maddenin ertelenme sebebinin TBK m. 344 ile bütünlük arz etmesinden kaynaklandığını söylemektedir (s. 28).

7. TBK m. 344 (Kira Bedelinin Belirlenmesi)

Öncelikle ifade etmek gerekir ki; TBK m. 344'ün yürürlüğünün ertelenmesi, kira bedelinin belirlenmesinde sözleşme özgürlüğü ilkesinin mutlak olarak uygulanması anlamına gelmeyecektir. Bu noktada 6570 sayılı Kanun dönemindeki Yargıtay içtihatları varlığını sürdürecektir. Eski 818 sayılı BK veya 6570 sayılı Kanunda kira bedelinin belirlenmesine ilişkin bir hüküm yoktu^[40]. Uygulamada da en fazla sorun kira bedelinin belirlenmesi konusunda ortaya çıkmaktaydı. Bunda hiç şüphesiz ülkemizdeki ekonomik dalgalanmaların etkisi büyüktü. Yargıtay, kira bedelinin belirlenmesine ilişkin bir içtihat hukuku yaratmıştı. Yargıtay içtihatları ülkemizdeki ekonomik dalgalanmalara göre değişiyordu^[41]. Esasında TBK m. 344 hükmü büyük ölçüde Yargıtay içtihatlarının yasalastırılmasıyla oluşturuldu^[42]. Ancak yine de 6570 sayılı Yargıtay içtihatlarından ayrılan bazı noktalar bulunmaktadır. İşte sekiz yıllık erteleme süresi boyunca TBK m. 344'deki hükümler değil, bağlayıcı olmamakla birlikte son dönemdeki Yargıtay içtihatları uygulanmalıdır. Zira sekiz yıllık ertelemenin en önemli sebeplerinden birisinin, kira bedelinin artırımına ve tespitine ilişkin olarak sözleşme özgürlüğünü kiracı lehine kısıtlayıcı hükümler getirilmesi olduğunu söylemek yanlış olmayacaktır.

6570 sayılı Kanun dönemindeki Yargıtay içtihatları ile TBK m. 344 arasındaki farklılıklar şu şekilde özetlenebilir:

TBK m. 344'e göre; 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. Yenilenen kira dönemleri bakımından Yargıtay uygulaması da aynı şekildeydi. TBK m. 344 hükmü ise "bu kural bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerine de uygulanır" demek suretiyle, tarafların baştan kararlaştırdıkları artış oranlarının da ÜFE oranıyla sınırlı olabileceği

[40] 6570 sayılı GKHK'nın 2. ve 3. maddeleriyle kira parasının belirlenmesine, özellikle sınırlandırılmasına ilişkin düzenlemeler de Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir AYM, 26.3.1963, E. 3, K. 67 (RG T. 31.5.1963, S. 11416). Keza 2000 ekonomik krizinde, kira bedellerinde artışa sınırlamalar getiren 4531 sayılı Kanun m. 1 ile GKHK'na eklenen Geçici 7. maddesinin bir kısmı iptal edilmiş, iptal edilmeyen kısımları da yalnızca 2000-2001 yıllarındaki kira artışlarında geçerli olup yürürlükten kalkmıştır. (Zevkliler/ Gökyayla, s. 242).

[41] Bu süreçteki gelişmeler dönemindeki kira artışlarına ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. Zevkliler/ Gökyayla, s. 218 vd.

[42] Öncü, s. 303. Madde gerekçesinde de bu husus ifade edilmiştir. Maddenin birinci fıkrasında yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedelinin belirlenmesine ilişkin ilkelere yer verilmiştir. Böylece, 6570 sayılı Kanunun 2 ve 3 üncü maddelerinin, Anayasa Mahkemesince iptali üzerine bu konuda ortaya çıkan kanun boşluğunun, uygulamada kabul edilen esaslar göz önünde tutularak, yasal bir düzenlemeye kavuşturulması amaçlanmıştır.

esasını getirmiştir^[43]. Oysa 6570 sayılı Kanun dönemindeki Yargıtay uygulamasına göre, taraflar sözleşme süresi içindeki kira artışlarını serbestçe belirleyebilecek, kira sözleşmesindeki artış oranı, sadece yenilenen ilk kira dönemi için tarafları bağlayacak, bundan sonraki uzama dönemlerindeki artış ise ÜFE'yle (son dönemden önceki kararlarında TEFE) sınırlı olacaktır^[44]. Sekiz yıllık erteleme süresi boyunca da taraflar sözleşme süresi içindeki artışları serbestçe belirleyebilmelidirler. 6098 sayılı Kanunla bir yeni düzenleme de yabancı parayla yapılan kira sözleşmelerine getirildi. Buna göre; tarafların kira bedelini yabancı olarak kararlaştırmaları halinde kira bedeli artırılmayacaktır (TBK m. 344/IV)^[45]. Oysa 6570 sayılı GKHK döneminde taraflar kira bedelini yabancı parayla ödenmesinin kararlaştırıldığı hallerde bile sözleşme süresi içinde artış oranlarını serbestçe kararlaştırabiliyorlardı^[46], yalnızca uzama döneminde her iki tarafın da açık bir kabulü olmadıkça, artışların ÜFE oranı üzerinden ve kira

[43] Zevkliler/Gökyayla, s. 244-245; Gümüş, Kira, s. 62-63; Gökyayla, Kira Bedeli, s. 37; İnceoğlu, M. Murat/Baş, Ece: Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Kira Parasının Belirlenmesi, Prof. Dr. Şener Akyol'a Armağan, İstanbul 2011, (Kısaltma: Kira Parası), s. 527-528; Öncü, s. 324. Aksi görüşte bkz. Yavuz/Acar/Özen, s. 308.

[44] YHGK'nun 12.12.1990 gün ve E. 527/627 sayılı kararı (Karahasan, Mustafa Reşit: Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, C. 1, İstanbul 2002, s. 732-733; Y. 3. HD., E. 2008/19510, K. 2008/21538, T. 16.12.2008; Y. 3. HD., E. 2002/3787, K. 2002/4153, T. 18.4.2002; Y. 3. HD., E. 1996/2551, K. 1996/3422, T. 14.3.1996; Y. 3. HD., E. 2004/2563, K. 2004/2740, T. 25.3.2004 (Kazancı İçtihat Bankası). Gökyayla, Kira Bedeli, s. 38. Kira bedelinin belirlenmesi veya kira sözleşmesi süresi içinde artışlara müdahale sözleşme özgürlüğünü zedelemektedir. Gümüş, Borçlar Özel, s. 329-330. Öncü, s. 322. Yazar, Yargıtay'ın erteleme dönemi boyunca taraflar arasında yenilenen kira artışlarına ilişkin anlaşmanın sadece ilk yenileme dönemi için bağlayıcı olduğu yolundaki uygulamasını sürdürmesinin imkan dahilinde olduğunu ifade etmektedir (s. 322).

[45] Bu hüküm 2001 tarihli 4531 sayılı Yasayla 6570 sayılı Kanuna eklenen geçici 7. maddeyle örtüşmektedir. Kriz döneminde geçici olarak çıkarılan bu madde, 6098 sayılı Kanunla yasa haline getirilmiştir. 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'a 4531 sayılı Yasanın 1.maddesi ile eklenen geçici 7.maddenin birinci fıkrasında 2000 ve 2001 yılı kira artış oranları düzenlendikten sonra ikinci fıkrada, "Kira parasının yabancı para veya kıymetli madene endekslilik olarak belirlendiği sözleşmelerde ayrıca yıllık artış uygulanmaz" hükmü yer almaktadır. Bu hükmün sözleşme özgürlüğünü sınırladığı gerekçesiyle bkz. İnceoğlu/Baş, Kira Parası, s. 537.

[46] "18.02.2000 tarihinde yürürlüğe giren 4531 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Bir Geçici Madde Eklenmesi Hakkında Kanun ile 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'a eklenen geçici 7. maddesinin birinci fıkrasında "Sözleşmelerde kararlaştırılan kira paraları 2000 yılında yıllık %25, 2001 yılında ise %10 oranında artırılabilir ... ", 2. fıkrasında ise "Kira parasının yabancı para veya kıymetli madene endekslilik olarak belirlendiği sözleşmelerde ayrıca yıllık artış uygulanmaz" hükmü getirilmiştir. Anılan yasa 2000 ve 2001 yıllarına ilişkin kira paralarının artışı ile ilgili olup, süreli kanun niteliğindedir. Bu itibarla, yasa hükmü gözetilmeksizin yapılacak yargılama sonucuna göre hüküm kurulmalıdır", Y. 3. HD., E. 2009/425, K. 2009/2656, T. 24.2.2009 (Kazancı İçtihat Bankası). Gümüş ise GKHK Geçici madde 7/II, III ve IV hükmünün 6098 sayılı Kanun yürürlüğe girmenden önce de halen yürürlükte olduğu görüşündedir (Borçlar Özel, s. 332-333).

bedelinin de Türk Lirası olarak yapılacağı şeklinde bir uygulama vardı^[47]. Sekiz yıllık erteleme süresi boyunca da bu uygulamanın devam etmesi gerekir. Ancak 6098 sayılı TBK’da “beş yıl geçtikten sonra kira bedelinin belirlenmesinde, yabancı paranın değerindeki değişiklikler de göz önünde tutularak üçüncü fıkra hükmü uygulanır” demek suretiyle yenilenen kira dönemlerinde açılan tespit davalarında kira bedeline yabancı para üzerinden karar verilebileceğini benimsemiştir (TBK m. 344/IV c. son)^[48]. Yargıtay’ın erteleme döneminde bu içtihadını yeni kanun hükmünde olduğu gibi değiştirmesine bir engel bulunmamaktadır. Bundan başka, tarafların erteleme süresi boyunca uyarılma davası açabilmeleri de mümkündür (TBK m. 138). Uyarılma davası hem kiraya veren hem kiracı tarafından açılabilir. Dolayısıyla kiracının da uyarılma davası açması mümkündür. Uyarılma davası açmak bakımından çalışmamızın konusunu oluşturan tacirler bakımından ayrı bir değerlendirme yapmak gerekir. Kural olarak tacirlerin de uyarılma talep edebileceği kabul edilse de, uyarılmanın koşullarından biri olan olağanüstü durumun öngörülemezliği unsurunun daha sıkı bir değerlendirmeye tabi olması gerekir^[49].

Rayıç kira bedelinin tespiti bakımından da 6098 sayılı Kanun ile 6570 sayılı Kanun dönemindeki Yargıtay uygulaması birbirinden farklılık göstermektedir. 6098 sayılı Kanuna göre, 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 belirlenebilecektir (TBK m. 344/III). 6570 sayılı Kanun dönemindeki son Yargıtay uygulamalarına göre ise, kira bedelinin ilk üç uzama yılında ÜFE’ye göre hesap edilmesi, dördüncü uzama yılında tespitin rayice göre yapılması şeklindedir^[50]. Dolayısıyla erteleme süresi boyunca, doktrinde 3+1 adıyla anılan formülün uygulanmaya devam etmesi uygun olacaktır^[51]. Rayıç kira bedelinin tespitine ilişkin bir başka fark ise, 6098 sayılı

[47] Hükümün eleştirisi için bkz. Gökyayla, Kira Bedeli, s. 42. Y. 3. HD., E. 2008/18533, K. 2008/20391, T. 25.11.2008 (Kazancı İçtihat Bankası). Ayrıca bkz. Aydoğdu/Kahveci, s. 618-619.

[48] Gümüş, Kira, s. 76-77; İnceoğlu, II, s. 152; Gökyayla, Kira Bedeli, s. 42. Aksi görüşte bkz. Öncü, s. 339.

[49] YHGK 7.5.2003, E. 2003/13-332, K. 2003/340 (Kazancı İçtihat Bankası). İnceoğlu, II, s. 165-166.

[50] Y. 3. HD. 21.3.2005, 3105/2850 (Kazancı İçtihat Bankası), YHGK 6.7.2005, E. 2005/3-396, K. 2005/443 (Kazancı İçtihat Bankası)

[51] Gökyayla ise daha önceki yıllarda Yargıtay’ın farklı çözümler benimsediğine işaret ederek, kiracının tacir veya tüzel kişi olduğu işyeri kiralalarında kanun boşluğunu doldururken, özellikle günün ekonomik koşullarını ve bunun yanında kiralananın durumunu, emsal kiralaları, kiralanan işyerinin bulunduğu bölge gibi etkenleri bir arada değerlendirerek, hakkaniyete uygun başka çözüm tarzlarını da benimseyebileceğini vurgulamakta ve

Kanuna göre sözleşmenin kurulmasından itibaren beş yıl geçtikten sonra rayiç kira bedelinin tespiti mümkün iken, 6570 sayılı Kanun dönemindeki Yargıtay uygulamasında ise rayiç bedel tespiti için önce sözleşmenin sona ermesi ve daha sonra dört uzama yılı geçmesidir. Bu, erteleme süresi boyunca rayiç bedel tespiti için, kira sözleşmesinin süresinin sona ermeden önce rayiç bedeli tespitinin mümkün olmadığı ve tespitin en erken kira süresinin bitimini müteakip 4 yıl sonra mümkün olabileceği anlamına gelmektedir.

Son olarak belirtmek gerekir ki; kira bedelinin belirlenmesi ve bu belirlenmenin sonucunda verilen kararın etkisini düzenleyen TBK m. 345 hükmü ertelenmemiştir ve bu nedenle kiracı tacir ve tüzel kişi olan işyeri kiralalarında TBK m. 345 hükmü uygulanacaktır^[52].

8. TBK m. 346 (Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı- Özellikle Muacceliyet Kayıtlarının ve Cezai Şartların Geçersizliği)

TBK m. 346'nın kiracıya kira bedeli ve yan giderler dışında ödeme yükümlülüğü getirilemeyeceğini düzenleyen birinci cümlesi 6570 sayılı GKHK m. 16'yla bağlantılıdır ve maddenin bu yönüyle karşılığı olduğu ifade edilebilir^[53]. Buna karşılık maddenin kira bedelinin zamanında ödenmemesi hâlinde ceza koşulu ödeneceğine veya sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmalar geçersiz sayılmasını^[54] düzenleyen ikinci cümlesinin mülga kanunlarda bir karşılığı bulunmamaktadır ve bu yönüyle 6570 sayılı GKHK m.16'dan daha geniş bir uygulama alanına sahiptir^[55]. Öncelikle ifade etmek gerekir ki; güvence bedeli ve diğer teminatların verilmesi yükümlülüğü yan gider olmadığı halde bu kapsamda değildir^[56]

dolayısıyla 1+3 formülü ilebet uygulanmasının gerekmediğini ifade etmektedir (Kira Bedeli, s. 44).

[52] Gümüş, Kira, s. 20; Gökyayla, Kira Bedeli, s. 31. Yazar, ayrıca kira bedelinin belirlenmesini düzenleyen TBK m. 344'ün ertelenmesi karşısında bu hükmün ertelenmemesini eleştirmektedir. Aynı yönde bkz. Öncü, s. 318.

[53] Yavuz/Acar/Özen, s. 291; Gümüş, Kira, s. 66; İnceoğlu, II, s. 102. Acar ise bu maddenin yeni olduğunu ve 818 sayılı BK'da ve 6570 sayılı GKHK'da karşılığı olmadığını ifade etmektedir (s. 29).

[54] Kiracıyı gereğinden fazla koruyan bu hükmün özellikle çalışmamızın konusunu oluşturan işyeri kiralalarında ve özellikle kiracı tacir olan işyeri kiralalarında uygulanmasının doğru olmadığını belirtmek isteriz. İnceoğlu, hükmün özellikle ikinci cümlesinin işyeri kiralalarında tacirler hakkında uygulama alanı bulmasının isabetli olup olmadığını tartışmaya açık olduğunu ifade etmektedir (II, s. 121-122). Bu maddenin eleştirisi hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. İnceoğlu, II, s. 117 vd.

[55] Yavuz/Acar/Özen, s. 291.

[56] Gümüş, Kira, s. 66; İnceoğlu, II, s. 105; İnceoğlu, Değişiklik Yasağı, s. 675. "Kira parasını sözleşme yapılırken özgürce belirlemek olanaklı olduğuna göre, halk arasında "depozito" denilen aslında "güvence" niteliğinde bulunan bir miktar paranın kira ilişkisi başlarken alınması geçerli olup, 6570 sayılı Kanununun 16. maddesine aykırı bir yön de taşımamaktadır.

6570 sayılı GKHK m. 16'da hava parası ve her ne isim altında olursa olsun kira bedelinden fazla para alanlar cezaî yaptırıma tabi tutulmuşlardır. Bu tür anlaşmaların cezaî yaptırım dışında, emredici hükümlere aykırılık nedeniyle özel hukuk yaptırımlarından kesin hükümsüzlük yaptırımına tabi olması gerekir^[57]. TBK m. 346'nın yürürlüğü sekiz yıl ertelense de, onun yerine uygulanacak 6570 sayılı GKHK'ya göre hava parası almak erteleme döneminde de yasak olacaktır^[58]. Ancak kanaatimizce 6353 sayılı Kanunda doğrudan 6570 sayılı Kanuna göre atıf yapılmaması nedeniyle, özel hukuk uyuşmazlıklarında yorum yoluyla uygulanması gerektiği sonucuna vardığımız 6570 sayılı Kanunun hava parası alınmasına ilişkin ceza hükümleri, ceza hukukunda geçerli olan daraltıcı yorum ilkesi ve suç ve cezaların belirliliği ilkesi gereği artık uygulama alanı bulamayacaktır. Bunun yanında kiraya verenin haksız kazanç elde etmesini sağlayacak kira bedelinden fazla para alınması da 6570 sayılı GKHK uyarınca

Zira, bu para, zarar- ziyanın veya sözleşmeye göre kendine ait giderlerin (elektrik, su, hasar tazminatı gibi) karşılanması amacıyla alınmaktadır. Bu nedenle güvence parası alınması hususu hukuka aykırı bulunmamaktadır.”, Y. 3. HD.,E. 1999/4930, K. 1999/5843, T. 3.6.1999 (Kazancı İçtihat Bankası).

[57] İnceoğlu, II, s. 108; İnceoğlu, Değişiklik Yasağı, s. 676; Y. 4. HD., E. 2007/5476, K. 2008/1505, T. 7.2.2008; “Hava parası alınması buyurucu hukuk kuralı niteliğindeki 6570 Sayılı Yasanın 16. maddesi ile yasaklanmıştır. Sözleşme bu haliyle yasaya ve hukuka aykırı olduğundan B.K.'nin 19 ve 20. maddeleri hükmü gereği geçersizdir. “, Y. 13. HD., E. 2005/4735, K. 2005/12388, T. 15.7.2005 (Kazancı İçtihat Bankası). Hükmün yalnızca cezaî yaptırım öngördüğünü ifade eden yazar, bu anlaşmaların geçerli olduğunu savunmaktadır. (Gümüş, Borçlar Özel, s. 376.)

[58] Ancak belirtmek gerekir ki; bu kanun anlamında hava parası kiraya verenin kiracıdan talep ettiği ve kira bedelinden ayrı olarak kararlaştırılan bir para alacağıdır, yoksa hava parasıyla kastedilen işyeri kiralalarında kira ilişkini devreden eski kiracının yeni kiracıdan aldığı devir parası değildir (İnceoğlu, II, s. 103). Bu anlama gelen hava parasının TBK m. 346 ile yasaklanmadığı hakkında bkz. İnceoğlu, Değişiklik Yasağı, s. 672. İsviçre doktrininde, kira sözleşmesini devreden kiracının, yeni kiracıdan devir karşılığı talep ettiği hava paralarının da bu hükmün kapsamında değerlendirilip değerlendirilemeyeceği tartışılmıştır. Esasen işyeri kirasının devrinde haklı bir sebep olmaksızın kiraya verenin devre izin vermesi gerektiğini öngören ve bu nedenle eski kiracıların yeni kiracılardan hava parası almasına adeta zemin hazırlayan Türk Borçlar Kanunu'nun 323. maddesi karşısında bu konu Türk Hukuku açısından da önem arz etmektedir. Ancak İsviçre doktrininde hâkim görüş, kiraya verenler söz konusu hava parasının alınmasına onay vermedikleri ya da bu paradan bir pay almadıkları sürece, eski ve yeni kiracı arasında yapılan söz konusu anlaşmaları bağlantılı sözleşme yapma yasağını öngören İsviçre Borçlar Kanunu'nun 254. maddesinin kapsamına sokmamak yönündedir (İnceoğlu/Baş, Bağlantılı Sözleşme, s. 176). Yargıtay ise bazı kararlarında kiracının kiracıdan talep ettiği devir parasını da hava parası olarak nitelendirip bunları geçersiz saymaktadır. (Y. 13. HD., E. 2005/4735, K. 2005/12388, T. 15.7.2005), Kazancı İçtihat Bankası. Aydoğdu/Kahveci ise, kiracının kiralananaya yaptığı yenilik ve değişikliği TBK m. 321 uyarınca kural olarak isteyemeyeceğini, ancak bu bedelleri yeni kiracıyla anlaşarak ondan tahsil etmesinde aşırıya kaçmamak (hava parası yasağını ihlal etmemek) kaydıyla istemesinde bir sakınca olmadığını ifade etmektedir (s. 600).

yasak olacaktır. Bu maddenin ertelenmesinin birinci sonucu, kiracısı tacir ve tüzel kişi olan işyerleri bakımından bu kişilere kira bedeli ve yan giderler dışında bir ödeme yükümlülüğü getirilebilmesinin –6570 sayılı Kanun m. 16 kapsamı dışındaki konularda- devam edecek olmasıdır. Zira sözleşme özgürlüğü kapsamında tarafların, 818 sayılı BK m. 19-20 (TBK m. 27-28) sınırlamalarına uymak kaydıyla, böyle bir anlaşma yapmasına engel bir durum bulunmamaktadır. Dolayısıyla kiraya veren, kamu hukukundan doğan vergi ve benzeri yükümlülüklerden doğan ödemelerin^[59] kiracı tarafından yapılacağı kararlaştırılabilir veya kiracıya yan giderleri aşan ortak gider^[60] adı altında herhangi bir başka ödeme yükümlülüğü getirilebilir.

İkinci olarak ise, 818 sayılı BK ve 6570 sayılı GKHK'da kısıtlayıcı bir hüküm olmaması nedeniyle, kira sözleşmesinin taraflarının bir kira bedelinin ödenmemesi halinde diğer kira bedellerinin de muaccel olabileceğine ilişkin anlaşmalar ile kira bedelinin zamanında ödenmemesi halinde kararlaştırılan cezaî şartlar son dönem Yargıtay uygulamasında olduğu gibi, erteleme süresi boyunca geçerli sayılmaya devam edecektir^[61]. Kiracısı tacir veya tüzel kişi olan işyeri kiralari bakımından kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle sözleşmeye konulan muacceliyet kayıtları ve cezaî şartlar sekiz yıl süreyle daha geçerli olacaktır. Bu tür kayıtların, genel işlem şartları yoluyla sözleşmeye dahil edilmesi de sonucu değiştirmeyecektir^[62]. Kira bedelinin ödenmemesi hali dışında, taraflar ara-

[59] Her ne kadar TBK m. 302'de vergi ve benzeri yükümlülükler kiraya verenin katlanacağı ifade edilse de sözleşmeyle bunun aksinin kararlaştırılması mümkündür. TBK m. 346'nın da yürürlüğünün ertelendiği gözönünde tutulduğunda, vergi ve benzeri ödeme yükümlülüklerinden doğan ödemelerin sözleşmeyle kiracıya bırakılması mümkündür. Şunu da eklemek isteriz ki, kamu hukukundan doğan bu ödeme yükümlülüklerinin taraflar arasında sözleşmeyle kararlaştırılabilmesi kanunî vergi mükellefini değiştirmez, sadece taraflar arasındaki iç ilişkide hüküm ifade eder. "Diğer taraftan, kira sözleşmesinde yer alan "Katma Değer Vergisi'nin kiracıya ait olduğu" özel şartı yukarıda açıklanan kanun hükümlerine açıkça aykırı olup, kiraya verenin (kiralayan) Katma Değer Vergisi yükümlülüğünü ortadan kaldıramaz. Vergi idaresi açısından muhatap yasa da açıkça düzenlendiği üzere kira veren (kiralayan)dir. Katma Değer Vergisi Kanunu bu kanunda yer almadıkça başka kanunlarda yer alan istisna ve muafıkların bu kanun yönünden geçerli olmadığını kabul etmekle bunun sözleşme yoluyla değiştirilmesine de olanak bırakmamıştır.", Y. HGK., E. 2006/3-311, K. 2006/324, T. 31.5.2006 (Kazancı İçtihat Bankası). Acar, 6098 sayılı Kanun döneminde TBK m. 346 gereği kiraya verene ait olan vergilerin kiracıya yükletilmesini öngören anlaşmaların geçersiz sayılacağını ifade etmektedir (s. 160).

[60] İnceoğlu, II, s. 105.

[61] "Sözleşmeye konulmuş bu cezaî şart tarafları bağlar. 6570 Sayılı Yasa kapsamında da kalsa kira sözleşmesine konulmuş olan ve kira parasının zamanında ödenmemesi halinde kiracının ödemesi kabul edilen cezaî şart geçerlidir." Y. 6. HD., E. 2004/6591, K. 2004/6829, T. 12.10.2004 (Kazancı İçtihat Bankası). Tahliye taahhüdüne uymama nedeniyle kararlaştırılan cezaî şartın geçerli olması hakkında bkz. Y. 13. HD., E. 2002/2548, K. 2002/4381, T. 18.4.2002 (Kazancı İçtihat Bankası).

[62] Aksi yönde bkz. İnceoğlu, II, s. 584-585.

sında karşılaştırılan diğer cezaî şartların 6098 sayılı Kanun döneminde geçerli olup olmayacağı maddenin ifade tarzı nedeniyle tartışmaya açıktır. Maddenin düzenlenişi dikkate alındığında tek bir fıkrada düzenlendiği ve maddede yer alan cümleler birbirinin devamı ve tamamlayıcısı niteliğinde olduğu görülmektedir. Maddenin ilk cümlesine göre, kiracıya kira bedeli ve yan giderler dışında bir ödeme yükümlülüğü getirilemez. Akabindeki ikinci cümlede ise “özellikle” kira bedelinin zamanında ödenmemesi hâlinde ceza koşulu ödeneceğine veya sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmalar geçersizdir hükmü yer almaktadır. Buradaki “özellikle” ibaresi uygulamada en çok görülen ödeme yükümlülüklerinin ihlallerine getirilen özel yaptırımların örnekseyici olarak sayılmasından ibaret olduğu izlenimi uyandırmaktadır. İtiraf etmek gerekirse madde düzenleniş itibarıyla böyle algılanmaya müsaittir. Maddenin ilk cümle ve ikinci cümle birbirinden bağımsız okunacak şekilde iki fıkra halinde düzenlenmesi ve özellikle ibaresinin metinden çıkarılması ve hükmün de o şekilde yorumlanması gerekir. Böylece TBK m. 346 hükmünün geniş yorumlanması ve ödememe haline ilişkin olmayan cezaî şartların geçerli sayılması gerekmektedir^[63].

Bu tür kayıtların genel işlem şartları yoluyla sözleşme içeriği haline gelmesi de kural olarak bunların geçerliliğinin TBK m. 20-25 arasındaki hükümlerle denetlenmesini sağlamaz^[64]. Zira ertelemeye konu olan ve kira sözleşmesinde yer alan bu konular hakkında, 6098 sayılı Kanun değil, 818 sayılı BK hükümleri uygulanmalıdır. Aksinin kabulü ve bu tür kayıtların genel işlem şartları denetimi yoluyla denetlenmesi halinde dahi bunların yürürlük ve içerik denetimlerinin çalışmamıza konu olan kiracısı tacirler bakımından uygulanma olasılığı düşük olacaktır^[65]. Ancak tacirler dışındaki diğer tüzel kişi kiracılar bakımından genel işlem şartları yoluyla bu tür kayıtların denetlenmesi söz konusu olabilecektir^[66].

[63] Zevkiler/Gökyayla, s. 256-257; Yavuz/Acar/Özen, s. 291; Gümüş, Kira, s. 67; İnceoğlu, II, s. 112; İnceoğlu, Değişiklik Yasağı, s. 677 vd.;

[64] İnceoğlu ise 1.7.2012 tarihinden sonra yapılan ve genel işlem şartı niteliği taşıyan kira sözleşmelerinde bu koşulların içerik denetimine tabi olduğunu belirtmektedir (II, s. 584-585).

[65] Tacirlerin genel işlem şartları denetimine tabi olup olmayacağı hakkında ayrıntılı tartışmalar için bkz. Atamer, Yeşim: Tacirlerin Genel İşlem Şartlarına Karşı Korunması Yolları, İstanbul Ticaret Odası Yayını, Nr. 2001-08, İstanbul 2001, s.7-54.

[66] Matbu kira sözleşmelerinin bile neredeyse tamamında muacceliyet kayıtlarına rastlanmaktadır. Bu noktada önemine binaen belirtmek isteriz ki; matbu kira sözleşmelerinde yer alan muacceliyet kayıtları, kiraya veren bunları birden fazla sözleşmede kullanım amacı taşımasa da genel işlem şartları denetimine tabi olmalıdır. Bunların genel işlem şartları denetimine tabi olması için, kullananın değil, bunları düzenleyen birden fazla sözleşmede kullanma niyetinde olduğunun yeterli olduğu kanaatindeyiz. Bu konuda bkz. Atamer, Yeşim: “Yeni Türk Borçlar Kanunu Hükümleri Uyarınca Genel İşlem Koşullarının Denetlenmesi- TKHK M. 6 VE TTK M. 55, F. 1, (F) İle Karşılaştırmalı Olarak, Türk Hukukunda Genel İşlem Şartları Sempozyumu, BATIHA E Yayını, Ankara 2012, s. 17.

Sonuç olarak, ister ödememe haline ilişkin olsun, ister ödememe hali dışındaki diğer cezaî koşullara ilişkin olsun, bu tür kayıtlar, sekiz yıllık erteleme süresi boyunca kiracısı tacir ve tüzel kişi olan işyeri kiralari bakımından geçerli olacaktır.

9. TBK m. 354 (Dava Sebeplerinin Sınırlılığı)

Yürürlüğü ertelenen maddelerden sonuncusu da tahliye sebeplerinin sınırlı sayı ilkesine tabi olmasını öngören TBK m. 354 hükmüdür. 6570 sayılı GKHK m. 8'de de tahliye sebepleri sınırlı tutulmuş, aksine sözleşmeler geçersiz kabul edilmiştir. Bu nedenle bu hükmün ertelenmesinin bir etkisi olmayacağını düşünmekteyiz^[67].

[67] Gümüş, Kira, s. 20. Bu konuda ayrıntılı açıklamalar için bkz. İnceoğlu, II, s. 585-586. Burcuoğlu ertelemeye ilişkin yasayı şiddetle eleştirmekle birlikte, TBK m. 354'ün ertelenmesi karşısında, erteleme hükmünün bu haliyle, kiraya verenin kanunda olmayan bir sona erme sebebi öngörebileceği şeklinde anlaşılacağını ifade etmektedir (s. 72). Gökyayla ise kiraya verenin, hem Kanunda yazılı sona erme sebeplerinden yararlanabilecek hem de sözleşmeye, kanunda belirtilmeyen sona erme sebeplerini dâhil edebileceğini savunmaktadır (Uygulama Alanı, s. 1237). Aydoğdu/Kahveci de erteleme hükmünün bu haliyle tahliye sebeplerinin sözleşmeyle genişletilebileceği sonucunu doğurduğunu ifade etmekle birlikte, bunun Anayasanın eşitlik ilkesine aykırı olup yeni bir düzenlemeyle kaldırılmasını temenni etmektedir (s. 390).

IV. ERTELEME SONA ERDİĞİNDE UYGULANACAK HUKUK

Eğer, erteleme süresi sonuna kadar başkaca bir yasal düzenleme yapılmadığı takdirde erteleme süresi sona erdiğinde (1.7.2020) ertelenen maddeler kendiliğinden yürürlüğe girecektir. Bu durum, özellikle erteleme süresi içinde ertelenen hükümlerin içeriğine aykırı olarak hazırlanan ve erteleme süresi sona erdiğinde devam edecek kira sözleşmeleri bakımından önem taşıyacaktır. Erteleme süresi sona erdiğinde söz konusu maddelere uygulanacak hukukun tespiti 6101 sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanuna^[68] göre yapılacaktır.

TBK m. 323 konusunda doktrinde bir görüşe göre^[69], TBK m. 323 sözleşmenin devri bir sona erme hali olduğu için derhal yürürlüğe girmelidir. Oysa sözleşmenin devriyle sözleşme sona ermeyip, sözleşmeyi devralan kiracıyla, üstelik geçmişe etkili olarak devam etmektedir^[70]. Bize göre hüküm emredici nitelikte olduğu için kamu düzenine ilişkindir^[71]. Dolayısıyla 1.7.2020'den itibaren derhal yürürlüğe girecek ve böylece erteleme döneminde akdedilen sözleşmeler bakımından da kiraya veren haklı bir sebep olmadıkça işyeri kirasının devrine rıza göstermekten kaçınamayacaktır.

TBK m. 325 hükmü kira sözleşmesinin sona erme halini düzenlediği için derhal yürürlük ilkesine tabi olmalıdır^[72]. Yani 1.7.2020'den sonra işyeri kiracıları bakımından bu hüküm derhal uygulanacaktır. Diğer bir sona erme hali olan TBK m. 331 hükmü için de aynı sonuca varılması gerekecektir.

TBK m. 340 bakımından geçmişe etkili olmama kuralı geçerli olmalıdır. Erteleme süresi içinde bağlantılı sözleşme yasaklanmadığına göre, bu dönemde yapılmış sözleşmeler de 1.7.2020'den sonra da geçerliliğini sürdürecektir^[73]. TBK m. 342 için de aynı sonuca varmak gerekecektir. Erteleme dönemindeki

[68] RG T. 4.2.2011, S. 27836.

[69] Gümüş, Kira, s. 10; Acar, s. 18-19.

[70] Aynı yönde bkz. İnceoğlu, II, s. 561.

[71] Aksi görüşte olan İnceoğlu ise konut kiracılarına tanınmayan bir imkânın işyeri kiracılarına tanındığını, zayıf koruma amacının var olması halinde devir imkânının kiracılar da tanınması gerektiği gerekçesiyle bu maddenin 818 sayılı BK döneminde (ve dolayısıyla sekiz yıllık erteleme süresinde) akdedilmiş sözleşmelere uygulanmaması gerektiğini ifade etmektedir (II, s. 560). Kanaatimizce bir hükmün kamu düzeninden olup olmadığının ölçütü o hükümdeki imkânların konut kiracısına tanınıp tanınmaması değildir. Zira işyeri kiracısına tanınan devir imkânında işyeri kiracısının korunmaya değer bir menfaati olduğu halde, konut kiracısının bir menfaati bulunmamaktadır (Gümüş, Kira, 227; Topuz/Canbolat, s. 99, dn.4).

[72] Gümüş, Kira, s. 9; İnceoğlu, II, s. 562; Petek, s. 169.

[73] İnceoğlu, II, s. 563. Acar ise bu hükmü hem konut hem de işyeri kiralrı bakımından kamu düzeninden saymakta, bağlantılı sözleşme yoluyla kira sözleşmesiyle ilgisi olmayan haksız ve dayatılmış bir edim yükümlülüğünün kiracı aleyhine yaratılmasının genel ahlak ilkeleriyle bağdaşmadığını ifade etmektedir (s. 23).

depozito anlaşmaları, geçerli olarak kurulmuş olmak kaydıyla 1.7.2020'den sonra da geçerliliğini sürdürecektir^[74], kiracı, depozitonun miktar yönünden TBK m. 342'ye aykırı olduğunu veya bankaya yatırılması gerektiğini iddia edemeyecektir.

TBK m. 344 ise kamu düzenine ilişkindir^[75] ve bu nedenle erteleme döneminde yapılan kira sözleşmelerine 1.7.2020'den itibaren TBK m. 344 hükümleri derhal uygulanmaya başlanacaktır. Böylece 1.7.2020'den itibaren sözleşmede aksi öngörülmüş olsa bile, artış oranı ÜFE'yi geçemeyecek, yabancı para kiralarında da artış uygulanmayacaktır. Aynı durum kamu düzenine ilişkin olan kiracı aleyhine düzenleme yasağı öngören TBK m. 346 için de geçerlidir^[76]. 1.7.2020'den itibaren, kiracı aleyhine öngörülen kira bedeli ve yan giderler dışındaki diğer ödeme yükümlülükleri ortadan kalkacak, muacceliyet kayıtları ve cezaî şartlar da kendiliğinden geçersiz olacaktır^[77].

TBK m. 343 ve 354'üncü maddelerin karşılığı olan 6570 sayılı Kanun m. 8 ve 9 erteleme süresi boyunca yürürlükte olduğundan sekiz yıl dolduktan sonra bunların uygulanmasında herhangi bir değişiklik olmayacaktır.

[74] İnceoğlu, II, s. 564. Aksi yönde olan Acar ise güvenceye ilişkin düzenlemeyi konut kiracıları bakımından kamu düzeninden saymakta, işyeri kiralaları bakımından ise kamu düzeninden saymamaktadır (s. 23). Acar'ın görüşü kabul edilse dahi, konumuz bakımından işyeri kirası söz konusu olduğu için, erteleme döneminde yapılan anlaşmalar TBK m. 342'ye tabi olmayacaktır.

[75] İnceoğlu, II, s. 566; Gökyayla, Kira Bedeli, s. 27; Öncü, s. 313. Acar ise, hükmün kural olarak kamu düzeninden olduğunu belirtmekle birlikte işyeri kiralaları bakımından da farklı bir değerlendirme yapılamayacağını, ancak geçiş hukuku perspektifiyle bu düzenlemelerin kamu düzeninden sayılmaması gerektiğini ifade etmektedir (s. 22-23).

[76] İnceoğlu, II, s. 565. Acar ise bu hükmü, işyeri kiralaları bakımından geçiş hukuku perspektifiyle kamu düzeninden saymamaktadır (s. 22-23).

[77] İnceoğlu, II, s. 565. Yazar, 1.7.2012 tarihinden önce gerçekleşmiş ve kira bedellerinin muaccel hale gelmiş olması durumunda ortada tamamlanmış bir olgu olduğunu ve TBK m. 346'daki yasakların uygulanmaması gerektiğini ifade etmektedir. Yargıtay ise 6101 sayılı Yürürlük Kanununda (m. 7) "kamu düzenine ilişkin kurallar görülmekte olan davalara ilişkin uygulanır" ifadesinden yola çıkarak, 818 sayılı BK ve 6570 sayılı GKHK döneminde gerçekleşip tamamlanmış muacceliyet kayıtları veya cezaî şartların da geçersiz olduğu sonucuna varmaktadır (İnceoğlu, II, s. 565-566).

SONUÇ

Kiracısı tacir ve tüzel kişi olan işyeri kiralarında yürürlüğü 1.7.2020'ye kadar ertelenen hükümlere, mülga 818 sayılı BK ve 6570 sayılı GKHK'nın mutlak ve nisbi emredici hükümleri öncelikli olarak uygulanmalıdır. Kanunun sözleşmeyi öncelemesi, sözleşme hükümlerinin emredici hükümlerden önce uygulanacağı anlamına gelmemelidir. Zira kanun koyucunun amacı, lobi faaliyetleri sonucu kanunun yeni getirdiği kiracıyı daha fazla koruyucu hükümlerin yürürlüğe girmesinin bir süre daha ertelenmesi, dolayısıyla kanun yürürlüğe girmeden önceki durumun muhafazasından ibarettir. Yoksa bu durumu fırsat bilerek, bu yerlerin kiracılarını tamamen kiraya verenin genellikle tek taraflı dayatacağı sözleşme hükümleriyle bağlı kılması değildir. Mülga 818 sayılı BK ve 6570 sayılı GKHK'da erteleme konularına ilişkin emredici hüküm bulunmayan hallerde ise, taraflar arasındaki sözleşme hükümleri uygulanmalıdır. Burada da hüküm bulunmaması halinde ise, yine mülga 818 sayılı BK ve 6570 sayılı GKHK'nın yalnızca bu maddelerde belirtilen konulara ilişkin tamamlayıcı hükümleri uygulanmalıdır. 818 sayılı BK ve 6570 sayılı Kanunda bu konuları düzenleyen bir hüküm bulunmaması halinde ise o dönemdeki Yargıtay içtihatları uygulanmaya devam etmelidir.

Belirli kişi grupların baskısıyla veya kişilere özel yatırımların korunması amacıyla temel kanunların maddelerinin yürürlüğünün ertelenmesi kanaatimizce yerinde değildir. Ancak bu durum, işyeri kiralarının –ve evleviyetle tacir kiracıların- konut kiralarıyla ve kiracılarıyla ertelenen hükümlerden bazıları bakımından aynı rejime tabi tutulmasının makûl olup olmadığını haklı olarak yeniden gündeme getirmiştir. Dolayısıyla günü kurtaran ertelemelerden ziyade, kira hukuku rejiminin başta çatılı-çatısız işyeri ayırımını terk ederek, farklı konularda korunmaya muhtaç konut kiracısı ve işyeri kiracısını hiç değilse bazı konularda farklı rejime tabi tutması gereklidir. Bu yapılırken, işyeri kiralarında kiracının konut kiracısına oranla farklı korunmaya değer özelliklerinin de dikkate alınması ve bu hususlar bakımından işyerinin devri (TBK m. 323) hükmünde olduğu gibi gerekirse konut kiracısına tanınmayan bazı hakların işyeri kiracısına tanınması gerekmektedir. Keza TBK m. 347 gereğince kiraya verene yasadaki süreler geçtikten sonra sözleşmeyi sebepsiz sona erdirmeye imkânının işyeri kiraları bakımından uygulanmaması gerekir^[78].

[78] Akıncı da kiracının yeni dönem için uygun bir kira bedeli önermiş olması halinde, tahliye için haklı sebebin ve korunmaya lâyık bir menfaatin olmadığını kabul edilmesi gerektiğini, kiralayanın kiracıdan bıkmasının tahliye için yeterli bir sebep sayılmaması gerektiğine işaret etmektedir (s. 47).

YARARLANILAN KAYNAKLAR

Acar, Faruk: Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-312), Beta Yayınevi, 1. Baskı, İstanbul 2013.

Akinci, Şahin: İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2008, Cilt 57, S. 3, s. 33-50.

Atamer, Yeşim: Tacirlerin Genel İşlem Şartlarına Karşı Korunması Yolları, İstanbul Ticaret Odası Yayını, Nr. 2001-08, İstanbul 2001, s.7-54

Atamer, Yeşim: "Yeni Türk Borçlar Kanunu Hükümleri Uyarınca Genel İşlem Koşullarının Denetlenmesi- TKHK M. 6 VE TTK M. 55, F. 1, (f) İle Karşılaştırmalı Olarak", Türk Hukukunda Genel İşlem Şartları Sempozyumu, BATIHA E Yayını, Ankara 2012.

Aydoğdu, Murat: Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Sözleşmelerinde Kiracının Güvence (Depozito) Verme Borcu (TBK 342), Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Yıl 2012, Cilt 14, S. 1, s. 1-53.

Aydoğdu, Murat, Türk Borçlar Hukukunda Genel İşlem Koşullarının ve Tüketici Hukukunda Haksız Şartların Denetimi, Adalet Yayınevi, Ankara 2014.

Aydoğdu, Murat/Kahveci, Nalan: Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, 2. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2014.

Burcuoğlu, Haluk: Borçlar Kanununa Getirilen Yenilikler Semineri, İzmir Barosu Dergisi, Mayıs 2012, Yıl 77, S. 2, Borçlar Kanunu Özel Sayısı, s. 9-91.

Çevik, Seda Öktem: Kiralananın Sözleşmenin Bitiminden Önce Geri Verilmesi (TBK m. 325), Kazancı Hukuk Dergisi, Sayı: 103-104, Cilt: 9, Yıl 2013, s. 132-162.

Gökyayla, K. Emre: "Türk Borçlar Kanununun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin 344. Maddesinin Değerlendirilmesi", Kazancı Hukuk Dergisi, Sayı: 103-104, Cilt: 9, Yıl 2013, s. 18-51 (Kısaltma: Kira Bedeli)

Gökyayla, K. Emre: Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı, Prof. Dr. Aydın Zevkililer'e Armağan, Cilt II, Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi, Cilt 8, Özel Sayı, İzmir 2013, s. 1203-1251 (Kısaltma: Uygulama Alanı)

Gümüş, Mustafa Alper: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2008 (Kısaltma: Eski BK)

Gümüş, Mustafa Alper: "Yeni" 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356), 2. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2012 (Kısaltma: Kira Sözleşmesi)

İnceoğlu, M. Murat: Kira Hukuku, Cilt 1, XII Levha Yayınları, 1. Baskı, İstanbul 2014 (Kısaltma: I)

İnceoğlu, M. Murat: Kira Hukuku, Cilt 2, XII Levha Yayınları, 1. Baskı, İstanbul 2014 (Kısaltma: II)

İnceoğlu, M. Murat/Baş, Ece: Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Kira Parasının Belirlenmesi, Prof. Dr. Şener Akyol'a Armağan, İstanbul 2011, s. 523-547 (Kısaltma: Kira Parası)

İnceoğlu, M. Murat/Baş, Ece: Kira Hukukunda Bağlantılı Sözleşme Yapma Yasağı, İÜHF M 2012, Cilt LXX, S. 2, s. 165-182 (Bağlantılı Sözleşme)

Öncü, Özge: 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi, İzmir Barosu Dergisi, Mayıs 2012, Yıl 77, S. 2, Borçlar Kanunu Özel Sayısı, s. 300-348.

Petek, Hasan: "Kiralananın Sözleşmenin Sona Ermesinden Önce Geri Verilmesi", İzmir Barosu Dergisi, Mayıs 2012, Yıl 77, S. 2, Borçlar Kanunu Özel Sayısı, s. 143-170.

*6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin
Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerinin Değerlendirilmesi*

Topuz, Seçkin/Canbolat, Ferhat: "Kira İlişkisinin Devri – (Yeni) Türk Borçlar Kanununun İlgili 323'üncü Maddesinin Değerlendirilmesi", Türkiye Barolar Birliği Dergisi, 2011, S. 95, s. 97-134.

Yavuz, Cevdet/Acar, Faruk/Özen, Burak: Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler, 12. Bası, İstanbul 2013.

Zevkliler, Aydın/Gökyayla, Emre: Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, 14. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara 2014.