

İŞYERİ KİRALARINDA KİRACININ KORUNMASI AÇISINDAN BORÇLAR KANUNU TASARISININ BAZI HÜKÜMLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

*An Assessment of Some Articles of the Draft of Turkish Obligation
Law Regarding to Protection of Tenants in Renting of Business Places*

Prof. Dr. Şahin AKINCI*

I. Giriş, II. İşyeri Kiralarının Kısa Süreli Olmasının Sakıncaları, III. Çatılı – Çatısız İşyeri Ayırımı Ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Düzenlemeler, IV. Musakkaf (Çatılı) Kavramı, V. Çatılı – Çatısız İşyeri Ayırımının Sakıncaları, VI. İşyeri Kiralarında Kiracıların Karşılaştığı Önemli Bazı Sorunlar Ve Çözüm Önerileri, A) Çatılı – Çatısız Kiralanan Ayırımından Ve Yazılı Tahliye Taahhüdünden Kaynaklanan Sorunlar, B) Vergi Yükümlülüğü İle İlgili Sorunlar, C) Sona Ermeye İlişkin Hükümler, **VII. Sonuç**

ÖZET

6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun, kiracıyı korumayı amaçlamaktadır. Bu Kanun'un hükümleri önemli ölçüde Şubat 2008 tarihli Türk Borçlar Kanunu Tasarısına aktarılmıştır. Tasarı konut ve çatılı işyeri kiracılarını korumaktadır. Ancak çatısız işyeri kiracıları bu korumadan yoksundur. Ne yürürlükteki Borçlar Kanunumuz ne de 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun da çatısız işyeri kiracılarını korumaktadır. Oysa çatısız işyeri kiracılarının da korunmaya ihtiyacı vardır. Ayrıca çatılı işyeri kiracıları için getirilen koruyucu hükümler de yeterli değildir. Kaldı ki uygulamada bu hükümler, başlangıçta alınan tarihsiz tahliye taahhütleri ile boşa çıkarılmaktadır. İşyeri kiralarının uzun süreli olması hem girişimci hem de ülke ekonomisi açısından son derece önemlidir. Bu nedenle çatılı – çatısız ayırımı terk edilerek işyeri kiralarının tümünde

* Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medenî Hukuk ABD Öğretim Üyesi.

kiracılar korunmalıdır. Ayrıca kiracıların karşılaştığı bazı sorunlara uygun çözümler getirilmelidir. Özellikle tarihsiz tahliye taahhüdü ile stopaj yükümlülüğünden kaynaklanan sorunların bir an önce çözülmesi gerekmektedir.

Anahtar Kelimeler: İşyeri kirası, çatılı işyeri, kira sözleşmesi, kiracının korunması, tahliye taahhüdü

ABSTRACT

The Statute about the Renting of Tenements, numbered 6570 intends to protect tenants. The most rules of this statute have been transferred into the Draft of Turkish Obligation Law dated February 2008. The draft protects the tenants of houses and business places with roof. However, the tenants of business places without roof have no protection under this Draft. Neither Current Obligation Law nor The Statute Numbered 6570 protects the tenants of business places without roof. However they need to be protected. Furthermore the protective rules brought by this Draft for the tenants of business places with roof are not sufficient. Over and above, in practice, these rules are made ineffective by a dateless contract of vacation taken in advance. The long term renting of business places is beneficial for both the entrepreneur and the public economy. Therefore, there should be no separation between renting of business places with or without roof and tenants of all must be protected by law. In addition, there should be brought appropriate solutions to the questions of which all such tenants face with. In particular, there is an urgency in resolving the problems arising from the dateless contract of vacation and the liability of stoppage.

Keywords: Rent of business place, business place with roof, renting contract, protection of tenants, contract of vacation

I. GİRİŞ

2005 yılında tamamlanarak Adalet bakanlığı tarafından TBMM.'ye sunulan Türk Borçlar Kanunu Tasarısı, yapılan eleştiriler üzerine Adalet Bakanlığı'na iade edilmiş, bir kısım düzeltme ve değişikliklerden sonra 22.01.2008 tarihinde Başbakanlık tarafından tekrar TBMM.'ye gönderilmiştir.

Şubat 2008 tarihini taşıyan bu Tasarı, kira sözleşmesi ile ilgili önemli yenilik ve değişiklikler içermektedir. Yeni olan hükümlerin büyük bir çoğunluğu İsviçre Borçlar Kanunundan alınmıştır. Ayrıca, halen yürürlükte

bulunan 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun (GKHK.) hükümlerinin önemli bir kısmı da Tasarıya aktarılmıştır¹.

Kira sözleşmesinin iki ayrı kanunda düzenlenmiş olması hukukî bir dağınıklığa sebep olmaktadır. Ayrıca zaman zaman hangi kanunun uygulanacağı yönünde tereddütler de ortaya çıkabilmektedir. Tasarı bu dağınıklığı önemli ölçüde gidermektedir. Çünkü 6570 sayılı Kanun'un bir iki hüküm dışında neredeyse tamamı, ufak tefek değişikliklerle Tasarıya aktarılmıştır. Bu nedenle bize göre, 6570 Sayılı Kanun'un 1. maddesinin II. fıkrası ile 12. maddenin II. fıkrası hükmü de tasarıya alınarak bu Kanun kaldırılmalıdır².

Bu makalede, işyeri kiralarının 6570 sayılı Kanunda ve Borçlar Kanunu Tasarısında düzenleniş tarzı, bu düzenlemelerin kiracılara yeterli koruma sağlayıp sağlamadığı, çatılı – çatısız işyeri ayırımının gerekli olup olmadığı ve kiracıların karşılaştıkları başlıca sorunlar üzerinde durulmuş ve bu sorunların çözümüne yönelik bazı önerilerde bulunulmuştur.

II. İŞYERİ KİRALARININ KISA SÜRELİ OLMASININ SAKINCALARI

İhtiyaçların karşılanmasına yönelik olarak mal ve hizmet üreten ekonomik birimler olarak tanımlanan işletmeler; dört önemli amacın gerçekleştirilmesine yönelik olarak faaliyette bulunmaktadır. “Kâr sağlama”, “satış geliri elde etme”, “sosyal sorumluluk” olarak sıralanan bu amaçların belki de en önemlisi; “varlığını sürdürme – gelişme” amacıdır³. İşletmenin; varlığını tehdit eden sayısız tehlikelerle dolu, her zaman büyük değişimler gösteren ve öngörülemeyen riskleri içeren bir iktisadi çevrede faaliyet göstermesi nedeniyle değişen şartlara uyum sağlayarak varlığını sürdürmesi ve gelişmesi en önemli amaç haline gelmektedir. Ekonomik

¹ Tasarının genel gerekçesinde, Dördüncü Bölüm Kira Sözleşmesi başlığı altında “6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun hükümleri, Tasarıda kira sözleşmesi düzenlenmesine dâhil edildiği içindir ki, bu özel Kanuna tâbi kira sözleşmelerinin konusunu oluşturan taşınmazlar, bu ayırım altında düzenlenmiştir. Bu nedenle, Tasarının yasalaşması durumunda, 6570 sayılı Kanunun da yürürlükten kaldırılması öngörülmektedir.” denilmiştir. Ancak, Tasarının “Yürürlükten kaldırılan Kanun” başlığını taşıyan 647. maddesi “22/4/1926 tarihli ve 818 sayılı Borçlar Kanunu yürürlükten kaldırılmıştır.” şeklindedir. 6570 sayılı Kanun'un yürürlükten kaldırıldığına ilişkin bir ibare bulunmamaktadır. Tasarının kanunlaşma süreci esnasında bu hususun dikkate alınarak 647. maddede değişiklik yapılmak suretiyle 6570 sayılı Kanun'un da yürürlükten kaldırılmasının doğru olacağını düşünüyoruz. Aksi halde kısa bir süre için bile olsa iki Kanun birlikte uygulanacak ve bundan kaynaklanan bazı sorunlar yaşanacaktır. Ayrıca TBMM. Bu amaçla yeni bir Kanun çıkarmak zorunda kalacaktır.

² 6570 Sayılı Kanun'un 1. maddesinin II. fıkrası mabetlerin kiraya verilemeyeceğini ve ibadethane dışında hiçbir iş için kullanılamayacağını, 12. maddenin II. fıkrası ise başkalarına kiralanması lâzım ve mutad olan otel pansiyon ve öğrenci yurdu gibi gayrimenkullerin alt kira yasağının kapsamına girmediğini düzenlemektedir.

³ Mucuk, İ., Modern İşletmecilik, İstanbul 1987, s. 27.

faaliyetlerin önemli bir aktörü olarak işletmelerin teorik açıdan sonsuz bir ömre sahip ve sürekli oldukları esas alındığında; istikrarlı bir gelişim sürecinin önemi fazlasıyla ortaya çıkmaktadır. Bir işletme açısından gerek kurumsal kimliğin oluşması gerekse süreklilik ve güven unsurunun sağlanabilmesi açısından, faaliyette bulunduğu işyerlerinin seçimi ve özellikleri temel unsurlardan birisini oluşturmaktadır.

İşyeri kavramının, “işletmelere en yüksek kazancı ve rantabiliteyi sağlayan yer” olarak nitelendirilmesi esas alınmaktadır. Bu nedenle, bir işletmenin amaçlarına en iyi hizmet edecek bir kuruluş yeri ya da işyeri seçmesi hayatî bir önem taşımaktadır. Sadece yeni kurulacak işletmeler açısından değil kurulu işletmeler açısından da, işyeri seçiminin gerek mekân olarak “coğrafi” gerekse zaman olarak “süre” açısından rasyonel ve bilimsel ölçütlere, fizibilite etütlerine göre gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Bu gereklilik; ekonomik açıdan, kârlılık ve süreklilik gibi unsurların gerçekleştirilebilmesi için de söz konusudur. İşyeri seçiminin en uygun “yer” ve “süre”leri içermesi; sadece işletme amaçları noktasında değil aynı zamanda ülke ekonomilerinin gelişimi açısından da anlam taşımaktadır.

İşletmelerin devamlılığı, ekonominin gelişmesi açısından son derece önemlidir. Bir ülkenin ekonomisi, uzun süre ayakta kalabilen istikrarlı işletmeler sayesinde gelişir. İşletmelerin uzun ömürlü olmadığı, her yıl binlerce şirketin kapandığı ve çalışanlarının işsiz kaldığı bir ekonomik işleyişin, sağlıklı olduğu söylenemez. Bu noktada yaşanan istikrarsızlık; genel istihdam politikasından-sosyal politikalara, para politikasından-maliye politikalarına kadar oldukça geniş bir alanı olumsuz yönde etkileyebilmektedir.

Sonuç olarak; gelişmiş bir ekonomide işletmelerin devamlılığı, kurumsal yapısı, istikrarı; kuruluş yeri ya da işyeri ile ilişkilendirilmeli ve esas unsur olarak nitelendirilmelidir. Oysa kiralandığı yeri kısa süre sonra terk etmek zorunda kalan bir müteşebbisin işletmesinin devamlılığı her zaman risk altındadır. Çünkü öyle işletmeler vardır ki ancak belli bölgelerde faaliyet gösterebilirler. Örneğin dershaneler daha çok şehir merkezlerinde, öğrenci yurtları üniversitelere yakın yerlerde eczaneler hastane vb. sağlık kuruluşlarının yakınında açılırlar. Belli bir bölgede faaliyet gösterebilen bir işletme bu bölgenin dışında kiralık işyeri bulsa bile bu yer çoğu zaman hiçbir işe yaramayacak ya da beklenen ticaret hacmine ulaşamayacaktır. Şu halde bir kısım işletmelerin varlıklarının devamı, buldukları yerde faaliyetlerini devam ettirebilmelerine bağlıdır. Eğer böyle bir ticarî işletme faaliyet gösterdiği işyerini kiralamış ve fakat birkaç yıl sonra tahliye etmek zorunda kalmışsa, bu işletmenin devamı imkânsız hale gelebilir. Çünkü aynı bölgede yeni bir yer bulmak belki de mümkün olmayacaktır. Özellikle bu işletme küçük bir büro yahut yazıhanede değil de niteliği gereği bir binanın tamamında faaliyet gösteriyorsa tahliyeden sonra uygun bir bina bulması çok daha zordur.

Tahliye riski de yatırımcı açısından fazlasıyla caydırıcı bir unsurdur. Çünkü bir işletmenin “olgunlaşma süresi” gerçekleştirilen yatırımın umulan kârın elde edilebilmesi açısından belirli bir zamanın geçmesi gerekmektedir. Örneğin bir yatırımın olgunlaşması için iki yıl öngörülüyorsa, müteşebbis ancak iki yıl sonra kâr edebilmektedir. Bu nedenle hiçbir yatırımcı birkaç yıl sonra sona erecek bir işletmeye yatırım yapmak istemez. Hiçbir basiretli tacir böyle bir riski göze alamaz. Üstelik 6570 sayılı Kanun’un 16. maddesi ile yasaklanmış olmasına rağmen özellikle şehir merkezlerindeki işyeri kiralarında çok yüksek hava paraları ödenmektedir. Yatırımcı bir yandan hava parası verirken, diğer taraftan kurduğu işletme için sermaye tahsis etmekte veya kredi alarak borçlanmaktadır. Üstelik ticaret her zaman için riskli bir faaliyettir. Zarar etme riski her zaman vardır ve yatırımcı bu riski göze almak durumundadır. Bütün bu riskleri üstlenen yatırımcılar haklı olarak uzun süreli kira sözleşmeleri yapmak istemektedirler. Oysa ülkemizde kiralayanlar uzun süreli sözleşmeler yapmaya yanaşmamakta, genellikle bir yıllık sözleşmeler yapmayı tercih etmektedirler. Böyle bir durumda yatırımcı ya bir yıl sonra tahliyeyi göze alacak ve bu suretle büyük bir riskin altına girecek ya da böyle bir teşebbüse hiç girişmeyecektir.

Bu noktada, kira sözleşmesi yapılırken alınan yazılı tahliye taahhütlerini de unutmamak gerekir. Her ne kadar Yargıtay⁴, sözleşmenin kurulduğu esnada verilen tahliye taahhütlerini geçersiz saysa da⁵, uygulamada ya tarihsiz tahliye taahhütleri alınmakta ya da taahhüde sonraki bir tarih atılmaktadır. Gerçi bu tür taahhütlerin de açılacak bir tespit davası ile geçersizliği ileri sürülebilir. Fakat kiracının kiralayan aleyhine dava açması demek, aralarında bir husumetin başlaması demektir. Uzun süreli ilişkilerde karşılıklı iyiniyet ve güven esastır. Taraflar arasındaki ilişki, dava, ihtarname vb. sebeplerle zedelenirse, kısa bir süre sonra çekilmez olur. Bu nedenle, kiralayan ile arasındaki ilişkilerin bozulmasını istemeyen pek çok kiracı tespit davası açma yoluna gitmemektedir. Kaldı ki dava açılabilir bile çok ciddi ispat sorunları yaşanacak ve belki de istenilen sonuç elde edilemeyecektir. İşte bu tür riskleri göze alamayan kiracılar, kiralayan aleyhine hukukî yollara başvurmak yerine, kiralayanın gönlünü hoş tutma, onunla iyi geçinmek için fedakârlıklar yapma yolunu tercih etmektedirler. Özellikle sözleşme kurulurken tarihsiz tahliye taahhüdü vermek zorunda kalan kiracılar, kiralayanın kira bedelini yüksek oranda arttırma talebini kabul etmek yahut kiralayan hesabına yapılması gereken tamiratları kendi hesabından

⁴ Y.İBK. 04.10.1944 t., E. 1944/15/20, K. 1944/28; Y. 6. HD. 16.11.1988 t., E. 1988/11908, K. 1988/17214; Y. 12. HD. 18. 10. 2001 t., E. 2001/14811, K. 2001/15781; Y. 6. HD. 27.01.2003 t., E. 2003/206, K. 2003/334 (Mevdata Mevzuat ve İçtihat Programı, www.mevdata.net).

⁵ Aral, F., Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Genişletilmiş 6. Baskı, Ankara 2006, s. 285; Zevkliler, A. / Havutçu A., Borçlar Hukuku, Özel borç İlişkileri, Ankara 2007, s. 249; Yavuz, Türk Borçlar Hukuku, Özel Hükümler, Yenilenmiş 6. baskı, İstanbul 2002, s. 331 – 332.

yaptırmak zorunda kalmaktadırlar. Bu nedenle özellikle işyeri kiralalarında kiracının daha fazla teminata ihtiyacı vardır.

Bir müteşebbisin kiraladığı işyerinde uzun süre kalacak olması, binaya ve çevreye yatırım yapması sonucunu da doğurur. Böyle bir sonuç, dışsal ekonomilerin oluşması açısından da önemlidir⁶. Pozitif dışsallıklar; işletmeden-çevre'ye doğru genişlemekte ve çevre sorunlarının giderek ağırlaştığı günümüzde, bu etki kesinlikle önem taşımaktadır. Müteşebbisin bir yıl sonra tahliye etme ihtimali bulunan bir binaya yatırım yapması kârlı değildir. Fakat işyeri sahibi o iş yerini onbeş - yirmi yıl kullanacağını bilirse, kiralanana daha iyi bakmakta, güzelleştirmek için çaba harcamakta, örneğin; işyerinin bahçesi varsa ağaçlandırma cihetine gitmektedir. Bu ise hem taşınmaz malikinin hem de toplumun yararına bir sonuç doğurmaktadır. Böylece işletmeler; hem kendi amaçlarına hem ülke ekonomisine hem de sosyal yönden toplumun gelişimine yönelik pozitif katkıda bulunmaktadır.

İstihdam politikalarının yetersiz, kayıt dışı ekonominin geniş ve işsizliğin yaygın olduğu ülkemizde, müteşebbis caydırıcı bütün unsurların ortadan kaldırılması gerekir. Görüldüğü üzere kira sözleşmelerinin kısa süreli olması, müteşebbis açısından caydırıcı bir rol oynamaktadır. Bu nedenle, işyeri kiralalarında uzun süreli kira sözleşmesi yapma imkânının kiracılara tanınmasında, kiracının korunmasının yanı sıra, kamu yararının olduğunu dahi söyleyebiliriz.

III. ÇATILI – ÇATISIZ İŞYERİ AYIRIMI VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINA İLİŞKİN DÜZENLEMELER

6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun, belediye teşkilatı olan yerler ile iskele, liman ve istasyonlardaki musakkaf (çatılı) taşınmazların kiralalarını düzenlemektedir (GKHK. m. 1). Bu Kanun kiracı lehine önemli hükümler ihtiva etmektedir. Daha açık bir ifadeyle Kanun, kiracıyı koruma amacı gütmektedir. Ancak korunan kiracılar sadece 1. maddede sayılan yerlerde çatılı bir taşınmaz kiralayanlardır. Eğer taşınmaz çatısız ise kiracı bu korumadan yararlanamamaktadır⁷. Çatısız taşınmazlar, üzerinde bina bulunmayan arazi ve bahçe gibi yerler ile belediye teşkilatı bulunmayan köylerdeki taşınmazların kiralalarına özel Kanun olan 6570 sayılı Kanun değil, Borçlar Kanunu hükümleri uygulanmaktadır⁸.

Çatılı – çatısız işyeri ayırımı TBMM.'ye sunulan Borçlar Kanunu Tasarısında da yapılmıştır. 6570 sayılı Kanundaki kiracıyı korumaya yönelik hükümler kiracı lehine biraz daha genişletilerek önemli ölçüde, Tasarının “*Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları*” başlığını taşıyan İkinci Ayırımına

⁶ Stiglitz, E. Joseph. Kamu Kesimi Ekonomisi, (Çev: Ömer Faruk Batırel), Marmara Üniversitesi Yayın No: 549, 1994, s. 262.

⁷ Yavuz, s. 239 – 240.

⁸ Aral, s. 212; Zevkliler, A. / Havutçu A., s. 165 – 166.

aktarılmıştır. Böylece, çatısız işyeri kiralaları genel hükümlere tabi tutulurken, çatılı işyeri kiralaları özel olarak düzenlenmiş ve kiracı korunmuştur. Ayrıca kiracıyı korumaya yönelik yeni hükümler de sevk edilmiştir.

“Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları” başlığı altındaki ilk düzenleme 338. maddedir. Bu madde, İkinci Ayırım’da yer alan hükümlerin uygulama alanını göstermektedir. 338. maddenin I. fıkrası ile getirilmek istenen düzenleme şu şekildedir:

“Konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümler, bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanır. Ancak bu hükümler, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmalarında uygulanmaz.”

Görüldüğü üzere, 6570 sayılı Kanun’dan farklı olarak bu hükümler sadece belediye, iskele, liman ve istasyonlardaki taşınmazlara değil, tüm taşınmazlara uygulanabilir niteliktedir. Örneğin, 6570 sayılı Kanunun kapsamı dışında kalan, köylerdeki mesken ve çatılı işyeri kiralaları gibi... Fakat musakkaflık (çatılı olma) şartı yine aranmaktadır. Zira işyerleri için açıkça “çatılı işyeri kirası” kavramı kullanılmıştır. Meskenler için böyle bir ifade kullanılmamıştır. Ancak çatısı olmayan mesken düşünülemeyeceğine göre, bu şart mesken kiralaları için işin niteliği gereği zaten var olan bir şarttır.

IV. MUSAKKAF (ÇATILI) KAVRAMI

Musakkaf, kavram olarak sakf (çatı) altında bulunan demektir. Bununla kastedilen, taşınmazın üstünün örtülü ve az ya da çok etrafının duvarlarla çevrili bulunmasıdır⁹. Buna göre bir binanın kiraya verilmesinde, hiç şüphe yok ki, 6570 sayılı Kanun (ve Tasarının çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümleri) uygulanır¹⁰. Fakat içinde bir takım yapıların bulunduğu arsa vb. yerlerin kiralanması halinde acaba hangi kanun uygulanacaktır? Gerek doktrin¹¹, gerekse Yargıtay’ın¹² yerleşmiş içtihatlarına göre bu tür yerlere ilişkin kira sözleşmelerinin 6570 sayılı kanunun kapsamına girebilmesi için kiralanan şeyin baskın (galip) vasfının musakkaf olması gerekmektedir. Diğer bir deyişle, üstün yararlanma biçimi bakımından o yer musakkaf sayılabilmelidir. Bunun için öncelikle, arsa üzerine yapılan yapılar sabit yapılar olmalıdır. Niteliğinde bir değişme veya değerinde azalma olmaksızın kolayca sökülüp bir başka yere taşınamayan yapılar sabit yapıdır. Bu

⁹ Tandoğan, H., Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, C.I, İkinci Bası, Ankara 1974, s. 316.

¹⁰ Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun’un 1. maddesine göre bu binanın belediye teşkilatı olan yerler ile iskele, liman ve istasyonlarda bulunması halinde bu kanun hükümleri uygulanır. Tasarı ise böyle bir şart aramamaktadır.

¹¹ Tandoğan, s. 317.

¹² Y. 6. HD. 11.06.1997 t., 1997/5035 E., 1997/5355 K.; Y. 3 HD. 05.11.1974 t., 1974/8871 E., 1974/8391 K.; Y. 12. HD. 31.12.1973 t., 1973/12075 E., 1973/11912 K.; Y. 12. HD. 28.01.2002 t., 2002/578 E., 2002/1517 K.; Y. 6. HD. 22.09.1997 t., 1997/6475 E., 1997/6743 K. (Mevdata.net tr).

nedenle, arsa olarak kiraya verilmiş olan bir taşınmaz üzerine, bu taşınmazdan yararlanabilmek için, kolayca sökülüp takılabilen hafif yapıların yapılması, bu yerlerin musakkaf sayılması sonucunu doğurmaz¹³.

Bir yerin baskın vasıf ya da üstün yararlanma biçimi bakımından musakkaf sayılabilmesi için gerekli olan ikinci şart ise, arsa üzerine inşa edilmiş olan yapıların hâkim unsur olmasıdır. Örneğin, arsadan ya da tarladan yararlanabilmek için çok küçük bir bölümüne musakkaf yapıların inşa edilmesi, o yeri musakkaf hale getirmez. Bununla beraber, sadece kapalı alanı arsaya oranlayarak sonuca ulaşmak da mümkün değildir. Bu nedenle, yarıdan fazlası kapalı alan olan yerleri musakkaf sayıp diğer yerleri musakkaf saymamak, 6570 sayılı Kanunun ve Tasarımın amacına uygun düşmez. Örneğin, mesken olarak kullanılmak üzere bir bahçeli evin kiralanması halinde, bahçenin alanının eve göre daha fazla olması, bu yeri musakkaf olmaktan çıkarmaz. Şu halde, kiracının esas olarak nereden yararlandığı önemlidir. Eğer asıl amaç arsadan yararlanmak ise ve bu amaca ulaşabilmek için arsa üzerine bir takım yapılar inşa edilmişse, o yer musakkaf sayılamaz. Fakat asıl amaç binadan yararlanmaksa ve arsa da bu amaca hizmet ediyorsa, arsanın alanı daha fazla olsa bile o yeri musakkaf saymak gerekir. Hem arsadan hem de binalardan aynı derecede yararlanma halinde ise kiralanana musakkaf saymak 6570 sayılı Kanunun ve Tasarımın amacına uygun düşer. Çünkü bu Kanunun amacı kiracının korunmasıdır. Bu nedenle, duraksama halinde kiracı lehine karar vermek gerekir.

Bu açıklamalardan da anlaşılacağı üzere, musakkaflık kavramının dar yorumlanması, pek çok olayda Kanun'un amacına aykırı sonuçların ortaya çıkmasına sebep olmaktadır.

V. ÇATILI – ÇATISIZ İŞYERİ AYIRIMININ SAKINCALARI

6570 Sayılı Kanunun amacı zayıf âkit taraf olan kiracının korunmasıdır. Kural olarak, borçlar hukuku alanında borçlunun korunması diye bir ilke bulunmamaktadır. Tam aksine borçlar hukukuna hâkim olan en önemli ilke irade muhtariyeti ve bunun önemli bir yansıması olan eşitlik ilkesidir. Bununla beraber kanun koyucu bazı sözleşmelerde bu ilkedan ayrılmış ve taraflardan birini korumayı amaçlayan düzenlemeler öngörmüştür. Örneğin, hizmet sözleşmesinde işçi, tüketici sözleşmelerinde tüketici, bazı kira sözleşmelerinde ise kiracı korunmuştur¹⁴. Bu kişilerin korunmasının sebebi, ekonomik olarak zayıf durumda olmaları değil, pazarlık güçlerinin bulunmaması, dolayısıyla irade muhtariyeti ilkesinin zedelenmesidir. İşsizliğin yaygın olduğu ya da konut sıkıntısını çekildiği bir ülkede işçinin veya kiracının pazarlık gücünün olduğu söylenemez. Pazarlık gücü olmayan taraf, diğer tarafın kendisine dayattığı şartları kabul etmek zorunda kalır.

¹³ YHGK. 12.1.1972 t., 1970/4 – 88 E., 1972/3 K.; YHGK. 22.10.1969 t., 1969/ 6 E, 1969/657 K.; Y. 6. HD. 07.05.1984 t., 1984/5788 E., 1984/6066 K. (Mevdata net tr.).

¹⁴ Eren, F. Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 9. Bası, İstanbul 2006, s. 20.

Böyle durumlarda hür irade ile seçim yapıldığından bahsedilemez. Nitekim ülkemizde, işçinin işverenle, kiracının kiralayanla pazarlık yapma gibi bir lüksü bulunmamaktadır. Sadece kendilerine sunulan şartları kabul edip etmeme konusunda irade açıklamasında bulunabilirler. Oysa irade muhtariyeti ilkesi sadece bir sözleşmeyi kurup kurmama değil, sözleşmeni muhtevasını da tâyin etme serbestîsini içermektedir. Taraflardan birinin sözleşmenin muhtevası üzerinde söz söyleme hakkının fiilen bulunmaması, hukuken taraf eşitliğinden söz edilse bile fiilî olarak bu eşitliğin bozulması anlamına gelir¹⁵. Pazarlık gücü bulunmayan bir kimsenin kanunun koyduğu ve kendi lehine olan düzenleyici kurallardan yararlanma imkânının varlığından da söz edilemez. Çünkü güçlü olan taraf diğer tarafa bazı şartları dikte ettirirken onu kendi lehine olan düzenleyici kurallardan vazgeçmeye zorlayabilmektedir¹⁶. İşte 6570 sayılı Kanunun, mesken kiralari yanında işyeri kiralarını da kapsamasının en önemli sebebi budur. Özellikle işyeri kiralarında kiracının ekonomik olarak daha güçlü olması mümkündür. Fakat ekonomik olarak güçlü de olsa, ticarî faaliyetini sürdürebileceği işyeri bulmakta zorluk çekiyorsa, pazarlık gücü kalmamış, dolayısıyla irade muhtariyeti ilkesi de zedelenmiş demektir. Bu tür sözleşmelerde irade muhtariyeti ilkesi sadece sözleşme kurulurken zedelenmemekte, sona erme aşamasında da aynı durum söz konusu olmaktadır. İşverenin ya da kiralayanın fesih veya feshi ihbar talebiyle karşılaşmak istemeyen işçi ya da kiracı, sözleşmeye devam edebilmek için, zaman içinde yapılan değişikliklere, bu değişiklikler kendi aleyhine de olsa evet demek zorunda kalmaktadır. İşte bu gerçekten hareketle, işçi ve kiracıyı korumayı amaçlayan hükümler sadece sözleşmenin kurulması değil, devamı ve sona ermesi aşamalarını da düzenlemekte ve bu aşamalarda da işçi ve kiracı korunmaktadır. Nitekim 6570 sayılı Kanun bu amaçla, kiralayanın kira sözleşmesini tek taraflı olarak ortadan kaldırabilmesini belli şartlara bağlamıştır.

Özellikle büyük şehirlerdeki akaryakıt istasyonu, açık otopark, çay bahçesi gibi musakkaf olmayan yerlerin kiralanması açısından konuya yaklaşıldığı zaman da, kiracının korunması gerektiği düşüncesi ağır

¹⁵ Aynı anlayışla kaleme alınan Tüketicinin Korunması Hakkında kanun'un 6. maddesi ile satıcı veya sağlayıcının tüketiciyle müzakere etmeden tek taraflı olarak sözleşmeye koyduğu, tarafların sözleşmeden doğan hak ve yükümlülüklerinde iyiniyet kurallarına aykırı düşecek biçimde dengesizliğe neden olan sözleşme şartları haksız şart olarak nitelendirilmiş ve bu şartların tüketici için bağlayıcı olmadığı hüküm altına alınmıştır. Kanaatimizce müzakere edilmeyen sözleşme hükümlerinin haksız şart olarak nitelendirilmesinin sebebi de yine irade muhtariyeti ilkesinin zedelenmiş olmasıdır.

¹⁶ Kren, J., Schutz der schwäheren Partei im schweizerischen internationalen Vertragsrecht, Frankfurt a. M. 1984, s. 48; Akıncı, Ş. Ayıplı Mal ve Hizmetlere Karşı Tüketicinin Korunması, Konya 1998, s. 8. vd.; Doğan, V., Tüketici Akitlerine uygulanacak Hukukun Tespiti, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Şakir Berki'ye Armağan, C. 5, 1996 Sayı 1-2, s. 153.

basmalıdır. Çünkü özellikle büyük şehirlerde bu tür yerler oldukça sınırlıdır. Büyük şehirlerin merkezi yerlerinde, arsa bulmak neredeyse imkânsızdır. Yeni bir yer bulunsa bile, kiracının müşteri çevresini kaybetme tehlikesi oldukça yüksektir. Dolayısıyla, özellikle büyük şehirlerdeki işyeri kiralalarında, bu işyeri musakkaf olmasa bile kiracının, kiralayana göre irade muhtariyeti ilkesi açısından daha zayıf bir durumda olduğu açıktır. Bu da, bu tür kira sözleşmelerinde kiracının korunması gereğini ortaya çıkarmaktadır. Öte yandan çatılı – çatısız işyeri ayırımının sebebini ve mantığını izah etmek de oldukça güçtür. Örneğin bir kimse kapalı otopark kiralasa, kiralanan çatılı işyeri olduğu için bu sözleşme 6570 sayılı Kanun hükümlerine tâbi olacak ve kiralayan karşısında kiracı korunacaktır. Ancak açık otopark kiralayan kiracı bu korumadan yoksun bulunmaktadır. İkisi arasında kiracının korunmasını ya da korunmamasını gerektiren fark nedir? Birinde arsa üzerinde inşaat yapılmış, diğerinde arsa boş olarak kiraya verilmiştir. Kapalı otopark kirasında arsa üzerine inşaat yapan arsa malikidir ki bu kişi genellikle kira sözleşmesinin kiralayan tarafını oluşturmaktadır. Arsası üzerine inşaat yapmak için uğraşan, bunun için emek ve para harcayan ve böylece boş arsaya göre çok daha değerli bir taşınmazı kiraya veren kiralayan korunmamakta fakat diğeri korunmaktadır. Arsası üzerine çok büyük yatırımlar yapan bir kimse kiracısını her zaman tahliye ettiremezken, belki de kendisine miras olarak kalan bir arsayı hiçbir emek ve zahmete katlanmaksızın kiraya veren bir kimse sözleşme biter bitmez tahliye davası açabilmektedir. Bu bir çelişki değil midir?

Çatılı – çatısız işyeri ayırımının en önemli sonucu, tahliye sebeplerinde kendini göstermektedir. Çatısız işyeri kiralalarının sona ermesi, BK. m. 260 vd.'na (Tasarı m. 326 vd.) tâbidir. Çatılı işyeri kiralalarının sona ermesi ise 6570 sayılı Kanununun 7. maddesinde (Tasarının 346 vd. maddeleri) düzenlenmiştir. BK. m. 263 ve Tasarının 326. maddelerine göre belirli süreli çatısız işyeri kiralaları, eğer taraflarca sarih ya da zımnî olarak süre uzatılmamışsa sürenin bitiminde sona ererken, çatısız işyeri kiralalarında kiralayanın tahliye davası açabilmesi için Kanunda sınırlı olarak sayılmış sebeplerden birinin gerçekleşmesi gerekmektedir (GKHK. M. 7; Tasarı m. 346 vd.). Böylece çatılı işyeri kiralalarında kiracı kira sözleşmesine uyduğu sürece uzun süre kiralananı kullanma imkânına sahip bulunmaktadır. Oysa çatısız işyeri kiralalarında kiracı, eğer kiralayan sözleşmeyi yenilemek istemezse, sürenin sonunda kiralananı tahliye etmek zorundadır. Bu da kira sözleşmesinin uzun süreli olmaması sonucunu doğurmaktadır. Yukarıda da ifade ettiğimiz gibi kira sözleşmesinin uzun süreli olmamasının yatırımcıyı caydırıcı bir fonksiyonu vardır. Zaten bu ayırım sağlıklı temellere de oturmamaktadır. Taşınmazın musakkaf olup olmadığını tespit edebilmek için mahkemeler genellikle bilirkişi incelemeleri yaptırmakta bu da yargılama masraflarını arttırdığı gibi davaların uzamasına da sebep olmaktadır.

Hâsılat kirasında Borçlar Kanunu hükümleri uygulanmaktadır. Bu durum, 6570 sayılı GKHK.'nın amacına da uygundur¹⁷. Özellikle köylerdeki tarlaların hâsılat kirasına verilmesinde sürenin sonunda kiracının kiralananı kiralayana teslim etmesi son derece normal ve olağan bir sonuçtur. Çünkü bu tür sözleşmeler genellikle bir yıl için yapılır ve kiracı, yıl sonunda hâsılatını aldıktan sonra taşınmazı kiralayana teslim eder. Eğer kiralama suretiyle tarım faaliyetine devam etmek istiyorsa bir başkasından başka bir tarla kiralayabilir. Şu halde böyle durumlarda bir yıllık hatta mevsimlik bir kira sözleşmesinin sonunda kiracının kiralananı tahliye etmek zorunda kalması durumunda uğrayacağı önemli bir zarar bulunmamaktadır. Aynı durum şehirlerdeki taşınmazların hâsılat kirasına konu yapılmasında da geçerlidir. Öte yandan hâsılat kirasında kira bedeli olarak elde edilen ürünün belli bir yüzdesi verileceğinden, kiralayanını, sözleşmenin sonunda taşınmazı, daha iyi işletecek dolayısıyla daha çok kira geliri elde ederek kendisine yüksek ücret ödeyecek birine vermekte menfaati vardır. Oysa şehirlerdeki hâsılat kirası niteliği taşımayan işyeri kiralarında durum çok farklıdır. Yukarıda da izah ettiğimiz gibi, kiralananı tahliye etmek zorunda kalan bir kimsenin ticarî faaliyetinin tamamen sona erme tehlikesi bulunmaktadır.

Açıkladığımız nedenlerden ötürü, Borçlar Kanunu Tasarısında işyeri kiraları düzenlenirken, çatılı – çatısız işyeri ayırımı terk edilmelidir. İşyeri olarak kiraya verilen yerlerde bu yer çatısız da olsa kiracı korunmalıdır. Ancak bu koruma şehirlerdeki taşınmazlarla sınırlı tutulmalıdır. Çünkü şehir merkezlerinin dışında yer alan taşınmazlarda kiracının korunmasını gerektiren haklı bir sebep bulunmamaktadır. Bu nedenle ya 6570 sayılı Kanun'un 1. maddesinin çizdiği sınır muhafaza edilmeli ya da il ve ilçe merkezlerinde bulunan işyerlerinin kiraya verilmesi halinde kiracının mesken kiracıları gibi korunmasına yönelik düzenlemeler yapılmalıdır.

VI. İŞYERİ KİRALARINDA KİRACILARIN KARŞILAŞTIĞI ÖNEMLİ BAZI SORUNLAR VE ÇÖZÜM ÖNERİLERİ

A) ÇATILI – ÇATISIZ KİRALANAN AYIRIMINDAN VE YAZILI TAHLİYE TAAHHÜDÜNDEN KAYNAKLANAN SORUNLAR

Sözleşme kurulduktan sonra kiracıların karşılaştığı en önemli sorun tahliye tehlikesidir. Eğer taşınmaz çatılı değilse ve kısa süreli bir sözleşme yapılmışsa kiracı sürenin sonunda taşınmazı tahliye etmek ya da bir sonraki dönem için kiralayanın dayattığı ağır şartları kabul etmek zorundadır. Çatılı taşınmazlarda da durum çok farklı değildir. Sözleşme kurulurken alınan tahliye taahhüdü kiracının elini kolunu bağlamakta, sürenin sonunda kiracı kiralayanın koyduğu şartları kabul etmek zorunda kalmaktadır. Her iki

¹⁷ Zevkliler, A. / Havutçu, A., s. 166.

durumda da kiracı açısından irade muhtariyeti ilkesi zedelenmektedir. Çünkü ticarî faaliyetini devam ettirmek isteyen kiracının, kiralayanın koyduğu şartları kabul etmekten başka çaresi kalmamaktadır.

Sorunun çözümü için öncelikle çatılı – çatısız kiralanan ayırımı terk edilmelidir. Hâsılât kirası dışında kalan tüm taşınmaz kira sözleşmelerinde tahliye sebepleri sınırlanmalı, daha açık bir deyişle çatılı taşınmaz kiracıları gibi çatısız taşınmaz kiracıları da Kanunun korumasından yararlanmalıdır. Ancak tahliye tehdidini ortadan kaldırabilmek için bu ayırımın terk edilmesi yeterli değildir. Sözleşme kurulurken alınan tahliye taahhütleri için de bir çözüm bulunmalıdır.

Bu konuda, 6570 sayılı GKHK.'nın 11. maddesinde “*Kiracı kira müddetinin bitmesinden en az on beş gün evvel mecuru tahliye edeceğini yazı ile bildirmedeği takdirde sözleşme aynı şartlarla bir yıl uzamış sayılır*” hükmü yer almaktadır.

Aynı Kanun'un 7. maddesinin a bendine göre ise kiralayan, “*Kiracı tarafından gayrimenkulün tahliye edileceği yazı ile bildirilmiş olmasına rağmen tahliye edilmezse icra dairesine müracaatla*” tahliyeyi isteyebilir.

6570 sayılı Kanunun bu hükümleri tasarıya da alınmıştır. Tasarının 346. maddesinin birinci fıkrası şu şekildedir:

“Konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az onbeş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır. Kiraya veren, sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez. Ancak, onbeş yıllık uzama süresi sonunda kiraya veren, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir.”

Bu madde ile tıpkı 6570 sayılı Kanunun 11. maddesinde olduğu gibi, kiracının kira süresinin bitiminden en az on beş gün önceden yazılı bildirimde bulunması bir sona erme sebebi sayılmıştır.

Tasarının 351. maddesinin birinci fıkrasında ise “*Kiracı, kiralananın teslim edilmesinden sonra, kiraya verene karşı, kiralananı belli bir tarihte boşaltmayı yazılı olarak üstlendiği hâlde boşaltmamışsa kiraya veren, kira sözleşmesini bu tarihten başlayarak bir ay içinde icraya başvurmak veya dava açmak suretiyle sona erdirebilir.*” denilmektedir. Böylece yazılı tahliye taahhüdüne rağmen kiralananın boşaltılmaması halinde kiralayanın icra ya da dava yoluyla tahliye talebinde bulunabileceği hükme bağlanmıştır.

Tasarı ile bu konuda getirilen en önemli yenilik, onbeş yıllık uzama süresinin sonunda kiralayana tanınan sözleşmeyi sona erdirmeye hakkıdır. 346. maddenin I. fıkrasının son cümlesine göre onbeş yıllık uzama süresinin sonunda kiralayan, hiçbir gerekçe göstermeden sözleşmeye son verebilir.

Fakat bu hakkını kullanabilmesi için uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak zorundadır. Tasarının 347. maddesine göre konut ve çatılı işyeri kiralarında fesih bildirim yazılı olmak zorundadır. Bu bir geçerlilik şartıdır.

Görüldüğü üzere 6570 sayılı GKHK.'nın 11 ve 7/a maddeleri ile Tasarının 346. maddesine göre, kiracının sözleşmenin bitiminden en az onbeş gün önce vereceği yazılı tahliye taahhüdü, kiralayana, sürenin bitiminde tahliye davası açma hakkı tanımaktadır. Yukarıda da belirttiğimiz gibi uygulamada genellikle sözleşme kurulurken tarihsiz veya ileri tarihli tahliye taahhütleri alınmak suretiyle kanunun kiracılara tanıdığı zımnî yenileme hakkı boşa çıkarılmaktadır. Bu sakıncanın giderilebilmesi için yazılı tahliye taahhüdünün bir tahliye sebebi olmaktan çıkarılması düşünülebilir. Fakat kanaatimizce böyle bir düzenleme irade muhtariyeti ilkesi ile bağdaşmaz. Bunun yerine kanuna bir hüküm eklenerek tahliye taahhüdü veren kiracıya bu taahhüdünden dönme imkânı tanınmalıdır. GKHK.'nın 11. maddesinde onbeş günlük bir süre öngörülmüştür. Bu süre kiralayana koruma amacı gütmektedir. Kiralayan, kiracının sözleşmeye devam etmek isteyip istemediğini sürenin bitiminden en az onbeş gün önce öğrenirse, bu süre içinde yeni kiracı bulabilir. Böyle bir süre konulmamış olsaydı, son gün karar verip taahhütte bulunan kiracı kiralananı tahliye ettiğinde, kiralanan belli bir süre boş kalacağı için kiralayan bundan zarar görürdü. Kanaatimizce dönme beyanı için de aynı süre kabul edilmelidir. Daha açık bir ifadeyle, sözleşme kurulduktan sonra tahliye taahhüdünde bulunan kiracı, sürenin bitiminden en az onbeş gün önce kiralayana ulaştıracağı bir dönme beyanı ile taahhüdünden dönebilmelidir. Tahliye taahhüdü gibi dönme beyanı da yazılı olmalıdır. Böyle bir düzenleme yapılacak olursa, sözleşme yapılırken kendisinden tarihsiz yahut ileri tarihli bir tahliye taahhüdü alınan kiracı, sürenin bitiminden en az onbeş gün önce kiralayana ulaştıracağı yazılı dönme beyanı ile, hür iradesi ile imzalamadığı tahliye taahhüdünü hükümsüz hale getirebilecektir. Böylece başlangıçta alınan tahliye taahhütleri kiracılar aleyhine bir baskı oracı olmaktan çıkmış olacaktır. Gerçi bu imkânın tanınması halinde hür iradesi ile tahliye taahhüdünde bulunan kiracıların da dönme hakkına sahip olacağı eleştirisi yapılabilir. Ancak dönme beyanının sürenin bitiminden onbeş gün önce ulaşması durumunda kiralayanın uğrayabileceği bir zarar bulunmamaktadır. Belki önceden verilen tahliye taahhüdüne güvenerek yeni dönem için üçüncü bir kişiyle yeni bir kira sözleşmesi yapmış olabilir. Anca dönme halinde üçüncü kişi ile yapılan bu kira sözleşmesinin konusu imkânsız hale geleceği için BK. m. 117'ye göre kiralayanın borcu sona erer. Bu bir kusursuz imkânsızlık olduğu için karşı tarafa tazminat ödemek zorunda da kalmaz. Ayrıca sürenin bitiminden onbeş gün öncesine kadar kiracının taahhüdünden dönebileceğini bilen en azından bilmesi gereken kiralayanın, her türlü iş ve işlemlerini buna göre ayarlaması gerekir.

B) VERGİ YÜKÜMLÜLÜĞÜ İLE İLGİLİ SORUNLAR

BK. m. 258'e göre vergi ve benzeri yükümlülüklerle katlanma borcu kiralayana aittir. Bu düzenleme emredici olmadığı için aksi kararlaştırılabilir. Aynı düzenleme Tasarının 301. maddesinde de mevcuttur. Hükme göre “*Kiralananla ilgili zorunlu sigorta, vergi ve benzeri yükümlülüklerle, aksi kararlaştırılmamış veya kanunda öngörülmemiş ise, kiraya veren katlanır.*”

Burada düzenlenen, kiralanan ile ilgili vergiler olup¹⁸, kiralayanın ödemesi gereken gelir vergisi değildir. Ancak gelir vergisini ödemek zorunda olan taraf da yine kiralayandır. Gelir vergisi, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun 70 vd. maddelerinde düzenlenmiştir. Bu hükümlere göre kira geliri elde eden kiralayın bu gelirini beyan etmek ve Kanunda öngörülen oranlar üzerinden vergisini ödemek zorundadır. Fakat aynı Kanun'un 94. maddesine göre ticaret şirketleri ile bu maddede sayılan bazı işyeri sahipleri kira ödemelerini yaparken, kiralayanın gelir vergisine mahsuben tevkifat yapmak zorundadırlar. Uygulamada kira stopajı olarak bilinen bu düzenlemeye göre gelir vergisi yükümlüsü kiralayın olmakla birlikte vergiyi kaynaktan kesmek ve vergi dairesine yatırmak zorunda olan taraf kiracıdır. Stopaj uygulaması işyeri kiralalarında ortaya çıkmakta ve hem kiracının aleyhine işlemekte hem de çok ciddi vergi kayıplarına yol açmaktadır. Gelir Vergisi Kanunu'na göre her ne kadar kiracı, kiralayanın elde edeceği kira gelirinden kanunun öngördüğü kesintiyi yapıp vergi dairesine yatıracak olsa da, uygulamada vergi ödeme yükümlülüğü tamamen kiracıya yüklenmektedir. Kiralayın sözleşme ile kararlaştırılan net kira bedelini kiracıdan talep etmekte, verginin de yine kiracı tarafından ayrıca ödenmesini istemektedir. İşyeri kiralalarına ilişkin sözleşmelere bu yönde hükümler konulmakta, işyeri kiracıları bu hükümleri kabul etmek zorunda kalmakta ve sözleşmede hüküm olduğu için de kiralayanın ödemesi gereken vergiyi ödemek zorunda kalmaktadırlar. Böylece kiracının kira gideri yüzde yirmi oranında artmış olmaktadır.

Bu yükü hafifletmek isteyen kiracılar kiralayınla anlaşarak düşük kira bedeli beyan etme yoluna gitmekte ve muvazaalı sözleşmeler yapmaktadırlar. Böyle bir uygulama kiralayın da işine gelmektedir. Çünkü kira geliri düşük görünen kiralayın çoğu zaman, diğer gelirleri ile birlikte ayrıca ödemesi gereken vergilerden kurtulmuş olmaktadır. Bu da Devletin iki yönlü vergi kaybına yol açmaktadır. Çünkü uygulamada çoğu zaman gerçek bedelin yarısı bile beyan edilmemektedir.

Bu sakıncaları giderebilmek için kaynaktan kesinti (stopaj) uygulamasından vazgeçilmesi ve gelir vergisinin kiralayın tarafından ödeneceğine ilişkin emredici bir düzenleme yapılmasının doğru olacağını

¹⁸ Bkz. Becker, H. İsviçre Borçlar Kanunu Şerhi, İkinci Bölüm, Çeşitli Sözleşme ilişkileri Madde 184 – 551 (Çev. Suat Dura), Ankara 1993, s. 285 – 286; Yavuz, 273 – 274.

düşünüyoruz. Böyle bir düzenleme yapıldığı takdirde bir yandan işyeri kiracıları aleyhine ortaya çıkan bu haksız uygulama sona erecek, diğer yandan da Devletin bu alandaki vergi kaybı en aza inecektir. Çünkü stopaj zorunluluğundan kurtulan kiracının kira bedelini düşük göstermekte bir menfaati kalmayacaktır. Tam tersine düşük gösterdiği takdirde harcama kalemlerinde azalma olacağı için kârı yüksek görünecek ve daha yüksek kurumlar vergisi ödemek zorunda kalacaktır. Kurumlar vergisini azaltmak isteyen kiracı, kira bedelini tam göstermek isteyecektir. Böylece Devlet kiralayandan bir yandan gerçek bedel üzerinden gelir vergisi alırken, diğer taraftan da toplam geliri yüksek çıkan kiralayandan ayrıca vergi alabilecektir.

C) SONA ERMEYE İLİŞKİN HÜKÜMLER

Konut ve çatılı işyeri kiralarının sona ermesini düzenleyen ve tahliye sebeplerini kiracı lehine sınırlayan hükümlerin, yukarıda açıkladığımız gerekçelerle, çatılı – çatısız işyeri ayırımı terk edilerek, çatısız işyerlerini de kapsayacak biçimde genişletilmesinin isabetli olacağını düşünüyoruz.

Tasarının 353. maddesinde getirilen 15 yıllık sürenin sonunda kiralayanın sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebileceğine ilişkin hüküm mesken kiralari açısından isabetlidir. Çünkü tahliye sebepleri gerçekleşmediği müddetçe kiralayanın sözleşme ile bağlı kalması ve sürenin çok uzaması, mülkiyet hakkının özüne dokunan bir kısıtlama halini alabilmektedir. Bir meskende kiracı olarak onbeş yıl oturan bir kimsenin bu sürenin sonunda eşdeğer bir meskeni kiralama imkânı da çoğunlukla mevcuttur. Fakat işyeri kiralari için farklı düşünmek gerekir. Çünkü işyerini tahliye eden kiracının benzer bir işyeri bulması her zaman mümkün olmayabilmektedir. Bu nedenle işyeri kiralarında onbeş yılın sonunda eğer kiralayanın tahliyeyi istemekte korunmaya lâyık bir menfaati ya da haklı bir sebebi yoksa kiracıya, taşınmazı bir yıl daha tercihan kiralama hakkı tanınmalıdır. Özellikle kiralanan, kiralayın tarafından yeniden kiraya verilecekse, kiracı o zamana kadar borçlarını gereği gibi yerine getirmiş, yeni dönem için uygun bir kira bedeli de önermişse, tahliye için haklı sebebin ve korunmaya lâyık bir menfaatin olmadığı kabul edilmelidir. Kiralayanın kiracıdan bıkmaması tahliye için yeterli bir sebep sayılmamalıdır. Fakat kiralanan taşınmaza üçüncü kişiler tarafından kiracının yeni dönem için önerdiğinden daha yüksek bir bedel önerilmiş ve kiracı üçüncü kişiler tarafından önerilen bu bedeli ödemeyi kabul etmemişse onbeş yılın sonunda kiralayanın tahliye davası açmakta haklı bir menfaatinin bulunduğunu kabul etmek gerekir. Çünkü böyle bir durumda kiralananı daha yüksek bir bedel ile kiraya verme imkânı bulunmaktadır. Diğer bir ifadeyle, onbeş yılın sonunda kiracı üçüncü kişiler tarafından önerilen kira bedelini ödemeyi kabul etmek şartıyla taşınmazı bir yıl daha tercihan kiralama hakkına sahip olmalıdır. Ancak bunun için kiracının o zamana kadar olan borçlarını gereği gibi yerine getirmiş, dolayısıyla akde muhalefet etmemiş olması şartı aranmalıdır. Bir

yıllık sürenin sonunda sözünü ettiğimiz şartların oluşması durumunda kiracıya yine bir yıllık süre için tercihan kiralama hakkı tanınmalıdır.

Tasarının 354. maddesinde yeniden kiralama yasağı ile ilgili olumlu bir düzenleme bulunmaktadır. Bu hüküm de önemli ölçüde 6570 sayılı kanundan alınmıştır. Madde ile ihtiyaç sebebiyle tahliyeyi gerçekleştiren yahut yeniden inşa veya imar amacıyla taşınmazı boşalttıran kiralayanın, üç yıl boyunca kiralananı başkasına kiraya veremeyeceğine ilişkin 6570 Sayılı Kanun'un 15. madde hükmü muhafaza edilmiştir. Fakat 16. maddedeki cezaî müeyyideler kaldırılmış, onun yerine son fıkrada eski kiracıya bir yıllık kira bedelinden az olmamak üzere tazminat ödeme yükümlülüğü getirilmiştir. Cezaî müeyyidelerin kaldırılması isabetlidir. Çünkü bir özel hukuk ilişkisinde borca aykırı davranışın müeyyidesinin hapis ya da para cezası olması doğru değildir. Öte yandan 6570 Sayılı Kanun'un 16. maddesindeki müeyyideler, hem uygulamadaki güçlükler hem de şikâyetçi olan kiracıya sağlayacağı bir fayda olmadığından pek fazla işletilememekteydi. Oysa tazminatın öngörülmesi durumunda zarar gören kiracı kendi menfaati olduğu için hak arama yoluna gidecektir. Bu da bir yandan kiracıların zararlarının (özellikle zarar 1 yıllık kira bedelinden düşükse) ispat mecburiyeti olmaksızın tazmin edilmesi sonucunu doğuracak, diğer yandan da kötü niyetli kiralayanları caydıracaktır.

VII. SONUÇ

Halen yürürlükte olan 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun kiracıyı koruma amacı ile çıkarılmıştır. Bu kanunda mesken kiracıları gibi işyeri kiracıları da korunmuştur. Ancak Kanunun 1. maddesine göre bu Kanun sadece belli yerlerdeki musakkaf (çatılı) taşınmazların kiralınmalarına uygulanabilmektedir. Mesken kiralalarında musakkaflık kavramının bir önemi bulunmamaktadır. Çünkü musakkaf olmayan bir taşınmazın mesken olarak kiraya verilmesi düşünülemez. Bu kavram işyeri kiraları açısından önem arz etmektedir. Eğer kiralanan taşınmaz işyeri ise, ancak musakkaf olması halinde bu Kanun kapsamında sayılır. Musakkaf olmayan taşınmaz kiraları ise Borçlar Kanunu hükümlerine tabidir.

Şubat 2008 Tasarısı da aynı anlayışla hazırlanmış ve çatılı – çatısız işyeri ayırımı yapılmıştır. Tıpkı GKHK. gibi Tasarı da çatılı işyeri kiralalarında kiracıyı korumaktadır. Ancak bu koruma hem GKHK. hem de Tasarıda çatısız işyeri kiracılarına sağlanmamıştır. Kanaatimizce bu ayırım terk edilmeli ve çatısız işyeri kiracıları da korumanın kapsamına alınmalıdır.

İşyeri kiralalarının kısa süreli olması hem kiracılar hem de ülke ekonomisi açısından önemli sakıncalara yol açmaktadır. Özellikle sözleşme yapılırken alınan tarihsiz ya da ileri tarihli tahliye taahhütleri kiracılar üzerinde bir baskı unsuru oluşturmaktadır. Bu sakıncanın giderilebilmesi için tahliye taahhüdünden dönme imkânı getirilmelidir. Akde aykırı davranmayan kiracı korunmalı, Tasarı ile getirilen 15 yıllık sürenin sonunda

da bazı şartlar gerçekleşmişse kiracıya taşınmazı tercihan kiralama hakkı tanınmalıdır.

Uygulamada kiralayanın gelir vergisini işyeri kiracıları ödemek zorunda kalmaktadır. Bu durum hem kiracı aleyhine haksızlığa hem de Devletin vergi kaybına yol açmaktadır. Gelir Vergisi Kanunu'nda yapılacak bir değişiklikle stopaj usulü kaldırılmalı, gelir vergisini ödeme yükümlülüğünü kiracıya yükleyen sözleşmeler geçersiz sayılmalıdır.

KAYNAKÇA

- Akinci, Ş. :Ayıplı Mal ve Hizmetlere Karşı Tüketicinin Korunması, Konya 1998.
- Aral, F., :Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Genişletilmiş 6. Baskı, Ankara 2006.
- Becker, H. :İsviçre Borçlar Kanunu Şerhi, İkinci Bölüm, Çeşitli Sözleşme ilişkileri Madde 184 – 551 (Çev. Suat Dura), Ankara 1993.
- Doğan, V., :Tüketici Akitlerine uygulanacak Hukukun Tespiti, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Şakir Berki'ye Armağan, C. 5, 1996 Sayı 1-2, s. 153 – 179.
- Eren, F. :Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 9. Bası, İstanbul 2006, s. 20.
- Kren, J., :Schutz der schwächeren Partei im schweizerischen internationalen Vertragsrecht, Frankfurt a. M. 1984.
- Mucuk, İ., :Modern İşletmecilik, İstanbul 1987.
- Stiglitz, E. :Joseph. Kamu Kesimi Ekonomisi, (Çev: Ömer Faruk Batirel), Marmara Üniversitesi Yayın No: 549, İstanbul 1994.
- Tandoğan, H., :Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, C.I, İkinci Bası, Ankara 1974.
- Yavuz, C. :Türk Borçlar Hukuku, Özel Hükümler, Yenilenmiş 6. baskı, İstanbul 2002.
- Zevkliler, A./
- Havutçu A. :Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Ankara 2007.