

BORÇLAR KANUNU'NUN 01.07.2020'DE YÜRÜRLÜĞE GİREN HÜKÜMLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Av. Soner Nabil Kılıç - Av. Hilal Ölmez

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ("TBK"), 04.02.2011 tarihli ve 27836 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmış ve 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe gireceği kararlaştırılmıştır.

Ancak TBK'nın Resmi Gazete'de yayımlanması sonrasında AVM ve gayrimenkul yatırımcıları yoğun lobi faaliyetlerine başlamış ve sonucunda 14.04.2011 tarihli ve 27905 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6217 Sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un Geçici 2. maddesi ile Türk Ticaret Kanunu'nda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişilerinin kiracı olduğu iş yeri kira sözleşmelerine ilişkin TBK'da yer alan birtakım maddelerin 5 yıl süre ile erteleneceği kararlaştırılmıştır.

TBK'nın tasarı hali dikkate alınarak belirlenen erteleme maddelerinin hatalı olarak geçici maddede yer aldığı fark edilmesi üzerine bu kez, 12.7.2012 tarihinde yayınlanan 6353 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 53. maddesiyle söz konusu hatalı atıflar düzeltilmiş, erteleme süresi 5 yıldan 8 yıla uzatılmış ve kira sözleşmelerinde hüküm olmayan hallerde mülga 808 Sayılı Borçlar Kanunu hükümlerinin uygulanacağı düzenlenmiştir.

Netice itibari ile 6353 Sayılı Kanun'un geçici 2. maddesi şu şekildedir:

"Kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarında, 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."

İlgili hüküm gereği, kararlaştırılan erteleme süresi sona ermiş ve 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346 ve 354'üncü maddeleri 01.07.2020 tarihinden itibaren yürürlüğe girmiş bulunmaktadır.

ERTELEMENİN ŞARTLARI

Kiracının Tacir veya Tüzel Kişi Olması

6353 Sayılı Kanun'un Geçici 2. maddesi uyarınca, ertelenen maddeler kiracısı tacir veya tüzel kişi olanlar bakımından geçerli değildir. TTK m.12'de tacir "Bir İşletmeyi kısmen de olsa kendi adına işleten kişiye denir" şeklinde tanımlanmaktadır. Kanun koyucu tarafından tacir sıfatını haiz olunması üç koşula bağlanmış olup bunlar; bir ticari işletmenin olması, bu ticari işletmenin işletilmesi ve bu ticari işletmenin kısmen dahi olsa bu kişi adına işletilmesi şeklindedir. Bu noktada, esnaf tacir sıfatını haiz olmadıklarından ve dolayısıyla erteleme şartlarını taşımadıklarından ertelemeye tabi değildirler. Bir diğer husus ise, birden fazla kiracının olması durumunda erteleme şartlarının varlığının tespiti konusu önem arz etmektedir. Şöyle ki, bu halde kiracılardan sadece birinin tacir ya da tüzel kişi olması halinde erteleme hükümleri uygulama alanı bulacaktır.

İş Yeri Kirası Olması

TBK'nın ertelenen hükümlerinin muhatabı olmak için aynı şekilde tacir veya tüzel kişinin, iş yeri kirası niteliğinde olan kiralari bulunmalıdır. Görüldüğü üzere konut kiralari ertele kapsamı dışında bırakılmıştır.

Sonuç olarak, kanun koyucu erteleme kapsamında yukarıda sayılan bu iki koşulun kümülatif olarak gerçekleşmesini aramıştır.

01.07.2020 TARİHİNDE YÜRÜRLÜĞE GİREN HÜKÜMLER

Kira İlişkisinin Devri (TBK m.323)

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

TBK'nın kira sözleşmesinin genel hükümler ayırımında yer alan madde gereğince, kira sözleşmelerinin devrinin, kiraya verenin onayı ile geçerli olacağı kararlaştırılmıştır. Bu kapsamda kiraya verenin “haklı sebep” olmadan bu onayı vermeme hakkı bulunmamaktadır. “Haklı sebep” kavramı bu noktada önem arz etmekte olup somut olay göz önünde bulundurulurarak tespit edilmesi gerekecektir. Ancak sözleşmenin devredileceği kiracının, ödeme gücünde olması gibi sebepler kiraya veren tarafından ileri sürülebilecektir.

KIRALANANIN SÖZLEŞMENİN BITİMİNDEN ÖNCE GERİ VERİLMESİ (TBK M. 325)

“Kiracı, sözleşme süresine veya fesih dönemine uymaksızın kiralananı geri verdiği takdirde, kira sözleşme-

sinden doğan borçları, kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul bir süre için devam eder. Kiracının bu sürenin geçmesinden önce kiraya verenden kabul etmesi beklenebilecek, ödeme gücüne sahip ve kira ilişkisini devralmaya hazır yeni bir kiracı bulması hâlinde, kiracının kira sözleşmesinden doğan borçları sona erer. Kiraya veren, yapmaktan kurtulduğu giderler ile kiralananı başka biçimde kullanmakla elde ettiği veya elde etmekten kasten kaçındığı yararları kira bedelinden indirmekle yükümlüdür.”

Bu madde kapsamına girmek ve kiracının mecuru erken iadesinin söz konusu olabilmesi için taraflar arasında hukuken geçerli bir kira sözleşmesi bulunmaktayken kiracının haklı sebep olmadan kiralananı geri vermesi gerekmektedir. Diğer bir deyişle, kiraya verenin kira bedelini talep edebilmesi için kiracının kusurlu olması şartı aranmamaktadır. Kira Sözleşmesi ile kararlaştırılan süreden evvel kiralanan yerin geri verilmesine ilişkin mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda bir düzenleme bulunmamaktaydı. Sözleşmenin erken tahliyesine ilişkin uyuşmazlıklarda Yargıtay tarafından, kiracının ödeyeceği tazminatın kiralananın aynı koşullarla yeniden kiraya verilebileceği makul süre ile sınırlı olduğu yönünde kararlar verilmekteydi. Söz konusu içtihatlar ile uygulama alanı bulan esaslar kanunun “genel hükümler” başlığı altında normlaşmış ve tüm kira sözleşmeleri bakımından uygulanması kararlaştırılmıştır.

Eski kiracının, yeni kiracı bulması ile birlikte kiracının tazminat ödeme yükümlülüğü son bulacaktır. Yine, kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul süre her somut olayın koşullarına göre değerlendirilmelidir.

KIRA SÖZLEŞMESİNİN OLAĞANÜSTÜ/ ÖNEMLİ SEBEPLERLE FESHİ (TBK M. 331)

“Taraflardan her biri, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hâle getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir. Hâkim, durum ve koşulları göz önünde tutarak, olağanüstü fesih bildiriminin parasal sonuçlarını karara bağlar.”



İlgili hüküm, mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda esas itibari ile yer aldığından geçici madde 2 gereğince erteleme süresince TBK m. 331 yerine 818 sayılı Borçlar Kanunu m. 264 uygulama alanı bulmuştur. TBK m.331 ve 818 sayılı Borçlar Kanunu m.264 arasındaki fark, özellikle sözleşmeyi fesheden tarafın ödeyeceği tazminat bakımından fark içermektedir. Mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu m. 264'de kira ilişkisinin devamını kiracı için çekilmez hâle getiren önemli sebeplerin varlığının ispat edilmesi gerekmekte olup her halükarda en az 6 aylık kira bedeli tazminat olarak kiraya verene ödenmesi gerektiği düzenlenmiştir. Ancak erteleme kapsamında olan TBK m.331'de tazminat, hakim takdir yetkisine bırakılmış olup, 6 aydan az tazminata hükmedilebilecektir. Belirtmek gerekir ki, kira sözleşmesinin olağanüstü sebeple feshini düzenleyen TBK m.331 genel hükümler kanunda genel hükümler başlığı altında yer almakta olup tüm kira sözleşmeleri bakımından uygulanması gerekmektedir.

BAĞLANTILI SÖZLEŞME YASAĞI (TBK M. 340)

“Konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşmenin kurulması ya da sürdürülmesi, kiracının yararı olmaksızın, kiralananın kullanımıyla doğrudan ilişkisi olmayan bir

borç altına girmesine bağlanmışsa, kirayla bağlantılı sözleşme geçersizdir.”

İlgili madde, mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda yer almayan yeni bir düzenlemedir. Kiracı lehine olan düzenleme, bağlantılı sözleşme yasağının uygulanabilmesi için birtakım şartların gerçekleşmesi aranmaktadır. Şartlardan ilki, kiracı, bağlantılı sözleşme ile kiralananın doğrudan kullanımı ile ilişkili olmayan bir borç altına girmelidir. Yine diğer bir şart, kira sözleşmesinin yapılması veya devamı, kiracı ile kiraya veren arasında veya kiracı ile üçüncü kişi arasında imzalanacak sözleşmeye bağlanmak istenmemelidir. Son olarak ise, bağlantılı sözleşme kiracının yararına olmamalıdır. Söz konusu şartları içeren bağlantılı sözleşmeler hükümsüz olacak ve sadece kira sözleşmesi geçerli olacaktır. İşbu madde kanununun, “konut ve çatılı işyeri” bölümünde yer almakta olup, çatısız işyerleri için uygulama alanı bulamayacağından erteleme süresinin bitimi ile çatısız işyerleri bakımından bir fark olmayacaktır.

KİRACININ GÜVENCE VERMESİ (TBK M. 342)

“Konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşmeyle kiracıya güvence verme borcu getirilmişse, bu güvence üç aylık

kira bedelini aşamaz. Güvence olarak para veya kıymetli evrak verilmesi kararlaştırılmışsa kiracı, kiraya verenin onayı olmaksızın çekilmemek üzere, parayı vadeli bir tasarruf hesabına yatırır, kıymetli evrakı ise bir bankaya depo eder. Banka, güvenceleri ancak iki tarafın rızasıyla veya icra takibinin kesinleşmesiyle ya da kesinleşmiş mahkeme kararına dayanarak geri verebilir. Kiraya veren, kira sözleşmesinin sona ermesini izleyen üç ay içinde kiracıya karşı kira sözleşmesiyle ilgili bir dava açtığı veya icra ya da iflas yoluyla takibe giriştiğini bankaya yazılı olarak bildirmemişse banka, kiracının istemi üzerine güvenceyi geri vermekle yükümlüdür.”

İlgili hüküm 818 sayılı Borçlar Kanunu’nda yer almamaktaydı. Bu kapsamda, kiracı ve kiraya veren tarafından depozito bedeli tarafların iradeleri ile serbestçe belirlenmekteydi. Buna mukabil Yargıtay içtihatları uyarınca, depozitonun ortalama faiz getiren bir bankaya yatırılması, yatırılmaması halinde bile iade sırasında depozitodan faizle birlikte sorumlu olduğu yönündeki uygulaması erteleme döneminde de devam etmiştir. Dolayısıyla erteleme süresinin sona ermesi ile birlikte uygulamada çok büyük bir fark olmayacak olup, halihazırda madde “konut ve çatılı iş yeri” vasfını haiz olanları kapsadığından çatısız iş yerleri bakımından madde uygulanmayacaktır.

Neticede, 01.07.2020 tarihinde yürürlüğe giren düzenleme ile kiracısının tacir veya tüzel kişi olduğu iş yeri kiralarda depozito bedeli 3 aylık kira bedelini aşamayacak ve kararlaştırılan bedel para ise vadeli bir tasarruf hesabına yatırılacak eğer kıymetli evrakı ise bir bankaya depo edilecektir.

KİRA BEDELİ DIŞINDA KİRACI ALEYHİNE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAMASI (TBK M. 343)

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

İlgili hüküm, konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmeleri ayrımında yer almakta olup kiracısının tacir veya tüzel kişi olduğu iş yeri kiralarda 01.07.2020 tarihi itibari ile uygulama alanı bulmuştur.

KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ (TBK M. 344)

“Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır. Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılmamışsa, kira bedeli, bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla hâkim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenir. Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılarak yapılmadığına bakılmaksızın, beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılında uygulanacak kira bedeli, hâkim tarafından tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenir. Her beş yıldan sonraki kira yılında bu biçimde belirlenen kira bedeli, önceki fıkralarda yer alan ilkelere göre değiştirilebilir.”

İlgili hüküm, TBK’nın konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmeleri için getirilen kira bedelinin belirlenmesine ilişkin düzenlemelerindedir. Maddenin yürürlük tarihi kiracısının tacir veya tüzel kişi olduğu iş yeri kiralarda her ne kadar 01.07.2020 olarak kararlaştırılmış olsa da yaygın görüşe göre, 18.01.2019 tarihli ve 30659 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Vergi Kanunları ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 18.01.2019 tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiş bulunmaktadır. Bu husus uygulamada henüz yeni olduğundan emsal yargı kararlarının konuya yön vermesi beklenmektedir.

Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, 2017/8651 E. 2019/5865 K.

“Ayrıca, 18.01.2019 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan 7161 Sayılı Kanunun 59. maddesiyle 6217 Sayılı Kanunun geçici 2. maddesine; “Bu fıkrayı ihdas eden Kanunla değiştirilen 6098 Sayılı Kanun’un 344. maddesindeki tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranının esas alınacağına ilişkin hüküm, birinci fıkra kapsamında olan kira sözleşmeler ile akdedilmiş diğer kira sözleşmelerinin

yenilenmesinde uygulanır.” hükmü eklenerek, tüm çatılı gayrimenkul kiralalarında 01.01.2019 tarihinden itibaren yapılacak kira artışlarının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranı esas alınarak belirleneceği hüküm altına alınmıştır.”

Yukarıda yer alan Yüksek Mahkeme kararında 01.01.2019 tarihinden sonra yapılacak olan tüm kira artışlarının TÜFE oniki aylık ortalamalara göre değişim oranı esas alınarak belirlenmesi gerektiği belirtilmiştir. Bu halde yenilenme artışın yapıldığı her bir kira dönemi olarak belirlenmiştir.

Hükme göre, tarafların kira sözleşmesinde kararlaştırdıkları oran ne olursa olsun bu oran, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki 12 aylık ortalamalara göre değişim oranını geçiyor ise sözleşmedeki artış oranı uygulanamayacaktır. Diğer yandan, sözleşmenin kurulmasından itibaren beş yıl geçtikten sonra rayiç kira bedelinin tespiti mümkündür.

KİRACI ALEYHİNE DÜZENLEME YASAĞI (TBK M. 346)

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

İlgili madde ile kiraya veren, kiracı aleyhine kira bedeli ve yan giderler hariç ödeme yükümlülüğü getiremeyecektir. Örnekseme yolu ile kanun, temerrüde düşüldüğü takdirde kira bedellerinin muaccel olacağına veya temerrüt sebebiyle cezai şart bedeli ödeneceğine ilişkin hükümlerin geçersiz olacağını açıkça ifade etmiştir. Mülga 818 sayılı BK’da aynı yönde bir düzenleme bulunmadığından taraflar genel hükümlerde yer alan sınırlandırmalara uyarak (TBK m. 27-28) cezai şart vb. ödeme yükümlülükleri getirebilmekteydi. Yine sözleşme serbestisi ilkesince, kiracı kiralananın vergi yükümlülüğü veya yan giderleri aşan ortak giderleri ödeyebiliyordu. Sözleşmede yer alan hükümler, kiracısı tacir veya tüzel kişi olan iş yeri kiralaları bakımından erteleme süresi boyunca geçerliliğini sürdürmüş ve uygulanmaya

devam etmiştir.

Bu minvalde, 01.07.2020 tarihinden itibari ile kiracısı tacir veya tüzel kişi olan iş yeri kiralalarına ilişkin kira sözleşmelerinde kira borcu temerrüdüne bağlı muacceliyet kayıtları ve cezai şart hükümleri ileriye etkili biçimde geçersiz olacaktır. Nitekim ilgili madde ileriye etkili olarak yürürlüğe girecek olup 01.07.2020 tarihine kadar doğmuş cezai şart, muaccel olmuş kira bedeli var ise bu bedeller geçerli olacak ve kiraya veren tarafından talep edilebilecek nitelikte olacaktır. Belirtmek gerekir ki, ilgili hüküm yalnızca konut ve çatılı iş yeri kiralaları bakımından ileriye etkili biçimde yürürlüğe girecektir.

DAVA SEBEPLERİNİN SINIRLILIĞI (TBK M. 354)

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

Kiracısı tacir veya tüzel kişi olan iş yeri kiralaları bakımından ertelenen hükümlerden sonuncusu tahliye sebeplerinin kiracı aleyhine değiştirilemeyeceğini düzenleyen TBK’nın 354üncü maddesidir. İlgili madde, daha önce 6570 sayılı GKHK m. 8’de de tahliye sebepleri sınırlı tutulması ile düzenlenmiş ve aksine sözleşmeler geçersiz kabul edilmişti. Dolayısıyla her ne kadar TBK m.354 hükmü erteleme kapsamına alınsa da uygulamada etkisi görülmemiştir. Erteleme süresinin sona ermesi ile birlikte de büyük bir etki yaratmayacaktır.

ERTELEME SÜRESİ SONA ERDİĞİNDE UYGULANMASI GEREKEN HUKUK

Eğer ki erteleme süresi sonuna kadar başkaca bir yasal düzenleme yapılarak erteleme uzatılmadığı takdirde süre sona erdiği 01.07.2020 tarihi itibariyle ertelenen maddeler kendiliğinden yürürlüğe girmiş durumdadır.

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 Kanun'a göre yapılacaktır.

TBK m. 323 hükmü; emredici nitelikte olup kamu düzenine ilişkindir. Dolayısıyla 01.7.2020'den itibaren derhal yürürlüğe girmiş ve böylece erteleme döneminde akdedilen sözleşmeler bakımından da kiraya veren haklı bir sebep olmadıkça iş yeri kirasının devrine rıza göstermekten kaçınamayacaktır.

TBK m. 325 hükmü; kira sözleşmesinin sona erme halini düzenlediği için derhal yürürlük ilkesine tabidir. Diğer bir deyişle, 01.07.2020'den sonra iş yeri kiracıları bakımından bu hüküm derhal uygulanmaya başlamıştır. Keza TBK m. 331 hükmü için de aynı sonuca varılması gerekecektir.

TBK m. 340 hükmü; geçmişe etkili olmayacak ve erteleme süresi içinde akdedilen bağlantılı sözleşmeler 01.07.2020'den sonra da geçerliliğini sürdürecektir. Yine, TBK m. 342 için de aynı sonuç geçerli olacaktır. Erteleme süresinde yapılan kira güvencesine ilişkin anlaşmalar 01.07.2020'den sonra da geçerliliğini sürdürecektir ve kiracı, güvencenin (depozitonun) miktar yönünden TBK m. 342'ye aykırı olduğunu veya bankaya yatırılması gerektiğini öne süremeyecektir.

TBK m. 346 ise kamu düzenine ilişkin olup erteleme döneminde yapılan kira sözleşmelerine 01.07.2020'den itibaren derhal uygulanmaya başlanacaktır. 01.07.2020'den itibaren, kiracı aleyhine öngörülen kira bedeli ve yan giderler dışındaki diğer ödeme yükümlülükleri ortadan kalkacak, muacceliyet kayıtları ve cezaî şartlar da kendiliğinden geçersiz hale gelmiştir.

TBK m. 343 ve 354'üncü maddelerin karşılığı olan 6570 sayılı Kanun m. 8 ve 9 erteleme süresi boyunca yürürlükte olduğundan 01.07.2020 tarihi sonrasında uygulamada herhangi bir değişiklik yaşanmayacaktır.

AKARYAKIT İSTASYONLARI KİRA SÖZLEŞMELERİNİN NİTELİĞİ

Çatılı – Çatısız İş Yeri Kavramı

818 sayılı mülga Borçlar Kanunu'nda "adi kira" ve "hasılat kirası" olmak üzere iki tür kira ayrımı bulunmaktaydı. TBK'da ise farklı olarak, tüm kira sözleşmesi türlerini kapsayacak genel düzenlemeler sonrasında, "konut ve çatılı iş yeri kiralari" ve "ürün kiralari" ayrımı getirilmiştir. Böylece, çatısız iş yeri kiralari genel hükümlere tabi tutulurken, çatılı iş yeri kiralari özel olarak düzenlenmiş ve kiracı korunmuştur.

Dolayısıyla, konut ve çatılı iş yeri kavramlarının tanımları uygulanacak hükümlerin tespiti açısından önemli hale gelmiştir.

Çatılı iş yeri, insan tarafından yapılan, sanat yahut bir mesleğin icrası için veya ticarî veya sanayi ya da tarım işletmesine ayrılmış üstü kapalı yapı eserleri olarak tanımlanmıştır. Çatılı iş yeri teriminden anlaşılacağı üzere, iş yerinin üstünün kapalı olması gerekmektedir. Çatısız, üstü kapalı olmayan yerlere örnek olarak açık alanda bulunan araba yıkama yerleri, otoparklar, satış alanları verilebilir.

Çatılı olma kavramından üstü örtülü olmanın anlaşılması ile birlikte yarı örtülü taşınmazların çatılı iş yeri kavramına girip girmeyeceği konusu tartışmalıdır. Bu yapılar bakımından doktrinde ağır basan görüşe göre, yarı örtülü olan kiralananın çatılı iş yeri kavramına dahil olup olmadığını belirlemek için, kapalı alanların açık alanlara oranı belirlenerek her somut olayda taşınmaza hakim vasfın dikkate alınması gerektiğidir. Yargıtay içtihatları da bu yönde olup taşınmazın yarı örtülü olması halinde kapalı ve açık alanların oranına göre belirleme yapılacağına ilişkin görüş benimsenmiştir.

Sonuç olarak Yargıtay, açık alanlar ile örtülü alanlar arasında oransal bir değerlendirme yapılmasını, bu oransal değerlendirme sonucunda baskın çıkan tarafa göre karar verilmesini kabul etmektedir.

AKARYAKIT İSTASYONLARININ DURUMU

TBK ile çatılı iş yeri kavramının ortaya çıkması sonucunda akaryakıt istasyonlarının çatılı iş yeri mi yoksa çatısız iş yeri mi olduğu konusunda tereddütler yaşanmıştır.

Her ne kadar akaryakıt istasyonlarının üstü örtülü alanları olsa da genel kabul gören görüşe göre, asli faaliyetin gerçekleştirildiği alanların üstü örtülü olmadığı için çatılı iş yeri vasfını haiz değildir. Yargıtay da akaryakıt istasyonlara hakim vasfın çatılı iş yeri olmadığı görüşünü benimsemiştir.

Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 2015/10821 E., 2016/7767 K., 22.12.2016 T.

“...Kiralanan taşınmazın, niteliği itibarı ile çatılı (muskaf) bulunması durumunda asıl olan, kira müddetinin sonunda da kira akdinin devam etmesidir... Kira parasına ilişkin olarak, tarafların ihtilafa düşmeleri halinde sözleşmede doğan bu boşluk, 18/11/1964 tarih 2/4 sayılı Yargıtay İnançları Birleştirme Kararı uyarınca hakim tarafından doldurulur... olayda... tarihli bilirkişi raporu ile kiralananın kapalı alanının 150 m2, açık alanının ise yaklaşık 1.000 m2 yüzölçümünde olduğu belirlenmiştir... kiralanan akaryakıt istasyonunun TBK.nun genel hükümlerine tabi bulunduğu anlaşılmaktadır... kiralanan TBK.nun genel hükümlerine tabi bir taşınmaz kirası olup konut ve çatılı işyeri kiralalarına uygulanan TBK.nun m.339-344 hükümlerinden faydalanamaz...”

Diğer yandan, birçok akaryakıt istasyonu, marketler hatta yeme içme alanları gibi farklı ürün ve hizmetleri sunan iş yerleri olarak faaliyet göstermektedir. Tüm bu hususlar değerlendirildiğinde akaryakıt istasyonlarının somut olaya göre çatılı iş yeri de olabileceği göz önünde bulundurulmalıdır. Buna göre, her somut vakıa ışığında olaya göre keşif yapılmalı, bilirkişi marifetiyle rapor düzenlenerek istasyonun hakim vasfının belirlenmesi gerekmektedir.

Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, 2015/3132 E., 2015/11384 K., 23.12.2015 T.

“...Kiralananın davalı Ç.. R.. tarafından DİK 51/g maddesi gereğince pazarlık usulü ile davacıya ... başlangıç tarihli, 3 yıl süreli kira sözleşmesi ile kiraya verildiği konusunda taraflar arasında bir uyuşmazlık yoktur...DİK m.75’te adı geçen kurumlar arasında yer almayan davalı Rektörlük hakkında DİK m.75’nin f.3,f.4 uygulanabilmesi mümkün değildir. Kiralananın niteliği sözleşmede akaryakıt istasyonu, hizmet binası olarak gösterilmiştir. Kiralananın galip vasfının çatılı işyeri niteliğinde olup olmadığı anlaşılamamaktadır. Kiralananın galip vasfı çatılı işyeri ise davacı TBK m.347’e göre süre bitimi nedeni ile sözleşmenin sona erdirilmesini isteyemez ancak yasa da belirtilen tahliye sebeplerinden birine dayanarak taşınmazın tahliyesini isteyebilir. Taşınmazın üstün vasfının açık alan olarak tespiti halinde sözleşme TBK m.327 uyarınca süre sonunda kendiliğinden sona erer... mahkemece kiralananın galip vasfı tespit edilerek uygulanacak yasa hükmü belirlendikten sonra yukarıda açıklanan ilkeler doğrultusunda bir karar vermek gerekirken kiralananın DİK’e göre ihale ile kiraya verildiği gerekçesi ile davanın reddine karar verilmesi doğru değildir...”

Akaryakıt istasyonlarının kira ilişkilerinde her bir sözleşme özelinde kira türünün ayrı ayrı tespiti gerekmektedir. Bu husus Yargıtay kararları uyarınca bilirkişi yoluyla tespit edilerek hem taşınmazı niteliği hem de sözleşme incelenerek istasyonun kapalı alanının açık alanına oranlanmasıyla ve istasyonun ticari olarak kullanılış şekliyle karşılaştırılarak belirlenmektedir. Bu ayrımın önemine örnek vermek gerekirse, akaryakıt istasyonunun çatılı iş yeri olmadığı kabulü halinde kanuni kira artış üst sınırını düzenleyen TBK m. 344. hükmü taraflar arasında akdedilen sözleşmeye uygulanamayacaktır.

Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, 2019/3021 E., 2019/5814 K.

“01/07/2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu ile 818 Sayılı Borçlar Kanunu ve 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Ka-

nun yürürlükten kaldırılmış, bu Kanunlardaki kira ilişkisinden kaynaklanan ihtilaflara ilişkin düzenlemeler, Kanunun dördüncü bölümünde sıralanmıştır. Kiralanan yerin gayri musakkaf vasıfta olması halinde 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 299. maddesi ve devamı maddelerinde düzenlenen genel hükümlere tabi yerlere ilişkin kira sözleşmesi hükümleri, kiralanan yerin musakkaf vasıfta olması halinde ise aynı kanunun 339. ve devamı maddelerinde düzenlenen konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin kanun maddeleri uygulanacaktır... Üstün olan nitelik veya galip vasıftan anlaşılması gereken, kiralananın tahsis olunduğu kullanım amacına göre onu tanımlayan nitelik olmalıdır. Plaj, çay bahçesi, akaryakıt istasyonu olarak kiralanan arsalar üzerine bunlardan yararlanabilmek için zorunlu binalar yapılsa bile bu taşınmazlar üstün yararlanma biçimi açısından üstü örtülü-musakkaf olarak kabul edilemez. Bu itibarla, yığma tarzda yapılmış kiralananın üstü örtüsüz-gayrimusakkaf olduğundan, kira sözleşmesinin Türk Borçlar Kanunu'nun genel hükümlerine tabi olduğu anlaşılmaktadır.”

Yüksek Mahkeme kararı doğrultusunda, akaryakıt istasyonunun incelenmesi sonucunda çatılı işyeri statüsüne girmediği tespit edilmiştir. Aşağıdaki karar ile de bu kez akaryakıt istasyonunun kira ilişkisinin çatılı işyeri kiralaması şeklinde değil, ürün kirası şeklinde yapılmış bir akaryakıt istasyonu kirasına TBK 344. maddenin uygulanamayacağı belirtilmiştir.

Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, 2018/7771 E. 2019/6309 K.

“Davalı, dava konusu kiralananın akaryakıt istasyonu olduğunu ve niteliği itibarıyla hasılat kirası hükümlerine tabi olması sebebiyle kira bedelinin tespiti davası açılmayacağını ... Somut olayda; Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 22.09.2008 tarihli ve 2008/8024-2008/10005 esas-karar sayılı ilamı ile dava konusu kira sözleşmesinin 818 Sayılı Borçlar Kanununun 270 (TBK'nun 357.) ve devamı maddelerinde düzenlenen hasılat/ürün kirası hükümlerine tabi olduğu belirlenmiştir ... Uyuşmazlığa konu olan kiralanan Türk Borçlar Kanunu'nun ürün kirası hükümlerine tabi bir taşınmaz kirası olup konut ve çatılı işyeri ki-

ralarına uygulanan TBK'nun 339. 344. maddesi ve devamı maddeleri hükümlerinden faydalanamaz. Buna göre mahkemece davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde davanın kısmen kabulüne karar verildiği bu seferki incelemeden anlaşılacakla bozma ilamının kaldırılarak, hükmün bu nedenlerle bozulmasına karar vermek gerekmiştir.”

01.07.2020 Tarihinde Yürürlüğe Giren Maddeler Bakımından Akaryakıt İstasyonları

Yukarıda izah edildiği üzere, akaryakıt istasyonlarının çatılı işyeri vasfını haiz olup olmadığı hususu her somut olayda ayrıca değerlendirilmelidir. Yapılacak inceleme kapsamında, taşınmazda hakim vasfın çatılı olduğu kanaatine varılıyorsa TBK'nın “konut ve çatılı işyeri” ayrımındaki hükümlere tabi olacak ancak hakim vasfın çatısız işyeri olduğu kanaatine varılıyorsa TBK'nın kira sözleşmeleri için uygulanacak genel hükümler ile uyuşmazlıklar çözümlenecektir.

Diğer yandan, 01.07.2020 tarihinde yürürlüğe giren maddeler bakımından yine aynı ayrımı yapma zarureti bulunmaktadır. Zira TBK'nın ertelenen, 340, 342, 343, 344, 346 ve 354 üncü maddeleri konut ve çatılı işyeri bölümünün altında düzenlenen maddeler olup 323, 325 ve 331'inci maddeleri ise genel hükümler başlığı altında yer almakta ve tüm kira sözleşmeleri bakımından uygulanmaktadır.

Dolayısıyla, eğer ki istasyonun çatısız işyeri olduğu sonucuna ulaşıyor ise akaryakıt istasyonları bakımından kira ilişkisinin devri, kiralananın sözleşmenin bitiminden önce geri verilmesi ve kira sözleşmesinin olağanüstü sebeplerle feshine ilişkin değişiklikleri/yenilikleri içeren maddeler 01.07.2020 tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiş durumdadır. Ancak akaryakıt istasyonunun çatılı işyeri vasfını haiz olduğu sonucuna ulaşıyor ise bu kez, ertelenen tüm hükümler akaryakıt istasyon kira sözleşmeleri bakımından 01.07.2020 tarihinde yürürlüğe girmiş olduğundan uygulama alanı bulacaktır.