

**TÜRK BORÇLAR KANUNU MADDE 346 KAPSAMINDA
KİRACI ALEYHİNE DÜZENLEME YASAĞI HAKKINDA
HUKUKİ BİLGİLENDİRME RAPORU**

A. CEZAI ŞART VE MUACCELİYET KAYITLARININ GEÇERSİZLİĞİ

1. 6217 sayılı Kanun'un geçici 2. maddesi ile 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun kiracısının tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarna ilişkin 9 (dokuz) maddesi 01.07.2020 tarihine kadar ertelenmiştir. Bu düzenlemenin sonucu olarak 01.07.2020 tarihinde son bulacak olan "işyeri kiralarna" ilişkin bu 9 (dokuz) maddeden biri de "kiracı aleyhine düzenleme yasağı" başlıklı 346. maddedir. Anılan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun "kiracı aleyhine düzenleme yasağı" başlıklı 346. maddesi;

MADDE 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.

şeklinde olup, kiracının ödeme yükümlülüğünün yalnızca kira bedeli ve yan giderler olduğu, bunun haricinde ek bir ödeme yükümlülüğünün kiracıya yükletilemeyeceği buna bağlı olarak da kiracı aleyhine getirilen yükümlülöklere kiracının aykırı hareket etmesi sonucu cezai şart veya muacceliyet kayıtlarının geçersiz hale geleceği belirtilmiştir.

2. Önemle belirtmek gerekir ki mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiralar Hakkında Kanun ile mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu içeriğinde cezai şart ve muacceliyet kayıtlarının geçersiz olduğunu öngören bir hükmün bulunmaması sebebiyle kiracısı tacir veya tüzel kişi olan işyeri kiralari bakımından, kira bedelinin ödenmemesi halinde diğeri kira bedellerinin muaccel olacağına ve kira bedelinin zamanında ödenmemesi durumunda cezai şart ödeneceğine dair kira sözleşmesine koyulan kayıtların erteleme süresi sonuna kadar geçerli olduğu kabul edilmekteydi. Özellikle 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden önceki kararlarında Yargıtay cezai şart ve muacceliyet kayıtlarının geçerli olduğunu kabul etmekte olup, *Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 07.03.2007 tarih ve 2007/6-108 E., 2007/104 K. sayılı ilamında;*

"...Yasal içerikli ödeme emri davalıya 27.05.2005 tarihinde tebliğ edilmiş olup, her ne kadar takibe konu 2005/Mayıs ayı kirası 27.05.2005 tarihinde yasal süresi içerisinde ödenmiş ise de Mayıs ayı kirasının kararlaştırılan günde ödenmemesi nedeni ile sözleşmenin 3. maddesinde öngörölen muacceliyet koşulu gerçekleştiğinden Mayıs ayı dışında kalan diğeri ayların kiralari da istenebilir hale gelmiş olup, yasal süre içerisinde ödenmediğinden temerrüt olgusu gerçekleşmiştir. Mahkemece Mayıs ayı dışındaki diğeri ayların kira paraları yönünden temerrüt gerçekleşmiş olduğundan takip tarihinden sonra yapılan ödemeler dikkate alınmak suretiyle hesaplanacak miktar üzerinden itirazın kaldırılmasına, takibin devamına ve kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde tahliye isteminin reddine karar verilmesi doğru olmadığından kararın bozulması gerekmiştir.

...

Tarafların karşılıklı iddia ve savunmalarına, dosyadaki tutanak ve kanıtlara, bozma kararında açıklanan gerektirici nedenlere ve özellikle; taraflar arasındaki kira sözleşmesinde her bir ayın kira parasının ait olduğu ayın 20'sinde peşin ödeneceğinin, herhangi bir ayın kira parası zamanında ödenmediği takdirde, dönem sonuna kadar geçecek diğeri aylara ait kira

paralarının da muaccel hale geleceğinin açıkça belirtilmiş olmasına, tacir olan davalı/borçlu kiracının 2005 yılı Mayıs ayı kira parasını 20.05.2005 tarihinde ödemediğinin çekişmesiz bulunmasına; bu durumda, sözleşmedeki muacceliyet hükmü gereğince, dönem sonuna kadarki tüm ayların kira paralarının muacceliyet kazanmış ve takip taleplerinde, 2005 yılı Mayıs ayı kirasıyla birlikte, muaccel hale gelen kira paralarının da ödenmesinin istenilmiş olmasına; ödeme emrinde verilen 30 günlük yasal süre içerisinde salt anılan aya ait kira parasını ödemesinin davalıyı temerrüde düşmekten kurtarmaya yeterli bulunmamasına, muacceliyet kazanan kira paralarını söz konusu yasal süre içerisinde ödememesi nedeniyle temerrüt olgusunun gerçekleştiğinin kabulünde zorunluluk bulunmasına göre, Hukuk Genel Kurulu'nca da benimsenen özel daire bozma kararına uyulmak gerekirken, önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır. Bu nedenle direnme kararı bozulmalıdır.”

şeklinde hüküm kurularak, **işyeri kiralarında muacceliyet kaydının bulunmasını geçerli kabul etmiş ve buna göre sözleşmede bulunan muacceliyet kaydı sebebiyle bir aylık kira bedelinin ödenmemesi halinde dönem sonuna kadarki tüm ayların kira bedellerinin muaccel hale geldiği açıkça ifade edilmiştir.**

3. Yine kiracının kira sözleşmesinde belirtilen tarihte kira bedelini ödememesi halinde kira sözleşmesine konulan muacceliyet kaydının geçerli olduğuna ilişkin *Yargıtay 8. Hukuk Dairesi'nin 26.03.2018 tarih ve 2017/5191 E., 2018/9915 K. sayılı kararı;*

“..Mahkemece sadece 2016 yılı Şubat ayı kira bedelinin ödenmediği ve muacceliyet şartının gerçekleşmediğinden bahisle Şubat ayı kira alacağı yönünden davanın kısmen kabulüne karar verilmiş ise de ilk yapılan takip dosyasıyla Ocak, Şubat ayları olmak üzere iki ay üst üste kira bedelinin ödenmemiş olması sebebiyle muacceliyet şartının gerçekleştiği anlaşıldığından muaccel olan 2016 yılı Mart ayı ila Haziran aylarına ait kira alacağı yönünden de davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde itirazın kısmen kaldırılmasına karar verilmesi doğru değildir.”

şeklinde olup, kira bedelinin ödenmemesi halinde diğer aylara ilişkin kira bedellerinin muaccel hale geleceğini öngören sözleşme hükmünün geçerli olduğuna hükmedilmiştir.

4. Kira bedelinin gününde ödenmemesi halinde ise kira sözleşmesinde cezai şartın öngörüldüğü sözleşme hükmüne ilişkin ise Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 08.03.2004 tarih ve 2004/1792 E., 2004/1811 K. sayılı ilamı;

“...Kural olarak, 6570 sayılı Yasanın kapsamında da kalsa kira sözleşmesine konulmuş olan ve kira parasının zamanında ödenmemesi halinde kiracının ödemeyi kabul ettiği cezai şart geçerlidir. Zira, buradaki ceza koşulunun amacı kira parasının zamanında ve tam olarak ödenmesini temin etmektir.

...

Belirtilen nedenlerle (sözleşmeye konulmuş bulunan cezai şart tarafları bağlayacağından) mahkemece, bilirkişi incelemesi yaptırılarak istenebilecek cezai şartın miktarı saptanmalı ve davalıdan tahsili cihetine gidilmesi gerekirken davanın reddine karar verilmesi doğru görülmemiştir.”

şeklinde olup, **kira sözleşmesine konulmuş olan ve sözleşmede kararlaştırılan tarihte kira bedelinin ödenmemesi halinde kiracının ödemeyi kabul ettiği cezai**

şartın geçerli olduğunu, bu hükmün kira bedelinin zamanında ve tam olarak ödenmesini temin etmek amacıyla konulduğunu ifade etmiştir.

5. Ancak 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 346. maddesiyle birlikte Yargıtay'ın bu içtihatları geçerliliğini kaybetmiş olup, TBK'nın yürürlük tarihinden önce yapılan sözleşmelerde yer alan ceza koşulu ve muacceliyet şartına dair kayıtlar da geçersiz hale gelmiştir. Buna göre kira bedelinin ve/veya yan giderlerin ödenmemesinin önüne geçmek amacıyla kira sözleşmelerine konulan cezai şart ve muacceliyet kayıtlarının geçersiz olduğu anlaşılrsa da kiracının kira bedeli dışındaki yükümlülüklerinin ihlaline ilişkin olarak sözleşmeyle öngörülen cezai koşul, m. 346 kapsamında değildir. Nitekim buna ilişkin **Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 26.11.2018 Tarihli 2017/4562 E. ve 2018/12024 K. sayılı kararı;**

“...Yine sözleşmenin 14. maddesine göre "kira süresinin sona ermesi veya sözleşmenin feshi halinde taşınmaz idareye teslim edilmezse, geçen her gün için, cari yıl kira bedelinin yüzde biri oranında ceza, itirazsız olarak ödenir." (...) Bu nedenle sözleşme ile belirlenen aylık kira bedelleri sözleşmenin sona erme tarihi olan 04/04/2014 tarihine kadar geçerlidir. Bu tarihe kadar ceza hesaplaması yapılamaz. Ancak, davacı kiraya veren, kira sözleşmesinin sona erme tarihi olan 04/04/2014 tarihi ile teslim tarihi olarak belirlenen 08/07/2014 tarihleri arasında kira sözleşmesinin 14. maddesine göre hesap edilecek olan ceza bedelini talep etme hakkına sahiptir. Bu durumda Mahkemece işin esasına girilerek sözleşme kapsamında yapılacak değerlendirme neticesinde 04/04/2014 tarihine kadar hesaplanacak kira bedeli ile bu tarihten 08/07/2014 tarihine kadar hesaplanacak ceza bedeline hükmedilmesi gerekirken davanın reddine karar verilmesi doğru değildir.”

şeklinde olup, **kiracı aleyhine düzenleme yasağının yalnızca kira bedeli ve/veya yan giderlerin ödenmemesi halinde geçerli olduğu, kira sözleşmesinde kiracının bunun dışındaki yükümlülüklerine ilişkin cezai şart öngörülebileceği açıkça ifade edilmiştir.**

İLHAMİ UTKU ÖZKAN

HAZİRAN 2020, İSTANBUL