

Duyuru

TİCARİ KİRALARDA YENİ DÖNEM

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ("**TBK**"), 1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe girdiğinde kira hükümlerinin uygulanması bakımından çatılı işyeri kiralari ile konut kiralari arasında bir ayırım yapmaksızın, tıpkı Gayrimenkul Kiralari Hakkında Kanun döneminde olduğu gibi, kiracilari koruyucu birçok düzenleme getirmişti. Ancak, daha sonra, özellikle alışveriş merkezleri gibi büyük projelerin yatırımcılarından gelen talepler üzerine, mevcut çatılı işyeri kiralari'nin, TBK'nın yeni düzenlemelerine uyumunun sağlanması amacıyla, bu işyerlerinin kiralari bakımından bir geçiş süresi tanınmışti. Bu kapsamda, 6217 sayılı Kanunun geçici 2. maddesiyle, Türk Ticaret Kanunu'nda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişilerinin kiracı olduğu işyeri kiralari'nda, yani ticari kiralarda, TBK'nın dokuz hükmünün yürürlüğü 1 Temmuz 2020 tarihine kadar ertelenmişti. Yürürlüğü ertelenen hükümler şu şekildedir:

Kira Sözleşmesinin Devri (m. 323), Kiralananın Sözleşmenin Bitiminden Önce Geri Verilmesi (m. 325), Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeple Feshi (m. 331), Bağlantılı Sözleşme Yapma Yasağı (m. 340), Kiracının Güvence Vermesi (m. 342), Kiracı Aleyhine Değişiklik Yapma Yasağı (m. 343), Kira Bedelinin Belirlenmesi (m. 344), Kiracı Aleyhine Düzenleme Yapma Yasağı (m. 346), Dava Sebeplerinin Sınırlılığı (m. 354).

Erteleme süresi boyunca, ticari kiralarda TBK'nın ertelenen hükümleri değil, öncelikli olarak, tarafların sözleşme serbestisi çerçevesinde kararlaştırdıkları sözleşme hükümleri; sözleşmede hüküm bulunmayan hallerde ise, eski Borçlar Kanunu ve mülga Gayrimenkul Kiralari Hakkında Kanun hükümleri ile eski Borçlar Kanunu dönemindeki Yargıtay içtihatları uygulanmaktaydı. Bununla birlikte, TBK'nın ticari kiralari bakımından ertelenen hükümleri, erteleme süresi boyunca konut kiralari'nda uygulanmaktaydı. Bu sebeple, konut kiralari'na ilişkin olarak erteleme sürecinde gelişen içtihadın, önümüzdeki yeni dönemde ticari kiralari bakımından da uygulanması beklenmektedir.

Konuya ilişkin herhangi bir sorunuz olması halinde bizlerle her zaman iletişime geçebilirsiniz.