

**KİRA SÖZLEŞMESİ KURUMUNUN
MEVZUATI VE YÜRÜRLÜĞÜNE İLİŞKİN
HUKUKİ MÜTALAA**

Av. Mustafa AKPINAR

Türk Hukuku'nda "Kira Sözleşmesi" kurumu, 11.01.2011 tarih ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun "Kira Sözleşmesi" başlıklı Dördüncü Bölümü'nde, 299-378. maddeler arasında üç ayrıma bölünerek düzenlenmiştir.*

"Genel Hükümler" başlıklı Birinci Ayrım'da (m.299-338) kira sözleşmesinin tanımı ile tüm kira ilişkilerinde uygulanabilecek genel hükümlere; "Konut ve Çatılı İşyerleri Kiraları" başlıklı İkinci Ayrım'da (m.339-356) ise uygulama alanı açısından en yaygın olan konut ve çatılı işyerlerine ilişkin hükümlere yer verilmektedir.**

Türk Borçlar Kanunu ile getirilen bazı maddelerin uygulaması 31.03.2011 tarihli ve 6217 Sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun Geçici 2. maddesi ile 5 yıl ertelenmiş; daha sonra, 12.07.2012 tarih ve 28351 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 6353 Sayılı Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 53 üncü maddesi ile yukarıdaki Geçici 2. Madde değiştirilerek, bu erteleme süresi **8 yıla** çıkartılmıştır. Bu Kanun ile; kiracısının, **tacir** olarak sayılan kişiler ile **özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri** olduğu işyeri kiralarına ilişkin **dokuz maddenin uygulanması ertelenmiştir.*****

* 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun hükümleri, 6098 sayılı TBK'da kira sözleşmesi düzenlenmesine dâhil edildiğinden; 6570 sayılı Kanun, 12.01.2011 tarih ve 6101 sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü Ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun'un 10. maddesiyle yürürlükten kaldırılmıştır.

** "Ürün Kirası" başlıklı Üçüncü Ayrım (m.357-378), işbu mütalaanın konusu dışında olup "ürün veren bir şey veya hak" ile ilgili düzenlemeleri içermektedir.

*** Madde 53 – 31/3/2011 tarihli ve 6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun geçici 2 nci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Geçici Madde 2 – 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.**"

1 Temmuz 2020'de, Kanun'un Geçici 2. Madde ile tanıdığı 8 yıllık süre dolacak ve kiracının Türk Ticaret Kanunu'nda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarında TBK'nın bu tarihe kadar uygulanmayan 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346 ve 354. maddeleri işler hale gelecektir. Ancak; Geçici 2. madde hükmü gereği bu tarihten önce TBK'nın yürürlüğe girmiş olan hükümleri çerçevesinde **sözleşme serbestisi ilkesi** geçerli olacak ve taraflar sözleşme ile bağlı olacaktır. Sözleşmede yer almayan hususlar için ise TBK değil Mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu uygulanacaktır.****

**** *Bu ertelemeyi getiren yasal düzenlemenin arkasında, AVM ve gayrimenkul yatırımcılarının yoğun lobi faaliyetlerinin olduğu ifade edilmektedir. Zira TBK ile, kiracıların menfaatlerini koruyan ve kiraya verenlerin aleyhine olan yeni birçok yasal düzenlemeye yer verilmiştir. İlerleyen dönemde, bu lobi faaliyetlerinin tekrarı sonucu; bu ertelemenin daha da uzatılması, yenilenmesi veya mevzuat hükümlerinde kiraya verenler lehine yeni düzenleme yapılması söz konusu olabilecektir.*