AV. OZAN FERHAT ŞEN
GAYRİMENKUL · İNŞAAT · İMAR · KENTSEL DÖNÜŞÜM HUKUKU

TİCARİ GAYRİMENKUL VE AVM HUKUKU

İşyeri Kira Sözleşmesinde Cezai Şart ve Muacceliyet Kaydı Geçerli midir?

MAKALE ÖZETİ

Çatılı işyeri kirasında gecikmeye bağlanan ceza koşulu ve sonraki kiraları muaccel kılan hükümler geçersizdir. Erken tahliyede ve ödeme emri geldiğinde hangi bedellerin talep edilebileceği ayrı değerlendirilir.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Çatılı işyeri kirasında, **kira geç ödendi diye kiracıdan sözleşme cezası istenemez ve gelecek ayların kirası bir defada talep edilemez.** Türk Borçlar Kanunu (TBK) m. 346 uyarınca bu yöndeki hükümler geçersizdir. Kiracının şirket olması, tacir sıfatı taşıması veya sözleşmeyi imzalaması sonucu değiştirmez. Vadesi gelmiş kira borcu ve şartları oluşmuşsa temerrüt faizi talep edilebilir.

İşyeri erken boşaltılmışsa ya da talep, mağazanın kapalı tutulması veya ciro bildiriminin yapılmaması gibi başka bir yükümlülüğe dayanıyorsa önce hangi borcun ihlal edildiği belirlenir. Bu ayrım, istenebilecek bedeli ve ödeme emrine verilecek cevabı etkiler.

Bir aylık kira gecikirse kiraya veren ne isteyebilir?

Aylık ödeme kararlaştırılmış bir sözleşmede eylül kirası ödenmezse kiraya veren eylül borcunu isteyebilir. Sözleşmede eylül kirası geciktiğinde ekim ve sonraki ayların kiralarının da hemen ödeneceği yazsa bile bu hüküm, TBK m. 346 gereği sonraki vadeleri öne çekmez. Başlangıçta geçerli biçimde belirlenmiş ödeme takvimi ile gecikme üzerine devreye giren muacceliyet kaydı ayrı değerlendirilir.

Geciken kira için ayrıca belirli bir tutar ceza öngörülmüşse aynı yasak uygulanır. Sözleşmenin bu bedele *gecikme bedeli* veya *gecikme faizi* adını vermesi tek başına yeterli değildir. Talep incelenirken bedelin hangi koşulda doğduğuna ve nasıl hesaplandığına bakılır. Gerçek bir temerrüt faizi talebinde faizin başlangıcı ve uygulanacak oran, TBK'nın temerrüt hükümleri, 3095 sayılı Kanun ve varsa uygulanabilir ticari faiz kuralları çerçevesinde belirlenir.

Kiracının şirket veya tacir olması sonucu değiştirir mi?

Güncel çatılı işyeri kiralarında TBK m. 346'daki yasak şirket ve tacir kiracılar için de uygulanır. 6217 sayılı Kanun'un, 6353 sayılı Kanun'la değiştirilen geçici 2. maddesi, kiracının tacir veya özel hukuk ya da kamu hukuku tüzel kişisi olduğu işyeri kiralarında TBK m. 325 ve 346 dahil bazı hükümlerin uygulanmasını sekiz yıl ertelemişti. Bu süre **1 Temmuz 2020'de** sona erdi. Eski tarihli bir sözleşme incelenirken imza tarihiyle birlikte talebe yol açan olayın tarihi de kontrol edilmelidir.

Yargıtay 3. Hukuk Dairesinin 12.02.2024 tarihli, E. 2023/1105, K. 2024/567 sayılı kararı bu ayrımı gösterir. Uyuşmazlık, özel hukuk tüzel kişisi olan kiracının işyerini 2019'da erken boşaltması üzerine doğmuştu. Daire, erteleme dönemini dikkate alarak kalan kiralara ilişkin sözleşme hükmünü ceza koşulu olarak değerlendiren kararı onadı. Kararın dayandığı geçiş rejimi açısından belirleyici olay, 2019'daki erken tahliyeydi.

İşyeri erken boşaltılırsa kalan kiraların tamamı ödenir mi?

TBK m. 325 uyarınca, kiracı işyerini sözleşme süresine veya fesih dönemine uymadan geri verirse kira ilişkisinden doğan borçları, işyerinin benzer koşullarla yeniden kiraya verilebileceği **makul süre** boyunca devam eder. Bu süre her işyeri için aynı değildir. Hesapta kiraya verenin tasarruf ettiği giderler ile kiralananı başka biçimde kullanarak elde ettiği veya elde etmekten kasten kaçındığı yararlar düşülür.

Kiracı bu süre dolmadan ödeme gücü bulunan, kira ilişkisini devralmaya hazır ve kiraya verenden kabul etmesi beklenebilecek bir kiracı bulursa borçları sona erer. Uyuşmazlıkta anahtarın ne zaman teslim edildiği, yeni kiracı adayının hangi koşullarla önerildiği ve önerinin kiraya verene ne zaman ulaştığı önem taşır.

Sözleşmede ayrıca bir erken çıkış bedeli varsa, talebin TBK m. 325 kapsamındaki kira sorumluluğuna mı yoksa ayrı bir ceza koşuluna mı dayandığı belirlenir. Ayrı bir ceza koşulunun geçerliliği, sözleşme hükmü ve uygulanacak emredici hükümler çerçevesinde incelenir.

AVM'de mağazayı kapatma veya ciro bildirmeme cezası geçerli mi?

Mağazayı belirli saatlerde açık tutma veya ciroyu bildirme yükümlülüğü, kira bedelini zamanında ödeme borcundan farklıdır. Böyle bir ceza talebinde önce sözleşmenin kiracıya hangi yükümlülüğü getirdiği ve bunun ihlal edilip edilmediği belirlenir. Ardından ceza hükmü, TBK m. 346'daki ek ödeme yasağı ve standart sözleşmelerde TBK m. 20–25'teki genel işlem koşulları bakımından değerlendirilir.

Geçerlilik ve indirim ayrı incelemelerdir. Türk Ticaret Kanunu (TTK) m. 22 uyarınca tacir borçlu, geçerli bir ceza koşulunun sırf aşırı olduğu gerekçesiyle indirilmesini kural olarak isteyemez. Bu hüküm, ceza kaydının emredici hükümlere uygun olup olmadığına ilişkin denetimi ortadan kaldırmaz.

Cezai şart veya gelecek kiralar için ödeme emri gelirse ne yapılmalı?

Ödeme emrindeki alacağı aylara ve kalemlere ayırmak gerekir. Vadesi gelmiş kira, sözleşmedeki muacceliyet kaydıyla öne çekilen kira, ceza koşulu ve faiz farklı hukuki dayanaklara tabidir. Sözleşmedeki ödeme takvimi, banka dekontları ve varsa anahtar teslim belgesi, hangi tutara hangi nedenle itiraz edileceğini belirlemeye yardımcı olur.

Genel haciz yoluyla ilamsız takipte itiraz süresi, ödeme emrinin tebliğinden itibaren **yedi gündür** (İcra ve İflas Kanunu m. 62). Borcun yalnız bir kısmına itiraz ediliyorsa itiraz edilen kısmın miktarı açıkça gösterilmelidir. Kira borcuna dayalı tahliye talepli takipte de itiraz süresi yedi gündür (İcra ve İflas Kanunu m. 269). Çatılı işyeri kirasında borcun ödenmesi için tanınan en az otuz günlük süre ayrı işler (TBK m. 315). **Otuz günlük ödeme süresi, yedi günlük itiraz süresini uzatmaz.** Kiraya verene yapılan yazılı bildirim de icra dairesine yapılması gereken itirazın yerini tutmaz.

İlgili hukuk yazıları

- Kira sözleşmesinde cezai şart yasağı (genel rehber)
- İşyeri kiracısından ek ödeme talebi
- AVM kira sözleşmesinde kiracı aleyhine hükümler

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler, Ankara Barosu Dergisi’nin 2015 tarihli 1. sayısında (s. 341–368) yayımlanan “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Yürürlüğü Ertelenen Hükümlerinin Değerlendirilmesi” başlıklı makalesinden damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.