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

Kira Sözleşmesinde Cezai Şart ve Muacceliyet Kaydı Yasağı (TBK m. 346): Geçersiz Hükümler ve İcra Takibi

MAKALE ÖZETİ

TBK m. 346 uyarınca konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı aleyhine kira bedeli ve yan giderler dışında ödeme yükümlülüğü getirilemez; cezai şart ve muacceliyet kayıtları kanunen kesin hükümsüzdür. 1 Temmuz 2020'de şirketler/tacirler için de yürürlüğe giren yasak, temerrüt faizi ile cezai şart ayrımı ve icra takibine itiraz yolları rehberi.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

Kısa cevap: Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine sıklıkla konulan *"Kiracı kiralardan birini gününde ödemezse, o kira yılına ait geriye kalan tüm ayların kirası peşin ve muaccel hale gelir"* şeklindeki muacceliyet kayıtları ile *"Kira gecikirse her gün için şu kadar TL cezai şart ödenir"* hükümleri **Türk Borçlar Kanunu'nun 346. maddesi gereğince KANUNEN KESİN HÜKÜMSÜZDÜR (GEÇERSİZDİR)**. Kiracının sözleşmede imzası bulunsa dahi kiraya veren vadesi henüz gelmemiş gelecek ayların kirasını peşinen talep edemez ve cezai şart isteyemez; isteyebileceği tek yasal yaptırım kanuni veya sözleşmede yasal sınırlar dahilinde kararlaştırılan **temerrüt faizidir**. 1 Temmuz 2020 itibarıyla bu yasak tacir ve tüzel kişi işyeri kiracıları için de eksiksiz yürürlüktedir.

Kira sözleşmesi tanzim edilirken kiraya verenler veya emlakçılar tarafından sözleşmenin özel şartlar bölümüne eklenen ağır cezai şartlar ve erken muacceliyet kayıtları, kiracıyı baskı altına alma gayesi taşır. Ancak 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, zayıf konumda olan kiracıyı korumak ve sözleşme dengesini sağlamak amacıyla kamu düzenine ilişkin emredici bir koruma kalkanı öngörmüştür.

TBK m. 346: Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı

Türk Borçlar Kanunu'nun 346. maddesi açık ve emredicidir: *"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.**"*

Kanunun bu amir hükmü karşısında:

1. **Mutlak Butlan (Yazılmamış Sayılma):** Sözleşmede yer alan bu tür kayıtlar baştan itibaren kesin hükümsüzdür.
2. **Kapsam Sınırı:** Bu yasak münhasıran **konut ve çatılı işyeri kiraları** için geçerlidir. Çatısız taşınmaz (açık otopark, arsa vb.) veya ürün kiralarında sözleşme serbestisi kapsamında cezai şart kararlaştırılabilir.
3. **Feragat Geçersizliği:** Kiracının sözleşmeyi imzalamış olması, haklarından feragat ettiği anlamına gelmez; emredici kamu düzeni kuralı olduğu için hakim tarafından resen dikkate alınır.

Uygulamada Sıkça Rastlanan 2 Geçersiz Madde

1. Muacceliyet Kaydı (Gelecek Ayların Peşin İstenmesi)

- **Geçersiz Sözleşme Maddesi:** *"Kira bedellerinden herhangi birinin vadesinde ödenmemesi halinde, cari kira döneminin sonuna kadar olan tüm ayların kirası muacceliyet kesbeder."*
- **Hukuki Sonuç:** Kiracı Ocak ayı kirasını geciktirdiğinde, ev sahibi Şubat, Mart, Nisan vb. henüz vadesi gelmemiş gelecek ayların kirasını icraya koyamaz veya tahliye ihtarına konu edemez. İcraya koysa dahi kiracının 7 günlük itirazıyla vadesi gelmemiş aylara ilişkin takip iptal edilir. Ev sahibi ancak **fiilen vadesi gelmiş ve geçmiş olan** ayları talep edebilir.

2. Gecikme Cezai Şartı

- **Geçersiz Sözleşme Maddesi:** *"Kira gününde ödenmezse kiracı her geciken gün için günlük 2.000 TL cezai şart ödemeyi kabul ve taahhüt eder."*
- **Hukuki Sonuç:** Bu hüküm tamamen hükümsüzdür. Ancak bu yasak temerrüt faizini engellemez. Kiraya veren, geciken kira alacağı için 3095 sayılı Kanun uyarınca **yasal temerrüt faizi** veya sözleşmede TBK m. 120/2 sınırını (yasal faizin %100 fazlasını) aşmayacak şekilde kararlaştırılmış akdi temerrüt faizi talep edebilir.

Çatılı İşyeri Kiralarında Durum: 1 Temmuz 2020 Miladı

6098 sayılı Kanun yürürlüğe girdiğinde (2012), 6217 sayılı Kanun Geçici 2. maddesi ile kiracının tacir veya tüzel kişi olduğu çatılı işyeri kiralarında TBK m. 346'nın uygulanması 8 yıl süreyle ertelenmişti.

- Bu geçici erteleme süresi **1 Temmuz 2020 tarihinde tamamen sona ermiştir**.

- Artık ister konut kiracısı bir vatandaş olsun, ister holding, şirket veya anonim ortaklık olan bir tacir kiracı olsun; **TBK m. 346 yasağı tüm konut ve çatılı işyeri kiracıları için farksız ve emredici olarak uygulanmaktadır**. Şirketlere karşı da sözleşmedeki cezai şart veya muacceliyet kayıtları işletilemez.

İcra Takibinde Kiracının Hakları ve İtiraz Yolu

Kiraya veren icra takibinde (Örnek No: 7 genel takip veya Örnek No: 13 tahliye takibi) muacceliyet maddesine dayanarak henüz vadesi gelmemiş gelecek ayları veya cezai şart tutarını talep etmişse:

1. **7 Günlük Kısmi İtiraz:** Kiracı ödeme emrinin tebliğinden itibaren **7 gün içinde** icra müdürlüğüne başvurarak, *"Muaccel olmayan gelecek ayların kirasına ve TBK m. 346 gereği kanunen geçersiz olan cezai şart alacağına itiraz ediyorum"* şeklinde dilekçe vermelidir.
2. **Asıl Kira Borcunun Ödenmesi:** Kiracı, vadesi fiilen gelmiş olan geçmiş kira bedellerini ve yasal faizini **30 günlük yasal ödeme süresi içinde** icra dosyasına veya bankaya öderse, temerrüt ve tahliye tehlikesi tamamen bertaraf edilir.
3. **İcra Mahkemesinin Denetimi:** Kiraya veren vadesi gelmemiş aylar veya cezai şart için İcra Hukuk Mahkemesinde tahliye davası açsa dahi mahkeme TBK m. 346 gereğince talebi esastan reddetmek zorundadır.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler:

1. 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 makale
2. Başkent Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi'nin 2023 tarihli 9. cilt, 2. sayısında (s. 317-361) yayımlanan “Yargıtay Kararları Kapsamında Ceza Koşulu ve Aşırı Ceza Koşulunun İndirilmesi” başlıklı makale

kaynaklarından damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.