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

Kiracının İflası veya Konkordato İlan Etmesi Halinde Kira Sözleşmesi: Güvence İsteme ve Fesih (TBK m. 332)

MAKALE ÖZETİ

Kiracının iflası halinde kiraya veren, işleyecek kiralar için güvence verilmesini isteyebilir; uygun sürede teminat gösterilmezse sözleşmeyi derhal feshedebilir (TBK m. 332). Konkordato mühleti içinde ise İİK m. 296 uyarınca kira sözleşmelerinin akıbeti ve tahliye sınırlamaları rehberi.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için: WhatsApp ile Danışın →

> **Kısa cevap:** Kiracının iflas etmesi halinde Türk Borçlar Kanunu'nun 332. maddesi kiraya verene güçlü bir yasal koruma sağlar: Kiraya veren, işlemiş ve işleyecek kira bedelleri için kiracıdan veya iflas masasından **uygun bir sürede güvence (teminat) gösterilmesini** isteyebilir; bu süre içinde teminat verilmezse herhangi bir bildirim süresine uymaksızın **sözleşmeyi derhal feshedebilir ve tahliye isteyebilir**. Ancak kiracı **konkordato ilan etmişse**, İcra ve İflas Kanunu m. 296 gereğince borçlunun taraf olduğu sözleşmeler konkordato mühleti sebebiyle kural olarak feshedilemez; ev sahibi sırf konkordato gerekçesiyle sözleşmeyi bitiremez. Mühlet içinde tahakkuk eden güncel kira bedelleri ise komiser onayıyla öncelikli olarak nakden ödenmek zorundadır; ödenmezse temerrüt nedeniyle tahliye talep edilebilir.

Ekonomik dalgalanmalarda ticari işyeri, fabrika ve depo kiralarında kiracı şirketlerin iflas etmesi veya konkordato mühleti alması sıklıkla yaşanır. Bu durumda mülk sahipleri hem birikmiş alacaklarını tahsil edememe hem de mülklerinin aylarca kilitli ve atıl kalması tehlikesiyle karşılaşır. İflas ile konkordato tamamen farklı iki yasal rejime tabi olduğundan kiraya verenin hakları da temelden ayrışır.

Kiracının İflası Halinde Fesih Rejimi (TBK m. 332)

Türk Borçlar Kanunu'nun 332. maddesi açıktır: *"Kiracı kiralananın tesliminden sonra iflas ederse kiraya veren, **işleyecek kira bedelleri için güvence verilmesini** isteyebilir. Kiraya veren, güvence verilmesi için kiracı ve iflas masasına yazılı olarak uygun bir süre verir. Bu süre içinde kendisine güvence verilmezse kiraya veren, **sözleşmeyi herhangi bir fesih bildirim süresine uymaksızın hemen feshedebilir**."*

TBK m. 332 Kapsamında İzlenecek Usul:

1. **Yazılı İhtar ve Güvence Talebi:** Kiraya veren, İflas Dairesi/İflas Masası ile müflis kiracıya noterden göndereceği ihtarla makul bir süre (uygulamada en az 15 ila 30 gün) tanıyarak banka teminat mektubu veya nakit güvence gösterilmesini talep eder.
2. **Güvence Verilmemesi Halinde Derhal Fesih:** İflas masası işletmeyi devam ettirmek istemez veya teminat göstermezse, kiraya veren tek taraflı fesih bildirimiyle kira sözleşmesini anında sona erdirir.
3. **Mülkün Boşaltılması:** İflas idaresi taşınmazdaki masaya ait menkul eşyaları tahliye ederek anahtarı kiraya verene teslim etmek zorundadır.

Kiracının Konkordato İlan Etmesi Halinde Ne Olur? (İİK m. 296)

İflasın aksine konkordato, borçlu şirketi tasfiye etmek değil, yaşatmak ve iyileştirmek amacıyla düzenlenmiştir:

- Asliye Ticaret Mahkemesi kiracı şirket hakkında **geçici veya kesin konkordato mühleti** verdiğinde, İcra ve İflas Kanunu'nun 296. maddesi emredici olarak devreye girer.
- **Sözleşmeyi Fesih Yasağı (İİK m. 296/1):** Sözleşmede *"Kiracının konkordato talep etmesi fesih sebebidir"* veya *"Kiracının mali acze düşmesi halinde sözleşme kendiliğinden sona erer"* şeklinde hükümler bulunsa dahi, bu şartlar kanun gereği **hükümsüzdür**. Kiraya veren, kiracının konkordato mühleti almasını gerekçe göstererek sözleşmeyi feshedemez.
- **Geçmiş Borçlar İçin Takip Yasağı (İİK m. 294):** Konkordato mühletinden önce doğmuş birikmiş kira borçları için kiracı aleyhine ilamsız tahliye takibi (Örnek No: 13) başlatılamaz; başlamış olan takipler durur.

Konkordato Sürecinde İşleyen Güncel Kiraların Akıbeti

Kiracı şirketin konkordato mühleti alması, taşınmazı bedelsiz kullanabileceği anlamına kesinlikle gelmez:

1. **Mühlet İçinde İşleyen Kiralar Masa Borcudur:** Mahkemenin konkordato mühleti verdiği tarihten sonra işleyen aylık kiralar, konkordato hukuku bakımından **"mühlet borcu"** niteliğindedir.

2. **Komiser Onayıyla Nakden Ödeme (İİK m. 296 ve 308/c):** Konkordato komiserinin gözetiminde bu güncel aylık kiraların vadesinde eksiksiz olarak mülk sahibine ödenmesi emredicidir.
3. **Ödenmemesi Halinde Temerrüt ve Tahliye:** Kiracı konkordato mühleti içindeki güncel ayların kirasını komiser iznine rağmen ödemezse, bu borç konkordato projesine tabi bir borç olmadığından, kiraya veren İcra Mahkemesi nezdinde temerrüt nedeniyle tahliye davası açabilir.

Konkordato Borçlusunun Sözleşmeyi Fesih Yetkisi (İİK m. 296/2)

Kiracı şirket, konkordato projesini başarıya ulaştırmak için fahiş kiralı bazı mağaza veya depolarını kapatmak isteyebilir. Kanun koyucu bu imkânı borçluya tanımıştır:

- Kiracı, **konkordato komiserinin uygun görüşü ve Asliye Ticaret Mahkemesinin onayı ile** borç ilişkisinin devamının şirketin toparlanmasını imkânsız kıldığını belirterek kira sözleşmesini tek taraflı feshedebilir.
- Fesih nedeniyle kiraya verenin talep edebileceği tazminat ise genel konkordato masasına yazılır ve konkordato tasdik projesine göre ödenir.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi'nin 2020 tarihli 26. cilt, 1. sayısında yayımlanan “İfa Güçsüzlüğüne Genel Bakış ve Onun Kira Sözleşmesindeki Görünümü” başlıklı makalesinden damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.