

SCOPE AND EFFECTIVENESS OF POSTPONED ARTICLE 346 OF THE TURKISH CODE OF OBLIGATIONS FROM THE PERSPECTIVE OF LEASE AGREEMENTS

TÜRK BORÇLAR KANUNU'NUN ERTELENEN 346. MADDESİNİN KİRA SÖZLEŞMELERİ BAKIMINDAN KAPSAMI VE YÜRÜRLÜĞÜ

BERK ÇAPRAZ

ABSTRACT

After the entry into force of the Turkish Code of Obligations No. 6098 ("Turkish Code of Obligations"), various provisions regarding rental law, including Article 346, were postponed for eight years, finally coming into force on 01.07.2020. Article 346 of the Turkish Code of Obligations (prohibition of regulation to the detriment of the lessee), which also came into force at that time, does not apply in all rental relations. In accordance with the Turkish Commercial Code No. 6102 ("Turkish Commercial Code"), the provision applies to persons whose lessee is deemed to be a merchant or a private law legal entity or a public law legal entity in workplace leases. Due to issues of public order, the provision not only applies to lease agreements concluded since its entry into force but may also apply to lease agreements concluded before 01.07.2020. As a matter of fact, with the entry into force of these regulations introduced by the legislator, lessees, whose bargaining power is relatively "weak" in workplace leases, have further increased protection.

ÖZET

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun ("Türk Borçlar Kanunu") yürürlüğe girmesinin ardından 346. maddesini de ihtiva eden kira hukukuna ilişkin muhtelif hükümler sekiz yıl süreyle ertelenmiştir. Söz konusu hükümler, sekiz yıllık erteleme süresinin tamamlanmasının ardından 01.07.2020 itibarıyla yürürlüğe girmiştir. Yürürlüğe giren maddelerden biri olan Türk Borçlar Kanunu'nun 346. maddesi (Kiracı aleyhine düzenleme yasağı), bütün kira ilişkilerinde uygulama alanı bulamayacaktır. Söz konusu hüküm, 01.07.2020 tarihinden itibaren kiracısı 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu'nda ("Türk Ticaret Kanunu") tacir sayılan kişilerden ya da özel hukuk veya kamu hukuku tüzel kişisi olan iş yeri kira sözleşmelerinde uygulanacaktır. Hüküm; kamu düzenine ilişkin olmasından dolayı, yalnızca yürürlüğe girmesinden sonra akdedilen kira sözleşmeleri tahtında değil, aynı zamanda 01.07.2020 tarihinden önce akdedilen kira sözleşmeleri tahtında da etkili olacaktır. Nitekim kanun koyucunun getirmiş olduğu bu düzenlemelerin yürürlüğe girmesiyle birlikte iş yeri kira sözleşmelerinde pazarlık gücü nispeten "zayıf" olan kiracının kendini daha fazla koruma altına alabilmesi mümkün olacaktır.



KEYWORDS

Turkish Code of Obligations No. 6098, Law on Amendments to Certain Laws in order to Expedite Judicial Services No. 6217, Law on Amendments to Certain Laws and Decree With Force of Law No. 6353, Turkish Commercial Code No. 6102, Postponed Provisions, Enforcement Law, Public Order, Workplace Lease, Persons Deemed as Merchant in accordance with Turkish Commercial Code, Private Law Legal Entity, Public Law Legal Entity, Prohibition of Regulation to the Detriment of the Lessee



ANAHTAR KELİMELER

6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu, 6217 Sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, 6353 Sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu, Kamu Düzeni, İş Yeri Kirası, 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu Uyarınca Tacir Sayılan Kişiler, Özel Hukuk Tüzel Kişisi, Kamu Hukuku Tüzel Kişisi, Kiracı Aleyhine Düzenleme Yasağı

PART 3

Although the Turkish Code of Obligations came into force on 01.07.2012 following its publication in the Official Gazette on 04.02.2011, not all of its provisions came into force on the same date.

Türk Borçlar Kanunu her ne kadar 04.02.2011 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanmasının ardından 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girse de içerisinde yer alan hükümlerin tamamı aynı tarihte yürürlüğe girmemiştir.

I. INTRODUCTION

Although the Turkish Code of Obligations came into force on 01.07.2012¹ following its publication in the Official Gazette on 04.02.2011, not all of its provisions came into force on the same date. Various provisions regarding rental law were postponed for five years in accordance with Article 2 of the Law on Amendments to Certain Laws in order to Expedite Judicial Services No. 6217, ("Law No. 6217") in response to demands and pressures from shopping malls, real estate investors, etc., whose investments would have been severely affected at that time².

Provisional Article 2 of Law No. 6217:

"Provisional Article 2 - In workplace leases, where the Lessee is deemed to be a merchant in the Turkish Commercial Code and to be a private and public law legal entity, Articles 322, 324, 330, 339, 341, 342, 343, 345, 346 and 353 of the Turkish Code of Obligations No. 6098 dated 11/1/2011 shall not be applied for 5 years from 1/7/2012. In this case, the provisions of the lease agreement shall be applied in accordance with the freedom of contract in relation to the issues specified in these articles in the lease agreements."

I. GİRİŞ

Türk Borçlar Kanunu her ne kadar 04.02.2011 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanmasının ardından 01.07.2012¹ tarihinde yürürlüğe girse de içerisinde yer alan hükümlerin tamamı aynı tarihte yürürlüğe girmemiştir. Kira hukukuna ilişkin muhtelif hükümler o dönem bundan yatırımları ciddi biçimde etkilenecek olan alışveriş merkezleri, gayrimenkul yatırımcıları vb. birtakım çevrelerin talepleri ve baskıları üzerine 6217 Sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’un ("6217 Sayılı Kanun") geçici 2. maddesi uyarınca beş yıl süreyle ertelenmiştir².

6217 Sayılı Kanun’un Geçici 2. Maddesi: "GEÇİCİ MADDE 2 - Kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarda, 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 322, 324, 330, 339, 341, 342, 343, 345, 346 ve 353 üncü maddeleri 1/7/2012 tarihinden itibaren 5 yıl süreyle uygulanmaz. Bu halde, kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri tatbik olunur."

FOOTNOTE

¹ TCO Article 648 "This Code takes effect on July 1, 2012."

² Faruk Acar, Kira Hukuku Şerhi, İstanbul 2017, p. 22



This postponement was subsequently extended for another three years in accordance with Article 53 of the Law on Amendments to Certain Laws and Decree With Force of Law No. 6353 ("Law No. 6353"), making the duration of the postponement a total of eight years.

Article 53 of Law No. 6353: "Article 53 - Provisional Article 2 of the Law no. 6217 dated 31/3/2011 Law on Amendments to Certain Laws in order to Expedite Judicial Services has been amended as follows.

Provisional Article 2 - In workplace leases, where the Lessee is deemed to be a merchant in the Turkish Code of Obligations or a private law or public law legal entity, Articles 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346 and 354 of the Turkish Code of Obligations Law no. 6098 dated 11/1/2011 shall not be applied for 8 years from 1/7/2012. In this case, the provisions of the lease agreement shall be applied in accordance with the freedom of contract in relation to the issues specified in these articles in the lease agreements. In cases where there are no provisions in the lease agreements, the provisions of the former Code of Obligations are applied."

As a result, provisions regarding rental law were postponed until 01.07.2020. These

Daha sonra getirilen bu erteleme, 6353 Sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’un ("6353 Sayılı Kanun") 53. maddesi uyarınca tabiri caizse yeni bir erteleme tabi olmuş ve erteleme süresi üç yıl daha uzatılarak toplamda sekiz yıla çıkarılmıştır.

6353 Sayılı Kanun’un 53. Maddesi: "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.

GEÇİCİ MADDE 2 - Kiracının Türk Ticaret Kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarda, 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."

Neticede kira hukukuna ilişkin bu hükümlerin yürürlüğe girmesi 01.07.2020 tarihine kadar ertelenmiştir. 01.07.2020 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren bu hükümler, kiracının 6102

DİPNOT

¹ TBK m. 648 "Bu Kanun 1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe girer."

² Faruk Acar, Kira Hukuku Şerhi, İstanbul 2017, s. 22

PART 3

provisions, which came into force on that date, apply in cases where the lessee is a merchant in accordance with the Turkish Commercial Code or a private law legal entity or a public law legal entity and a workplace lease is available. One of the postponed provisions, Article 346 of the Turkish Code of Obligations, will be evaluated in terms of its effect on past and future leases and the law of effectiveness.

II. TERMS OF APPLICATION OF POSTPONED PROVISIONS

A. EXISTENCE OF A WORKPLACE LEASE

Article 346 of the Turkish Code of Obligations may only be applied to workplace leases. However, according to Acar, the workplace lease referred to in the Article does not only apply to roofed workplace leases but to all kinds of workplace leases³.

B. SUITABILITY OF THE ADJECTIVE OF LESSEE

The existence of a workplace lease alone is not sufficient for the application of the provision. The lessee must be deemed a merchant in the Turkish Commercial Code or a private law legal entity or a public law legal entity.

III. APPLICATION AREA OF ARTICLE 346 OF THE TURKISH CODE OF OBLIGATIONS

A. APPLICATION UNDER CONTRACTS CONCLUDED BEFORE ITS ENTRY INTO FORCE

Article 346 of Turkish Code of Obligations: "Prohibition of regulation to the Detriment of the lessee

Article 346-No other payment obligation can be imposed on the Lessee other than the rental fee and ancillary expenses. In particular, if the rental fee is not paid on time, the agreements that the penalty will be paid or that the subsequent rental fees will be due are invalid."

Sayıli Türk Ticaret Kanunu uyarınca tacir sayılan kişilerden ya da özel hukuk tüzel kişi veya kamu hukuku tüzel kişisi olduğu durumlarda ve bir iş yeri kirasının mevcudiyeti halinde uygulama alanı bulacaktır. Yazıda, ertelenen hükümlerden biri olan Türk Borçlar Kanunu'nun 346. maddesinin niteliği, geçmiş ve gelecek kira sözleşmelerine etkisi ve yürürlük hukuku bakımından değerlendirilmesi yapılacaktır.

II. ERTELENEN HÜKÜMLERİN UYGULANABİLME KOŞULLARI

A. İŞ YERİ KİRASININ MEVCUDİYETİ

Türk Borçlar Kanunu 346. maddesinin uygulanması da yalnızca iş yeri kiralarında söz konusu olabilecektir. Fakat Acar'a göre bu iş yeri kirası yalnızca çatılı iş yeri kirasına has değil, her türlü iş yeri kiralarına ilişkin olabilecektir³.

B. KİRACILIK SIFATININ UYGUNLUĞU

İş yeri kirasının varlığı hükmün uygulanması için tek başına yeterli olmayacaktır. Bununla birlikte kiracının, Türk Ticaret Kanunu'nda tacir olarak sayılan kişilerden biri ya da özel hukuk tüzel kişisi veya kamu hukuku tüzel kişisi olması gerekecektir.

III. TÜRK BORÇLAR KANUNU'NUN 346. MADDESİNİN UYGULAMA ALANI

A. YÜRÜRLÜĞE GİRMESİNDEN ÖNCE AKDEDİLEN SÖZLEŞMELER TAHTINDA UYGULAMA

Türk Borçlar Kanunu 346. Maddesi: "Kiracı aleyhine düzenleme yasağı

MADDE 346- 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."

Concerning which rules applied during the period from 01.07.2012 until 01.07.2020, the date on which such provisions came into force, Inceoglu believes that, "As a result of the postponement of the effectiveness of Article 346 of the Turkish Code of Obligations in workplace leases where the Lessee is a merchant or legal entity, acceleration clauses and the determination of penalties related to non-payment in such leases has become possible until 2020⁴, since there is no orderly regulation to the contrary in the Code of Obligations Law no. 818." The Supreme Court made decisions in this manner. As a matter of fact, in one of its decisions, the Supreme Court stated that the acceleration clause will be valid in this process in the following decision: "[...] In terms of the condition of

01.07.2012 tarihinden söz konusu hükümlerin yürürlüğe gireceği tarih olan 01.07.2020 tarihine kadar olan süreçte hangi kuralların uygulanacağı hususunda Inceoğlu, "Türk Borçlar Kanunu'nun 346. maddesinin yürürlüğünün kiracının bir tacir ya da tüzel kişi olduğu işyeri kiralarında ertelenmesi neticesinde, bu tür kira sözleşmelerinde muacceliyet kayıtları ve ödememeye ilişkin cezai şartların kararlaştırılması, 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda da aksine emredici bir düzenleme bulunmadığına göre, 2020 yılına kadar mümkün hale gelmiştir."⁴ demektedir. Yargıtay'ın da bu doğrultuda kararları bulunmaktadır. Nitekim Yargıtay, kararlarından birinde "[...] Muacceliyet koşulu bakımından; 6217 Sayılı Kanun'un geçici 2. maddesinde değişiklik yapan 6353 Sayılı Kanun'un 53. maddesine göre kiracının Türk Ticaret Kanunu'nda tacir

Article 346 of the Turkish Code of Obligations may only be applied to workplace leases.

Türk Borçlar Kanunu 346. maddesinin uygulanması da yalnızca iş yeri kiralarında söz konusu olabilecektir.

consent, according to Article 53 of the Law No. 6353, which amends the provisional Article 2 of the Law No. 6217, in workplace leases where the Lessee is deemed to be a merchant in the Turkish Commercial Code or a private law or public law legal entity, Articles 323, 325, 331, 340, 343, 344, 346 and 354 cannot be applied for eight years from 01.07.2012, in which case the provisions of the lease agreement shall be applied in accordance with the freedom of contract regarding the issues specified in these articles in the lease agreements. The application of Article 346 of the TCO for the defendant Lessee who is a merchant has been postponed, and the acceleration clause agreed by Article 2 of the contract dated 01.10.2013 applies and binds the parties.⁵ It is controversial in the doctrine whether the lessee can be obliged to make a payment other than for the rental fee and ancillary expenses during the intervening eight-year period. Inceoglu also

olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarında 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 323, 325, 331, 340, 343, 344, 346 ve 354. maddelerinin 01.07.2012 tarihinden itibaren sekiz yıl süreyle uygulanamayacağı, bu halde kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümlerinin tatbik olunacağı öngörülmektedir. Tacir olan davalı kiracı için TBK'nın 346. maddesi uygulanması ertelenmiş olmakla, 01.10.2013 tarihli sözleşmesinin 2. maddesiyle kararlaştırılan muacceliyet koşulu geçerli olup, tarafları bağlar."⁵ ifadesini kararına gerekçe olarak sunarak bu süreçte sözleşmede düzenlenen muacceliyet kaydının geçerli olacağını belirtmiştir. Aradaki sekiz yıllık süreçte kiracıya kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlülüğü getirilip getirilemeyeceği hususu doktrinde tartışmalıdır. Yine Inceoğlu, "somut olayda bu tür hüküm-

FOOTNOTE

³ Acar, p. 28

⁴ Murat Inceoğlu, Kira Hukuku Cilt 2, İstanbul 2014, p. 584

⁵ Civil Department No. 3 of Supreme Court, E. 2017/16870, K. 2019/8175, T. 21.10.2019

DİPNOT

³ Acar, s. 28

⁴ Murat Inceoğlu, Kira Hukuku Cilt 2, İstanbul 2014, s. 584

⁵ Yargıtay 3. HD, E. 2017/16870, K. 2019/8175, T. 21.10.2019

PART 3

believes that "in the concrete case, if such provisions are included in lease agreements made after 01.07.2012, which are a general transaction condition, it is possible for them to be subject to the content audit stipulated in Article 25 of the Turkish Code of Obligations."⁶. Indeed, the purpose of these postponed provisions of rental law is to protect the lessee in workplace lease agreements, as their bargaining power is relatively weak compared to lessors, who are economically in a stronger position, for example, shopping malls and real estate investors.

B. APPLICATION AREA AFTER ITS ENTRY INTO FORCE

One of the most important problems that arises due to the postponement of some provisions is undoubtedly the impact they have on leases that existed at the time the postponed provisions came into force. Turkish law adopts the principle of non-retroactivity as a basic principle. As a matter of fact, this principle is indispensable for the rule of law given the essential nature of the concepts of legal security and legal certainty. However, if the provisions of a new code relate to public morality and/or public order, the laws may be retroactive. When we consider this question of effectiveness in terms of the postponed provisions of the Turkish Code of Obligations, the first provision we should consider is Article 1 of the Law on the Effectiveness and Implementation of the Turkish Code of Obligations No. 6101 ("Law No. 6101").

Article 1 of Law No. 6101:
"Rule of non-retroactivity

Article 1- (1) The acts and transactions before the date of entry into force of the Turkish Code of Obligations, whether they are legally binding and the consequences, whatever law these acts and transactions realized while they were in force, as a rule, the provisions of that law shall be applied. However, the default, termination and liquidation of these acts and transactions after the entry into force of the Turkish Code of Obligations are subject to the provisions of the Turkish Code of Obligations."

It is possible to say that, in accordance with the Article, the postponed provisions are

lerin 01.07.2012 tarihinden sonra yapılan ve genel işlem şartı niteliği taşıyan kira sözleşmelerinde yer alması halinde, Türk Borçlar Kanunu'nun 25. maddesinde öngörülmüş olan içerik denetimine takılmalarının mümkün olduğu görüşündedir."⁶. Gerçekten de kira hukukuna ilişkin ertelenen bu hükümlerinin maksadı, iş yeri kirası sözleşmelerinde alışveriş merkezleri ve gayrimenkul yatırımcıları gibi ekonomik olarak güçlü pozisyonda olan kiraya verenlere karşı pazarlık gücü nispeten zayıf olan kiracıyı koruma altına almaktır.

B. YÜRÜRLÜĞE GİRMESİNİN AKABİNDE UYGULAMA ALANI

Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesi akabinde bazı hükümlerin ertelenmesiyle beraber ortaya çıkan en önemli sorunlardan birisi de şüphesiz ertelenen hükümlerin yürürlüğe girdiği sırada var olan kira sözleşmelerine etkisi olacaktır. Türk hukukunda temel prensip olarak yasaların geriye yürümezliği ilkesi benimsenmiştir. Nitekim bu ilke bir hukuk devleti için vazgeçilmezdir. Hukuk güvenliği ve hukuki belirlilik kavramları, hukuk devletinin olmazsa olmazlarındandır. Fakat getirilen yeni yasa hükümlerinin genel ahlaka ve/veya kamu düzenine ilişkin olması halinde yasanın geriye yürütmesi söz konusu olabilecektir. Türk Borçlar Kanunu'nun ertelenen hükümleri açısından bu yürürlük sorusunu ele aldığımızda bakmamız gereken ilk hüküm 6101 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun'un ("6101 sayılı Kanun") 1. maddesi olacaktır.

6101 Sayılı Kanun'un 1. Maddesi:
"Geçmişe etkili olmama kuralı

MADDE 1- (1) Türk Borçlar Kanununun yürürlüğe girdiği tarihten önceki fiil ve işlemlere, bunların hukuken bağlayıcı olup olmadıklarına ve sonuçlarına, bu fiil ve işlemler hangi kanun yürürlükte iken gerçekleşmişse, kural olarak o kanun hükümleri uygulanır. Ancak, Türk Borçlar Kanununun yürürlüğe girmesinden sonra bu fiil ve işlemlere ilişkin olarak gerçekleşecek temerrüt, sona erme ve tasfiye, Türk Borçlar Kanunu hükümlerine tabidir."

effective in leases made after the entry into force. However, as already mentioned, there are exceptional cases in terms of provisions related to public morality and/or public order. The provision to be looked at in this respect is Article 2 of Law No. 6101.

Article 2 of Law No. 6101:

"B. Retroactiviy

I. Public order and public morality

Article 2- (1) The rules of the Turkish Code of Obligations regarding public order and public morality apply to all acts and transactions, regardless of the date they take place."

Since 01.07.2020, Article 346 of the Turkish Code of Obligations has been in force. The controversial issue, however, is whether Article 1 or Article 2 of Law No. 6101 applies to residence leases concluded during the period of Turkish Code of Obligations Law No. 818 in terms of the postponed Article 346 of the Turkish Code of Obligations. In both the dominant opinion of the doctrine⁷ and its various decisions, the Supreme Court believes⁸ that the Article is related to public order because it is intended to protect the lessee who is in a relatively "weak" position in rental relations. Accordingly, it is also effective under lease agreements concluded before the introduction of Article 346 of the Turkish Code of Obligations, which was postponed; and it is possible to say that it also applies in cases that are currently available in accordance with Article 7 of Law No. 6101.

Article 7 of Law No. 6101

"Application for current cases

Article 7- (1) Article 76 of the Turkish Code of Obligations on public order and public morality and temporary payments, 88th on interest, 120th on default interest and article 138 on excessive performance difficulties are also applied in the cases being seen."

Madde uyarınca ertelenen hükümlerin yürürlüğe girmesinin ardından yapılacak kira sözleşmelerinde etkili olacağını söylemek mümkündür. Fakat yukarıda bahsedildiği üzere genel ahlaka ve/veya kamu düzenine ilişkin hükümler açısından istisnai bir durum olabilecektir. Bu doğrultuda bakılması gereken hüküm ise 6101 Sayılı Kanun'un 2. maddesidir.

6101 Sayılı Kanun'un 2. Maddesi:

"B. Geçmişe etkili olma

I. Kamu düzeni ve genel ahlak

MADDE 2- (1) Türk Borçlar Kanununun kamu düzenine ve genel ahlaka ilişkin kuralları, gerçekleştikleri tarihe bakılmaksızın, bütün fiil ve işlemlere uygulanır."

01.07.2020 döneminden sonrası için ise Türk Borçlar Kanunu'nun 346. maddesinin uygulanması artık bir yürürlük hukuku sorusudur. Esasında tartışmalı olan husus, 818 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlükte olduğu dönemde akdedilen konut kira sözleşmelerine Türk Borçlar Kanunu'nun ertelenen 346. maddesi açısından 6101 Sayılı Kanun'un 1. maddesinin mi yoksa 2. maddesinin mi uygulandığı meselesidir. Gerek doktrindeki⁷ baskın görüş gerekse muhtelif kararlarında Yargıtay⁸, söz konusu maddenin kira ilişkilerinde nispeten "zayıf" pozisyonda bulunan kiracıyı koruma amaçlı olması sebebiyle kamu düzeniyle alakalı olduğu kanaatinde. Bu doğrultuda Türk Borçlar Kanunu'nun ertelenen 346. Maddesinin, yürürlüğe girmesinden önce akdedilen kira sözleşmeleri tahtında da etkili olacağını ve yine 6101 Sayılı Kanun'un 7. maddesi uyarınca görülmekte olan davalarda da uygulanacağını söylemek mümkündür.

6101 Sayılı Kanun'un 7. Maddesi:

"Görülen davalara ilişkin uygulama MADDE 7- (1) Türk Borçlar Kanununun kamu düzenine ve genel ahlaka ilişkin kuralları ile geçici ödemelere ilişkin 76 nci, faize ilişkin 88 inci, temerrüt faizine ilişkin 120 nci ve aşırı ifa güçlüğüne ilişkin 138 inci madde, görülen davalarda da uygulanır."

FOOTNOTE

6 Inceoğlu, p. 585

7 Kemal Atasoy, Sözleşme Özgürlüğünün Kamu Düzenine Aykırılık Sınırı, İstanbul 2020, s. 261-262

8 Civil Department of Supreme Court, E. 2015/3907, K. 2015/6643, T. 30.06.2015

DİPNOT

6 Inceoğlu, s. 585

7 Kemal Atasoy, Sözleşme Özgürlüğünün Kamu Düzenine Aykırılık Sınırı, İstanbul 2020, s. 261-262.

8 Yargıtay 6. HD, E. 2015/3907, K. 2015/6643, T. 30.06.2015

PART 3

IV. NATURE AND AIM OF THE INTRODUCTION OF ARTICLE 346 OF THE TURKISH CODE OF OBLIGATIONS

The principle of freedom of contract has been adopted in Turkish law. However, this freedom cannot be interpreted in an unlimited way. Certain provisions arising from public order and/or public morality are mandatory provisions of the law and the parties are not able to issue a clause contrary to these provisions in contractual relations established in accordance with their own will. There are also some mandatory provisions in the Turkish Code of Obligations. Accordingly, Article 346 of the Turkish Code of Obligations, which includes the prohibition of regulation to the detriment of the lessee, is a mandatory provision.

However, it should be noted that the existence of mandatory rules does not mean that they are always created in the public interest or for public order. It is possible to say that Article 346 of the Turkish Code of Obligations, which was postponed, relates to public order in terms of residence leases. This is because the party in the position of lessee in such leases is in a relatively weak position compared to the lessor. However, it is not consistent with concrete facts to say that a merchant, who is a lessor in a workplace lease and has an obligation to act prudently, is in a weak position. As a matter of fact, considering the fact that the relevant provision was postponed for eight years in terms of workplace leases, it is possible to say that the legal regulation in question is not indispensable.

As mentioned in a Supreme Court decision; "There is no doubt that this legal regulation in Article 346 of the Turkish Code of Obligations, which was introduced to protect the Lessee, is related to public order."⁹. The purpose of introducing this provision is to prevent certain fees being charged under the name of "key money" as they were in old lease agreements, ensuring that acceleration clauses and penalties that may cause the lessee severe economic damage are in-

IV. TÜRK BORÇLAR KANUNU 346. MADDESİNİN MAHİYETİ VE GETİRİLİŞ MAKSADI

Türk hukukunda sözleşme özgürlüğü ilkesi benimsenmiştir. Fakat bu özgürlük, sınırsız bir şekilde yorumlanamayacaktır. Kamu düzeninden ve/veya genel ahlaktan kaynaklanan birtakım hükümler kanunun emredici hükümleri niteliğine sahiptir ve taraflar bu konularda kendi iradeleri doğrultusunda kurdukları sözleşmesel ilişkilerde bu hükümlerin aksine bir madde düzenleyemeyeceklerdir. Türk Borçlar Kanunu'nda da birtakım emredici hükümler yer almaktadır. Bu doğrultuda kiracı aleyhine düzenleme yasağını ihtiva eden Türk Borçlar Kanunu'nun 346. maddesi de emredici bir hükümdür.

Ancak belirtmek gerekir ki emredici kuralların varlığı bunların daima kamu yararı gözetilerek ya da kamu düzenine dâhil şekilde oluşturulduğu anlamına gelmez. Türk Borçlar Kanunu'nun ertelenen 346. maddesinin konut kiralari açısından kamu düzenine ilişkin olduğunu söyleyebilmek mümkündür. Zira bu tip kira sözleşmelerinde kiracı pozisyonunda olan kişi, kiraya verene nispeten daha zayıf pozisyonda olan taraftır. Ancak iş yeri kirasında kiracı konumunda olan, basiretli hareket etme yükümlülüğü bulunan tacirin zayıf pozisyonda olduğundan bahsetmek somut gerçeklerle uyumlayacaktır. Nitekim; ilgili hükmün iş yeri kiralari açısından sekiz sene ertelenmiş olduğu gerçeğini de göz önünde bulundurduğumuzda, söz konusu yasal düzenlemenin vazgeçilmez olmadığını söylemek mümkündür.

Yargıtay'ın bir kararında bahsini ettiği üzere; "Kiracıyı koruma amacıyla getirilen Türk Borçlar Kanun'unun 346. maddesindeki bu yasal düzenlemenin kamu düzenine dair olduğu kuşkusuzdur."⁹. Bu hükmün getirilmesindeki amaç; eski kira sözleşmelerinde kira bedelinden bağımsız "hava parası" adı altında alınan birtakım bedellerin önüne geçmek, kiracıyı ağır ekonomik zarara uğrattıkları muacceliyet kayıtlarının ve cezai şartların geçersiz olmasını sağlamaktır. Yine hükmün getiriliş amaçlarından bir başkası da; kiracı-

valid. Another purpose of the Article was to prevent the lessee from being held responsible for maintenance, repair, etc. expenses.

V. CONCLUSION

It is possible to say that, as of 01.07.2020, a new era of workplace leases began with the entry into force of the postponed provisions of the Turkish Code of Obligations regarding rental law. Lessees with weak bargaining power in relation to powerful lessors, for example, shopping malls, have more protection under the new provisions. In particular, in accordance with Article 346 of the Turkish Code of Obligations, one of the postponed provisions, the lessee shall not be obliged to make any payment except for the rental fee and ancillary expenses. In cases related to public order, where only one rental fee is not paid, the subsequent rental fees will be due and any penalty that creates a severe economic burden for the lessee may be considered invalid even where it is regulated in the contract. However, due to the lack of any finalized judicial decisions on the subject, it is possible that a contrary decision could be made in court where sufficient justifiable arguments are presented.

nın bakım, tamir vb. giderlerden sorumlu tutulmasının da önüne geçilmek istenmesidir.

V. SONUÇ

Türk Borçlar Kanunu'nun kira hukukuna ilişkin ertelenen hükümlerinin 01.07.2020 tarihi itibarıyla yürürlüğe girmesiyle beraber iş yeri kira sözleşmelerinde yeni bir dönemin başlayacağını söylemek mümkündür. Alışveriş merkezleri gibi güçlü kiraya verenlere karşı pazarlık gücü zayıf olan kiracılar yeni hükümlerle birlikte daha çok koruma altına alınacaktır. Özellikle ertelenen hükümlerden biri olan Türk Borçlar Kanunu'nun 346. maddesi uyarınca kiracıya kira bedeli ve yan giderler dışında ödeme yükümlülüğü getirilemeyecektir. Yalnızca bir kira bedelinin ödenmemesi sebebiyle bütün kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin muacceliyet kayıtları ve kiracıyı ağır ekonomik külfet altında bırakan cezai şartlar sözleşmede düzenlense dahi hükmün kamu düzenine ilişkin olması hasebiyle geçersiz olarak kabul edilebilecektir. Ancak konuya ilişkin herhangi bir kesinleşmiş yargı kararı olmaması nedeniyle, olası bir yargılama sonucunda aksi yönde de haklı argümanlar geliştirilmesi suretiyle karar verilebilmesi ihtimali de söz konusu olabilecektir.

FOOTNOTE

⁹ Civil Department of Supreme Court, E. 2015/3907, K. 2015/6643, T. 30.06.2015

BIBLIOGRAPHY

- MURAT İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt I, İstanbul 2014
- MURAT İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt II, İstanbul 2014
- FARUK ACAR, Kira Hukuku Şerhi, İstanbul 2017
- KEMAL ATASOY, Sözleşme Özgürlüğünün Kamu Düzenine Ayrılık Sınırı, İstanbul 2020
- MUSTAFA KIRMIZI, Açıklamalı - İçtihatlı Kira Hukuku, Ankara 2020

KAYNAKÇA

- MURAT İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt I, İstanbul 2014
- MURAT İNCEOĞLU, Kira Hukuku Cilt II, İstanbul 2014
- FARUK ACAR, Kira Hukuku Şerhi, İstanbul 2017
- KEMAL ATASOY, Sözleşme Özgürlüğünün Kamu Düzenine Ayrılık Sınırı, İstanbul 2020
- MUSTAFA KIRMIZI, Açıklamalı - İçtihatlı Kira Hukuku, Ankara 2020

DİPNOT

⁹ Yargıtay 6. HD, E. 2015/3907, K. 2015/6643, T. 30.06.2015