



COVID19 VİRÜSÜNÜN İŞ YERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNE ETKİLERİ

İlk kez 2019 senesinin Aralık ayında Dünya’da görülen ve 2019-nCoV olarak adlandırılan Corona virüsü ya da Covid19 virüsü nedeniyle Dünya Sağlık Örgütü tarafından 12/03/2020 tarihinde pandemi ilan edilmiştir. Ülkemizde de 11.03.2020 tarihinde ilk corona virüs vakiasının açıklanmasının ardından birçok önlem alınmış, idari düzenlemeler ve kararlar çıkarılmıştır.

Bu kapsamda, 16.03.2020 tarihinde İç İşleri Bakanlığı tarafından bir genelge yayımlanmıştır. Söz konusu genelgede alınan önlemler şu şekilde belirtilmiştir: *“Genelge ile 81 ilde, tiyatro, sinema, gösteri merkezi, konser salonu, nişan/düğün salonu, çalgılı/müzikli lokanta/kafe, gazino, birahane, taverna, kahvehane, kiraathane, kafeterya, kır bahçesi, nargile salonu, nargile kafe, internet salonu, internet kafe, her türlü oyun salonları, her türlü kapalı çocuk oyun alanları (AVM ve lokanta içindekiler dâhil), çay bahçesi, dernek lokalleri, lunapark, yüzme havuzu, hamam, sauna, kaplıca, masaj salonu, SPA ve spor merkezlerinin faaliyetleri geçici bir süreliğine bugün saat 24:00 itibariyle durdurulacak.”*

Virüsün yaygınlaşmasını önleme amacı ile alınan tedbirleri açıklayan bu genelge sonrasında birçok işyerinin faaliyetinin devam etmesi geçici bir süreliğine durdurulmuş, faaliyetleri önemli derecede aksamış birçok işyeri sahibi mal sahipleri ile kira sözleşmelerinin yükümlülüklerinin yerine getirilmesi hususunda anlaşmazlıklar yaşamıştır.

Kiracının Kirayı Ödeyememesi Durumunda Kiralananın Tahliyesi veya Kira Sözleşmesinin Feshi Mümkün Müdür?

Hukuk sistemimizde kural olarak, kiracının, kiraya verene kira borcunu ödememesi halinde kiracı temerrüde düştüğü takdirde kiraya verenin bir takım hakları bulunmaktadır. Bu haklardan bir tanesi ise, kiracının borcunu ödememesinin sözleşmeye aykırılık teşkil etmesi nedeniyle, kiraya verenin kira sözleşmesinin feshi ile kiralananın tahliyesini talep etme hakkıdır. Bu durum, 26.03.2020 tarihinde 31080sayılı Resmi Gazete ile yayımlanan **BAZI KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN** ile şu şekilde düzenlenmiştir: **“1/3/2020 tarihinden 30/6/2020 tarihine kadar işleyecek iş yeri kira bedelinin ödenememesi kira sözleşmesinin feshi ve tahliye sebebi oluşturmaz.”** Söz konusu kanunda belirtilen Geçici Madde 2’de yer alan bu hüküm ile kiraya verene, kiracının borcunu ödeyememesi durumuna ilişkin hukukumuzda **tanınmış fesih ve tahliye hakkı geçici ve istisnai olarak Mart 2020-Haziran 2020** kira ödemeleri nezdinde kaldırılmıştır.



Ancak, belirtilmesi gerekir ki bu düzenleme, kiracıları bu döneme dair kira borçlarından kurtarmamış, sadece ticari yaşamın olumsuzluğa uğramaması adına kiraya verenler tarafından kira sözleşmelerinin feshi ve kiralananın tahliyesi hallerini geçici olarak bu döneme ilişkin ortadan kaldırmıştır.

Genelge Kapsamında İşyeri Sahiplerinin Mal Sahiplerine Kira Borçları Devam Eder Mi?

Kira sözleşmeleri, iki tarafa borç yükleyen sözleşme türlerinden olmakla birlikte bu doğrultuda kiraya veren, kiralananı kararlaştırılan tarihte, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmakla yükümlülüğü yüklemişken; kiracı ise, kira sözleşmesinde taraflar arasında belirlenen kira bedelini ödemekle yükümlülüğünü yüklemiştir. Ancak, Bakanlık tarafından çıkarılan genelge kapsamında, işyerlerinin faaliyetlerinin durdurulması neticesinde tarafların bu yükümlülüklerini yerine getirmesi mümkün olmamaktadır. Bir başka deyişle, kiracının kira borcunu ödeme yükümlülüğünü yerine getirmekte güçlük çektiği yahut yerine getiremediği bu süreçte unutulmamalıdır ki, kiraya veren de kiralananı sözleşme süresince sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda bulundurma ve kiralananı kullandırma yükümlülüklerini yerine getirememektedir. Tarafların yükümlülüklerini yerine getirememesi, kiraya verenin kiralananı sözleşme süresince sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda bulunduramaması nedeniyle de Türk Borçlar Hukuku'nda kiracıya bir takım haklar tanınmaktadır.

Türk Borçlar Hukuku kapsamında kiracının, sözleşmenin uyarlanmasını talep etme hakkı ve mümkün olmadığı takdirde ise sözleşmeyi fesih etme hakkı bulunmaktadır. Söz konusu haklara ilişkin Türk Borçlar Kanunu'nun 138. Maddesi şu şekildedir: *"Sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülme ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum, borçludan kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkar ve sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguları, kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirir ve borçlu da borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olursa borçlu, hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme, bu mümkün olmadığı takdirde sözleşmeden dönme hakkına sahiptir. Sürekli edimli sözleşmelerde borçlu, kural olarak dönme hakkının yerine fesih hakkını kullanır. Bu madde hükmü yabancı para borçlarında da uygulanır."* belirtilen maddede bir ifa gücü halinden bahsedilmektedir. **Bu doğrultuda, ifa gücünün oluşması**



halinde kiracının kira sözleşmesi nezdinde kira sözleşmesinin uyarlanması talep etme hakkı, uyarılmanın mümkün olmaması halinde de sözleşmeyi fesih etme hakkı bulunmaktadır.

İfa Güçlüğü Ne Demektir? İfa Güçlüğü'nün Şartları Nelerdir?

Aşırı ifa güçlüğü, yukarıda da belirtilen Türk Borçlar Kanunu'nun ilgili maddesinden anlaşılacağı üzere sözleşmenin yapıldığı süreçte taraflarca öngörülme ve taraflarca öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durumda, borçludan kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkan ve sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguların, kendisinden ifasının istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlunun aleyhine değiştiren ve ifanın aşırı ölçüde güçleşmesi olarak düzenlenen bir hukuki kurumdur.

Söz konusu Kanun maddesi ve yukarıda yer alan açıklamalar nezdinde ifa güçlüğü'nün şartları şu şekildedir:

- 1) Sözleşmenin kurulduğu esnada taraflarca öngörülme ve öngörülmesi de taraflardan beklenemeyen bir durum olması,
- 2) Bu beklenmeyen durumun borçludan kaynaklanmayan bir nedenden ötürü ortaya çıkan bir durum olması,
- 3) Beklenmeyen bu durum nedeniyle borçludan sözleşmenin ifasının istenmesinin dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlunun borcunu ödemekte aşırı ölçüde güçleştiği bir durum olması gerekmektedir.

Belirtilen bu 3 şart düşünüldüğünde, Covid19 virüsü nedeniyle kiracıların yaşadığı sürecin hiç şüphesiz bu şartları sağladığı görülecektir. Bu doğrultuda şuan yaşanan bu süreçte, **kiracıların işyeri kira sözleşmesinin uyarlanmasını kiraya verenden talep etme hakkı ve bu mümkün olmadığı takdirde ise sözleşmeyi fesih etme hakkı bulunmaktadır.**

Kira Sözleşmesinin Uyarlanması Nasıl Olacaktır ?

Kira sözleşmesinin uyarlanması adına, sözleşmenin tarafları öncelikle aralarında anlaşma yoluna gitmelidir. Ancak tarafların anlaşmayı sağlayamaması hâlinde, ahde vefa ilkesinin bir istisnası olarak düzenlenmiş olan hâkimin müdahalesi ile uyarlama yoluna başvurulması güncel duruma uygun



olacaktır. Mahkemeden gerçekleştirilecek bu talep nedeniyle açılacak davanın terditli bir dava şeklinde de açılabileceği belirtilmelidir.

Kira sözleşmesinin uyarlanması taraflar arasında gerçekleştirilecek bir uzlaşma sonucunda sözleşmenin süresinde, kira bedelinin ödenme zamanında, kira sözleşmesinin bedelinin ödenme şeklinde değişiklikler gerçekleştirilmesi şeklinde gerçekleştirilebilecektir. Söz konusu hususlar hakkında taraflar uzlaştıkları takdirde, yapılacak değişikliklerin ne kadar süreyle geçerli olacağı da taraflar arasında herhangi bir sınırlama olmaksızın serbestçe kararlaştırılabilecektir.

Unutulmaması gerekmektedir ki, kiracının kiraya verenden sözleşme nezdinde uyarlama talep etme düşüncesi olduğu takdirde son kira ödemesini gerçekleştirirken ihtirazı kayıt ile tabiri caizse ***“Ben bundan sonra kirayı ödeyemeyeceğim, uyarlama talep etmek için de mahkemeye başvuracağım.”*** şeklinde bir ibare bulundurulması gerekmektedir.

Kira sözleşmesinin süresi veya işyeri olarak kiralananın niteliği gereği uyarlamanın uygun düşmeyeceği hâllerde ise, Türk Borçlar Kanunu’nun yukarıda belirtilen 138. maddesinin sağladığı bir imkân kullanılarak sözleşmenin ileriye yönelik olarak feshi hakkı kullanılarak sözleşme ilişkisi sona erdirilebilir.

Yıllık Ödeme Gerçekleştirilen Kira Sözleşmeleri için Ne Yapılmalıdır ?

Bu durumda da kiracının iki hakkı bulunmaktadır. Bu haklardan bir tanesi, sözleşmeyi feshedebilme hakkıdır. Bu durumda kiracı tarafından, bir yıl için ödenmiş olan toplam kiradan kullanılan aya tekabül eden kısım kiraya verene bırakılır ve kalan kısım için ise sebepsiz zenginleşme hükümlerine başvurularak kalan kısım talep edilir.

Kiracının bir diğer hakkı ise yukarıda belirtildiği üzere sözleşmenin uyarlanması hakkıdır. Burada da yukarıda olduğu gibi, kiracı tarafından kiraya verenden sözleşmenin uyarlanması hususunda uzlaşma yolu öncelikle tercih edilmelidir. Burada uzlaşılacak husus ise, kira sözleşmesinin süresi yönünden olabilmektedir. Örneğin, kira sözleşmesinin bitimine 3 ay kalan bir durumda kiracı kiraya verenden kira sözleşmesinin süreç bitiminden yani beklenmeyen hal ortadan kalktığı andan itibaren sözleşmenin 3 ay daha uzatılmasını talep edebilecektir. Uzlaşmadığı takdirde ise, kiracı sözleşmeyi feshetme hakkını kullanabilir.

Av. Ferhat GEBEŞ

Kadim Hukuk&Danışmanlık Kurucu Ortağı