

Covid-19: Koronavirüs Salgınının Kira Sözleşmelerine Etkisi

Giriş

Çin'in Vuhan kentinde 2019 sonlarında ortaya çıkan ve çok sayıda insanın ölümüne yol açan Koronavirüs Covid-19 (**Covid-19**) salgını, 11 Mart 2020 tarihinde Dünya Sağlık Örgütü (*WHO*) tarafından küresel salgın (*pandemic*) olarak değerlendirilmiş ve Covid-19'un tüm ülkeler için bir tehdit oluşturduğu, yine Dünya Sağlık Örgütü tarafından aynı tarihte ifade edilmiştir.

Covid-19'un insan sağlığı üzerindeki vahim sonuçlarına ek olarak, aynı zamanda ticari ve ekonomik açıdan da hâlihazırda birtakım önemli sonuçları olduğunu ve yakın gelecekte başkaca sonuçlara yol açacağını söylemek mümkün. Bu doğrultuda, kanun koyucu ve düzenleyici kurumların çeşitli konularda tesis etmiş olduğu önlemlere ilaveten, kira sözleşmelerine ilişkin önlem niteliğinde birtakım kanuni düzenlemeler de yapılmıştır. İşbu bilgi notunda, Covid-19 salgınının, bilhassa ticari faaliyetler kapsamında akdedilmiş olan iş yeri kira sözleşmeleri üzerindeki etkileri, ilgili hukuki sorunlar üzerinden ele alınmaktadır.

Covid-19 kira sözleşmeleri bakımından mücbir sebep veya başkaca ifa imkânsızlığı hali teşkil eder mi?

İlk olarak ifade etmek gerekir ki, mücbir sebep (*force majeure*) Türk mevzuatı kapsamında açıkça düzenlenmemiş olup Yargıtay içtihadı kapsamında borçludan kaynaklanmayan, borçlunun faaliyet ve işletmesi dışında meydana gelen, öngörülmesi ve karşı konulması mümkün olmayan ve borçlunun sorumluluğunu yerine getirmesine engel teşkil edebilecek nitelikteki olağan dışı haller olarak tanımlanabilecektir.¹

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun (**Türk Borçlar Kanunu**) 136. maddesinde ifa imkânsızlığı kurumuna yer verilmiş ve bu kapsamda borcun ifasının borçlunun sorumlu tutulamayacağı sebeplerle imkânsızlaşması durumunda borcun sona ereceği düzenlenmiştir. Dolayısıyla, borçludan kaynaklanmayan, borçlunun faaliyet ve işletmesi dışında meydana gelen, öngörülmesi ve karşı konulması mümkün olmayan ve borçlunun sorumluluğunu yerine getirmesine engel teşkil edebilecek nitelikteki olağan dışı salgın hastalıklar, Türk Borçlar Kanunu hükümleri ve Yargıtay içtihadı uyarınca birer mücbir sebep hali teşkil edebilecektir.

Türk Borçlar Kanunu tahtında genel bir kural olarak kira sözleşmeleri, herhangi bir şekil şartına tabi olmaksızın akdedilebilir ve kira sözleşmelerinin içeriği, sözleşme serbestisi ilkesine uygun bir şekilde, ilgili taraflarca kanunen öngörülen sınırlar içinde belirlenebilir. Bu doğrultuda, Covid-19'un herhangi bir kira sözleşmesi bakımından mücbir sebep teşkil edip etmediği tespit edilirken öncelikle somut olaya konu kira sözleşmesinin hükümleri incelenerek mücbir sebep hallerini düzenleyen herhangi bir hüküm olup olmadığına bakılmalıdır. Salgın/bulaşıcı hastalık halinin açıkça mücbir sebep olarak düzenlendiği kira sözleşmeleri kapsamında Covid-19 salgını ilgili sözleşmeden doğan borçların ifası bakımından mücbir sebep teşkil edecek ve varsa sözleşmede buna bağlanan sonuçlar uygulanacaktır. Bununla birlikte, bir mücbir sebep hükmünün yer aldığı ve fakat salgın/bulaşıcı hastalık halinin mücbir sebep hallerinden biri olarak sayılmadığı sözleşmeler için ise, ilgili hüküm yorumlanmalı ve bilhassa mücbir sebep hallerini genişletici birtakım ifadelerin dahi yer almadığı kira sözleşmeleri açısından somut olayın şartları ve Covid-19'un kira sözleşmesinden doğan borçların üzerindeki etkileri dikkate alınmalıdır.

Bununla birlikte, cins borçlarında imkânsızlık söz konusu olmayacağı ilkesinden hareketle, kural olarak para borçlarının ifasında da imkânsızlığın söz konusu olmayacağı söylenmelidir. Ayrıca, yukarıda açıklandığı üzere ifa imkânsızlığına yol açabilecek hallerden biri olan mücbir sebep halleri dışında kalan hallerin ifa imkânsızlığına yol açıp açmadığı incelenirken değerlendirilmesi gereken ilk husus, söz konusu imkânsızlığın geçici mi, yahut kalıcı mı olduğudur.

¹ YHGK., E. 2017/90 K. 2018/1259 T. 27.6.2018.

Covid-19'a karşı alınan önlemler kapsamında alınmış idari kararlar veya meslek örgütlerinin aldığı tavsiye kararları ile iş yerlerinin kapatılması, tarafların sorumlu tutulamayacağı sebeple kira sözleşmesinden doğan borçların ifasının geçici süre için mümkün olmayacağı ve mevcut beklenmeyen halin ortadan kalkması ile ifanın tekrar mümkün olabileceği anlamına gelmektedir. Bu doğrultuda, bilhassa aşağıda anlatılan durumların varlığı halinde, öğreti ve Yargıtay içtihadı ile ortaya çıkmış olan geçici ifa imkânsızlığı kurumuna başvurulabilecek ve sözleşmeden doğan borç tamamen sona erdirilmeyerek imkânsızlık ortadan kalkana dek askıya alınabilecektir. Elbette bunun için tarafların karşılıklı iradelerinin ve ifa zamanının bunun için uygun olması gerektiğini hatırlatmak gerekir. Ancak her halükârda, somut olayın şartları uyarınca müstakil bir değerlendirme yapılması gerektiğinin altını çizmek isteriz.

Bu konuda akla gelen soruların ilki, T.C. İçişleri Bakanlığı'nın 16 Mart 2020 tarih ve 5361 sayılı genelgesi ile aynı gün saat 24.00 itibarıyla geçici süreliğine faaliyetleri durdurulan sinema, spor salonu, lunapark, dernek lokali, bar ve gece kulüpleri gibi umuma açık istirahat ve eğlence yerleri olarak faaliyette bulunan işletmeler ile Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği'nin tavsiye kararı üzerine neredeyse tamamı faaliyete kapatılan AVM'lere ilişkin akdedilen kira sözleşmelerinin akıbeti olmaktadır.

Kira sözleşmesi uyarınca kiraya veren, sözleşme süresince kiralananı kiracıya kullandırma ve kullanıma elverişli bulundurma borcu altına girerken; kiracı ise, kira bedellerini vadesinde kiraya verene ödeme borcu altına girmektedir. Başka bir ifadeyle, iki tarafa borç yükleyen kira sözleşmeleri ile taraflardan her biri, diğerinin ediminin bir karşılığı olarak kendi edimini yüklenmektedir. Ancak, yukarıda anılan önlemler gerekçesiyle kiraya verenin geçici bir süreyle kiralananı sözleşme şartları uyarınca kiracıya kullandıramaması üzerine, kiraya verenin borcunun ifasının geçici süreyle imkânsızlaştığından söz edilebilecektir. Burada bir geçici ifa imkânsızlığı durumu söz konusu olduğu için her durumda doğrudan kiraya verenin kiralananını kiracıya kullandırma borcunun sona erdiği söylenemez. Ancak geçici imkânsızlık sebebiyle kendi edimini yerine getiremeyen kiraya veren, bu durumda kiracıyı da kira bedellerinin ödenmesi için zorlayamayacaktır. Böyle bir durumda sözleşmedeki karşılıklı edimlerin geçici bir süre için askıda olduğu, ertelendiği söylenebilir ve bu durumda kiraya veren kiracının kira bedeli ödeme borcunu ifa etmesi için zorlayamaz. Bu durumda dahi, tarafların sözleşmeye tahammül süresi boyunca ilgili sözleşmenin hükümleriyle bağlı olacağı ve sözleşmenin bağlayıcılığının bu süre sonunda ortadan kalkacağı, Yargıtay içtihadı ışığında söylenebilir.

Öte yandan, Covid-19'a karşı hükümet tarafından alınan önlemler kapsamında faaliyetleri durdurulan iş yerlerine ilişkin kira sözleşmelerinin kira süreleri, geçici durdurma önleminin geçerli olduğu döneme denk gelebilir. Diğer bir deyişle kira süresi ile geçici durdurma süresi aynı olabilir. Böyle bir durumda, artık geçici bir imkânsızlıktan söz edilemeyecek, borcun ifasının kalıcı olarak imkânsızlaşması sonucunda her iki tarafın da borcunun sona ermesi gündeme gelebilecektir. Bu itibarla, iş yeri kirası sözleşmelerinde yer alan hükümlerin, her bir somut olaya ilişkin koşullar ışığında değerlendirilmesi gerektiğine bir kez daha vurgu yapmak isteriz. Fakat ifa imkânsızlığının gündeme geldiği her durumda borçlu, ifanın imkânsızlaştığını gecikmeksizin alacaklıya bildirmek ve zararın artmaması için gerekli önlemleri almakla yükümlü olup; aksi halde bu yükümlülüğün ihlalinden doğan zararları gidermek zorunda kalacaktır.

Covid-19'un etkileri kira sözleşmeleri bakımından aşırı ifa güçlüğüne gündeme getirir mi?

Bilhassa kiracılar açısından kira sözleşmelerinden para borcu doğduğu göz önünde bulundurulduğunda, Covid-19'un kira sözleşmelerine etkileri bakımından değerlendirilmesi gereken bir diğer konu ise, Türk Borçlar Kanunu'nun 138. maddesinde düzenlenen aşırı ifa güçlüğü kurumuna başvurulup başvurulamayacağıdır.

Bahse konu hüküm uyarınca, sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülmemen, öngörülmesi de beklenmeyen (*l'imprévision*) ve borçludan kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkan olağanüstü durumlar karşısında borcun ifasının önemli ölçüde zorlaştığı hallerde borçluya, hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme; bu mümkün olmadığı takdirde ise sürekli borç doğuran sözleşmelerde sözleşmeyi sonlandırma imkânı tanınmaktadır. Ancak bunun

için ortaya çıkan olağanüstü durumların, borçludan ifa talep edilmesinin dürüstlük kuralına aykırı olacak şekilde mevcut olguları borçlu aleyhine değiştirmiş olması, yani tarafların edimleri arasındaki dengenin borçludan katlanması talep edilemeyecek kadar bozulmuş olması ve borçlunun henüz borcunu ifa etmemiş yahut aşırı ifa güçlüğünden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olması gerekmektedir.

Yukarıda anılan idari önlemler çerçevesinde kimi iş yerlerinin faaliyetlerinin geçici olarak durdurulması veya içinde buldukları AVM'lerin kapatılmış olması; kira bedellerini vadesinde ödeme borcu altındaki kiracılar bakımından birer beklenmeyen hal teşkil ederek aşırı ifa güçlüğü oluşturabilmektedir. Buna ek olarak, tedarik zincirindeki aksamalar veya müşteri sayısında önemli bir azalma meydana gelmesi ve bu gibi durumların süreklilik arz etmesi gibi haller de, somut olayın koşullarına bağlı olarak Türk Borçlar Kanunu Madde 138 anlamında beklenmeyen hal kapsamına girebilecek ve tarafların edimleri arasındaki dengenin kiracının yüklenemeyeceği kadar bozulmasına yol açabilecektir. Görüldüğü üzere, somut olay bakımından borcun ifasını imkânsız kılmayan ve fakat zorlaştıran bir olağanüstü durumun ortaya çıkması üzerine aşırı ifa güçlüğünden söz edilebilecektir.

Taraflar arasında akdedilmiş kira sözleşmelerinde sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin bir hüküm yer aldığı durumlarda, somut olay kapsamında ilk olarak bu hükümler uygulanacak; fakat ilgili hükümler uyarınca hakkaniyete uygun bir uyarılama yapılamadığı takdirde yine Türk Borçlar Kanunu'nun 138. maddesine istinaden mahkemeye başvurulabilecektir. Taraflar arasında bu yönde sözleşmesel bir hüküm olsun veya olmasın, uyarılamanın şartları meydana geldiğinde tarafların bu konuyu müzakere etmeleri ve mahkemeye gitmeksizin sözleşmeyi değişen koşullar ışığında uyarlamalarının çoğu durumda en uygun çözüm olacağına altını çizmek isteriz.

Sonuç olarak, Türk Borçlar Kanunu'nun 138. maddesi kapsamında aşırı ifa güçlüğü yaşayan kiracılar, kira bedelini henüz ödemedi veya ihtirazı kayıt öne sürmek suretiyle kira bedelini ödeyerek tarafı olduğu kira sözleşmelerinin şartlarının uyarlanmasını hâkimden talep edebilecektir. Uyarılamanın mümkün olmadığı hallerde ise kiracı, ilgili sürelere uymak kaydıyla sözleşmenin feshi yoluna başvurabilecektir.

Torba Kanun ile iş yeri kira sözleşmelerine ilişkin getirilen yenilikler neler?

26 Mart 2020 tarihinde Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren 7226 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un ("**Torba Kanun**") geçici 2. Maddesi uyarınca, 01 Mart 2020 ile 30 Haziran 2020 tarihleri arasında işlemekte olan iş yeri kira bedellerinin ödenmemesi kira sözleşmesinin feshi ve taşınmazdan tahliye sebebi oluşturmayacaktır.

Torba Kanun'da yer alan bu düzenleme, yalnızca iş yeri kiralarına ilişkin olup Covid-19 salgını süresince istihdamı korumaya yönelik olduğu söylenebilir. Yine de, ilgili zaman aralığında kira bedelleri işlemeye devam edecek olup kiracıların kira bedellerini ödeme yükümlülüğü ortadan kalkmayacaktır. Aynı şekilde, kira sözleşmeleri kapsamında öngörülen gecikme faizi ile cezai şartların, Torba Kanun'da belirtilen dönemde de uygulanmaya devam etmesinin önünde bir engel bulunmamaktadır.

Sonuç itibarıyla Torba Kanun, 01 Mart 2020 ile 30 Haziran 2020 arasındaki dönemde kira borcunun ödenmemesi durumunda kiraya verenlerin başvurabileceği yasal yolları sınırlandırmış olup bu dört aylık dönemdeki kira bedellerinin ödenmemesi sebebiyle kiraya verenler, tahliye talepli icra takibi yoluna başvuramayacak yahut iki ihtarı takiben tahliye davası açmak suretiyle kiracıların tahliyesini talep edemeyeceklerdir.

Sonuç

Yukarıdaki açıklamalarımız ışığında, kuşkusuz Covid-19 salgınının her bir somut olay ve ilgili kira sözleşmesi üzerinde kiraya veren ve kiracı bakımından farklı hukuki sonuçları olacaktır. Bu sonuçların tespit edilebilmesi için taraflar arasında akdedilmiş olan kira sözleşmesinin hükümleri dikkatle incelenmeli ve uyuşmazlıklar, bilhassa içinde bulunduğumuz zor dönemde dava yoluna başvurmak yerine müzakere yoluyla çözülmeye çalışılmalıdır.

Bununla birlikte, Covid-19 ile mücadele kapsamında yapılacak kanuni düzenlemeler, alınacak idari kararlar ve yetkili merciler tarafından alınacak her türlü önlem yakından takip edilerek kiracı ile kiraya veren arasındaki hukuki ilişkinin bu doğrultuda yeniden değerlendirilmesi gerekebilecektir.

Saygılarımızla,

Gökçe Avukatlık Ortaklığı

Bu not, 03 Nisan 2020 tarihinde bu tarih itibari ile söz konusu olan gelişmeler ışığında, konu hakkında genel bir bilgilendirme yapmak amacıyla hazırlanmış olup somut olaylar özelinde bir değerlendirme içermemektedir. Bu not vergisel konularda bir görüş içermez. Bu nota yer alan bilgiler her durum için özel koşullara bağlı olarak farklılık gösterebilir ve Gökçe Avukatlık Ortaklığı bu durumlardan sorumlu tutulamaz.