

Hukuk Bülteni

Gayrimenkul Hukuku | Türkiye | Mart 2020

KORONAVİRÜS: SALGININ KİRA SÖZLEŞMELERİNE ETKİSİ

2019 yılının son ayında ilk olarak Çin Halk Cumhuriyeti'nin Vuhan kentinde ortaya çıkan, yeni tip koronavirüs kaynaklı Covid-19, kısa süre içerisinde Türkiye de dahil olmak üzere 168 ülkeye yayıldı. Dünya Sağlık Örgütü tarafından 11 Mart 2020 itibarıyla küresel salgın (pandemi) olarak nitelendirilen bu hastalığın, bilinmeyen bir hastalık olması, çok hızlı şekilde yayılması ve henüz bir tedavisinin olmaması sebebiyle, yarattığı belirsizlik ortamı, ülkeleri, başta ülke sınırlarının kapatılması olmak üzere, karantina uygulamaları, sokağa çıkma yasakları, işyerlerinin kapatılması gibi tedbirler almaya sevk etti.

Türkiye'de de diğer tedbirlerin yanı sıra, İçişleri Bakanlığı 16 Mart 2020 tarihinde yayımladığı bir Genelge ile ("**Genelge**"), gece kulüplerini, barları, spor salonlarını, spaları, kafeteryaları, çay bahçelerini, sinemaları, düğün salonlarını, gösteri merkezlerini ve diğer birçok kamuya ayrılan alanı bir sonraki bildiriye kadar kapatma kararı aldı. Cumhurbaşkanı Recep Tayyip Erdoğan da 18 Mart 2020 tarihinde, KOVİD-19'un ekonomik etkilerinin azaltılmasına yönelik olarak hazırlanan Ekonomik İstikrar Kalkanı'nı kamuoyuna duyurdu ve vatandaşlara evde kalma, dış dünya ile fiziki münasebeti asgariye indirme çağrısında bulundu. 19 Mart 2020 tarihinde ise Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği, alışveriş merkezlerinin ("**AVM**" veya "**AVMler**") kapatılmasına yönelik tavsiye kararı alarak, yetkili kamu otoritelerine bu yönde resmi bir karar alınması için çağrıda bulundu. Bazı AVMLer, geçici olarak faaliyetlerini durdurduğunu açıkladı.

Yetkili resmi merciler, özel kuruluşlar ve bireyler tarafından KOVİD-19 salgınına karşı alınan tedbirler, özel kişilerin hem birbirleriyle hem de kamuyla olan ilişkilerinden ve sözleşmelerinden kaynaklanan hak ve yükümlülüklerini olumsuz olarak etkilemekte. Bu bültende, alınan tedbirlerin kira sözleşmelerine olan etkilerine yer vereceğiz.

KOLCUOĞLU DEMİRKAN KOÇAKLI

I. Yetkili Resmi Mercilerce Bölgesel, Ülkesel Karantina veya Sokağa Çıkma Yasağı ya da Kiralanana İlişkin Kapatma Kararı Verilmesi

Yetkili resmi mercilerce alınan kararlarla, üniversiteler, okullar, kreşler gibi eğitim kurumlarına ek olarak, 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, çay bahçesi, dernek lokalleri, lunapark, yüzme havuzu, hamam, sauna, kaplıca, masaj salonu, SPA ve spor merkezleri ("**Kapatılan Yerler**") geçici süre ile kapatıldı.

Yargıtay kararlarında ve öğretide, borçlunun sorumlu tutulamayacağı sebeplerle, subjektif veya objektif olarak borcun ifa edilmesinin geçici süreyle imkansızlaşması halinde borçlu bakımından "geçici ifa imkansızlığı" olduğu kabul edilmektedir. Yine, yargı kararları uyarınca, geçici ifa imkansızlığına sebebiyet veren hal devam ettiği süre boyunca, sözleşmeden doğan yükümlülükler askıya alınır.

Kapatılan Yerler'e ilişkin alınan geçici kapatma kararı, yetkili mercilerce alınan zorlayıcı bir karardır. Bu karar, Kapatılan Yerler'e ilişkin yürürlükte olan kira sözleşmeleri bakımından, kiralananın, geçici bir süre ile kullanım amacına uygun olarak hazır bulundurulmaması ve kiracısı tarafından kullanılmaması sonucunu doğurmaktadır. Yine, bölgesel ya da ülkesel karantina kararı veya sokağa çıkma yasağı kararı verilmesi halinde birçok işyerinin, bu kararlar sebebiyle geçici süreyle faaliyete açılması mümkün olmayacaktır. Her bir durum özelinde ayrı bir inceleme yapılması gerekirken birlikte, bu kararlar, kira sözleşmeleri bakımından, geçici ifa imkansızlığına sebebiyet verebilecektir.

Geçici ifa imkansızlığının varlığı halinde ise Yargıtay'ın içtihatları doğrultusunda, yetkili mercilerce geçici ifa imkansızlığına sebebiyet veren karar kaldırılana kadar, kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ve yükümlülükler askıya alınabilecektir. Borç ve yükümlülüklerin askıya alınması halinde ise kira sözleşmelerinin taraflarının birbirlerinden, kira sözleşmesinden doğan kira bedeli ve ortak gider ödeme ve kiralananı kullanıma hazır bulundurma gibi yükümlülüklerin ifasını talep edemeyeceklerdir.

II. Kiralanana İlişkin Yetkili Resmi Mercilerce Verilen Bir Kapatma Kararı Bulunmaması

Yetkili mercilerce, kiralananın kapatılmasına ilişkin zorlayıcı bir kararı verilmiş olmamasına rağmen kiracının veya kiraya verenin, kiralanan yerin kapatılmasını talep etmesi halinde tarafların hak ve yükümlülüklerini tespit edebilmek için öncelikle, aralarındaki kira sözleşmesinin hükümleri incelenmelidir. Zira, uygulamada, bazı işyerlerinin – ve özellikle AVMLer'de yer alan mağazaların – kiralanasına yönelik akdedilen kira sözleşmelerinde, mücbir sebep hallerinin tanımlandığı ve bu hallerde tarafların hak ve borçlarının düzenlendiği bilinmektedir. Bu kapsamda, bazı kira sözleşmelerinde "salgın hastalık" hali açıkça mücbir sebep olarak

KOLCUOĞLU DEMİRKAN KOÇAKLI

tanımlanmakta, tarafların mücbir sebebe tahammül süreleri düzenlenmekte ve taraflara, tahammül sürelerinin sonunda sözleşmeyi tek taraflı fesih hakkı tanınmaktadır.

Ancak, tarafların haklarına ilişkin nihai bir çıkarımda bulunmadan önce, her bir sözleşme, (i) KOVİD-19 salgınının mücbir sebep hali / ifa imkansızlığı / geçici ifa imkansızlığı / aşırı ifa güçlüğü yaratıp yaratmayacağı, (ii) bu durumun tarafların borç ve yükümlülüklerine etkisi ve (iii) tarafların içinde bulunduğu koşulların, sözleşmede öngörülen mekanizmaları hayata geçirmeye yeterli olup olmadığı bakımından incelenmelidir. Ayrıca, bu gibi durumlarda, Türk Borçlar Kanunu'nda ("**Kanun**") düzenlenen, aşağıda detaylı şekilde açıklanan aşırı ifa güçlüğüne ilişkin hükümler de uygulama alanı bulabilmektedir. Bu doğrultuda, sözleşmelerde yer alan hükümlerin, tarafların içinde buldukları koşullara göre ve kanuni düzenlemeler ile yargı kararları çerçevesinde değerlendirilmesi gerekmektedir.

1. Kiracının İşyerini Kapatmak İstemesi

Özellikle AVMLer'de yer alan mağazalara ilişkin akdedilen kira sözleşmelerinde kiracılara, işyerlerini, AVMLer'in halka açık bulunduğu saat aralığında açık bulundurma zorunluluğu getirilmektedir. Bu bültenin yayım tarihinde henüz AVMLer'in kapatılmasına yönelik zorlayıcı bir resmi karar bulunmamaktadır. Bu sebeple, her kiracının durumunun ayrıca incelenmesi gerekmele birlikte, AVM kiracılarının işyerlerini faaliyete kapamak istemeleri halinde, geçici ifa imkansızlığına ilişkin hükümlerden faydalanamayacakları değerlendirilmektedir. Diğer yandan KOVİD-19, kiracıların, işyerlerini faaliyete açık tutmalarını zorlaştırabilir.

Kanun'un 138. maddesinde, "aşırı ifa güçlüğü", borcun ifasının mümkün olduğu, ancak borçlunun sorumlu olmadığı, öngörülme ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir sebeple, sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkan ve sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olan olguları, borçludan ifanın istenmesini, dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştiren durumlar olarak tanımlanmıştır. Aşırı ifa güçlüğüne düşen borçlu, kural olarak, mahkemeye başvurarak hâkimden, sözleşme hükümlerinin değişen koşullara uyarlanmasını isteyebilir veya uyarılmanın mümkün olmadığı hallerde, sözleşmeyi doğrudan sona erdirebilir.

KOVİD-19 sebebiyle, devlet yetkilileri tarafından vatandaşların zorunlu olmadıkça evden çıkmaması, bedensel temasın en aza indirgenmesi gerektiğine yönelik açıklamalar yapılmış ve Genelge kapsamında birçok umuma açık yer kapatılmıştır. Salgın sürecinde ihracat ve ithalata getirilen kısıtlamalar sebebiyle, perakende mağazalar, malların tedarikinde aksamalar ve gecikmeler yaşayabilmektedir. Henüz mahkemelerin konuya yaklaşımı bilinmemekle birlikte, kamu sağlığının korunması ve çalışanlara yönelik iş sağlığı ve güvenliğinin sağlanmasının esas olduğu böyle bir toplumsal durumda, kiraya verenlerin, kiracılarından mağazalarını açık tutmasını talep etmesi, bazı hallerde dürüstlük kuralına aykırı düşebilir. Bu kapsamda, kiracılar, mahkemeye başvurarak hâkimden, sözleşmede yer alan "işyerini açık tutma" yükümlülüğünün ve

KOLCUOĞLU DEMİRKAN KOÇAKLI

bu dönemdeki kira bedeli ve ortak gider ödeme yükümlülüğünün değişen koşullara uyarlanmasını talep etmeyi değerlendirebilirler.

2. Kiraya Verenin Kiracının İşyerini Kapatmak İstemesi

AVMler'in kapatılmasına yönelik "zorlayıcı bir karar" bulunmamasına rağmen, AVM kiraya verenleri de salgın sırasında AVMler'in yönetim ve idare işlerini yürütmekte zorlanabilir ve AVMler'i kapatmayı değerlendirebilirler. Nitekim, bazı AVM malikleri bu yönde karar aldıklarını duyurmuştur. Böyle bir kapatma kararı, kiraya verenlerin, kiralanan yerleri, "kiracıların kullanıma hazır bulundurma" borcuna aykırılık teşkil edebilecektir.

Ancak, yukarıda da açıkladığımız üzere, Kanun'un 138. maddesinde düzenlenen "aşırı ifa güçlüğü" hükümleri, koşulları oluşması halinde kiraya verenler lehine de uygulama alanı bulabilecektir. Zira, kiracılar açısından var olan ve borcun ifasının talep edilmesini, dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştiren durumlar, kiraya verenler bakımından da mevcut olabilir. Bu kapsamda, kiraya verenler de koşulları oluşmuşsa, Kanun'un 138. maddesi kapsamında mahkemelere başvurarak, Kanun'dan doğan "kiralanan yeri kullanıma uygun bulundurma borcunun" ve diğer sözleşme hükümlerinin değişen koşullara uyarlanmasını talep etmeyi değerlendirebilirler.

İLETİŞİM



Av. Büşra Özden



Av. Emel Dilara Topanoğlu

bozden@kolcuoglu.av.tr

edtopanoglu@kolcuoglu.av.tr