

PANDEMİ DÖNEMİ KİRA HUKUKU

Av. Hanife ÖZEK
Boğaziçi Hukuk ve Arbuluculuk

Nedir Bu Geçici 2. Madde ?

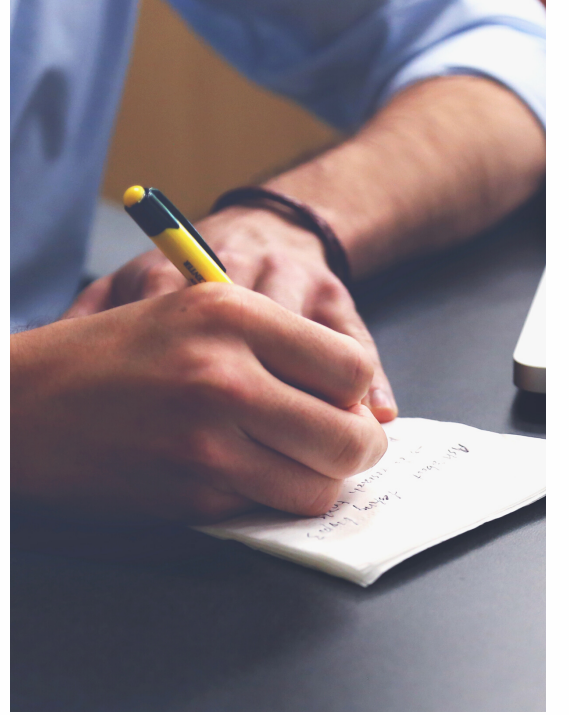
Yazan: Hanife ÖZEK

2020 yılı başlarında Çin'in Wuhan kentinden çıkıp tüm dünyaya yayılan Covid-19 (koronavirüs) salgını nedeni ile Dünya Sağlık Örgütü 12/03/2020 tarihli kararında bu küresel salgını "pandemi" ilan etmiştir. Pandemi nedeniyle işyerlerinde üretim durmuş, ülkeler arasındaki ulaşım yasaklanmış, pek çok sektör salgından olumsuz etkilenmiştir.

Salgından olumsuz etkilenenlerin başında ise şüphesiz kiraya veren ve kiracılar gelmektedir. 01/03/2020 tarihi ile pek çok işyerinin faaliyeti durdurulmuştur. Bu sebeple faaliyeti duran işyerlerinin, koronavirüs salgınının neden olduğu sonuçların hafifletilmesi adına 7226 sayılı kanunun geçici 2. maddesi yürürlüğe girmiştir.

" 1/3/2020 tarihinden 30/6/2020 tarihine kadar işleyecek iş yeri kira bedelinin ödenememesi kira sözleşmesinin feshi ve tahliye sebebi oluşturmaz."

Yani; bu düzenleme ile işyeri kiracıları kiralayan tarafından işbu kanun hükmü uyarınca 3 aylık kira bedellerini ödemezse, kiraya veren sözleşmeyi feshedemez ve kiralananı tahliye edemez. Ancak bu durum kira borcunu ortadan kaldıracak demek değildir. Kira borcu yine devam eder, sadece tahliye ve fesih engeli gündeme gelmektedir. Yani, kiraya veren kiralananın tahliyesini ya da feshini isteyemeyecektir.





Hemen belirtmek gerekir ki anılan düzenleme temerrüde engel olmamaktadır. Yani bu 3 aylık süre içinde ödeme yapmayan kiracı temerrüde düşmüş olacaktır. Bu düzenleme bir bakıma kiraya verenin dava hakkını dondurmaktadır. Alacak sona ermeyip devam ettiği için kiraya veren bu alacağa ilişkin olarak icra takibinde bulunabilirler. Ayrıca söz konusu kanun maddesinde temerrüt faizine ilişkin de bir engel bulunmadığından kiraya veren temerrüt faizi de isteyebilecektir. Yani anılan düzenleme ile sadece 01/03/2020 ile 30/06/2020 tarihleri arasında doğan kira ödemelerini geciktiren işyeri kiracılarının kiralananı tahliyesini engellemeye yöneliktir.

Geçici 2. madde olmasaydı kira bedelinin ödenmesi hususunu "mücbir sebep" ve "aşırı ifa güçlüğü" kavramları ile değerlendirmek mümkündür. Salgın hastalık sebebi ile devletin idari kararlar ile işyerlerinin kapatılmasına ya da çalışma koşullarında sınırlamaya gidilmesine yönelik verilen kararlar kiraya verenin kiralananı sözleşmede ön görülen amaca uygun şekilde bulundurma borcuna aykırılık teşkil etmektedir.

Ancak Salgın hastalık durumunun ortaya çıkmasında kiracının ya da kiraya verenin kusuru yoktur. Kira sözleşmesine konu kiralananın kısmen veya tamamen kullanılamaması, kiraya verenin kusuruna dayanmamaktadır. Sözleşmeye bağlılık ilkesi (ahde vefa, pactasunderservanda) uyarınca, sözleşmenin içeriğine her hal ve şartta uyulması gerekmektedir. Ancak Türk Borçlar Kanunu m. 136 hükmüne göre; borcun ifası borçlunun sorumlu tutulamayacağı sebeplerle imkânsızlaşırsa, borç sona erer. Bu da akıllara mücbir sebebin varlığını getirmektedir.

Mücbir sebep, tarafların üstlendikleri edimlerin ifasının, dıştan kaynaklanan, sözleşmeden doğan borcun ihlaline mutlak surette, öngörülemeyen ve kaçınılmaz olarak yol açan, karşı konulması objektif olarak mümkün olmayan olaylardır. Mücbir sebepten kaynaklanan sonraki imkânsızlığın gerçekleşmesi için belli şartların bir arada bulunması gerekmektedir. Bu şartları; borcun ihlaline yol açan dışarıdan gelecek bir olay, mücbir sebep ile borç ihlali arasındaki uygun illiyet bağı, söz konusu mücbir sebep dolayısıyla borcun ihlalinin mutlak kaçınılmaz ve karşı konulamaz olması, sadece borçlunun değil kimsenin ne kadar özen gösterirse göstereceği borç ihlalinin önlenemez olması olarak dört başlık halinde sayabiliriz.

Kira sözleşmesi düzenlenirken eğer mücbir sebep halleri de düzenlenmişse, bu hükümler kapsamında hareket edilmesi gerekir. Ancak sözleşme ile mücbir sebep halleri düzenlenmemişse ya da sözleşmede bir açıklık söz konusu değilse o zaman aşırı ifa güçlüğüne başvurulması gündeme gelecektir.

Aşırı İfa Güçlüğü kavramını incelemek gerekirse; Türk Borçlar Kanunu'nun 138. maddesinde düzenlenen aşırı ifa güçlüğü, sözleşmenin yapılması sırasında taraflarca öngörülmeyen ve öngörülmesi beklenmeyen olağan üstü bir durumun ortaya çıkması sebebiyle borçlunun borcunu yerine getirmesinin aşırı biçimde güçleşmesidir. İdari kararlar faaliyetleri geçici olarak durdurulan işyerleri bakımından, kiracının kiralanan işyerini kapalı tutmak zorunluluğu olduğu süre için geçici imkânsızlık dolayısıyla kiraya verenin kira bedelinden sorumluluğu doğmayacaktır. Ancak tabii ki bu durum da geçici ifa güçlüğü kapsamında geçici niteliktedir.



TBK m.138'e göre uyarılmanın pandemi dönemindeki kira sözleşmelerinde uygulanmasına bakılacak olursa: Kira sözleşmeleri hakkında aşırı ifa güçlüğü nedeniyle TBK m. 138 uyarınca şartları varsa uyarılama talep edilebilecektir. Uyarılama; sözleşmenin askıya alınması, kira bedelinin indirilmesi, faiz işletilmemesi, kira bedeli artışı yapılmaması, sözleşme süresinin kısaltılması ya da uzatılması gibi şekillerde yapılabilecektir.

Sözleşmede ya da kanunda, şartların değişmesine dair bir düzenleme yahut hüküm yoksa veya uygulanmasında bir uyuşmazlık çıkarsa, sözleşmenin uyarlanması hakim tarafından dürüstlük kuralı da gözetilerek yapılacaktır. Hakim uyarılama şartlarının gerçekleşip gerçekleşmediğini somut olaya göre araştırıp, uyarılama kriterlerinin gerçekleşmediğine kanaat getirirse sözleşmenin aynen ifasına karar verir. Ancak uyarılama kriterlerinin somut olayda gerçekleştiği tespit edilirse, hakim sözleşmeyi sona erdirebilecek veyahut ifa güçlüğüne maruz kalan tarafın edim yükümünü değiştirebilecektir.

Hakim uyarılmaya ilişkin bir talep geldiğinde tarafların iradesi ile bağlıdır. Uyuşmazlık konusunu belirlerken tarafların uzlaştıkları ve uzlaşmadıkları hususları doğru tespit ederek somut olayın da niteliğine göre dürüstlük kuralı çerçevesinde karar verecektir. Uyarılmaya ilişkin verilecek karar kurucu nitelikte olup uyarılama davası bir tespit davasıdır.

Geçici kanunun süresi bittikten sonra hala salgının devam etmesi durumunda kira sözleşmelerinin akıbeti ne olacaktır şeklinde soru akıllara gelmektedir.

Yargıtay buna ilişkin olarak bu kapanma süresinin birkaç ayı geçecek olması halinde kiralanan işyerinden yararlanamama durumunun, akde vefa borcunu makul kabul edilebilir bir bekleme süresini aştığından kiracı tarafından sözleşmenin feshinin istenebileceği görüşünde.

Son olarak belirtmek gerekir ki; eğer kiracı salgın hastalık kapsamında kiraladığı işyerini kullanamamışsa, ayrıca ilave bir zarara uğramışsa kiraya veren kiracının kiralananı kullanamamasından doğan ilave zararın tazmini ile yükümlü değildir.