

KORONAVİRÜS (COVID-19) SALGINININ KONUT VE ÇATILI İŐ YERLERİ KİRALARINA ETKİLERİ ÜZERİNE DÜŐÜNCELER*

Arő. Gör. Dr. Ferhat KAYIŐ*

ÖZET

Kovid-19 küresel salgını, pandemi ilan edilen ve bütün dünyayı etkisi altına alan bir salgındır. Bu salgın, insanların hayatında önemli değişikliklere yol açtığı gibi pek çok hukuki sorunları da beraberinde getirmiştir. Özellikle sokağa çıkma yasağı, karantina, çalışma saatlerinde esneklik, uzaktan eğitim, iş yerlerinin geçici olarak kapatılması, bu salgının hayatımızdaki değişikliklerine örnek gösterilebilir.

Bu küresel salgının bir de kişiler arasındaki borç ilişkilerine etkisi söz konusudur. Bu salgının işçi işveren arasındaki iş sözleşmesine etkisi ve kiracı ile kiralayan arasındaki kira sözleşmesine etkisi bunun en çarpıcı örnekleridir. Çalışmamızda Kovid-19 salgınının kira sözleşmelerine etkilerinden, bu salgın sebebiyle kira sözleşmesinin sona erdirilmesi ve yeni koşullara uyarlanması hususu inceleme konusu yapılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Kovid-19 Salgını, Küresel Salgın, Kira Sözleşmesi, Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi, Kira Sözleşmesinin Yeni Şartlara Uyarlanması.

ABSTRACT

The Kovid-19, which is declared pandemic and affects the whole World, is global epidemic. This epidemic caused important changes in people's lives as well as many legal problems. Especially the curfew, quarantine, flexibility in working hours, distance education, temporary closure of workplaces, this epidemic can be shown as examples of changes in our lives.

This global epidemic also has an effect on obligatio between individuals. The impact of this outbreak on the labor contract between the employee and the employer and on the lease agreement between the tenant and the lessor are the most striking examples of this. In our study, the subject of reviewing the termination of the lease agreement and its adaptation to the new conditions due to the Kovid-19 outbreak.

Keyword: Kovid-19 Outbreak, Pandemic, Lease Agreement, Expiration of The Lease Agreement, Adaptation of The Lease Agreement to New Conditions

* Hakemli makale. Bu çalışma, 17.04.2020 tarihindeki mevzuata göre kaleme alınmıştır.

* Anadolu Üniversitesi, İİBF/İşletme Bölümü, Ticaret Hukuku ABD, ferhatkayis@anadolu.edu.tr

GİRİŞ

Korona salgınının yayılmasıyla birlikte insanların sosyal ve çalışma yaşamları önemli ölçüde etkilenmiştir. Bu çerçevede insanların birçoğu işini kaybederken, birçoğu da home-office diye adlandırılan evden çalışma şeklinde bir çalışma düzenine geçiş yapmıştır. Bu salgının etkileri sadece bunlarla da sınırlı değildir. Çoğu iş yerleri zorunlu olarak kepenk kapatmak durumunda kalırken, bu iş yerlerinden özellikle kira sözleşmesi kapsamında işletilen ve iş yeri sahiplerine dönemsel kira ödeme borcu yükümlülüğü altında olan esnaf ve tacirler, yüklü miktarda kira bedellerini ödeyememe riskiyle karşı karşıya kalmıştır. Yine benzer şekilde salgın nedeniyle okulların tatil edilmesine istinaden memleketlerine dönmek zorunda kalan pek çok üniversite öğrencisinin mevcut kira sözleşmelerinin akıbetinin ne olacağı konusunda yaşadıkları belirsizlik, kiraya verenin icra tehditleriyle psikolojik baskıya dönüşmüştür.

Görüldüğü üzere korona salgını adı verilen bu küresel hastalık, pek çok kişinin hayatını doğrudan veya dolaylı olarak etki altına almıştır. Bu olağanüstü durum beraberinde pek çok hukuki ihtilafı da gündeme getirecektir. Bu çalışmada ortaya çıkması muhtemel olan hukuki ihtilaflardan, koronavirüsü nedeniyle konut ve çatılı iş yerlerine ait kira sözleşmelerinin, kiracının edimi bakımından yeni şartlara uyarlanıp uyarlanamayacağı ile haklı sebeple sona erdirilip erdirilemeyeceği üzerinde durulacaktır.

I. KİRA SÖZLEŞMELERİNİN ÖZELLİKLERİ

Hukuki işlemlerin en yaygın ve en büyük bölümünü oluşturan sözleşmeler, kendi içinde çeşitli ayrımlara tabi tutulmaktadır. Kira sözleşmeleri, bu ayrım kapsamında bir yönüyle karşılıklı tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olduğu gibi diğer yönüyle taraflar arasında sürekli borç ilişkisi ortaya çıkarmaktadır². Başka açıdan ise kira sözleşmeleri, geçici nitelikte olup kullandırma amacı güden sözleşmelerin en yaygın örneklerinden birini oluşturmaktadır³. Nitekim Türk Borçlar Kanunu'nun 299. maddesinde "Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanılmasına birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir." demek suretiyle bu hususa vurgu yapılmıştır. Bunlar dışında kira sözleşmeleri, geçici nitelikte olup rızai sözleşmeler arasında yer alır.

Kira sözleşmesinin karşılıklı tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olmasının anlamı, sözleşme ilişkisi ortaya çıktığında her iki tarafın birbirine karşı alacaklılık ve borçluluk sıfatının ortaya çıkması ve dolayısıyla edimlerinin bir değiş tokuş ilişkisi içinde bulunmasıdır. Gerçekten de kira sözleşmesi akdedildiğinde, kiralayan mal varlığında bulunan bir şeyin kullanma ve yararlanma hakkını geçici süreliğine kiracıya devretme borcu altına girerken; buna karşılık kiracı

¹ Bkz. Medicus, s. 2, No. 4; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 53; Becker, s. 244, No. 14; Akıntürk, s. 18.

² Bu hususta bkz. Aral, s. 213; Gümüş, s. 312.

³ Karş. Becker, s. 241, No. 3; Tandoğan, s. 1; Akıntürk, s. 185; Aral, s. 213.

ise kiralayana bir bedel ödeme borcu altına girmektedir⁴. Her iki tarafın kira sözleşmesinden doğan borcu, diğer taraf için alacak teşkil etmektedir.

Kira sözleşmeleri aynı zamanda taraflar arasında sürekli edimli bir borç ilişkisi ortaya çıkarmaktadır⁵. Bunun anlamı, edimin bir defa yerine getirilmesiyle, alacaklının çıkarının o an içinde gerçekleşmesinin söz konusu olmamasıdır. Başka bir deyişle borcun ifasının belli bir zamana yayıldığı ve her iki tarafın borcunun bu zaman dilimi içerisinde devam ettiği yani edimin tek bir ifayla sona ermediği durumlarda sürekli edimli bir borç ilişkisinden söz edilir⁶. *Gümüş*'e göre kira sözleşmesine sürekli niteliğini veren şey, kiracının kira bedelini dönemlik edimlerle ödeme borcundan ziyade, kiracının ifa menfaatinin zamana yayılmasını sağlayan kiralayana kiralananı kiracıya kullandırma ve sözleşmede kararlaştırılan kullanıma elverişli olarak bulundurma borcudur⁷.

Kira sözleşmesinin sürekli borç ilişkisi ortaya çıkarmasının en önemli sonucu, bu ilişkinin kural olarak dönme nedeniyle sona erdirilememesidir. Gerçekten de kira sözleşmesi gibi sürekli borç ilişkilerinde sözleşmesel ilişkinin bozucu yenilik doğurucu bir hakla sona erdirilmesi isteniyorsa, özellikle ifasına başlanmış sözleşmelerde bu ancak ileriye etkili şekilde fesih yoluyla mümkün olabilir⁸. Nitekim Türk Borçlar Kanunu'nun aşırı ifa güçlüğü düzenleyen 138. maddesinde “*Sürekli edimli sözleşmelerde borçlu, kural olarak dönme hakkının yerine fesih hakkını kullanır.*” hükmüyle bu husus yasal bir dayanağa kavuşturulmuştur. Oysa ani edimli borç ilişkilerinde sözleşmeler dönme yoluyla geçmişe etkili bir şekilde sona erdirilebilmektedir.

Kira sözleşmelerinin bir diğer özelliği, geçici nitelikte olmasıdır⁹. Kira sözleşmelerinin sürekli borç ilişkisi niteliğinde olma özelliği ile geçici nitelikte olması, ilk bakışta birbiriyle çelişen özellikler gibi görünebilir. Fakat kira sözleşmesinin geçici nitelikte olması, kira sözleşmesinden doğan borç ilişkisinin bir ömrü ya da süresinin bulunması anlamına gelmektedir. Aslında geçicilik, borç ilişkilerinin genel özellikleri arasında yer alır. Dolayısıyla süresiz bir borç ilişkisi düşünülemez¹⁰. Bu yüzden hukukun pek çok alanında süre belirlenmeden kararlaştırılan sözleşmelere süresiz sözleşmeler yerine belirsiz süreli sözleşmeler nitelendirilmesi yapılır.

Kira sözleşmeleri aynı zamanda rızaya dayalı sözleşmelerden olduğundan kurulması için tarafların karşılıklı birbirine uygun irade beyanları yeterlidir (TBK m. 1). Hukuk düzeninin kişilere, kişisel ilişkilerini hür iradelerine göre diledikleri gibi tanzim etme hususunda tanıdığı

⁴ Bu yönde bkz. Akıntürk, s. 185; Hürlimann-Kaup, s. 6, No. 5; Gümüş, s. 312.

⁵ Bu açıdan bkz. Gauch, s. 10. Yargıtay da bir kararında bu hususa işaret etmiştir: “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun 301. maddesi (mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 249/1 maddesi) hükmü gereği kiraya veren kiralananı kararlaştırılan tarihte sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmakla yükümlüdür. Kira, sürekli bir akit olduğundan hem sözleşmenin kurulmasından önce var olan, hem de akdin devamı süresince kiracının bir kusuru olmaksızın ortaya çıkan ayıplar kiralayana tekeffülü altındadır. Diğer bir anlatımla kiraya veren sözleşme süresince kiralananın kullanıma elverişli halde bulunması için gerekli önlemleri almak durumundadır.” 3. HD, 12.11.2019, 99/9079 (Kazancı İçtihat Bankası)

⁶ Benzer şekilde bkz. Tunçoğlu, s. 437; Kılıçoğlu, s. 6.

⁷ Bu hususta bkz. Gümüş, s. 312.

⁸ Bu yönde bkz. Steiner, s. 68;

⁹ Bkz. Medicus, s. 3, No. 6;

¹⁰ Bu hususta bkz. Kılıçoğlu, s. 13.

yetki olan irade serbestisi ilkesinin borçlar hukuku alanında bir tezahürü olan sözleşme özgürlüğü, kural olarak kira sözleşmelerinde de kendini göstermektedir. Kira sözleşmesinin ortaya çıkması, taraf irade beyanı dışında herhangi bir şeye, örneğin maddi bir olayın gerçekleşmesine, gerek duymadığı için rızai sözleşmelerden sayılır¹¹. Esasen Türk-İsviçre borçlar hukukunda sözleşmelerin rızailiği genel kuraldır¹².

II. KİRA SÖZLEŞMELERİNİN SONA ERME NEDENLERİ

Kanun koyucu, bütün borç ilişkileri bakımından genel sona erme nedenlerini (TBK m. 131-145) belirlerken, özel borç ilişkileri açısından her bir sözleşmenin özelliklerini dikkate alarak sona erme nedenlerini ayrı ayrı düzenleme yoluna gitmiştir. Bu bağlamda kira sözleşmesinin sona erme nedenleri de kira sözleşmesinin türüne göre (adi kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler TBK m. 327-333; konut ve çatılı işyerlerine ilişkin kira sözleşmesi TBK m. 347-356; ürün kirası TBK m. 367-375; hayvan kirası TBK m. 378) özel olarak hükme bağlanmıştır. Çalışmamızın kapsamı, konut ve çatılı iş yerlerine ilişkin kira sözleşmeleri olduğundan değerlendirmemiz bu çerçevede yapılacaktır.

Öncelikle konut ve çatılı iş yerlerine ilişkin kira sözleşmeleri Türk Borçlar Kanunu'nun birinci kısmında yer alan genel hükümler (m. 1-206) kapsamında sona erdirilebilir. Bu kapsamda örneğin irade sakatlıkları (yanılma, aldatma, korkutma) veya gabin söz konusuysa kanunda öngörülen hak düşürücü sürelerle uyulmak kaydıyla konut ve çatılı iş yerine ilişkin kira sözleşmeleri sona erdirilebilir¹³. Keza borç ilişkilerinin genel sona erme sebepleri (TBK m. 131-145), konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmeleri bakımından da geçerlidir. Bu açıdan ifa imkânsızlığı, yenileme, alacaklı ve borçlu sıfatının birleşmesi gibi nedenler konut ve çatılı işyeri kiralari için de geçerli bir sona erme sebebidir.

Konut ve çatılı iş yerlerine ilişkin kira sözleşmelerinin sona erme nedenleri, TBK m. 347-356'da bildirim ve dava yolu olmak üzere temelde iki şekilde karşımıza çıkmaktadır¹⁴. Bildirim yoluyla sona erdirme, taraflardan birinin tek taraflı varması gereken irade beyanıyla kira sözleşmesini ileriye dönük olarak ortadan kaldırmasıdır¹⁵. Dava yoluyla sona erdirme ise, kanunda gösterilen sebeplere istinaden (TBK m. 350-352) kira sözleşmesinin sona erdirilmesine yönelik

¹¹ Bkz. Gümüş, s. 312.

¹² Rızai sözleşmelerin karşısında aynı sözleşmeler yer almaktadır. Sözleşmelerin rızai veya aynı olmak üzere ikiye ayrılması Roma hukukundan gelmektedir. Kira sözleşmesinin rızaya dayalı olması esası Roma hukukunda da geçerliydi. Bu yönde bkz. Hürlimann-Kaup, s. 35, No. 75. Borçlar hukukumuzda aynı sözleşme neredeyse bulunmamakla birlikte eski Türk Ticaret Kanunu döneminde taşıma sözleşmesinin aynı sözleşmelerden olduğu tartışması yapılmıştır. Özellikle eski Türk Ticaret Kanunu'nun 768. maddesinde taşıma sözleşmesinin kurulması bakımından eşyanın taşıyıcıya tesliminin öngörülmesi, taşıma sözleşmelerinin aynı sözleşmeler arasında zikredilmesine yol açmıştır. Fakat 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 856. maddesinin ikinci fıkrasında, taşıma sözleşmeleri için, tarafların karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanlarının yeterli kabul edilmesiyle bu tartışma da son bulmuştur. Nitekim artık taşıma sözleşmeleri de, diğer sözleşmeler gibi rızai sözleşmeler arasında yer almaktadır. Aynı ve rızai sözleşme ayrımı bakımından ayrıca bkz. Esener, s. 20. Aynı sözleşmeler için ise bkz. Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 54-55.

¹³ Bu yönde bkz. Akkanat, s. 261 vd.; Kalender, s. 28.

¹⁴ Benzer şekilde bkz. Kalender, s. 28.

¹⁵ Öztürk, s. 1555.

açılacak bir dava neticesinde mahkeme kararıyla kira sözleşmesinin ortadan kaldırılmasını ifade etmektedir¹⁶.

Bu belirtilenler dışında, TBK m. 347/3'te genel hükümlere göre fesih hakkının kullanılabilmesi durumunda, kiraya veren veya kiracının kira sözleşmesini sona erdirebileceği hükme bağlanmıştır. Bu düzenlemede kastedilen genel hükümler ifadesi, kira sözleşmesinin sona ermesine ilişkin genel hükümler olan TBK m. 327-333 düzenlemeleridir. Fakat bu düzenlemelerin konut ve çatılı iş yeri kiralarına ilişkin sözleşmelerde doğrudan uygulanıp uygulanmayacağı hususunda doktrinde görüş ayrılığı mevcuttur¹⁷.

Bu bağlamda bir görüş, kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerin konut ve çatılı iş yerleri bakımından da sınırsız bir şekilde uygulanması yönündedir¹⁸. Bizim de katıldığımız ikinci görüş çerçevesinde genel hükümlere ilişkin düzenlemeler, konut ve çatılı iş yerleri bakımından düzenleme bulunmayan hallerde ve onlara aykırı olmadığı sürece uygulanabilir¹⁹. Dolayısıyla konut ve iş yeri kiralarına ilişkin sözleşmeler, bildirim ve dava yolu dışında, TBK m. 347-356 maddelerinde özel düzenleme olmayan hallerde üçüncü bir yol olarak kira sözleşmesinin genel sona erme sebeplerine dayanılarak (TBK m. 327-333) sona erdirilebilir.

III. KORONAVİRÜS SALGINI NEDENİYLE KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERDİRİLİP ERDİRİLEMEYECEĞİ HUSUSU

A. Genel Olarak

Konut ve çatılı iş yerlerine ilişkin kira sözleşmelerinin sona erme sebeplerine bakıldığında, TBK m. 347 ilâ 356 arasında, kira sözleşmelerinin haklı sebeple veya olağanüstü sebeple feshine yönelik bir düzenleme olmadığı göze çarpar. Ancak TBK m. 347/3'te konut ve çatılı iş yerlerine yönelik kira sözleşmelerinin, kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler uyarınca fesih yoluyla sona erdirilebileceği belirtilmiştir. Bu açıdan kira sözleşmelerinin sona ermesine ilişkin genel hüküm niteliğindeki TBK m. 331'de düzenlenen olağanüstü fesih, konut ve çatılı iş yerleri kiralari için de geçerlidir²⁰.

B. Kovid-19 Sebebiyle Kira Sözleşmesinin Feshedilip Feshedilemeyeceği Hususu

Kovid-19 salgını, Çin'in Wuhan şehrinde başlayıp bütün dünyayı etkisi altına alan ve Dünya Sağlık Örgütü tarafından da pandemi ilan edilen bulaşıcı bir hastalıktır²¹. Bu salgın hastalık, hem ülkeleri hem de bireyleri radikal önlemler almaya sevk etmiş, bu yönde pek çok ülkede sokağa çıkma yasakları ilan edilmiştir. Bu kapsamda ülkemizde de belli yaş gruplarındaki kişilerin sokağa çıkması yasaklanmış, okulların uzaktan eğitim-öğretime geçişi yönünde adım atılmış ve birçok iş

¹⁶ Öztürk, s. 1559.

¹⁷ Bu konuya ilişkin doktrindeki görüş ayrılığı açısından bkz. Kalender, s. 29.

¹⁸ Bu görüş için bkz. Akkanat, s. 267.

¹⁹ Kalender, s. 29.

²⁰ Benzer düşüncede bkz. Şahin, s. 341; Dönmez, s. 169.

²¹ Bu hususta bkz. <https://www.who.int/news-room/q-a-detail/malaria-and-the-covid-19-pandemic>.

yeri geçici olarak kapatılmıştır²². Bu alınan tedbirler dolayısıyla iş yeri kapanan esnaf ve tacirler kadar faaliyetine devam eden iş yeri sahipleri de kiralarını ödeyememe durumuna gelmiştir. Keza örgün öğretime ara verilmesiyle ailelerinin yanına dönmek zorunda kalan üniversite öğrencileri ise, kalmadıkları evin, apartın veya özel yurtların parasını ödeme mecburiyetinde bırakılmaktadır. Bu yüzden kiracılar yönünden Kovid-19 nedeniyle kira ilişkisinin sonlandırılıp sonlandırılmayacağı hususu gündeme gelmektedir.

1. Kovid-19 Nedeniyle Kiralananın Kullanılmamasının TBK 324/1 Kapsamında Sayılıp Sayılmayacağı

TBK m. 324/1, kullanıma elverişli bulundurulduğu sürece kiralanan, kiracının kendisinden kaynaklanan bir sebeple kullanılmasa veya sınırlı olarak kullanılsa bile, kiracının kira bedelini ödemekle yükümlü olacağını hükme bağlamıştır. Bu düzenlemede kiracının kendisinden kaynaklı sebeplerle kiralananı kullanmaması veya sınırlı kullanması durumunda kira bedeli ödeneceği belirtilmiştir. Bu hükme karşılık gelen 818 sayılı eski Borçlar Kanunu'nun 252. maddesinin birinci fıkrasında ise, kiracının kendi kusurundan veya şahsında gerçekleşen mücbir sebepten kiralananın kullanılmaması durumunda kira bedelinin ödenmesi gerektiği ifade edilmişti. Söz konusu düzenlemede geçen şahsında gerçekleşen mücbir sebep kavramı, yanlış kullanılmış bir terimdir. Çünkü mücbir sebep kavramı, kişiye bağlı olmayıp borcun ihlalinden kaçınmama durumu objektif olarak herkes için söz konusu olan bir kavramı ifade eder²³. Nitekim doktrinde de bu kavramın aslında olağanüstü hal olarak anlaşılması gerektiği, mehzada da bu kavrama karşılık olağanüstü hali niteleyen “*Zufall*” teriminin kullanıldığı ifade edilmiştir²⁴. TBK m. 324/1 düzenlemesi bu açıdan daha yerinde bir kavram olarak kiracının kendisinden kaynaklanan sebepler ifadesini kullanmıştır.

Bu açıklamalar ışığında Kovid-19 salgınına bağlı alınan tedbirler neticesinde kiralananı kullanamayan kiracılar, örneğin iş yerleri geçici olarak kapatılan esnaf veya tacirler ya da örgün öğretime ara verilmesi ve uzaktan öğretime geçilmesi sebebiyle ailesinin yanına dönmek zorunda kalan öğrenciler, TBK m. 324/1 hükmüne istinaden kira bedeli ödemek zorunda mıdır?

Başka bir ifadeyle Kovid-19 salgını, kiralananın kullanılmamasının kiracıdan kaynaklanan bir nedeni sayılabilir mi?

Bu soruya olumsuz cevap vermek gerekir. TBK m. 324/1'de belirtilen durumlar daha ziyade doğrudan kiracıya bağlı olarak ortaya çıkan sebeplerdir. Kiracının iki aylığına tatile çıkması, başka bir şehre geçici olarak göreve gitmiş olması, işletme ruhsatının kaldırılması, askere çağırılması, işten çıkarılması gibi nedenler kiralananın kiracıdan kaynaklanan sebeplerle kullanılmamasına örnek gösterilebilir²⁵. Ancak Kovid-19 salgını gibi bütün dünyayı etkisi altına

²² Söz konusu kararlar için bkz. <https://www.icisleri.gov.tr/koronavirus-tedbirleri-genelgesi-kapsaminda-149382-is-yeri-gecici-sureligine-faaliyetlerine-ara-verdi>; <https://www.yok.gov.tr/Sayfalar/Haberler/2020/universitelerde-uygulanacak-uzaktan-egitime-iliskin-aciklama.aspx>.

²³ Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 1003; Oğuzman/Öz, s. 452.

²⁴ Bu yönde bkz. Tandoğan, s. 169, dn. 139. Ayrıca karşı. Aral, s. 276.

²⁵ Çeşitli örnekler için bkz. Tandoğan, s. 169.

alan ve pandemi ilan edilen küresel bir salgın hastalıktan kaynaklı tedbirlerin, kiralananın kiracıdan kaynaklı sebeple kullanılamaması hükmü kapsamında değerlendirilmesi mümkün değildir. Bu yüzden Kovid-19 gibi küresel salgın nedeniyle kiralananın kullanılmadığı durumlarda, TBK m. 324/1 ileri sürülerek kiracının kira bedeli ödeme borcunun devam ettiği iddiası dinlenmemelidir.

TBK m. 324/1 düzenlemesinin zıt anlamından çıkan sonuç ise, kiracının kendisinden kaynaklanmayan sebeplerle kiralanayı kullanamaması durumunda kira bedeli ödeme yükümlülüğünün ortadan kalkmasıdır. Ancak bu sonucun ortaya çıkabilmesi için, kira sözleşmesinin kiracı tarafından kendisinden kaynaklanmayan sebeplerle kullanılmamasına istinaden sona erdirilmiş olması gerekir. Aksi takdirde kiracının, kiralayanın sözleşme ilişkisinin devam ettiği ve kiracının ahde vefa ilkesine aykırı davrandığı itirazlarıyla karşı karşıya kalması muhtemeldir.

2. Kovid- 19 Salgınının Mücbir Sebep Niteliği ve Kira Sözleşmesine Etkisi

Kovid-19 salgını, yukarıda belirtilen özellikleri gereği mücbir sebep kapsamında değerlendirilebilecek bir durumdur²⁶. Nitekim Yargıtay Hukuk Genel Kurulu da vermiş olduğu bir kararda deprem, sel, yangın, salgın hastalık gibi doğal afetler mücbir sebep sayılır demek suretiyle, bu hususa dikkat çekmiştir²⁷.

Mücbir sebep, doktrinde sorumlu ve borçlunun faaliyet ve işletmesi dışında ortaya çıkan, genel bir davranış normunun veya borcun ihlaline mutlak ve kaçınılmaz bir şekilde yol açan, öngörülmesi ve karşı konulması mümkün olmayan olağanüstü olaylar olarak tanımlanmaktadır²⁸. Mücbir sebep, savaş, ihtilal, isyan ve darbe gibi insan davranışına bağlı olarak ortaya çıkabileceği gibi deprem, kasırga, tsunami, hortum, yıldırım düşmesi gibi doğal olaylardan da oluşabilir²⁹. Doktrinde mücbir sebep kavramının mutlak nitelikte olmadığı, belirli nitelikteki olayların önceden

²⁶ Salgın hastalıkların mücbir sebep olması bakımından, o salgın hastalığın o yerde düzenli görülür ve önceden tahmin olunabilir türden olmaması gerektiği yönünde bkz. Tunçomağ, s. 818.

²⁷ Kararın ilgili kısmı şöyledir: “Uyuşmazlık konusu olayda taraflar arasında sözleşme ilişkisinin bulunduğu kuşkusuzdur. Bu sebeple borçlunun borçtan kurtulması için bir kurtuluş kanıtı getirmesi, diğer bir anlatımla borcun yerine getirilmemesinde kendisinin bir kusuru olmadığını, taşımının yapılmamış olmasının umulmayan bir hâlden veya mücbir sebepten kaynaklandığını kanıtlaması gerekmektedir. Nitekim davalı taraf da sözleşme konusu taşımının mücbir sebep sebebiyle gerçekleştirilemediğini, kendisinin bir kusuru bulunmadığını savunmuştur. Bu noktada “mücbir sebep” kavramı üzerinde kısaca durulmasında fayda vardır.

Mücbir sebep, sorumlu veya borçlunun faaliyet ve işletmesi dışında meydana gelen, genel bir davranış normunun veya borcun ihlâline mutlak ve kaçınılmaz bir şekilde yol açan, öngörülmesi ve karşı konulması mümkün olmayan olağanüstü bir olaydır. Deprem, sel, yangın, salgın hastalık gibi doğal afetler mücbir sebep sayılır. Yukarıdaki açıklamadan da anlaşılacağı gibi mücbir sebebin bir takım unsurları vardır. Öncelikle mücbir sebep, zorlayıcı bir olaydır. Bu olay doğal, sosyal veya hukuki bir olay olabileceği gibi insana bağlı beşeri bir olay da olabilir. Bu olay, zarar verenin faaliyet ve işletmesi dışında kalan bir olay olmalıdır. Mücbir sebep sebebiyle zarar veren, bir davranış normunu veya sözleşmeden doğan bir borcu ihlal etmiş olmalıdır. Yine mücbir sebep, davranış normunun ihlali ya da borca aykırılığın sebebi olmalı ve kaçınılmaz bir şekilde buna yol açmış olmalıdır. Kaçınılmazlık kavramı, mücbir sebep yönünden karşı konulmazlık ve önlenemezlik kavramını da kapsar. Mücbir sebebin bir diğer unsuru ise öngörülemezliktir.” HGK, 27.06.2018, 11-90/1259 (Kazancı İçtihat Bankası)

²⁸ Bu yönde bkz. Eren, s. 557; Oğuzman/Öz, 451.

²⁹ Mücbir sebebin çeşitli görünüş biçimleri bakımından bkz. Tunçomağ, s. 818; Eren, s. 558-559.

peşinen mücbir sebep olarak kabul edilemeyeceği, aynı olayın mevcut şartlar, hukuki ilişkinin niteliği sorumlu kişilerin faaliyet ve işletmelerinin niteliğine göre değerlendirilmesi gerektiği ifade edilmiştir³⁰.

Mücbir sebebin en önemli özelliği, haksız fiil sorumluluğunda zarar ile fiil arasındaki illiyet bağı kesmesi ve bu suretle borçlunun sorumluluğunu ortadan kaldırmasıdır³¹. Gerçekten de mücbir sebep bu özellikleri itibariyle borcun ifasını engelleyen ve borçlunun kusurunu ve sorumluluğunu ortadan kaldıran bir neden olarak karşımıza çıkmaktadır. Mücbir sebep, haksız fiil bakımından illiyet bağı kesen sebeplerden biri olması yanında, sözleşmeden kaynaklanan borç ilişkilerinde sözleşmeyi sona erdirmeye yönünden haklı sebep teşkil eder.

3. Kovid-19 Salgınına Nedeniyle Kira Sözleşmesinin Olağanüstü Feshi

TBK m. 331’de taraflardan her birinin, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hale getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyararak her zaman feshedebileceği hükme bağlanmıştır³². TBK m. 331’deki olağanüstü fesih hakkının uygulanması açısından, kira sözleşmesinin belirli veya belirsiz süreli olması önem arz etmemektedir. Söz konusu düzenlemede kanun koyucu, kira ilişkisinin devamını çekilmez kılan önemli sebeplerin feshe yol açabileceğini belirttikten sonra, bunun ne olduğu konusunda bir açıklama yapmamış, önemli sebebin takdirini uygulamaya bırakmıştır. Ancak buna rağmen madde hükmünden önemli sebebe ilişkin şu çıkarımlarda bulunulabilir:

Birincisi kira ilişkisine etki eden önemli bir olgu ortaya çıkmalıdır. Bu olgu, taraflardan kaynaklanabileceği gibi taraf iradeleri dışında da gerçekleşebilir. Örneğin kiraya verenin kiracıyı sürekli takip etmesi, evine kimlerin girip çıktığını tacize varacak düzeyde sorgulaması, taraflardan kaynaklanan önemli sebep olarak değerlendirilebilir³³. Benzer şekilde kiracının da komşularını sürekli rahatsız edecek düzeyde davranışlarda bulunması taraflardan kaynaklı önemli sebebe örnek gösterilebilir. Fakat sözleşmesel ilişkinin her türlü ihlali önemli sebep olarak nitelendirilemez³⁴.

Taraf iradesi dışında ortaya çıkan önemli sebeplere ise daha çok deprem, sel, yangın, savaş, salgın hastalık gibi mücbir sebep veya beklenmeyen haller içerisinde sayılabilecek durumlar girmektedir³⁵. İster taraflardan kaynaklansın isterse de taraf irade ve davranışları dışında

³⁰ Bkz. Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Alttop, s. 1004; Eren, s. 559. Aynı yönde bkz. “Umulmadık halin daha çok yoğunluk gösteren bir hali olan mücbir sebep, baskın görüşe göre önceden öngörülmemen, sorumlu kişinin işletmesi ve faaliyeti dışında kalan ve karşı konulamayacak bir şiddetle kendini gösteren olağanüstü bir olay olarak tanımlanmaktadır. Mücbir sebeple ilgili bu tanımda mevcut karşı koyamama ve öngörülememe unsurlarının sınırlarını kesin olarak önceden belirlemek mümkün değildir. Zira mücbir sebep, nisbi bir kavramdır.” 4. HD, 16.01.1981, 14082/217 (YKD, 1981/9, s. 1111 vd).

³¹ Bu hususta bkz. Kılıçoğlu, s. 306.

³² Bu düzenlemenin sözleşmenin değişen durumlara uyarlanması veya işlem temelinin çökmesi kuralının özel bir uygulama hali olduğu yönünde bkz. Aral, s. 290; Şahin, s. 340.

³³ Alman hukukunda kiralayana alt kiraya müsaade etmemesi de bir fesih nedeni olarak değerlendirilmektedir. Bu yönde bkz. Moersch, s. 118.

³⁴ Bu yönde bkz. Gauch, s. 179.

³⁵ Önemli sebeplere örnek olarak bkz. Tandoğan, s. 232-233; Becker, s. 306, No. 4; Steiner, s. 181; Akıntürk, s. 190; Dönmez, s. 165; Öztürk, s. 1586.

gerçekleşsin, önemli sebebin objektif olarak kira ilişkisine etki edebilecek düzeyde bir durum olması gerekir.

İkincisi, ortaya çıkan bu önemli sebebin kira ilişkisini çekilmez hale getirmesi gerekmektedir³⁶. Kira ilişkisinin çekilmez hale gelmesi tamamen subjektif bir olgu olup, her somut olaya göre farklılık gösterebilir. Fakat kira sözleşmesi yapılırken var olan veya ortaya çıkması öngörülebilecek sebeplere istinaden kira ilişkisinin çekilmez hale geldiği ileri sürülemez³⁷. Örneğin, kiracının enflasyonun yüksek olduğu bir ülkede, ani çıkan döviz kurlarına rağmen kira sözleşmesini euro veya dolar üzerinden yapması ve sonradan bu para birimlerinin TL karşısında aşırı değerlenmesi sonucu kira bedelini ödeyemeyecek duruma gelmiş olması, kiracıya önemli sebeple fesih hakkı tanımaz.

Ancak bu noktada şu hususa dikkat çekmek istiyorum. Özellikle çatılı iş yeri kiralalarında kiracı tacir sıfatına sahipse, basiretli tacir gibi davranma yükümlülüğü (TTK m. 18/2) de ortaya çıkmaktadır. Bu açıdan normal bir kiracı yönünden kira ilişkisini çekilemez ağırlıkta sayılabilecek bir neden, tacirler bakımından aynı değerde kabul edilmeyebilir. Örneğin, kira sözleşmesi yapmadan önce ekonomik krizin sonuçlarını öngöremeyen bir tacirin, ekonomik kriz sebebiyle edimini ifa edemediği, bu sebeple kira sözleşmesinin feshi için olağanüstü bir sebebin gerçekleştiği iddiası dinlenemez³⁸.

Bu doğrultuda Yargıtay, tacir olan kiracının kiralananın önceki elektrik borçlarının ödenmemesi sebebiyle elektriğinin kesik olduğu, bu sebeple taşınmazı kullanamadığı ve kiralananın ayıplı teslim edildiği iddiasını, basiretli tacir gibi davranma yükümlülüğüne istinaden fesih için haklı sebep kabul etmemiştir³⁹.

³⁶ Bkz. Gauch, s. 179; Aral, s. 291.

³⁷ Yavuz/Acar/Özen, s. 259.

³⁸ Bu yönde bkz. “Basiretli bir iş adamı gibi davranma yükümlülüğü (TTK madde 18/2), aslında objektif bir özen ölçüsü getirmekte ve tacirin ticari işletmesiyle ilgili faaliyetlerinde kendi yetenek ve imkânlarına göre ondan beklenebilecek özeni değil aynı ticaret dalında faaliyet gösteren tedbirli, öngörülü bir tacirden beklenen özeni göstermesini gerektirir. Gerekli tedbirleri almadan sözleşme yapan ve borç altına giren tacirin, gazetede yapılan bir ilana dayanarak yapılacağı kesin olmayan bir inşaatın, kendi yatırımını olumsuz etkileyeceğinden bahisle sözleşmeden dönmesi kabul edilebilecek bir durum değildir. Bununla birlikte, hukukumuzda sözleşmeye bağlılık ve sözleşme serbestliği ilkeleri kabul edilmiştir. Bu ilkelere göre sözleşme yapıldığı andaki gibi aynen uygulanmalıdır. Eş söyleyişle sözleşme koşulları borçlu için sonradan ağırlaşmış ve edimler dengesi sonradan çıkan olaylar sebebiyle değişmiş olsa bile borçlu sözleşmedeki edimini aynen ifa etmelidir. Gerçekte sözleşmeye bağlılık ilkesi hukukun güvenlik, doğruluk, dürüstlük kuralının bir gereği olarak sözleşme hukukunun temel ilkesini oluşturmaktadır. Gerek basiretli bir tacir gibi davranma ilkesi gerekse, ahde vefa ilkesi gereği her iki sözleşmenin feshinde davacı yüklenicinin kusurlu olduğunun kabul edilmesi gerekirken, mahkemece yazılı gerekçe ile fesihte davacının kusuru olmadığının tespiti doğru olmamıştır.” 23. HD, 01.03.2018, 784/1996 (Kazancı İçtihat Bankası).

³⁹ Kararın ilgili bölümü şöyledir: “Dava, kira sözleşmesinin feshi, maddi ve manevi tazminat istemine ilişkindir. Davacı, kiralananın önceki elektrik borçlarının ödenmemesi sebebiyle elektriğinin kesik olduğunu, bu sebeple taşınmazı kullanamadığını, kiralananın ayıplı teslim edildiğini iddia etmektedir. Davacı kiracı tacir olup basiretli davranarak, kullanma amacı için zorunlu olan kiralananın elektrik durumunu kontrol etmek suretiyle kira sözleşmesi yapması gerektiği gibi, bu konuda dinlenen davalı tanıklarının beyanına göre, taşınmazı elektrik borcunun bulunduğu ve elektriğin bu sebeple kesik olduğunu bilerek kiralamıştır. Öte yandan kiralananın geçmişten gelen elektrik borcunun bulunması, yeni kiracı durumundaki davacının kira sözleşmesiyle müracaat ederek kendi adına elektrik aboneliği tesis ettirmesine ve elektriği açtırmasına engel değildir. Kiralanan taşınmazdaki elektrik durumu konusunda ortada bir ayıp olmadığı gibi, bu nedene dayalı olarak kira sözleşmesini feshetmek istemesinde davacı

Burada bir an için akla tacir olan kimselerin basiretli iş adamı gibi davranma yükümlülüğüne istinaden salgın sebebine dayanarak sözleşmeyi feshedip feshedemeyeceği gelebilir. TTK m. 18/2 uyarınca her tacirin ticaretine ait bütün faaliyetlerinde basiretli iş adamı gibi davranma yükümlülüğü bulunmaktadır. Buna göre tacir olan kimseler, işletmesiyle ilgili faaliyetlerde öngörülü, tedbirli ve bir tacirden beklenen düzeyde özenli hareket etmek zorundadır⁴⁰. Aksi takdirde tacirler, bu yükümlülüğe aykırı hareket etmenin sonuçlarına katlanmak zorunda kalır. Bu çerçevede örneğin tacirler, ticari faaliyetleriyle ilgili sözleşmelerde tecrübesizliğini veya deneyimsizliğini ileri sürerek TBK m. 28'deki aşırı yararlanma (gabin) hükümlerine başvuramaz⁴¹. Basiretli iş adamı gibi davranma yükümlülüğü bakımından, mücbir sebep gibi öngörülmesi ve karşı konulması mümkün olmayan durumlarda, tacirlerin de mücbir sebep savunması dinlenebilecektir⁴². Dolayısıyla mücbir sebep niteliğindeki salgın hastalık, tacirler bakımından da kira sözleşmesinin feshi için haklı bir sebep teşkil etmektedir.

4. Kovid-19 Salgını Nedeniyle Kira Sözleşmesinin Haklı Sebep Feshi

TBK m. 331'de olağanüstü fesih hakkının getirilmiş olması, sürekli borç ilişkisi niteliğindeki kira sözleşmelerinin haklı sebeple feshini engellemez⁴³. Başka bir deyişle TBK m. 331 dışında kira sözleşmeleri, genel ilkeler çerçevesinde haklı sebeple de feshedilebilir.

Haklı sebep, sürekli borç ilişkilerinde sözleşmeye bağlılığın taraflardan biri için çekilmez hale gelmesi ve sözleşmenin devamının o kimseden makul olarak beklenememesi olarak tarif edilebilir⁴⁴. Haklı sebeple fesih, sürekli borç ilişkilerinin tamamı bakımından bir sona erme sebebi iken, önemli sebeple fesih sadece kanunda gösterilen belli tür sürekli borç ilişkileri açısından bir sona erme sebebi olarak öngörülmüştür⁴⁵.

Haklı sebeple fesihte, feshin haklı sebebe dayanıp dayanmadığı TMK m. 4 uyarınca hâkim tarafından takdir edilecektir⁴⁶. Burada kanun koyucunun bilinçli olarak hükmün içeriğini boş bıraktığı ve hâkim tarafından takdir edilmesini istediği bir kural içi boşluk bulunmaktadır⁴⁷. Kanaatimizce mücbir sebep niteliğindeki Kovid-19 salgını, her ne kadar sözleşmenin sona erdirilmesine yol açan bir sebep teşkil etse de, bu sonucu tek başına ortaya çıkarmaz. Dolayısıyla kira sözleşmesi

kiracının haklı olduğundan söz edilemez. Mevcut durum itibarıyla davacının uğramış olduğu bir zarar varsa, buna kendisinin eksik ve hatalı uygulamaları yol açmıştır. Bu itibarla mahkemece davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde hüküm kurulması doğru görülmediğinden hükmün bozulması gerekmiştir.” 6. HD, 24.02.2015, 13744/1749 (Kazancı İçtihat Bankası)

⁴⁰ Bkz. Şener, 191.

⁴¹ Tacirlerin aşırı yararlanmadan sadece zor durumda kalma nedeniyle yararlanabileceklerine ilişkin bkz. Şener, s. 193; Arkan, s. 149.

⁴² Arkan, s. 148, dn. 2; Şener, s. 193. Yargıtay bir kararında devalüasyon nedeniyle basiretli bir iş adamı gibi davranmak zorunda olan tacirlerin ifa imkansızlığına dayanamayacağını, zamanında sık sık yapılan para ayarlamalarının önceden tahmin edilemeyecek bir keyfiyet olmadığını içtihat etmiştir. Bu karar için bkz. 11. HD, 16.12.1976, 5406/5406 (Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 1003-1004, dn. 11).

⁴³ Nitekim doktrinde de TBK m. 331 hükmünün kira sözleşmesinin haklı nedenle feshini değil, fesih bildirimini ile sona ermesini düzenlediği ifade edilmektedir. Bu açıdan bkz. Gümüş, s. 399; Şahin, s. 339.

⁴⁴ Bu yönde bkz. Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 967

⁴⁵ Bu açıdan karşı. Gauch, s. 187.

⁴⁶ Bu hususta bkz. Kaplan, s. 135.

⁴⁷ Aynı yönde bkz. Seliçi, s. 186.

feshedilmedikçe, Kovid-19 nedeniyle kendiliğinden sona ermez. Bu yüzden kira sözleşmelerindeki kira bedelini ödeme borcu bakımından, salt Kovid-19 salgını nedeniyle, edimin (kira borcunun ödenmesi) imkânsız hale geldiğinden bahisle, sözleşmelerin sona erme hallerinden TBK m. 136'da düzenlenen ifa imkânsızlığına dayanılmaz.

Bazen olağanüstü fesih için önemli sebep sayılabilecek bir durum, aynı zamanda kira sözleşmesinin genel hükümlere göre haklı sebeple feshine yol açabilecek bir neden olabilir. Bu açıdan ortaya çıkan olağanüstü fesih sebebinin aynı zamanda haklı sebep teşkil etmesi halinde, olağanüstü fesih ile haklı sebeple fesih hakkı yarışabilir⁴⁸. Hakların yarışması olarak nitelendirilen böyle durumlarda, sözleşmeyi feshedecek tarafın bir seçim hakkının bulunduğu, ancak kendisi açısından haklı nedenle feshin daha avantajlı olacağı söylenebilir⁴⁹.

Örnek vermek gerekirse, kira sözleşmesinin olağanüstü feshini düzenleyen TBK m. 331'e dayalı bir fesihte yasal bildirim sürelerine uyulması lazımdır. Bu kapsamda taşınmaz ve taşınır yapılar, TBK m. 329 gereği olağanüstü fesih, ancak yerel adette belirlenen kira döneminin sonu için veya böyle bir adet bulunmaması durumunda altı aylık kira döneminin sonu için, üç aylık fesih bildirim süresi sonunda hüküm ve sonuç doğuracaktır. Dolayısıyla olağanüstü feshe dayanıldığında, fesih bildirimini üç ay sonra hüküm ve sonuç ifade edecektir. Oysa kira sözleşmesinin genel hükümlere göre haklı sebeple feshi yoluna başvurulsa, fesih bildirimini karşı tarafa vardığı andan itibaren hüküm ve sonuç doğuracaktır. Bu açıdan haklı sebeple fesihte kiracı üç aylık bildirim süresine ait kira bedelini ödemekten kurtulacağı gibi, TBK m. 331/2'deki olağanüstü feshin parasal sonuçları ile karşı karşıya kalmayacaktır.

Kovid-19 salgını, etkisine ve özelliklerine baktığımızda mücbir sebebin bütün unsurlarını içinde barındırmaktadır. Dolayısıyla Kovid-19 salgını, kira sözleşmesinin sona erdirilmesi bakımından hem TBK m. 331'e göre önemli sebep hem de genel hükümler çerçevesinde haklı sebep niteliğindedir. Bu açıdan kira sözleşmesinin salgın hastalık nedenine dayalı olarak gerek olağanüstü fesih gerekse haklı sebeple fesih yoluyla sona erdirilmesi mümkündür.

C. Fesih Bildiriminin Şekli

TBK m. 348'de konut ve çatılı iş yeri kiralalarında fesih bildiriminin geçerliliği, yazılı şekilde yapılması şartına bağlanmıştır. Dolayısıyla geçerli bir fesih nedeni bulunsa bile, bildirim yazılı yapılmadıkça feshin sonuçları ortaya çıkmayacaktır⁵⁰. Kanun koyucu yazılı şekli geçerlilik koşulu olarak belirlediği için, sözlü olarak yapılan bildirimler kiralayana tarafından inkâr edilmese dahi hiçbir hüküm ifade etmeyecektir⁵¹. Yazılılık koşulu, mail, mesaj, mektup veya noter kanalıyla yerine getirilebileceği gibi, kiracının kendi el yazısıyla yazdığı feshe yönelik bildirimini kiralayana vermesiyle de yerine getirilebilir.

⁴⁸ Bkz. Seliçi, s. 206.

⁴⁹ Bu doğrultuda bkz. Gauch, s. 196; Seliçi, s. 206.

⁵⁰ Bu hususta bkz. Medicus, s. 121, No. 242; Moersch, s. 113.

⁵¹ Aynı husus, İsviçre Borçlar Kanunu'nun bu hükme karşılık gelen düzenlemesinde de yer almaktadır. Karş. OR Art. 266I: "Vermieter und Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen müssen schriftlich kündigen."

Fesih, varması gerekli tek taraflı irade beyanı olduğu için, bildirim karşı tarafa ulaşmış olması yeterlidir. Bu açıdan kiralayana mesaj veya mail yoluyla gönderilen fesih bildirimleri, karşı taraf bunu okumasa bile, gönderildikleri tarihte hüküm ve sonuç doğuracaktır. Olağan fesih bildiriminden farklı olarak, gerek olağanüstü fesih bildiriminde gerekse de haklı sebeple fesih bildiriminde, fesih nedeninin de gösterilmesi gerekir⁵².

Kiracı tacir sıfatına sahip kişilerden ise, bu durumda TTK m. 18/3 gereği fesih bildiriminin noter aracılığıyla, taahhütlü mektupla, telgrafla veya güvenli elektronik imza kullanılarak kayıtlı elektronik posta sistemi yollarından biriyle yapılması da gündeme gelebilir. Çünkü kanun koyucu, tacirler arasında diğer tarafı temerrüde düşürmeye, sözleşmeyi feshe veya sözleşmeden dönmeye ilişkin bildirimlerin bu anılan şekillerden biriyle yapılmasını arzu etmiştir. Ancak TTK m. 18/3'ün uygulama alanı bulabilmesi için, her iki tarafın da tacir sıfatına sahip kişilerden olması gerekmektedir. Aksi takdirde tek tarafın tacir olduğu durumlarda bu düzenlemedeki şekillere uyulmasına gerek yoktur. Fakat TTK m. 18/3'te öngörülen şekil, geçerlilik şartı olmadığından TBK m. 348'e uygun yazılı bildirim yapmak koşuluyla gerçekleştirilen fesihlerde, feshin sonuçları yine de ortaya çıkacaktır.

D. 7226 Sayılı Kanun Kapsamında Getirilen Fesih Yasağının Kira Sözleşmelerine Etkisi

Kovid-19 salgınının ülkemizde görülmesiyle birlikte alınan bir dizi tedbirler kapsamında, 25.03.2020 tarihinde kabul edilen 7226 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun⁵³ ile Kovid-19 salgını nedeniyle bazı hukuki ilişkilere dair önemli düzenlemeler getirilmiştir.

Bu çerçevede söz konusu kanunun geçici 2. maddesi ile 01.03.2020 tarihinden 30.06.2020 tarihine kadar işleyecek iş yeri kira bedelinin ödenememesi, kira sözleşmesinin feshi ve tahliyesi için geçerli bir sebep oluşturmayacaktır. Bu düzenlemeye göre, kira bedelini ödeme borcu ortadan kalkmamakla birlikte, maddede öngörülen dört aylık süre zarfında kiranın ödenememesi, kiralayan için fesih ve tahliye sebebi yaratmayacaktır. Bu düzenlemede esasen borca aykırılık hali teşkil eden edimin ifa edilmemesinin, geçici süreliğine alacaklıya ait hakların kullanılmasını engellemesi durumu söz konusudur.

Bu geçici önlem, kanaatimizce niteliği itibarıyla kiracıyı koruyan ve kanundan doğan bir ihtiyati tedbirdir. Her ne kadar bu düzenleme kapsamında kiralayanın kira sözleşmesini fesih hakkı ve kiracıyı kiralanandan tahliye etme yetkisi geçici süreliğine ortadan kalksa da, aynı durum kiracı açısından geçerli değildir. Başka bir ifadeyle bu geçici önlem, sadece kiralayan bakımından fesih yasağı getirmektedir. Bu yüzden kira bedelini ödeme güçlüğü çeken kiracılar, Kovid-19 haklı sebebine dayanarak kira sözleşmesini feshedebilirler.

Bu düzenlemede 01.03.2020 ile 30.06.2020 tarihleri arasında iş yeri kira bedellerinin ödenememesi nedeniyle sadece fesih ve tahliye yasaklandığı için, kiralayan kira bedelinin

⁵² Aynı şekilde bkz. Medicus, s. 121, No. 242; Moersch, s. 119. Aksi görüşte bkz. Şahin, s. 348.

⁵³ Bkz. Resmi Gazete 31080 (Mükerrer) Sayısı.

ödenmesi için bunun dışındaki diğer hukuki yollara başvurabilecektir. Yine 7226 sayılı Kanunun geçici 1. maddesi uyarınca kural olarak icra takip işlemleri 30.04.2020 tarihine kadar durdurulmuştur. Dolayısıyla kira bedelini ödeyemeyen kiracılar aleyhine 30.04.2020 tarihinden itibaren icra takibi yapılabilecek, kiracıların malları haczedilebilecek veya kiracıların mal varlığına ihtiyati haciz konulabilecektir.

IV. KORONAVİRÜS SALGINI NEDENİYLE KİRA SÖZLEŞMESİNİN YENİ KOŞULLARA UYARLANMASI

Kovid-19 salgını sebebiyle kiralananı kullanamayan kiracıların, kira sözleşmesini feshetmek istememeleri durumunda başvurabileceği bir diğer yol, TBK m. 138’de düzenlenen aşırı ifa güçlüğü sebebiyle sözleşmenin yeni şartlara uyarlanmasını istemektir⁵⁴. Özellikle ticaretle uğraşan ve uzun süredir aynı yerde faaliyet göstermesi dolayısıyla belli bir müşteri çevresine sahip olan kimseler bakımından, iş yerlerine ilişkin kira sözleşmelerini feshetmek daha dezavantajlı bir durum ortaya çıkarabilir. Gerçekten de bu salgın nedeniyle faaliyetine ara veren veya iş hacmi oldukça düşen işletmelerde, kira bedelinin ödenememesi rizikosunu karşısında sözleşmenin yeni şartlara uyarlanması ihtiyacı doğabilir⁵⁵. Bu açıdan iş yerini başka bir yere taşımak istemeyen kiracılar, eğer kiralayan ile anlaşamazlarsa, mahkemedен sözleşmenin yeni şartlara uyarlanmasını isteyebilirler.

Sözleşmenin yeni şartlara uyarlanmasında, şartların değişmesi sebebiyle aşırı ifa güçlüğüne düşen taraftan borcun aynen ifasını beklemek dürüstlük kuralına aykırılık teşkil eder⁵⁶. Nitekim Türk Borçlar Kanunu’nun 138. maddesi uyarınca “Sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülmemiş 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.”

Görüldüğü üzere kanun koyucu, sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülmemiş ve öngörülmesi mümkün olmayan olağanüstü hallerde, borçlunun hâkimden sözleşmenin yeni şartlara uyarlanmasını istemesinin mümkün olduğunu ortaya koymuştur⁵⁷. Uyarlanmanın mümkün

⁵⁴ Nitekim mücbir sebep kabul edilen durumların aynı zamanda uyarılma için de bir neden kabul edilebileceği yönünde bkz. Arat, s. 95.

⁵⁵ Sürekli borç ilişkileri bakımından şartların sonradan değişmesi aynı zamanda haklı sebep teşkil edebilir. Böyle durumlarda haklı sebeple fesih sözleşmenin sona ermesi sonucunu doğururken, sözleşmenin yeni koşullara uyarlanması, hem sona erme hem de uyarılma imkânı vermektedir. Bu hususta bkz. Arat, s. 119. Kovid-19 salgını da bu çerçevede değerlendirildiğinde, haklı sebeple birlikte uyarılma bakımından olağanüstü bir durum teşkil etmektedir.

⁵⁶ Bu yönde bkz. Arat, s. 18.

⁵⁷ Bkz. “Türk Hukuku’nda da diğer modern hukuk sistemlerinde olduğu gibi, sözleşme serbestisi ve sözleşmeye bağlılık (Ahde Vefa-Pacta Sund Servanda) ilkeleri kabul edilmiştir. Kural olarak koşullar değişse bile borçlu,

olmadığı hallerde, borçlunun sözleşmeden dönme ve eğer kira sözleşmesi gibi sürekli edimli bir sözleşme söz konusuysa dönme yerine kural olarak sözleşmeyi feshetme hakkına sahip olduğu ifade edilmiştir.

TBK m. 138’de öngörülen aşırı ifa güçlüğü, sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasının yasal dayanağını oluşturmaktadır. Bu düzenleme getirilmeden önce de, sözleşmenin yeni koşullara uyarlanması dürüstlük kuralı temelinde hukukumuzda uygulaması olan bir ilkeydi⁵⁸.

TBK m. 138 kapsamında sözleşmenin yeni şartlara uyarlanabilmesi için, öncelikle sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülemeyen veya öngörülmesi beklenmeyen bir olağanüstü durumun ortaya çıkması gerekir. Özellikle sel, deprem, don, kuraklık ve salgın hastalık gibi doğa olayları beklenmedik olağanüstü durumların ilk akla gelen örnekleridir⁵⁹. Bu açıdan Kovid-19 olarak adlandırılan ve pandemi ilan edilen koronavirüsü de TBK m. 138 çerçevesinde beklenmedik ve öngörülemeyecek bir olağanüstü durum niteliğindedir.

Uyarlama bakımından ikinci olarak, ortaya çıkan bu olağanüstü durumun sözleşmenin yapıldığı sıradaki mevcut olguları, kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kuralına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirmiş olması gerekmektedir⁶⁰. Bu şart bakımından ise, Kovid-19 salgını ve bu salgın neticesinde alınan tedbirler, işleri durma noktasına gelen iş yeri kiracıları bakımından uyarlamanın bu şartını gerçekleştirmektedir. Bu salgın ortamında kira sözleşmeleri, kendisinden ifanın istenmesi dürüstlük kuralına aykırı düşecek şekilde borçlu aleyhine değişmiştir. Sonuç olarak işyeri kiracıları bakımından Kovid-19’un ortaya çıkardığı ağır şartlar, aşırı ifa güçlüğü nedeniyle sözleşmenin yeni şartlara uyarlanması seçeneğini de mümkün kılmıştır.

Kira sözleşmelerinin uyarlanması uygulamada iki farklı şekilde ortaya çıkmaktadır. Bunlardan ilki kira tespiti, ikincisi kira bedelinin uyarlanması davasıdır. Kira tespit davaları, yeni

sözleşmeyle üstlendiği edimi yerine getirmekle yükümlüdür. Bu durum, hukuki güvenliğin bir sonucudur. Ancak, tarafların iradelerini etkileyen, sözleşme yapmalarına neden olan koşullar, daha sonra önemli bir şekilde, beklenilmeyen ve önceden öngörülmeyen olayların gerçekleşmesiyle büyük ölçüde taraflardan birinin aleyhine katlanamayacak derecede bozulabilir. Bu durumda sözleşmenin yeni koşullara uyarlanması gündeme gelebilir (Clausula Rebus Sic Stantibus).” 11. HD, 18.03.2004, 8066/2684 (Kazancı İçtihat Bankası).

⁵⁸ Bu yönde bkz. “İmkânsızlık kavramından farklı olan aşırı ifa güçlüğüne dayanan uyarlama isteminin temeli, Türk Medenî Kanunu’nun 2. maddesinde öngörülen dürüstlük kurallarıdır.” 3. HD, 12.11.2019, 14562/9074 (Kazancı İçtihat Bankası). Benzer şekilde bkz. “Bu davalarda hâkimin göz önünde tutacağı temel esaslar da genel olarak şunlar olabilir; sözleşmeye bağlılık ve saygı esastır. Uyarlama daima yardımcı bir çözüm olarak düşünülmelidir. Karar verilirken sözleşmeye yönelik ve bağlantılı değerlendirme yapılmalı, özellikle tarafların farazi iradeleri yani taraflar sözleşmede açık kalmış hukuki meseleyi sözleşmenin inikadı sırasında düzenlemiş olsalardı doğru ve makul düşünen taraflar olarak neyi kararlaştırmış olabileceklerinin tesbitine önem verilmelidir. Somut sözleşmenin özelliği, koşulları, süresi beklenilmeyen ekonomik değişiklikler (enflasyon), kiralananın nitelikleri sözleşmenin anlamına aykırı olmayacak şekilde her iki tarafın menfaatleri gibi tüm objektif ve sübjektif hal ve şartlar tartışılıp kıymetlendirilmeli, sonuçta uyarlama yapılması kanaatine kavuşulursa hâkim, sözleşmedeki intibak boşluğunu hak ve nesafet, doğruluk, dürüstlük kuralları (MK. md. 4, 2) ışığında Kanun boşluğunda olduğu gibi MK’nun 1. maddesindeki yetkiye dayanarak yine bizzat kendisinin yaratıp taktir ettiği bir kuralla doldurmaya çalışmalıdır.” HGK, 01.07.1992, 13-360/425 (Kazancı İçtihat Bankası)

⁵⁹ Bu hususta bkz. Eren, s. 481; Arat, s. 97.

⁶⁰ Bkz. Arat, s. 111 vd.

döneme ait kira bedelinin belirlenmesi için açılan bir dava iken; kira bedelinin uyarlanması davası, genellikle uzun süreli kira sözleşmelerinde şartların esaslı ve öngörülemez bir şekilde değişmesi ve bu değişikliğin edimler arasındaki dengeyi bozması durumunda açılan bir davadır⁶¹.

Sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasında hâkim, dürüstlük kuralı çerçevesinde özellikle her iki tarafın menfaatini gözeterek ve tarafların mali durumunu dikkate alarak bir değerlendirme yapmalıdır⁶². Hâkim tarafından sözleşmeye müdahale, dar anlamda sadece edimin konusunun yükseltilmesi, düşürülmesi, ifa yeri ve zamanının değiştirilmesi şeklinde ortaya çıkabileceği gibi geniş anlamda hâkimin sözleşmenin tamamlanması, yorumlanması, değişen koşullara uyarlanması şeklinde de karşımıza çıkabilir⁶³. Uyarlamanın nasıl yapılacağı hususunda hâkimin takdir yetkisi bulunmaktadır (TMK m. 4). Fakat hâkimin koyduğu kural, sözleşmenin bütününe uygun olmalı, sözleşmenin geneli ve niteliğiyle ters düşmemelidir⁶⁴. Bu bağlamda Kovid-19 salgını nedeniyle önüne gelen uyarlama talebinde hâkim, örneğin salgın ortadan kalkıncaya kadar kira bedelinin belli oranda düşürülmesine veya iratlar halinde daha geniş bir vadeye yayılarak ödenmesine karar verebilir⁶⁵.

TBK m. 138’de uyarlamanın mümkün olmadığı hallerde borçlunun sözleşmeden dönebileceği, sürekli edimli sözleşmelerde ise fesih hakkını kullanabileceğini belirtilerek, sanki fesih hakkını kullanmadan önce uyarlama yoluna başvurulması gerektiği izlenimi yaratılmıştır. Yargıtay ise vermiş olduğu bazı kararlarda uyarlamanın mümkün olduğu durumlarda fesih hakkının kullanılmayacağına işaret etse de⁶⁶, kanaatimizce haklı sebeple fesih ile sözleşmenin yeni şartlara uyarlanması arasında bir öncelik ilişkisi bulunmamakta; kiracı Kovid-19 nedeniyle dilerse sözleşmenin yeni şartlara uyarlanmasını dilerse de haklı sebeple sözleşme ilişkisinin sona erdirilmesini isteyebilir.

Kira sözleşmesinin yeni koşullara uyarlanması bakımından tacir sıfatına sahip kişilerin basiretli iş adamı gibi davranma yükümlülüğü nedeniyle sözleşmenin uyarlanmasını talep edemeyeceği de gündeme gelebilir. Yukarıda da izah ettiğimiz üzere basiretli iş adamı gibi davranma yükümlülüğü tacirlere ticari iş ve işlemlerinde tedbirli, özenli ve öngörülü bir şekilde hareket etme ölçüsü getirmektedir. Örneğin tacir olan kimselerin sırf bu yükümlülüğü dolayısıyla aşırı olan cezai şartın indirilmesini isteme (TBK m. 182/3) hakları bulunmamaktadır (TTK m. 22/1).

⁶¹ Kira sözleşmeleri bakımından uyarlamanın söz konusu olduğu durumlar açısından bkz. Arat, s. 178-180.

⁶² Sözleşmenin hâkim tarafından uyarlanmasının tali (ikincil) bir yol olduğu ve hâkimin sözleşmeye müdahale tarzı açısından bkz. Arat, s. 187 vd.; Kaplan, s. 145 vd.

⁶³ Bu yönde bkz. Kaplan, s. 145; Doğan, s. 14-15.

⁶⁴ Bkz. Doğan, s. 15.

⁶⁵ Hakim tarafından uyarlamanın hangi esaslara göre yapılacağı hususunda bkz. Arat, s. 192-193; Kaplan, s. 156-157.

⁶⁶ Bu doğrultuda bkz. “Kira sözleşmesinin icrasını tahammül edilmez bir hale getiren sebeplerin varlığı halinde, iki taraftan her bir diğerine tam bir tazminat vermek ve kanuni mehillere riayet etmek şartıyla ve kira müddetinin hitamından evvel feshi ihbar edebilir. Kiralananın bulunduğu yerdeki gelişmeler yörenin ticari potansiyeli ve lüks semtlerin bölgede oluşmasının, sözleşme ilişkisinin kurulduğu tarihte öngörülmemesi kira sözleşmesinin bir taraf için çekilmez hale geldiğini göstermez. Kiralananın bulunduğu bölgedeki olağanüstü gelişme karşısında kira parasının yetersiz kalması durumunda şartları varsa, ancak kira parasının uyarlanması istenebilir.” 13. HD, 04.03.2002, 10836/2023 (Kazancı İçtihat Bankası).

Kovid-19 salgını mücbir sebep niteliğinde olduğundan, mücbir sebebin öngörülmezlik ve kaçınılmazlık unsurları tacirler için de geçerlidir. Dolayısıyla tacir olan kimselerin önüne bu salgını öngörüp ona göre tedbirlerini alsaydın şeklinde bir savunuyu getirilemez. Doktrinde taraflardan biri tacir ise, basiretli iş adamı gibi davranma yükümlülüğü gerekçe gösterilerek, onların olağanüstü olayları öngöremediği iddialarının dinlenemeyeceği ifade edilmiştir⁶⁷. Bu görüşe belki ekonomik kriz gibi ticari hayatı yakından ilgilendiren ve her tacirin az çok ekonomik hayatı takip etmesi ve ona göre önlemlerini alması gerektiği belirtilerek kısmen katılmak mümkün olabilir⁶⁸.

Fakat kanaatimizce bir tacirin ekonomik krizi öngörememesi ile Kovid-19 gibi salgın bir hastalığı öngörememesi arasında ciddi bir fark bulunmaktadır. Başka bir ifadeyle başlı başına mücbir sebep teşkil eden bir olay olan Kovid-19 salgını, ekonomik kriz gibi tacir tarafından öngörülebilmesinin beklenebileceği bir durum değildir. Zaten mücbir sebebin unsurlarından öngörülmezlik ve kaçınılmazlık, sadece borç ilişkisinin tarafları için değil herkes bakımından ortaya çıkan bir neticedir. Bu yüzden Yargıtay'ın ekonomik kriz bakımından basiretli tacir gibi davranma yükümlülüğüne yaptığı atfın, salgın hastalık olan Kovid-19 açısından geçerli olmadığı kanaatindeyiz⁶⁹.

⁶⁷ Bu görüş için bkz. Şener, s. 193.

⁶⁸ Nitekim Yargıtay da tacirlerin ekonomik krizi ileri sürerek edimini ifa edemediği savunusunu dinlememiştir. Bu hususta bkz. "Ne var ki uyarılma istenebilmesi, sözleşme kurulduktan sonra ortaya çıkan ve taraflarca sözleşme kurulduğu anda öngörülmeleyen objektif nitelikteki olağanüstü değişikliklerin varlığı halinde mümkündür. Ülkenin, özellikle 1994 yılından beri içinde olduğu ekonomik koşullar, dövizde meydana gelen artışlar, tüm ekonomik göstergeler değerlendirildiğinde, tacir olan davacının yabancı para karşılığı yaptığı sözleşmeden doğan edimini yerine getirip getiremeyeceğini önceden öngörmesi gerektiğinin kabulü gerekir. Davacının bu durumun sonuçlarını öngörmeyeceğinin kabulü, Türk Ticaret Kanunu'nun 20/2'nci maddesinin (Yeni TTK 18/2) kendisine yüklediği basiretli bir tacir gibi davranma yükümlülüğü ile de bağdaşmadığından, uyarılma koşullarından olan öngörülmezlik, işbu davada gerçekleşmemiştir." 11. HD, 05.04.2004, 9145/3551 (Şener, s. 194, dn. 275). Benzer şekilde bkz. "Davacı şirketin, davalıya ait taşınmazı 01.03.1999 tarihli kira sözleşmesi gereğince 5 yıl süreyle yıllık 20.000 Dolar kira bedeli ile kiraladığı uyumsuzluk konusu değildir. Taraflar arasındaki uyumsuzluk, sözleşme ile kararlaştırılan yıllık 20.000 Dolar kira bedelinin günün ekonomik koşulları altında çekilmez hal alması ve böylece işlem temelinin çekmesi olgusuna dayalı kira parasının uyarlanması isteğine ilişkindir.

Türkiye'de yıllardır süren enflasyon, eşya fiyatlarındaki beklenenin üzerindeki artışlar, Türk parasının yabancı paralara karşı sürekli değer kaybetmesi toplumun yaşamını ağırlaştırmakta ve huzursuzluk kaynağı olmaktadır. İşte bu açık olgu karşısında kiralayan mal sahiplerine enflasyonun rizikolarından korunmak amacıyla dövize endeksli kira sözleşmeleri düzenledikleri bir gerçektir. Devalüasyon ve ekonomik krizlerin bir anda oluşmadığı, belli ekonomik dar boğazlardan sonra meydana geldiği de bilinen bir gerçektir. Davacı TTK'nın 18/1 maddesi hükmüne göre tacir olup, aynı yasanın 20. maddesine göre ticarethaneye ait faaliyetlerinden dolayı basiretli iş adamı gibi hareket etmesi gerekir. Yabancı para karşısında sürekli değer kaybeden Türk parası yerine döviz ile sözleşme yapan ve borç altına giren tacirin alabileceği tedbirlerle önleyebileceği bir imkânsızlığa dayanması da kabul edilemez. Davacının bunu tahmin etmesi gerekir. Açıklanan nedenlerle davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde hüküm kurulmuş olması usul ve yasaya aykırıdır." 13. HD, 27.01.2005, 9750/907 (Kazancı İçtihat Bankası)

⁶⁹ Yargıtay'ın salt basiretli tacir gibi davranma yükümlülüğünden hareketle uyarılma talebinde bulunulamayacağı görüşü doktrinde de eleştirilmiştir. Bu doğrultuda bkz. Doğan, s. 21-22.

SONUÇ

Bu çalışmada tüm dünyayla birlikte Türkiye'yi de etkisi altına alan ve pandemi ilan edilmiş olan Kovid-19 salgınının konut ve çatılı iş yerleri kiralaları bakımından sözleşmenin sona erdirilmesine ve yeni şartlara uyarlanmasına etkileri incelenmiştir. Şüphesiz bu salgının pek çok alanda sonuçları olduğu gibi hukuk alanında da önemli etkileri gözlenmektedir. Bu çalışma kapsamında varılan sonuçlar ise şu şekilde özetlenebilir:

1. Kovid-19 salgını, doktrin ve uygulamada kabul edildiği haliyle mücbir sebep niteliğindedir. Dolayısıyla haksız fiiller bakımından zarar ve fiil arasındaki illiyet bağımlı kesen bir sebep olmasının yanında, sözleşmeler açısından da sözleşmenin feshi için haklı sebep teşkil etmektedir. Bu çerçevede özellikle kiraladığı taşınmazı bu salgın dolayısıyla kullanamayanlar (tacir, esnaf, öğrenci vs.), kira sözleşmesini feshetmek istediklerinde bu sebebe dayanabilirler.

2. Konut ve çatılı iş yerine ilişkin kira sözleşmeleri, TBK m. 347/3 hükmünün atfıyla TBK m. 331 çerçevesinde olağanüstü fesih yoluyla sona erdirilebileceği gibi genel hükümler çerçevesinde haklı sebeple fesih yoluyla da sona erdirilebilir. Bu bağlamda kiracının bir seçim hakkı olduğu söylenebilir. Ancak kiracı fesih hakkını kullanırken sözleşmeyi haklı sebeple mi yoksa TBK m. 331 çerçevesinde önemli sebeple mi sona erdirdiğini karşı tarafa bildirmelidir. Bu iki seçenekten, kiracılar yönünden kira sözleşmesinin haklı sebeple feshi daha avantajlıdır. Çünkü fesih, karşı tarafa vardığı andan itibaren hüküm ve sonuç doğuracaktır.

Oysa TBK m. 331 kapsamında olağanüstü fesihte ise, TBK m. 329 uyarınca kira sözleşmeleri en erken fesih bildiriminden üç ay sonrası için sona ereceğinden, kiracılar bu üç aylık bildirim süresine ilişkin kira bedellerini de kiralayana ödenmek zorunda kalacaktır.

3. Fesih bildirim, TBK m. 348 uyarınca yazılı geçerlilik şartına tabi kılınmıştır. Bu nedenle yapılacak bildirim yazılı olması, feshin sonuç doğurması bakımından önem arz etmektedir. Yazılı şekil şartı, mektup, mesaj, e-posta veya noter kanalıyla yerine getirilebilir. Eğer taraflardan her ikisi de tacir ise TTK m. 18/3 gereği sözleşmenin feshine ilişkin bildirim noter, taahhütlü mektup, telgraf veya güvenli elektronik imza kullanılarak kayıtlı e-posta yollarından biriyle yapılması daha yerinde olacaktır. TTK m. 18/3'de öngörülen şekil, geçerlilik şartı olmayıp ispat bakımından kolaylık sağlanması amacıyla getirilmiştir. Bu yüzden yazılı bildirim tacirler arasında bu şekilde yapılmaması, feshin geçersizliğine veya hüküm ve sonuç doğurmamasına yol açmaz.

4. TBK m. 324'te kiralananın kiracıdan kaynaklanan sebeplerle kullanılamaması durumunda kira bedelinin ödenmeye devam edeceği öngörülmüştür. Bu madde kapsamında özellikle askerlik, tatil, işten çıkarılma, tayin gibi kiracıdan kaynaklı nedenlerle kiralananın kullanılamaması durumu söz konusu olmalıdır. Bu maddenin zıt anlamından kiracıdan kaynaklanmayan sebeplerle kiralananın kullanılamaması durumunda kira bedeli ödeme borcunun ortadan kalkması gerekir. Ancak ahde vefa ilkesi gereği, bu sonucun ortaya çıkması bakımından mutlaka kiracı tarafından fesih hakkının kullanılmış olması gerekir. Aksi takdirde kiralayanın sözleşmenin hala geçerli bir şekilde devam ettiği ve kira bedelinin ödenmesi gerektiği itirazlarıyla

karşı karşıya kalmak mümkündür. Kovid-19 salgını ise, kiralananın kiracıdan kaynaklanmayan bir sebeple kullanılamaması niteliğinde olduğundan, TBK m. 324 hükmüne dayanılmaz.

5. 7226 sayılı Kanunun geçici 2. maddesiyle 01.03.2020 tarihinden 30.06.2020 tarihine kadar işleyecek iş yeri kira bedelinin ödenememesi, kira sözleşmesinin feshi ve tahliyesi için bir neden oluşturmayacaktır. Bu geçici önlem sadece kiralayan bakımından getirilmiş sözleşmenin feshini ve kiracının tahliyesini önleyen bir ihtiyati tedbirdir. Bu geçici önlem ile birlikte kira bedelini ödeme borcu ortadan kalkmamakta, sadece belli süreliğine karşı taraf açısından fesih ve tahliye sebebinin ortadan kaldırmaktadır. İş yeri kiralalarına ilişkin kira bedellerini ödeyemeyen kiracılar ise, Kovid-19 salgınına gerekçe göstererek kira sözleşmesini haklı sebeple feshedebilirler.

6. Özellikle ticaretle uğraşan iş yeri sahipleri, müşteri çevresinin etkilenmemesi adına kiracı olarak buldukları yerleri terk etmek isteyebilirler. Kovid-19'a bağlı olarak işyerlerinin geçici olarak kapatılması veya işlerinin durma noktasına gelmesi nedeniyle kira bedelini ödeyemeyecek durumda olan esnaf ve tacirler, kira sözleşmesini feshetmek yerine, TBK m. 138'e göre aşırı ifa güçlüğü nedeniyle sözleşmenin yeni şartlara uyarlanmasını isteyebilirler. Bu durumda sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olmayan yani sonradan ortaya çıkmış olan öngörülemez bir olağanüstü durum söz konusu olmalıdır. Bu durum aynı zamanda borçludan borcunu sözleşmenin yapıldığı şartlarda yerine getirmesini dürüstlük kuralına göre isteyememe sonucunu doğurmalıdır. Kovid-19 bakımından değerlendirdiğimizde, bu küresel salgının kira sözleşmelerinin yapıldığı sırada var olmayan ve sonradan ortaya çıkan olağanüstü bir durum olduğu aşikârdır. Bu salgın neticesinde kiralananı kullanamayan kiracılar, eğer ki kira sözleşmesini feshetmek istemezlerse sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını talep edebilirler. Çünkü kendisinden kaynaklanmayan sebeplerle ediminin karşılığını alamayan sözleşme tarafından, edimini aynen yerine getirmesini beklemek dürüstlük kuralına aykırı düşer.

7. Kovid-19 nedeniyle işleri durma noktasına gelen ve iş yerleri kapatılan tacirler açısından, müşteri kaybı olmaması için mevcut iş yerlerinin değişmemesi adına sözleşmenin yeni şartlara uyarlanması daha fazla tercih edilecek bir yoldur. Fakat tacirlerin basiretli iş adamı gibi davranma yükümlülüğünün bulunması, mücbir sebep niteliğindeki Kovid-19'a dayanarak sözleşmenin yeni koşullara uyarlanması talebine engel teşkil etmez. Her ne kadar Yargıtay ekonomik kriz gibi durumlarda tacirlerin basiretli iş adamı gibi davranma yükümlülüğü bulunduğu bahisle sözleşmenin yeni şartlara uyarlanması taleplerini reddetse de, ekonomik kriz Kovid-19 gibi küresel bir salgınla eş tutulamaz. Çünkü Kovid-19 gibi pandemi ilan edilen ve bütün dünyayı etkisi altına alan küresel bir salgının tacirler tarafından önceden öngörülebilmesi mümkün değildir.

YARARLANILAN KAYNAKLAR

- AKINTÜRK, TURGUT: Borçlar Hukuku, 5. Bası, Ankara 1994.
- AKKANAT, HALİL: “Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi”, Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu: Makaleler-Tebliğler, 1. Baskı, İstanbul 2012, s. 261-273.
- ARAL, FAHRETTİN: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 5. Bası, Ankara 2003.
- ARAT, AYŞE: Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması, Ankara 2006.
- ARKAN, SABİH: Ticari İşletme Hukuku, 23. Bası, Ankara 2017.
- BECKER, HERMANN: İsviçre Medeni Kanunu Şerhi, Borçlar Hukuku, II. Bölüm, Çeşitli Sözleşme İlişkileri, Bern 1934 (Çev. A. Suat Dura)
- DOĞAN, GÜLMELAHAT: “Aşırı İfa Güçlüğü Nedeniyle Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması”, Türkiye Barolar Birliği Dergisi, 2014/111, s. 9-36.
- DÖNMEZ, ZEYNEP: “Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeple Feshi”, İstanbul Barosu Dergisi, 2019/2, C. 93, S. 2, s. 159-173.
- ESENER, TURHAN: Borçlar Hukuku I, Akitlerin Kuruluşu ve Geçerliliği, Ankara 1969.
- EREN, FİKRET: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 18. Baskı, Ankara 2015.
- GAUCH, PETER: System der Beendigung von Dauerverträgen, Freiburg 1968.
- GÜMÜŞ, MUSTAFA ALPER: Borçlar Hukuku Özel Bölümler, Cilt 1, İstanbul 2008.
- HÜRLİMANN-KAUP, BETTİNA: Grundfragen des Zusammenwirkens von Miete und Sachenrecht, Luzern, Zürich 2008.
- KALENDER, AHMET: “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Sözleşmenin Sona Ermesi”, Terazi Hukuk Dergisi, Aralık 2017, C. 12, S. 136, s. 27-35.
- KAPLAN, İBRAHİM: Hâkimin Sözleşmeye Müdahalesi, 2. Bası, Ankara 2007.
- KILIÇOĞLU, M. AHMET: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Genişletilmiş 17. Bası, Ankara 2013.
- MEDİCUS, DİETER: Schuldrecht II Besonderer Teil, 9. Auflage, München 1999.
- MOERSCH, KARL-FRIEDRICH: ABC des Mietrechts, 20. Auflage, Walhalla 2009.
- OĞUZMAN, KEMAL/ÖZ, TURGUT: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. 1, 10. Bası, İstanbul 2012.
- ÖZTÜRK, MEHMET: “Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Halleri”, D.E.Ü. Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Şeref ERTAŞ’a Armağan, C. 19, Özel Sayı-2017, s. 1549-1595.

SELİÇİ, ÖZER: Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi, İstanbul 1977.

STEİNER, ROLF: Das Gestaltungsrecht, Zürich 1984.

ŞAHİN, TURAN: “Kira Sözleşmesinin Önemli Sebep Olağanüstü Feshi”, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 68 (1) 2019, s. 337-359.

ŞENER, ORUÇ HAMİ: Ticari İşletme Hukuku Ders Kitabı, 1. Bası, Ankara 2016.

TANDOĞAN, HALUK: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkiler, Cilt: I/2, Kira ve Ödünç Verme Sözleşmeleri, 3. Bası, Ankara 1985.

TEKİNAY, S. SULHİ/AKMAN, SERMET/BURCUOĞLU, HALUK/ALTOP, ATİLLA: Tekinay Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 7. Bası, İstanbul 1993.

TUNÇOMAĞ, KENAN: Türk Borçlar Hukuku, Cilt 1, Genel Hükümler, 6. Bası, İstanbul 1976.

YAVUZ, CEVDET/ACAR, FARUK/ÖZEN, BURAK: Borçlar Hukuku Dersleri, Özel Hükümler, 10. Baskı, İstanbul 2012.