

KÜRESEL SALGININ İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNE ETKİSİ VE KİRACININ SAHİP OLDUĞU HUKUKİ İMKÂNLAR

*THE EFFECT OF THE GLOBAL EPIDEMIC ON WORKPLACE RENTAL CONTRACTS AND
THE LEGAL OPPORTUNITIES OF THE TENANT*

Araştırma Makalesi

Ferhat CANBOLAT*

Günhan GÖNÜL KOŞAR**

İÇİNDEKİLER

GİRİŞ	124
I. GENEL OLARAK İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİ, SÜRESİ VE SONA ERMESİ	125
A. Genel Olarak Kira Sözleşmesi ve İşyeri Kira Sözleşmesi	125
B. İşyeri Kira Sözleşmesinin Süresi	129
C. İşyeri Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi	129
1. Genel Hükümlere Göre Sona Erme	130
2. Özel Hükümlere Göre Sona Erme	130
a. Kiraya İlişkin Genel Hükümlere Göre Sona Erme	131
b. Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi	135
II. KÜRESEL SALGININ İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNE ETKİSİNE İLİŞKİN GÖRÜŞLER	137
A. Kiralananda Ayıp Bulunduğu Görüşü ve Değerlendirilmesi	137
B. İmkânsızlık Görüşü ve Değerlendirilmesi	139

DOI: 10.32957/hacettepehdf.1074853

Makalenin Geliş Tarihi: 16.02.2022

Makalenin Kabul Tarihi: 26.04.2022

* Doç. Dr., Hacettepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı.
E-posta: f.canbolat@hacettepe.edu.tr

ORCID:0000-0003-2894-7119.

** Dr. Araştırma Görevlisi, Hacettepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı.
E-posta: gunhangonul@hacettepe.edu.tr

ORCID:0000-0002-2695-6954.

Bu makale Hacettepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi Araştırma ve Yayın Etiği kurallarına uygun olarak hazırlanmıştır.

C. Mücbir Sebep Görüşü ve Değerlendirilmesi	142
D. Kira Sözleşmesinin Önemli Nedenle Feshi Görüşü ve Değerlendirilmesi	143
E. Kira Sözleşmesinin Uyarlanması Görüşü ve Değerlendirilmesi	143
III. KÜRESEL SALGININ İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNE ETKİSİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ.....	143
A. Küresel Salgının Hukuki Bakımdan Nitelendirilmesi	144
B. İdare Tarafından İşyerlerine İlişkin Alınan Tedbirler ve Önemi	144
IV. KÜRESEL SALGININ İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNE ETKİSİ SEBEBİYLE KİRACININ SAHİP OLDUĞU HUKUKİ İMKÂNLAR.....	145
A. Genel Olarak	145
B. Kiracının Kira Sözleşmesini Sona Erdirmek İstemesi Halinde Sahip Olduğu Hukuki İmkânlar	146
1. Belirli Süreli İşyeri Kira Sözleşmelerinde Fesih Hakkı.....	146
2. Belirsiz Süreli İşyeri Kira Sözleşmelerinde Fesih Hakkı	147
3. Önemli Sebep Olağanüstü Fesih Hakkı	147
C. Kiracının Kira Sözleşmesini Devam Ettirmek İstemesi Halinde Sahip Olduğu Hukuki İmkân Olarak Sözleşmenin Uyarlanmasını İsteme Hakkı	149
1. Uyarlamada Uygulanacak Hükümler	149
a. Sözleşmede Uyarlama Kaydının Bulunması Halinde	149
b. Uyarlamada Uygulanacak Hükümlerin Belirlenmesi	151
2. Uyarlama Talep Edilebilmesinin Şartları	152
3. Uyarlamanın Şekli	154
4. Uyarlamada İndirim Oranının Belirlenmesinde Ölçü.....	155
5. Uyarlamada Oran ve Süre	157
SONUÇ	159
KAYNAKÇA.....	161

ÖZ

COVID-19 (Koronavirüs) küresel salgını nedeniyle Koronavirüsün bulaşıcılığını önlemek amacıyla tüm ülkeler gibi ülkemizde de çeşitli tedbirler alınmıştır. Bu tedbirlerden ve ekonomik hayatta meydana gelen değişimlerden en çok etkilenen borç ilişkilerinin başında işyeri kira sözleşmeleri gelmektedir. İşyerlerine ilişkin kira sözleşmelerinin akıbeti, tarafların sahip oldukları hukuki imkânlar ve bu tür işyerlerinde kiracı olanların kira bedelini ödeme yükümlülüklerinin nasıl etkileneceği hususları halihazırda önemli bir hukuki problemi oluşturmaktadır. Bu hukuki problemi ele alan çalışmamızda öncelikle genel olarak kira sözleşmesi ve işyeri kira sözleşmesi, işyeri kira sözleşmesinin süresi ve sona ermesi açıklanacak; ardından

COVID-19 küresel salgınının işyeri kira sözleşmelerine hukuki etkisine ilişkin olarak doktrinde ileri sürülen görüşlere yer verilecektir. Daha sonra ise küresel salgın hukuki bakımdan nitelendirilerek, idare tarafından alınan ve işyeri kira sözleşmelerini etkileyen tedbirler ele alınacaktır. Son olarak, COVID-19 küresel salgınının işyeri kira sözleşmelerine etkisi sebebiyle kiracının sahip olduğu hukuki imkânlar detaylı olarak açıklanacaktır.

Anahtar Kelimeler: COVID-19, Küresel salgın, İşyeri kira sözleşmesi, Uyarılama, İndirim

ABSTRACT

Due to the global epidemic of COVID-19 (Coronavirus), various measures have been taken in our country, as in all countries, in order to prevent the contagiousness of the Coronavirus. Workplace rental contracts are at the forefront of debt relations that are most affected by these measures and the changes in economic life. The future of workplace rental contracts, the legal possibilities of the parties and how the tenants of such workplaces will be affected by their obligations to pay the rent constitute important legal problems. In this study that deals with this legal problem, first of all, the rental contract and workplace rental contract, the duration and expiration of the workplace rental contract will be explained. Then, the views put forward in the doctrine regarding the legal impact of the COVID-19 global epidemic on workplace rental contracts will be examined. After that, the global epidemic will be qualified from a legal point of view, and the measures taken by the administration that affect the workplace rental contracts will be discussed. Finally, the legal possibilities of the tenant due to the impact of the COVID-19 global epidemic on workplace rental contracts will be tackled in detail.

Keywords: COVID-19, Global epidemic, Workplace rental contract, Adaptation, Discount

GİRİŞ

COVID-19 (Koronavirüs) küresel salgını nedeniyle Koronavirüsün bulaşıcılığını önlemek amacıyla tüm ülkeler gibi ülkemizde de çeşitli tedbirler alınmıştır. Bu tedbirlerden bazıları, sokağa çıkma kısıtlamaları, uzaktan eğitime geçilmesi, belirli işyerlerinin faaliyetlerinin bir süreliğine tamamen durdurulması, bazı işyerlerinin faaliyetlerinin süre ya da müşteri sayısı gibi yönlerden kısıtlanması ve hatta bazı sözleşmelerin akıbetlerine ilişkin özel düzenlemeler getirilmesidir. Gerek idare tarafından alınan tedbirler kapsamında faaliyetlerinin durdurulması ya da kısıtlanması neticesinde gerekse bu tedbirler kapsamında olmamakla beraber hem sokağa çıkma kısıtlamaları hem de vatandaşların tercihleri neticesinde ekonomik hayatta önceden öngörülmesi mümkün

olmayan değişimler meydana gelmiştir. Bu bağlamda işyerlerine ilişkin kira sözleşmelerinin akıbeti, tarafların sahip oldukları hukuki imkânlar ve bu tür işyerlerinde kiracı olanların kira bedelini ödeme yükümlülüklerinin nasıl etkileneceği hususları halihazırda önemli bir hukuki problemi oluşturmaktadır.

Küresel salgının işyeri kira sözleşmelerine etkisine ilişkin olarak hukuki ayıp, ekonomik ayıp, sürekli imkânsızlık, geçici imkânsızlık, mücbir sebep ve bunun sonuçları, sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması ve sözleşmenin feshi gibi çeşitli görüşler ileri sürülmüştür. Doktrinde bu şekilde farklı görüşler bulunduğu gibi, aynı görüşü paylaşan yazarlar arasında da fikir ayrılığı bulunmaktadır. Ayrıca tarafların başvurabileceği hukuki imkânlar ifade olunurken çelişkiye düştüğü gözlemlenmiştir. Bu çalışmanın amacı, küresel salgının işyeri kira sözleşmelerine etkisine ilişkin olarak doktrinde öne sürülen görüşleri ortaya koymak, görüşler arasındaki farklılıklara işaret etmek, işyeri kira sözleşmelerinin akıbetine ilişkin kendi görüşümüzü ifade etmek ve kiracının sahip olduğu hukuki imkânları açıklamaktır.

Çalışmada öncelikle genel olarak kira ve işyeri kira sözleşmesi, işyeri kira sözleşmesinin süresi ve sona ermesi açıklanacak; ardından COVID-19 küresel salgınının işyeri kira sözleşmelerine hukuki etkisine ilişkin olarak doktrinde ileri sürülen görüşlere yer verilecektir. Daha sonra ise küresel salgın hukuki bakımdan nitelendirilerek, idare tarafından alınan ve işyeri kira sözleşmelerini etkileyen tedbirler ele alınacaktır. Son olarak, COVID-19 küresel salgınının işyeri kira sözleşmelerine etkisi sebebiyle kiracının sahip olduğu hukuki imkânlar detaylı olarak açıklanacaktır.

I. GENEL OLARAK İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİ, SÜRESİ VE SONA ERMESİ

A. Genel Olarak Kira Sözleşmesi ve İşyeri Kira Sözleşmesi

Kira sözleşmesi, kiraya verenin kira konusu malın kullanımını kiracıya bırakmayı, kiracının da karşı edim olarak kira bedelini ödemeyi üstlendiği tam iki tarafa borç

yükleyen bir sözleşmedir¹. Bu sözleşme, rızai bir sözleşme olup sözleşmenin kurulması için tarafların anlaşması yeterlidir²; kiralananın kiracıya teslimi sözleşmenin kurulması için şart değildir³. Taraflara kişisel nitelikli hak veren⁴ kira sözleşmesi, sürekli borç ilişkisi olup kullandırma borcu doğuran ve ivazlı bir sözleşme olup, kurulması herhangi bir şekle tabi değildir⁵.

Kira sözleşmesinin tarafları kiraya veren ve kiracı olarak adlandırılır. Kiracı kira bedelini ödeme borcu altına giren ve kira konusu malı kullanma hakkına sahip olan tarafı ifade ederken; kiraya veren ise kira konusu malın kullanımını kira sözleşmesine uygun biçimde kiracıya bırakma borcu altına giren ve kira bedelinin ödenmesini talep hakkına sahip taraftır. Bununla beraber, kira sözleşmesinin geçerli biçimde kurulabilmesi için kira konusu malın kiraya verene ait olması gerekmez⁶. Kiraya verenin malik kişi olmadığı durumlarda malik, kiraya verenin haklarını kullanamaz⁷.

-
- ¹ EREN, Fikret, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Yetkin Yayınevi, Ankara 2021, N. 1041 vd.; İNCEOĞLU, M. Murat, **Kira Hukuku Cilt I**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014, s. 7; KILIÇOĞLU, Ahmet M., **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Turhan Kitabevi, 3. Bası, Ankara, 2021, s. 226; KIRMIZI, Mustafa, **Kira Hukuku**, Bilge Yayınevi, Ankara, 2013, s. 23 vd.; YAVUZ, Cevdet / ACAR, Faruk / ÖZEN, Burak, **Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler**, 9. Baskı, Beta Yayınevi, İstanbul, 2014, s. 361.
- ² ZEVKLİLER, Aydın / GÖKYAYLA, Emre, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 20. Bası, Vedat Kitapçılık, Ankara, 2020, s. 197.
- ³ ARAL, Fahrettin / AYRANCI, Hasan, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 14. Baskı, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2021, s. 262; ERZURUMLUOĞLU, Erzan, **Sözleşmeler Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 5. Baskı, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2015, s. 93; YAVUZ / ACAR / ÖZEN, **2014**, s. 362.
- ⁴ ÜNAL, Canan, "Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Nedenleri", **İstanbul Barosu Dergisi**, Yıl: 2010, Sayı: 3, Cilt: 84.
- ⁵ ARAL / AYRANCI, **2021**, s. 262; İNCEOĞLU, **2014**, a, s. 33; ERZURUMLUOĞLU, **2015**, s. 93. Ancak mevzuatımız bazı kira sözleşmelerini şekle tabi tutmuştur. Örneğin, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu m. 57 uyarınca kamu tüzel kişilerine ait taşınmazlara dair kira sözleşmelerinin yazılı şekilde yapılması ve noterce tasdik edilmeleri geçerlik şartıdır. Diğer örnekler için bkz. TANDOĞAN, Haluk, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. I/2**, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2008, s. 93 vd.
- ⁶ ARAL / AYRANCI, **2021**, s. 268; ZEVKLİLER / GÖKYAYLA, s. 197; KIRMIZI, **2013**, s. 39. Örneğin, intifa hakkı sahibi de kiraya veren sıfatı ile kira sözleşmesi kurabilir.
- ⁷ YAVUZ / ACAR / ÖZEN, **2014**, s. 366. Örneğin, tahliye taahhüdüne dayalı olarak dava açma ve takip hakkının sadece kiraya verene ait olup kiraya veren olmayan malikin böyle bir hakkı olmadığına ilişkin olarak bkz. Yargıtay 6. HD, 29.04.1993, E. 5033/ K. 5167; Yargıtay 6. HD, 17.11.1992; E. 6086/K. 7625. Kararlar için bkz. ÖZDOĞAN, Mustafa / OYMAK, Tuba, **6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Genel Hükümler Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Tahliye**, Bilge Yayınevi, Ankara, 2013, s. 562. Aynı zamanda, kira sözleşmesini sona erdirme hakkı intifa hakkı sahibine ait olup kuru mülkiyet sahibinin böyle bir hakkı bulunmamaktadır.

Kira sözleşmesinin unsurları, kira konusu şeyin (kiralanan) kullanılmasının devri, şeyin bir bedel karşılığında devri ve tarafların buna ilişkin anlaşmasıdır⁸. Kiralananın kiracıya devri unsuru, kiraya verenin kiralananı kiracıya teslim borcu olarak adlandırılıp kiraya verenin, kiralananı kiracıya kararlaştırılan tarihte⁹ ve sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim borcunu ifade etmektedir. Ayrıca kiraya verenin sadece teslimini değil, aynı zamanda kiralananı sözleşme süresince sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli durumda bulundurma borcunu içermektedir¹⁰.

Kira sözleşmesine konu işyeri, kişinin, ticari, sınai, ekonomik, mesleki faaliyetlerini yürüttüğü mekânı ifade eder. Bir yerin işyeri olarak nitelendirilebilmesi için baskın karakterin bu tarz bir faaliyet olması ve eşyanın kiralınması ile mesleki, ticari faaliyet arasında bağlantının bulunması zorunludur¹¹. Buna göre, bir mesleğin ya da

⁸ Doktrinde kira sözleşmesinin unsurlarına ilişkin olarak genelde yukarıdaki gibi üçlü sınıflandırma için bkz. AYDOĞDU, Murat / KAHVECİ, Nalan, **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 5. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2021, s. 377 vd.; DOĞAN, Murat, **Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2011, s. 7; ARAL / AYRANCI, **2021**, s. 263 vd.; ERZURUMLUOĞLU, **2015**, s. 92-93; ÜNAL, **2010**, s. 1525; YAVUZ / ACAR / ÖZEN, **2014**, s. 363 vd. Bununla beraber Eren, bir şey, bir şeyin kullanılmasının belirli veya belirsiz bir süre için devri, şeyin bir bedel karşılığında devri ve tarafların anlaşması şeklinde dörtlü bir sınıflandırmak yapmaktadır. EREN, **2021**, N. 1059 vd. Benzer bir sınıflandırma için bkz. KILIÇOĞLU, **2021**, s. 223 vd. Tandoğan ise ayrıca geri verme borcunu bir unsur olarak sayarak dört unsurlu bir sınıflandırma yapmaktadır. TANDOĞAN, **2008**, s. 11 vd.

⁹ Kira sözleşmesinde süre hakkında detaylı açıklama için bkz. AYDIN, Gülşah Sinem, **Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2013.

¹⁰ SELİÇİ, Özer, **Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi**, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1976, s. 20; EREN, **2021**, N. 1099.

¹¹ GÜMÜŞ, Mustafa Alper, **Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi**, 2. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012, s. 17. Konutun ya da çatılı işyerinin mutlaka taşınmaz niteliğine sahip olması gerekmediği, taşınır yapı niteliğindeki büfe vb. yapılara da TBK m. 339 vd. hükümleri uygulanabileceği, 6570 sayılı Kanun döneminden kalma alışkanlıkla TBK m. 339/I, c. 2 hükmünde geçen “taşınmaz” ifadesinden hareketle aksi sonucun kabul edilmesinin uygun olmadığı yönünde bkz. GÖKYAYLA, Emre, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Uygulama Alanı”, **Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi**, Prof. Dr. Aydın Zevkliler’e Armağan, Cilt: 8, Özel Sayı, İzmir, 2013, s. 1247. Türk Borçlar Kanunu’nun 339. maddesi, konut ve çatılı işyeri kavramını 818 sayılı Borçlar Kanunu’na kıyasla geniş tutmuştur. Maddenin kapsamının genişletilmesinin isabetli olduğu yönünde bkz. ÖZDOĞAN / OYMAK, **2013**, s. 536. Tarımsal arazi içindeki konut ya da çatılı işyerlerinde de bu hükümlerin uygulanabileceğine ilişkin olarak bkz. İNCEOĞLU, M. Murat, “Kira Sözleşmelerinin Kurulması ve Yenilenmesi”, **Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu, Makaleler-Tebliğler**, (der. M. Murat İnceoğlu), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2012, s. 247.

sanatın icrası ya da ticari, sınai veya tarımsal bir işletmenin işletilmesine ilişkin olarak akdedilen kira sözleşmesine “işyeri kirası sözleşmesi” denir¹².

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda (TBK) düzenlenen kira sözleşmeleri âdi kira (ancak doktrinde ve uygulamada kısaca kira sözleşmesi ile aksi belirtilmedikçe kastedilen âdi kiradır); konut ve çatılı işyeri kiralari ve ürün kirası sözleşmeleridir. TBK’nin kiraya ilişkin genel hükümleri, tarafların eşitliği prensibinden hareketle, buna karşılık konut ve çatılı işyeri kiralari ile ilgili özel hükümler ise kiracının korunması esasına dayalı bir şekilde düzenlenmiştir¹³.

Konut ve çatılı işyeri kiralari ile ilgili hükümlerin uygulama alanı bulması için kiracının ya da kiraya verenin gerçek ya da tüzel kişi olması, özel hukuk ya da kamu hukuku hükümlerine tâbi olması farklılık arz etmez¹⁴. Zira kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de bu hükümler uygulanır¹⁵. Bununla beraber, bu rejime tabi olmak için işyerinin 6570 sayılı Kanun’daki ifade ile musakkaf, Türk Borçlar Kanunu’ndaki ifade ile ise çatılı olması gerekmektedir¹⁶. Buna göre, kiralanan yer toprağa bağlı, etrafı dikey ve yatay olarak kapalı ve üstü örtülü olmalıdır. Çalışmada, aksi belirtilmedikçe, sadece çatılı işyeri kira sözleşmeleri değil küresel salgından etkilenen tüm işyeri kira sözleşmeleri bağlamında açıklama yapılmaktadır.

¹² ÖZDEMİR, Gencer, “COVID 19 (Koronavirüs) Salgınının İşyeri Kira Sözleşmelerine Etkisi”, **Terazi Hukuk Dergisi**, Yıl: 2020, Cilt: 15, Sayı: 166, s. 1156; ÖZTÜRK, Mehmet, “Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Halleri”, **Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Prof. Dr. Şeref Ertaş’a Armağan, Yıl: 2017, Cilt: 19, s. 1552.

¹³ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, **2014**, s. 567.

¹⁴ Ancak belirtmek gerekir ki, 6353 sayılı Kanunun Geçici 2. maddesi, tacirlerin ve tüzel kişilerin kiracı sıfatıyla akdettiği kira sözleşmelerinde, Türk Borçlar Kanunu’nun 232, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346 ve 356. maddelerinin yürürlüğünü 01.07.2020’ye kadar ertelemiştir. Söz konusu hükümler bu tarihten sonra uygulama alanı bulmaktadır.

¹⁵ Bu hususta tereddüte ve dolayısı ile kanuni düzenlemeye gerek olmadığı düşünülebilir ancak 6570 sayılı Kanun döneminde aksi yönde kararların verilmesi karşısında, konu özel olarak düzenlenmiştir. GÖKYAYLA, **2013**, s. 1230.

¹⁶ Çatısız işyeri kiralari ile ilgili hükümlerin uygulama alanı dışında bırakılmasına ilişkin olarak eleştiriler için bkz. AKINCI, Şahin, “İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Yıl: 2008, Cilt: 57, Sayı: 3, s. 40 vd.; GÖKYAYLA, **2013**, s. 1221; GÜMÜŞ, **2012**, s.17.

Türk Borçlar Kanunu'nda yer alan kira sözleşmelerine ilişkin düzenlemeler hem konut hem de işyeri kira sözleşmeleri bakımından uygulanabilecektir. Küresel salgın sürecinin etkisi daha ziyade işyeri kira sözleşmelerinde görüldüğünden çalışmada, bu sözleşme özelinde bir inceleme yapılacaktır.

B. İşyeri Kira Sözleşmesinin Süresi

TBK m. 300'e göre, kira sözleşmesi, belirli ve belirli olmayan bir süre için yapılabilir¹⁷. Kararlaştırılan sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirim olmaksızın sona erecek kira sözleşmesi belirli süreli; diğer kira sözleşmeleri belirli olmayan bir süre için yapılmış sayılır. Belirli süreli kira sözleşmesinden söz edebilmek için bildirimsiz sona erebilme ve tarafların buna ilişkin anlaşması aranır. Buna göre, taraflar kira sözleşmesinin süre ile sınırlandırılmasına yönelik olarak anlaşmış olmalı ve kira ilişkisi belirlenen zaman geldiğinde kendiliğinden sona ermelidir. Kira sözleşmesinin belirli ya da belirsiz süreli olması, işyeri kira sözleşmesinin sona erme rejimini belirlemesi sebebiyle oldukça önemlidir.

C. İşyeri Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi

İşyeri kira sözleşmesinin sona ermesine ilişkin TBK'de ayrı ve özel düzenlemeler yer almamaktadır. TBK'nin genel hükümleri ile kira sözleşmesinin sona ermesine ilişkin hükümleri niteliğine uygun düştüğü ölçüde işyeri kira sözleşmeleri bakımından uygulama alanı bulabilecektir.

İşyeri kira sözleşmesinin sona ermesine ilişkin olarak birkaç ihtimal söz konusudur. Öncelikle işyeri kira sözleşmesi gabin, irade sakatlığı ya da kusursuz ifa imkânsızlığı gibi genel hükümlere göre sona erebilir. İkinci ihtimal ise, TBK'de özel olarak kira sözleşmesinin sona ermesine ilişkin yapılan düzenlemeler çerçevesinde işyeri kira sözleşmesinin sona ermesidir. Kira sözleşmesine ilişkin hükümlerde yine kiraya ilişkin genel hükümlere göre sona erme ve konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona ermesi biçiminde ikili alt ayırım yapılır. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin belirli süreli ve belirsiz süreli olmalarına göre sona erme rejimi büyük değişiklik gösterir. Ayrıca konut

¹⁷ Bu madde emredici nitelikte olup tarafların iradelerinin nasıl nitelendirileceği yönünde yasal bir düzenleme öngörmektedir. YAVUZ / ACAR / ÖZEN, 2014, s. 374.

ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona erdirilmesine ilişkin olarak bildirim yoluyla sona erme ve tahliye davası yoluyla sona erme olmak üzere ikili ayırım yapılır¹⁸.

1. Genel Hükümlere Göre Sona Erme

İşyeri kira sözleşmesi, öncelikle genel hükümlere göre sona erebilir. Gabin, irade sakatlığı (yanılma, aldatma ve korkutma), tarafların kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin anlaşması (ikale), kusursuz ifa imkânsızlığı, kiraya veren ve kiracı sıfatlarının birleşmesi genel hükümlere göre sona erme halleridir. İlgili hukuki kurumun özelliklerine göre işyeri kira sözleşmesinin sona ermesi durumu söz konusu olacaktır.

2. Özel Hükümlere Göre Sona Erme

TBK’de kira sözleşmesinin sona ermesine ilişkin olarak özel düzenleme yapılmıştır. Özel hükümlerde belirli süreli ve belirsiz süreli kira sözleşmelerinin sona ermesi rejimi ayrı ayrı düzenlenmiştir. Ayrıca konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin de sona ermesi yine özel olarak düzenlenmiştir. Küresel salgından etkilenen işyeri kira sözleşmesi, kiraya ilişkin genel hükümlere göre sona erdirilebilir. Eğer küresel salgından etkilenen işyeri bir çatılı işyeri ise konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona ermesine ilişkin özel rejim uygulama alanı bulacaktır.

Kanun koyucu, kira sözleşmesinin sona ermesine ilişkin genel hükümler olan TBK m. 327-333’ün yanı sıra konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri bakımından özel sona erme halleri öngörmüştür. Kira sözleşmesinin sona ermesine ilişkin genel hükümler, konut ve çatılı işyerleri bakımından düzenleme bulunmayan hallerde ve onlara aykırı olmadığı sürece uygulanabilir¹⁹. Dolayısıyla çatılı işyeri kiralarna ilişkin sözleşmeler, bildirim ve dava yolu dışında, kira sözleşmesinin sona ermesine ilişkin genel hükümlere dayanılarak (TBK m. 327-333) sona erdirilebilir. Kira sözleşmesinin sona ermesine ilişkin genel hükümler içerisinden olağanüstü fesih yoluyla sona erme, konumuz bakımından büyük önemi haizdir. Zira aşağıda açıklanacağı üzere, COVID-19 küresel

¹⁸ Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine özgü sona erme sebepleri hakkında detaylı bilgi için bkz. AYDOĞDU / KAHVECİ, 2021, s. 634 vd.; DOĞAN, 2011, b, s. 55 vd.

¹⁹ Örneğin, kiracının ölümü TBK m. 356 hükmünde konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri bakımından özel olarak düzenlendiğinden TBK m. 333 uygulanamaz.

salgını işyeri kira sözleşmelerinde olağanüstü feshe başvurabilmek için önemli sebep teşkil edebilir.

a. Kiraya İlişkin Genel Hükümlere Göre Sona Erme

İşyeri kira sözleşmesi kiraya ilişkin genel hükümlere göre çeşitli şekillerde sona erebilir:

İlk olarak, işyeri kira sözleşmesi, tarafların sözleşme hükümlerine aykırı davranması nedeniyle sona erebilir. Kiracının kira bedeli ve yan giderleri ödemekteki temerrüdü sebebiyle (TBK m. 315) ya da kiracının kiralananı özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcunu ihlal etmesi sebebiyle (TBK m. 316) kiraya verenin fesih hakkı bulunmaktadır. Ayrıca kiralananın ayıplı olması sebebiyle kiracının fesih imkânı bulunmaktadır. Önemli ayıp durumunda ve ayıbın kiralananın öngörülen kullanıma elverişliliğini ortadan kaldırması ya da önemli ölçüde engellemesi ve verilen sürede giderilmemesi hâlinde kiracı, sözleşmeyi feshedebilir (TBK m. 306).

Kiracının temerrüdü başlıklı TBK m. 315 uyarınca, kiracı, kiralananın tesliminden sonra muaccel olan kira bedelini veya yan gideri ödeme borcunu ifa etmezse, kiraya veren kiracıya yazılı olarak bir süre verip, bu sürede de ifa etmeme durumunda, sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir. Kiracıya verilecek süre en az on gün, konut ve çatılı işyeri kiralalarında ise en az otuz gündür. Bu süre, kiracıya yazılı bildirim yapıldığı tarihi izleyen günden itibaren işlemeye başlar.

İşyeri bir çatılı işyeri ise, kiracının kiralananı kasten ağır bir zarar vermesi, kiracıya verilecek sürenin yararsız olacağına anlaşılması veya kiracının bu yükümlülüğe aykırı davranışının kiraya veren aynı taşınmazda oturan kişiler ile komşular bakımından çekilmez olması durumlarında kiraya veren, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir²⁰.

İkinci olarak, belirli süreli işyeri kira sözleşmeleri sürenin sona ermesi ile kendiliğinden sona erebilir. TBK m. 327 uyarınca, açık veya örtülü biçimde bir süre belirlenmişse, işyeri kira sözleşmesi, bu sürenin sonunda kendiliğinden sona erer. Öte

²⁰ TBK m. 316/3.

yandan TBK m. 327/2 uyarınca, taraflar, bu durumda, açık bir anlaşma olmaksızın kira ilişkisini sürdürürlerse, işyeri kira sözleşmesi belirsiz süreli sözleşmeye dönüşür.

Üçüncü olarak, belirsiz süreli işyeri kira sözleşmeleri fesih bildirim ile sona erdirilebilir. Belirsiz süreli işyeri kira sözleşmelerinin fesih ile sona erdirilmesi sıkı kurallara tabidir. TBK m. 328 uyarınca, belirsiz süreli işyeri kira sözleşmelerinde taraflardan her biri, daha uzun bir fesih bildirim süresi veya başka bir fesih dönemi kararlaştırılmış olmadıkça, yasal fesih dönemlerine ve fesih bildirim sürelerine uyarak sözleşmeyi feshedebilir. Fesih dönemlerinin hesabında, işyeri kira sözleşmesinin başlangıç tarihi esas alınır²¹.

Olağan fesih, taraflardan herhangi birince tek taraflı bir irade beyanı ile belirsiz süreli sürekli borç ilişkisini sona erdirme imkânı²²; olağanüstü fesih ise sürekli borç ilişkisinin normal seyrinde olağan olmayan bir sebebin ortaya çıkması ile ilişkinin kural olarak derhal sonuç doğuracak şekilde sona erdirilmesi hakkıdır²³. Yöneltilmesi gerekli irade beyanı (kullanılma şekli) ve borç ilişkisini zaman içinde sınırlayarak sona erdirme (etkisi) açısından aynı olmakla beraber, görevleri açısından farklıdırlar. Olağan feshin geçerli olabilmesi için fesih dönemi ve fesih bildirim süresine uyulmalıdır.

Olağanüstü fesih sürekli borç ilişkisinin normal seyrinde olağan olmayan bir sebebin ortaya çıkması ile ilişkinin kural olarak derhal sonuç doğuracak şekilde sona erdirilmesi hakkını ifade eder²⁴. Olağanüstü fesih, kural olarak bir fesih süresine veya fesih dönemine bağlanmaz çünkü çekilmez hale gelen ve üstelik sürekli nitelikteki borç ilişkisinden kurtulma ihtiyacı ve menfaati, muhatap için hukuki ilişkinin derhal sona

²¹ TBK m. 328/2 uyarınca, sözleşmede veya kanunda belirtilen fesih dönemine veya bildirim süresine uyulmamışsa, bildirim bir sonraki fesih dönemi için geçerli olur. Bu husus Yargıtay kararlarında kabul edilen bir husus olup Türk Borçlar Kanunu ile kanunlaşmıştır. İsaetli bir düzenleme olduğuna ilişkin açıklama için bkz. AKKANAT, Halil, “Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi” **Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu, Makaleler-Tebliğler**, (der. M. Murat İnceoğlu), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2012, s. 264.

²² Olağan feshle, sürekli borç ilişkisi doğuran sözleşmenin tarafları sonsuza dek bağlamasının ve dolayısı ile kişi özgürlüğünün kısıtlanması önlenir. DEMİRSATAN, Barış, **Türk Borçlar Kanunu Çerçevesinde Sözleşmenin Haksız Olarak Sona Erdirilmesi**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2019, s. 230.

²³ SELİÇİ, 1976, s. 112.

²⁴ SELİÇİ, 1976, s. 112.

ermesi halinde katlanacağı sıkıntılardan üstün tutulmuştur²⁵. Bununla beraber, kira sözleşmesinin feshinde haklı sebeple feshin derhal etki göstermesine kanun koyucu tarafından getirilen istisna söz konusudur²⁶. Kira sözleşmesinin olağanüstü sebeple feshi, TBK’de önemli sebepler, kiracının iflası ve kiracının ölümü başlıklarında düzenlenmiştir.

İşyeri kira sözleşmesinin önemli sebeple olağanüstü feshi TBK m. 331’e göre mümkündür. Bu hükme göre, taraflardan her biri, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hâle getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir²⁷. Hâkim, durum ve koşulları göz önünde tutarak, olağanüstü fesih bildirimiminin parasal sonuçlarını karara bağlar. Böylece eski Borçlar Kanunu’nda olduğu gibi fesheden taraf tam bir tazminata hükmedilmeyecektir. Hâkim, somut olayın koşullarını ve tarafların kusurunu nazara alarak tazminata gerek olup olmadığına TMK m. 4’te kendisine tanınan takdir yetkisine göre karar verecektir²⁸.

Önemli sebeple olağanüstü feshe başvurabilmek için bir taraf için sözleşmenin devamını çekilmez kılan önemli bir sebebin ortaya çıkması gerekir. Bu durumda taraflardan biri için ilişkinin sürdürülmesini beklemek dürüstlük kurallarına aykırıdır²⁹. Çekilmezlik haline örnek olarak ekonomik durumun önemli ölçüde kötüleşmesi, ağır

²⁵ SELİÇİ, 1976, s. 157. Olağan fesihten farklı olarak, olağanüstü fesih- haklı nedenle fesih- sebebe bağlı yenilik doğuran bir haktır. Detaylı bilgi için bkz. DEMİRSATAN, 2019, s. 252 vd.

²⁶ ALTINOK ORMANCI, Pınar, **Sürekli Borç İlişkilerinin Haklı Sebeple Feshi**, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2011, s. 215.

²⁷ Önemli sebeple fesih (ya da haklı sebeple fesih) özel hükümlerde çeşitli sürekli borç ilişkilerinin sona erdirilmesine ilişkin bir yol olarak düzenlenmiş olup Türk Borçlar Kanunu’nda genel hükümlerde sürekli sözleşmelerin haklı sebeple feshine yer verilmemiştir. Buna ilişkin eleştiri için bkz. BUZ, Vedat, “Borçların İfası ve İfa Edilmemesi”, **Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu, Makaleler-Tebliğler**, (der. M. Murat İnceoğlu), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2012, s. 111. Ayrıca TBK m. 331’de düzenlenen fesih hakkına ilişkin olarak, tarafların feshin sonuç doğurmasını daha kısa sürelerle bağlaması ya da derhal sonuç doğuracağını kararlaştırmalarının mümkün olduğuna ilişkin olarak bkz. ALTINOK ORMANCI, 2011, s. 216. Buna karşılık, yukarıda belirtildiği üzere, TBK m. 328-330’da düzenlenen fesih süreleri uzatılabilir olmakla beraber kısaltılamaz.

²⁸ Kiracının kira sözleşmesini vaktinden evvel sona erdirmek istemesi halinde, hem kendisinin hem de kiraya verenin zarar görmeyeceği hukuki bir çözüm TBK m. 323’te düzenlenen kira ilişkisinin devridir. Buna ilişkin olarak detaylı açıklama için bkz. TOPUZ, Seçkin / CANBOLAT, Ferhat, “Kira İlişkisinin Devri - (Yeni) Türk Borçlar Kanununun İlgili 323 üncü maddesinin Değerlendirilmesi”, **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, Yıl: 2011, Sayı: 95, s. 97-134.

²⁹ ÜNAL, 2010, s. 1542.

hastalık, ailenin büyümesi veya eşin ölümü verilebilir³⁰. Bir nedenin haklı sebeple olağanüstü feshe dayanak teşkil edebilmesi için sözleşmenin kurulduğu sırada bilinmemesi öngörülmemesi ve olağanüstü nitelikte olması aranır³¹. Açıklanacağı üzere, COVID-19 küresel salgını işyeri kira sözleşmelerinde olağanüstü feshe başvurabilmek için önemli sebep teşkil edebilir.

Önemli sebeple feshe ilişkin olarak son çare olma prensibi söz konusudur. (Ultima Ratio/ Orantılılık) Sözleşmeyi ayakta tutma ilkesi uyarınca, sözleşme ihlalini bertaraf etmek için daha yumuşak bir yola başvurmak mümkün ise haklı sebeple feshe başvurulamaz³².

Türk Borçlar Kanunu m. 138’de aşırı ifa güçlüğüne ilişkin hüküm getirilmiş olması karşısında TBK m. 331’in anlamsız hale geldiğini söylemek mümkün değildir, TBK m. 331 aşırı ifa güçlüğü halinde fesih imkânını teyit eder nitelikte bir hükümdür. Sözleşmelerin ayakta tutulması ilkesi gereğince taraflar sözleşmeyi ayakta tutmayı istiyorsa önemli sebebin sona ermeye yönelik değil, sözleşmenin içeriğini yeniden düzenlenmeye yönelik kullanılması daha isabetlidir. Kanun bu madde ile sözleşmenin sona erdirilmesi yetkisini verdiği göre “çoğun içinde azı da vardır” denilerek fesih yetkisi varsa uyarlamayı talep yetkisi de var denilebilir.

İşyeri kira sözleşmesinin olağanüstü sebeple feshine, önemli sebeple TBK m. 331 uyarınca feshin yanı sıra, kiracının iflası (TBK m. 332) ve kiracının ölümü (TBK m. 333) halinde de başvurulabilir.

Kiracının iflası sebebiyle olağanüstü fesihle işyeri kira sözleşmesinin sona erdirilebilmesi için kiracının iflas etmiş olması, kiracının iflas ettiği sırada kira konusunun kiracıya teslim edilmiş olması, kiraya verenin işleyecek kira bedelleri için güvence talep etmesi ve bu talebin yerine getirilebilmesi için kiracıya uygun süre tanınması gerekmektedir. Bu süre içinde kendisine güvence verilmezse kiraya veren, sözleşmeyi herhangi bir fesih bildirim süresine uymaksızın hemen feshedebilir. Bu hüküm ifa

³⁰ ARAL / AYRANCI, 2021, s. 334; EREN, 2021, N. 1304.

³¹ EREN, 2021, N. 1305.

³² ALTINOK ORMANCI, 2011, s. 268; AYDIN, 2013, s. 240.

güçsüzlüğü başlıklı TBK m. 98'in özel uygulama alanıdır³³ ancak kiracının iflası olmaksızın ödemediği halde kiraya veren TBK m. 98'e dayanamaz.

TBK m. 333'e göre, kiracının ölmesi durumunda mirasçıları, yasal fesih bildirim süresine uyarak en yakın fesih dönemi sonu için işyeri kira sözleşmesini feshedebilirler. Eski Borçlar Kanunu'nda kiracının ölümü halinde kiraya verene de sözleşmeyi fesih hakkı tanınmış idi ancak Türk Borçlar Kanunu'nda bu imkân tanınmamıştır. Kanaatimizce kira sözleşmesinde kiracının şahsının önemli olması nedeniyle bu değişiklik isabetsizdir³⁴. Kiraya verenin ölümününse işyeri kira sözleşmesine etkisi bulunmamaktadır.

b. Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi

İşyeri kira sözleşmesine konu işyerinin çatılı olması halinde, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin TBK'de öngörülen özel sona erdirmeye tabi olacak ve bu hükümler çerçevesinde sona erdirilebilecektir.

Türk Borçlar Kanunu'nun kiraya ilişkin genel hükümleri tarafların eşitliği prensibinden hareket etmekle beraber, konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin özel hükümlerde kiracının korunması esasına dayalı şekilde hareket etmiştir. Konumuz işyeri kira sözleşmeleri olduğundan, çatılı işyeri kira sözleşmeleri bakımından açıklama yapılacaktır.

Çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona erdirilebilmesi için fesih şarttır. TBK m. 348 uyarınca, konut ve çatılı işyeri kiralarında fesih bildirimini geçireliliği, yazılı şekilde yapılmasına bağlıdır. Çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona erdirilmesine ilişkin olarak bildirim yoluyla sona erme ve tahliye davası yoluyla sona erme olmak üzere ikili ayırım yapılır.

Çatılı işyeri kira sözleşmelerinin bildirim yoluyla sona erdirilmesi, sözleşmenin belirli süreli veya belirsiz süreli olmasına göre farklılık arz eder:

³³ Aynı yönde bkz. EREN, 2021, N. 1315; SELİÇİ, 1976, s. 173.

³⁴ Aynı yönde bkz. DOĞAN, Murat, "6098 Sayılı TBK'na Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirmesi", **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, Özel Hukuk Sempozyumu Özel Sayısı, Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, İstanbul, 2011, s. 518; AKKANAT, 2012, s. 266.

Belirli süreli çatılı işyeri kira sözleşmeleri, sürenin dolması ile sona ermez. Yazılı fesih bildirim gerekir ve bu yazılı bildirim kira süresinin bitiminden en az on beş gün önce yapılmalıdır³⁵. TBK m. 347'ye göre, çatılı işyeri kiralarda kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az onbeş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır. Kiraya veren, sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez. Ancak, on yıllık uzama süresi sonunda kiraya veren, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir³⁶.

Belirsiz süreli çatılı işyeri kira sözleşmelerinin bildirim yoluyla sona erdirilmesine gelince, TBK m. 347/2'ye göre, kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre³⁷ fesih bildiriyle sözleşmeyi sona erdirebilir TBK m. 347/3' e göre ise, genel hükümlere göre fesih hakkının kullanılabilceği durumlarda, kiraya veren veya kiracı çatılı işyeri kira sözleşmesini sona erdirebilir. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde sona ermeyi ve genel hükümlere göre sona ermeyi yukarıda açıkladığımızdan burada tekrar detaya girmiyoruz. Burada dikkat edilmesi gereken husus bu yola kiracının her zaman, kiraya vereninse ancak on yıl sonra başvurabileceğidir.

Çatılı işyeri kira sözleşmelerinin sona erdirilmesine ilişkin bir başka hukuki imkan, sözleşmenin tahliye davası yoluyla sona erdirilmesidir. Tahliye davası, verilen kararın kesinleşmesi ile işyeri kira sözleşmesini sona erdirir. Dolayısı ile tahliye davası yenilik doğuran dava olup dava sonunda verilecek olumlu karar kurucu niteliktedir³⁸. Tahliye davası açma sebepleri kanunda belirtilenlerle sınırlıdır. Buna “dava sebeplerinin

³⁵ Bu süre nispi emredici olup kiracı lehine kısaltılabilir hatta kaldırılabilir ancak uzatılamaz. EREN, **2021**, N. 1384. Buna karşın, sürenin mutlak emredici nitelikte olduğu yönünde bkz. GÜMÜŞ, **2012**, s. 316.

³⁶ On yıllık uzama süresinin çok uzun olduğuna ilişkin eleştiri için bkz. ÖZDOĞAN / OYMAK, **2013**, s. 532. Eren de bu sürenin uzun olduğunu, ilk fırsatta 5 yıla indirilmesini tavsiye etmektedir. EREN, **2021**, N. 1387.

³⁷ TBK m. 329 vd.

³⁸ BURCUOĞLU, Haluk, “Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde, Sözleşmeye Aykırılık Nedeniyle Fesih ve İade İstemi İle İlgili Yargıtay Uygulamasının Değerlendirilmesi”, **Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi**, Prof. Dr. Aydın Zevkliler'e Armağan, Cilt: 8, Özel Sayı, İzmir, 2013, s. 659.

sınırlılığı” ilkesi denir. Bu ilke TBK m. 354’te “*Dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin hükümler, kiracı aleyhine değiştirilemez*” şeklinde ifade olunmuştur.

Tahliye sebepleri kiraya verenden ya da kiracıdan kaynaklanabilir. Çatılı işyeri kira sözleşmeleri bakımından kiraya verenden kaynaklanan tahliye sebepleri kısaca kiraya verenin belirli kişilere ilişkin işyeri ihtiyacı, yeni malikin ihtiyacı ve kiralananın yeniden inşa ve imarıdır. Çatılı işyeri kira sözleşmeleri bakımından kiracıdan kaynaklanan tahliye sebepleri ise kiracının yazılı tahliye taahhüdü, iki haklı ihtar sebebiyle tahliye ve kiracının veya birlikte yaşadığı eşinin aynı ilçe veya belde belediye sınırları içinde oturmaya elverişli bir konutunun bulunmasıdır³⁹.

II. KÜRESEL SALGININ İŞYERİ KIRA SÖZLEŞMELERİNE ETKİSİNE İLİŞKİN GÖRÜŞLER

İçişleri Bakanlığı’nın 15.03.2020 tarihli “COVID-19 Tedbirleri” başlıklı Ek Genelgesi ile birçok işyerinin faaliyeti tüm ülkede küresel salgının yayılmasını önlemek amacıyla durdurulmuştur. Mart 2020’den bu yana idare, küresel salgınla mücadele etmek üzere çeşitli tedbirler almakta ve yer yer bu tedbirleri gevşetmektedir. İdare tarafından faaliyetleri geçici süreyle durdurulan işyerleri için akdedilen kira sözleşmelerinin akıbetinin ne olacağı doktrinde tartışmalıdır:

A. Kiralananda Ayıp Bulunduğu Görüşü ve Değerlendirilmesi

Bir görüşe göre⁴⁰, İçişleri Bakanlığı Genelgesi kiraya verenin kiralananı sözleşmeye uygun şekilde teslim ve sözleşme süresince kullanıma uygun şekilde

³⁹ TBK m. 352. Detaylı bilgi için bkz. İPEK, Eyüp, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu İle Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler”, **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, Yıl: 2012, Sayı:102, s. 59-92; AYDOĞDU / KAHVECİ, **2021**, s. 672 vd.; ÖZTÜRK, **2017**, s. 1553.

⁴⁰ CUMALIOĞLU, Emre, “Covid-19 (Yeni Korona Virüs) Pandemisinin Kira Sözleşmelerine Etkileri”, **COVID-19 Salgınının Hukuki Boyutu**, (der. Prof. Dr. Muhammet Özekes), İstanbul, 2020, On İki Levha Yayıncılık, s. 356; İLERİ, Çiğdem, “Alman Hukuku Uygulamaları Işığında Covid-19 Önlemlerinin İşyeri Kira Sözleşmeleri Bakımından Sonuçları”, **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, Yıl: 2021, Cilt: 27, Sayı: 1, s. 847; ÖZDEMİR, **2020**, s. 1166; DAŞLI, Engin, “COVID-19 Salgını Bağlamında AVM Kiraları ve Ekonomik Ayıp”, **Lexpera Blog** 2020. <https://blog.lexpera.com.tr/covid-19-salgini-baglaminda-avm-kiralari-ve-ekonomik-ayip/> (erişim tarihi 07.02.2022).

bulundurma borcu bakımından ayıba sebebiyet vermiştir ve kiraya veren ayıptan sorumluluk hükümleri uyarınca sorumlu olacaktır. Görüş sahipleri arasında bu durumun hukuki ayıp teşkil ettiğini⁴¹ kabul eden yazarlar bulunduğu gibi ekonomik ayıp teşkil ettiğini kabul eden de vardır⁴².

Hukuki ayıp bulunduğunu savunan yazarlar arasında kiracının başvurabileceği hukuki çareler bakımından da görüş ayrılığı bulunmaktadır. Bu noktada kiracının ayıp nedeniyle kira bedelinde indirim⁴³ ya da önemli ayıp nedeniyle sözleşmenin feshini talep edebileceği savunulduğu⁴⁴ gibi ayıplı ifanın kiraya verenin temerrüdüne sebep olacağı ve kiracının buna dayanarak sözleşmeden dönebileceği de savunulmaktadır⁴⁵.

Küresel salgının ayrıca alışveriş merkezlerinde yer alan işyerleri bakımından ekonomik ayıba sebebiyet verdiği görüşü de dile getirilmiştir⁴⁶.

Hukuki ayıp, doktrinde kira konusu malın kullanılmasına bir hukuk kuralı veya yargı kararının engel olması, kira konusu malın kullanımının elverişsiz hale gelmesi şeklinde tanımlanmaktadır⁴⁷. Ekonomik ayıbın ise, doktrinde bir işyerinde kiraya veren tarafından bildirilen ve özellikle vaat edilen iş hacminin sağlanamadığı ve kar elde edilemediği durumları ifade ettiği kabul edilmektedir⁴⁸.

Kanaatimizce, küresel salgının etkisiyle işyerlerinin kapanması halinde kiralananın niteliğinde herhangi bir eksiklik veya değişiklik bulunmadığından dolayı ayıptan söz

⁴¹ CUMALIOĞLU, 2020, a, s. 356; ÖZDEMİR, 2020, s. 1166.

⁴² DAŞLI, 2020.

⁴³ Ayıp nedeniyle indirim görüşü hakkında detaylı açıklama için bkz. İLERİ, 2021, s. 847.

⁴⁴ CUMALIOĞLU, 2020, a, s. 356. Öte yandan yazara göre, kiralananda Genelge ile durdurulan faaliyet yürütülüyorsa ve bu faaliyet sözleşmenin temeliyse bu durumda amaç bozulduğundan ve hukukumuzda amacın bozulmasına yönelik bir düzenleme olmadığından imkânsızlık hükümleri uygulanacaktır. CUMALIOĞLU, 2020, a, s. 358.

⁴⁵ ÖZDEMİR, 2020, s. 1166.

⁴⁶ DAŞLI, 2020.

⁴⁷ GÜMÜŞ, Mustafa Alper, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Özel Hükümler Cilt-1, 3. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2013, s. 262; ZEVKLİLER / GÖKYAYLA, 2020, s. 275. Satış sözleşmesinde benzer yönde hukuki ayıp tanımı için bkz. KILIÇOĞLU, 2021, s. 76.

⁴⁸ EREN, 2015, s. 330.

edilemez⁴⁹. Zira küresel salgın nedeniyle ortaya çıkan etki, bizzat işyeri kira sözleşmesine konu olan “işyeri”ne ilişkin değildir; bilakis işyerinde icra edilen işe, faaliyete ilişkindir. Bu sebeple kira sözleşmesine konu işyerinden kaynaklanan bir hukuki ve ekonomik ayıptan söz etmek mümkün değildir. Ayrıca edimin ifasının ayıplı olduğu durumlarda kullanılacak haklar TBK m. 305 vd.’da düzenlenmiştir. Temerrüt ise farklı bir hukuki kurumdur. Ayıplı bir ifa durumunda temerrütten ve onun hukuki sonuçlarından söz etmek çelişki oluşturur.

B. İmkânsızlık Görüşü ve Değerlendirilmesi

Bir diğer görüşe göre ise, küresel salgın nedeniyle idare tarafından faaliyetleri durdurulan işyerleri bakımından geçici ya da sürekli imkânsızlık söz konusu olabilir⁵⁰.

İmkânsızlığın bulunduğunu kabul eden görüş sahiplerinden bir kısmına göre, idare tarafından faaliyetleri durdurulan işyerlerine ilişkin olarak akdedilen kira sözleşmeleri bakımından geçici ifa imkânsızlığı söz konusu olur⁵¹. Geçici ifa imkânsızlığının, tüm işyerleri bakımından uygulanıp uygulanmayacağı konusunda görüş sahipleri arasında ayrılık bulunmaktadır.

⁴⁹ Aynı yönde bkz. BİLGİN YÜCE, Melek, “Koronavirüs Salgını Nedeniyle Hükümet Kararıyla Kapatılan İşyerlerinin Kira Sözleşmelerinin Akıbetinin Değerlendirilmesi”, **COVID-19 Salgınının Hukuki Boyutu**, (der. Prof. Dr. Muhammet Özkes), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2020, s. 436; GÜNDOĞDU, Fatih / URAL, Nihal, “Koronavirüs (Covid 19) Tedbirlerinin Kira Sözleşmelerine Etkisi”, **COVID-19 Salgınının Hukuki Boyutu**, (der. Prof. Dr. Muhammet Özkes), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2020, s. 373; MAKARACI BAŞAK, Aslı / ÖKTEM ÇEVİK, Seda / YÖRÜK, Işıl, “Korona Virüsün İşyeri Kira Sözleşmelerine Etkisi”, **COVID-19 Salgınının Hukuki Boyutu**, (der. Prof. Dr. Muhammet Özkes), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2020, s. 396.

⁵⁰ BAYSAL, Başak / UYANIK, Murat / YAVUZ, M. Selim, “Koronavirüs 2019 (Covid-19) ve Sözleşmeler”, **COVID-19 Salgınının Hukuki Boyutu**, (der. Prof. Dr. Muhammet Özkes), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2020, s. 276; ETAN, Aslı / MELENGİÇ, İrem, “COVID-19 Salgınının Kira ve Eser Sözleşmeleri Üzerindeki Etkilerinin Değerlendirilmesi”, **Adalet Dergisi**, Yıl: 2020/1, Sayı: 64, s. 197; ÖZER, Tolga, “Covid-19 Salgınının İş Yeri Kiralarında Kiracının Kira Bedelini Ödeme Borcuna Etkisi”, **COVID-19 Salgınının Hukuki Boyutu**, (der. Prof. Dr. Muhammet Özkes), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2020, s. 454; YILDIRIM, Abdülkerim, Koronavirüs Krizinin Özel Hukuk Sözleşmelerine Etkisi”, **Terazi Hukuk Dergisi**, Yıl: 2020, Cilt: 15, Sayı: 166, s. 990; BİLGİN YÜCE, 2020, s. 429; GÜNDOĞDU / URAL, 2020, s. 372; MAKARACI BAŞAK / ÖKTEM ÇEVİK / YÖRÜK, 2020, s. 397; ÖZDEMİR, 2020, s. 1163.

⁵¹ BAYSAL / UYANIK / YAVUZ, 2020, s. 276; BİLGİN YÜCE, 2020, s. 429; GÜNDOĞDU / URAL, 2020, s. 372; MAKARACI BAŞAK / ÖKTEM ÇEVİK / YÖRÜK, 2020, s. 397; ÖZDEMİR, 2020, s. 1163; ÖZER, 2020, s. 454; YILDIRIM, 2020, s. 990.

Geçici imkânsızlığın hukuki sonucunun ne olacağı, kira sözleşmesine etkisi görüş sahipleri arasında tartışmalıdır. Zira geçici imkânsızlık kavramı ve hukuki sonuçları konusunda TBK’de bir düzenleme bulunmamaktadır. Bir görüş, geçici ifa imkânsızlığının, borcu sona erdirmeyeceğini, bu noktada kural olarak borçlu temerrüdüne ilişkin hükümlerin uygulanması gerektiğini kabul etmektedir⁵². Bu durumda, kanunda ya da sözleşmede açık hüküm bulunmadıkça ifa zamanı kendiliğinden ertelenmez⁵³. Borçlu temerrüdünün kusura bağlı olmayan sonuçları doğar ve dolayısıyla alacaklı sözleşmeden dönebilir ya da sürekli borç ilişkilerinde sözleşmeyi feshedebilir.

Geçici imkânsızlığın hukuki sonucuna ilişkin olarak bir diğer görüş ise, geçici imkânsızlık halinde, ifa zamanının imkânsızlığın ortadan kalkmasına kadar ertelenmesi gerektiğini kabul eder⁵⁴. Buna göre, sözleşmelerde karşılıklı borçlar askıya alınarak tarafların borcun ifasını talep hakkı ertelenir. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu geçici imkansızlığı başka bir bağlamda değerlendirdiği kararında, geçici imkânsızlık durumunda “akde tahammül süresi” denilen geçici bir süre boyunca ifayı engelleyen imkânsızlık halinin ortadan kalkmasının beklenmesi gerektiğini kabul etmiştir⁵⁵. Yargıtay’ın geçici imkansızlığın sonucuna ilişkin bu yaklaşımının kabul edilmesi gerektiğini savunan ikinci görüş sahiplerine göre, COVID-19 küresel salgını nedeniyle idare tarafından faaliyetleri durdurulan işyerleri bakımından kiraya verenin kiralananı kullanıma elverişli durumda bulundurma borcunun ifası geçici süreyle imkânsız olduğundan bu dönemde kiracının da kira bedelini ödeme borcu söz konusu olmaz. Kiracının kira bedeli ödeme borcu imkânsızlığın ortadan kalktığı ana kadar ertelenecektir.

Kanaatimizce, kiraya verenin kullandırma borcu açısından küresel salgın dönemi için imkânsızlık doğduğunu söylemek isabetli değildir. Zira kiraya veren edimini ifa

⁵² ÖZÇELİK, Ş. Barış, “Covid-19 Salgını Çerçevesinde Alınan Önlemlerin Sözleşme Hukuku ve Mücbir Sebep Kavramı Açısından Değerlendirilmesi”, **COVID-19 Salgınının Hukuki Boyutu**, (der. Prof. Dr. Muhammet Özekes), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2020; YÜCEL, Özge, “COVID 19 Salgınının Borç İlişkilerine Hukuksal Etkileri”, **Terazi Hukuk Dergisi**, Yıl: 2020, Cilt: 15, Sayı: 166, s. 1194.

⁵³ ÖZÇELİK, 2020, s. 286.

⁵⁴ ETAN / MELENGİÇ, 2020, s. 197; MAKARACI BAŞAK / ÖKTEM ÇEVİK / YÖRÜK, 2020, s. 398; YILDIRIM, 2020, s. 989.

⁵⁵ YHGK, E. 2010/193, K. 2010/235, T. 28.04.2010. Karar için bkz. www.lexpera.com.tr

edebilecek durumda ve aynı zamanda ifa etmeye de devam etmektedir. Kiraya verenin kullandırma borcunu ifa etmesine engel olan bir durum söz konusu değildir. Örneğin, tekstil ürünleri satan bir mağazaya ilişkin işyeri kira sözleşmesinde, kiracı kira konusu mağazaya giriş çıkış yapabilmekte, bu işyerinde kiracıya ait olan ürünler sergilenmeye ve aynı zamanda depo olarak kullanılmaya devam etmektedir. Hatta online alışveriş sistemine geçen sektörler, işyeri kira sözleşmesine konu mağazaları işyeri olarak kullanmaya ve bu işyerlerinde yer alan ürünleri internet üzerinden pazarlamaya devam edebilmektedir. Dolayısıyla, küresel salgının ve bu sebeple alınan tedbirler nedeniyle işyerinin kiracı tarafından kullanılmaması değil; işyerinde yürütülen işin, faaliyetin kendisinin icra edilememesi veya sınırlı şekilde icra edilebilmesi söz konusudur.

Ayrıca geçici imkânsızlık görüşünü savunan bazı yazarlar hem sözleşmenin askıya alınacağını ve kira bedeli borcunun askıda olan dönem için doğmayacağını hem de kira bedelinde uyarlamaya gidilerek indirim talep edileceğini kabul etmektedir ki, bu da çelişkili bir durum oluşturur.

İmkânsızlığın hukuki sonucuna yönelik bir başka görüş, geçici imkânsızlığa yol açan sebebin ne zaman ortadan kalkacağı belli değilse sürekli imkânsızlık bulunduğunu kabul etmektedir. Buna göre, ifa engelinin ne zaman ortadan kalkacağı öngörülebiliyorsa geçici; öngörülemiyorsa sürekli imkânsızlık vardır⁵⁶. Gerçekten de, kira sözleşmesinin süresi ve amacına bakılarak küresel salgının yarattığı hukuki ve fiili durumun kira sözleşmesinden beklenen menfaati tamamen ortadan kaldırdığı sonucuna ulaşılmaktaysa ve dolayısıyla ifanın makul bir sürede gerçekleşmeyeceği öngörülmekteyse bu takdirde genişletilmiş bir sonuç olarak borç ilişkisinin ve borçların ifa imkânsızlığına bağlı olarak sona erdiğinin kabul edilmesi gerekir⁵⁷. Bir fuar organizasyonu için stant kiralanması ve bu organizasyonun ileri bir tarihe ertelenmemek üzere iptal edilmesinde örneğinde olduğu üzere bazı somut sözleşmeler bakımından küresel salgın nedeniyle sürekli imkânsızlık

⁵⁶ GÜNDOĞDU / URAL, 2020, s. 372; YILDIRIM, 2020, s. 989.

⁵⁷ BİLGİN YÜCE, 2020, s. 427; YÜCEL, 2020, s. 1195. Kırca/Özdemir'e göre, ancak mutlak kesin vadeli kira sözleşmeleri bakımından imkânsızlık söz konusu olabilir. KIRCA, Çiğdem / ÖZDEMİR, Eren, "Pandeminin İşyeri Kira Sözleşmelerine İfasına Etkisi", **Pandeminin (COVID-19'un) Sözleşmelerin İfasına Etkisi**, (der. Prof. Dr. Çiğdem Kırca / Doç. Dr. F. Tülay Karakaş), Yetkin Yayınevi, Ankara, 2021, s. 121.

söz konusu olabilir⁵⁸. Somut sözleşme özelinde küresel salgın üzerine alınan tedbir nedeniyle sürekli imkansızlığın söz konusu olması imkân dahilindeyse de, işyeri kira sözleşmeleri esas itibariyle süreklilik unsuru barındırması, küresel salgın nedeniyle tedbirlerin geçici nitelikte olması ve küresel salgının ticari hayat üzerindeki etkisi değişkenlik göstermesinden dolayı küresel salgının işyeri kira sözleşmelerinde sürekli imkânsızlığa sebebiyet vermeyeceği değerlendirilebilir.

C. Mücbir Sebep Görüşü ve Değerlendirilmesi

İdare tarafından faaliyetleri geçici süreyle durdurulan işyerleri için akdedilen kira sözleşmelerinin akıbetinin ne olacağı konusunda doktrindeki bir başka yaklaşım, mücbir sebebin bulunduğunu kabul eder. Mücbir sebep, borçlunun faaliyet ve işletmesi dışında meydana gelen (harici), genel bir davranış kuralının ya da borcun ihlaline kaçınılmaz ve mutlak şekilde neden olan, öngörülmesi ve karşı konulması mümkün olmayan olağanüstü bir olaydır⁵⁹. Doktrinde COVID-19 küresel salgını mücbir sebep olarak nitelendirilmektedir⁶⁰. Öte yandan salgın, genellikle başlı başına sözleşmenin ifasını engelleyen olay değildir. Bu yaklaşım uyarınca, salgın neticesinde anılan işyerlerinin kapatılması, toplantı düzenleme yasağı, seyahat yasağı, sokağa çıkma yasağı, karantina gibi tedbirler hukuki imkânsızlık suretiyle borcun sona ermesine sebebiyet verebileceği gibi borcun hiç, zamanında ya da gereği gibi ifa edilmemesine de sebebiyet verebilir⁶¹.

Kanaatimizce, COVID-19 küresel salgınının kendisi ya da küresel salgının sebebiyet verdiği durumlar, somut sözleşme bakımından mücbir sebep teşkil edebilir. Bu durumda ortaya çıkan mücbir sebebin hangi hukuki sonuca yol açtığı somut sözleşme bakımından incelenmesi gerekir. Nitekim küresel salgının işyerin kira sözleşmelerine

⁵⁸ Örnek için bkz. BİLGİN YÜCE, 2020, s. 417.

⁵⁹ OĞUZ, Arzu, “COVID 19, Mücbir Sebep ve Sözleşmelere Etkisi”, **Terazi Hukuk Dergisi**, Yıl: 2020, Cilt: 15, Sayı: 166; ÖZÇELİK, 2020, s. 283.

⁶⁰ KAYIŞ, Ferhat, “Koronavirüs (Covid-19) Salgınının Konut ve Çatılı İş Yerleri Kiralarına Etkileri Üzerine Düşünceler”, **Avrasya Sosyal ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi**, Yıl: 2020, Cilt: 7, Sayı: 4, s. 71; ŞEN, Elif, “COVID-19 ve İfa İmkansızlığı”, **Bir Küresel Salgın ve Hukuk**, (der. Doç. Dr. Murat Batı / Dr. Öğr. Üyesi Sezai Çağlayan), Seçkin Yayıncılık, Ankara 2021, s. 446; ETAN / MELENGİÇ, 2020, s. 177; OĞUZ, 2020, s. 1277; ÖZDEMİR, 2020, s. 1157.

⁶¹ ÖZÇELİK, 2020, s. 284.

etkisine ilişkin yapacağımız değerlendirmede bu salgının mücbir sebep teşkil edebileceği ve bunun hukuki sonuçlarının ne olması gerektiği ayrıntılı bir şekilde ortaya konulacaktır.

D. Kira Sözleşmesinin Önemli Nedenle Feshi Görüşü ve Değerlendirilmesi

Doktrinde bir başka yaklaşım, COVID-19 küresel salgınının kira ilişkisinin devamını taraflar için çekilmez hale getiren önemli bir sebep olduğunu kabul etmektedir⁶². Bu nedenle kiracı, olağanüstü fesih yoluna başvurabilir.

Küresel salgın ve bu sebeple alınan tedbirler, kira sözleşmesini taraflar ve özellikle kiracı bakımından çekilmez hale getirebilir. Bu durumda başvurulabilecek hukuki yol, kira sözleşmesinin önemli nedenle feshi, sona erdirilmesidir. Ancak kiracının sözleşme ilişkisini sona erdirmeksizin sözleşmeyi ayakta tutarak sadece küresel salgının devam ettiği dönem için hukuki çare aradığı bir durumda, önemli nedenle fesih yaklaşımı tek başına çözüm sunmaktan uzaktır. Biz de, bu görüşümüzü oluştururken diğer hukuki imkanların yanı sıra önemli nedenle fesih imkanına da yer vereceğiz.

E. Kira Sözleşmesinin Uyarlanması Görüşü ve Değerlendirilmesi

Doktrinde ifade edilen COVID-19 küresel salgını nedeniyle başvurulabilecek bir diğer hukuki çare ise sözleşmenin uyarlanmasıdır⁶³. Bu görüş de yerinde olmakla birlikte uyarlanmanın hangi hukuki temelde olacağı ve ne şekilde yapılacağı önem taşır; ki, biz de sonraki başlık altında bu konuyu inceleyeceğiz.

III. KÜRESEL SALGININ İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNE ETKİSİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

⁶² ÖZÇELİK, 2020, s. 1162.

⁶³ ARAT, Ayşe, “Küresel Salgının İşyeri Kiralarına Etkisi ve Çözüm Önerileri”, **COVID-19 Salgınının Hukuki Boyutu**, (der. Prof. Dr. Muhammet Özekes), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2020, s. 443; KARACAN ÇETİN, Hatice, “Türkiye’de ve Kara Avrupası Hukuk Sistemini Benimseyen Diğer Ülkelerde Covid-19 Salgını Çerçevesinde Alınan Tedbirlerin Borçlar Hukuku Alanında Sözleşmeler Üzerindeki Hukuki Etkileri”, **Bir Küresel Salgın ve Hukuk**, (der. Doç. Dr. Murat Batı / Dr. Öğr. Üyesi Sezai Çağlayan), Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2021, s. 539; BAYSAL / UYANIK / YAVUZ, 2020, s. 280; ETAN / MELENGİÇ, 2020, s. 199; GÜNDOĞDU / URAL, 2020, s. 377; İLERİ, 2021, s. 847; KIRCA / ÖZDEMİR, 2021, s. 128; MAKARACI BAŞAK / ÖKTEM ÇEVİK / YÖRÜK, 2020, s. 402; ÖZDEMİR, 2020, s. 1166; ŞEN, 2021, s. 448; YILDIRIM, 2020, s. 991; YÜCEL, 2020, s. 1200.

COVID-19 küresel salgınının işyeri kira sözleşmelerine etkisini tespit etmek için öncelikle iki hususun belirlenmesine ihtiyaç vardır: İlk olarak COVID-19 küresel salgınının hukuki nitelendirilmesi yapılmalı ardından idare tarafından işyerlerine ilişkin alınan tedbirler değerlendirilmelidir.

A. Küresel Salgının Hukuki Bakımdan Nitelendirilmesi

COVID-19 küresel salgınının hukuki nitelendirilmesi yapılması bu durumun hukuki sonuçlarının belirlenmesi açısından önemlidir. Pandemi, dünyada birden fazla ülkede veya kıtada, çok geniş bir alanda yayılan ve etkisini gösteren salgın hastalıklara verilen genel isimdir⁶⁴. Buna göre, burada bir küresel salgın söz konusudur. İlk kez 31.12.2019 tarihinde Çin Halk Cumhuriyeti'nin Wuhan kentinde duyurulan COVID-19 virüs (Koronavirüs)⁶⁵ küresel salgını, Dünya Sağlık Örgütü tarafından 11.03.2020'de "pandemi" olarak ilan edilmiştir⁶⁶. Türkiye'de ilk COVID-19 vakası Sağlık Bakanı tarafından 11 Mart 2020'de kamuoyuna duyurularak küresel salgına ilişkin olarak zorunlu ve öneri niteliğinde tedbirler ilan edilmiştir⁶⁷. Somut işyeri kira sözleşmesi özelinde, COVID-19 küresel salgını, kiracının faaliyet ve işletmesi dışında meydana gelen (harici), genel bir davranış kuralının ya da borcun ihlaline kaçınılmaz ve mutlak şekilde neden olan, öngörülmesi ve karşı konulması mümkün olmayan olağanüstü bir olay olduğundan mücbir sebep teşkil edebilir.⁶⁸

B. İdare Tarafından İşyerlerine İlişkin Alınan Tedbirler ve Önemi

⁶⁴ <https://www.cmnturk.com/saglik/pandemi-nedir-dsonun-pandemic-aciklamasi-ne-demek> (erişim tarihi 07.02.2022).

⁶⁵ https://www.who.int/docs/default-source/coronaviruse/situation-reports/20200121-sitrep-1-2019-ncov.pdf?sfvrsn=20a99c10_4 (erişim tarihi 07.02.2022).

⁶⁶ <https://www.who.int/dg/speeches/detail/who-director-general-s-opening-remarks-at-the-media-briefing-on-covid-19---11-march-2020>. (erişim tarihi 07.02.2022).

⁶⁷ <https://www.aa.com.tr/tr/koronavirus/saglik-bakani-koca-turkiyede-ilk-koronavirus-vakasini-goruldugunu-acikladi/1761466> (erişim tarihi 07.02.2022).

⁶⁸ Aynı yönde bkz. ETAN / MELENGİÇ, 2020, s. 177; KAYIŞ, 2020, s. 71; OĞUZ, 2020, s. 1277; ÖZDEMİR, 2020, s. 1157; ŞEN, 2021, s. 446. COVID-19 küresel salgınının mücbir sebep teşkil ettiği Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından yayımlanan 518 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu genel tebliğinde de kabul edilmiştir. Ayrıca 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu m. 10/1-c ve 6491 sayılı Türk Petrol Kanunu m. 16/1-ç'de, salgın hastalıklar mücbir sebep olarak kabul edilmiştir.

Ülkemizde küresel salgının yayılmasını önlemek amacıyla İçişleri Bakanlığı'nın 15.03.2020 tarihli "COVID-19 Tedbirleri" başlıklı Ek Genelgesiyle, tiyatro, sinema, gösteri merkezi, konser salonu, nişan/düğün salonu, çalgılı/müzikli lokanta/kafe, gazino, birahane, taverna, kahvehane, kıraathane, kafeterya, kır bahçesi, nargile salonu, nargile kafe, internet salonu, internet kafe, her türlü oyun salonları, her türlü kapalı çocuk oyun alanları (AVM ve lokanta içindekiler dahil), çay bahçesi, dernek lokalleri, lunapark, yüzme havuzu, hamam, sauna, kaplıca, masaj salonu, SPA ve spor merkezlerinin bulunduğu birçok işyerinin faaliyeti durdurulmuştur.⁶⁹ Genelge çerçevesinde bu işyerlerinin faaliyetleri durdurulmuş ve faaliyetlere kademeli ve belirli önlemleri almak kaydıyla daha sonraki süreçte izin verilmiştir. Böylece idare, olağan olmayan bir durum karşısında küresel salgın ile mücadele bağlamında bazı işyerlerinin faaliyetlerini geçici süreyle durdurmuş, bazı işyerlerinin faaliyetlerini ise süre ya da müşteri sayısı gibi yönlerden kısıtlamıştır.

İdare tarafından işyerlerine ilişkin alınan tedbirlerin önemi, tedbirler kapsamındaki bir faaliyet alanının küresel salgın sebebiyle ortaya çıkan olağanüstü durumdan doğrudan etkilendiğinin ispatında kendini gösterir. Bu durumda faaliyeti durdurulan veya kısıtlanan işyerinde kiracı olan bir kimse, küresel salgından doğrudan etkilendiğini ayrıca ispat etmek zorunda kalmayacaktır. Buna karşılık, idare tarafından alınan tedbirler kapsamında yer almayan işyerinde kiracı olan bir kimse de burada açıklanan hukuki imkânlardan yararlanabilir. Zira hem sokağa çıkma kısıtlamaları hem de vatandaşların tercihleri neticesinde kiracının işleri durma noktasına gelmiş ve kira bedelini ödemesi aşırı derecede güçleşmiş olabilir. Bu durumda bu tür bir işyerindeki kiracının ayrıca küresel salgından olumsuz etkilendiğini ispat etmesi gerekir.

IV. KÜRESEL SALGININ İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNE ETKİSİ SEBEBİYLE KİRACININ SAHİP OLDUĞU HUKUKİ İMKÂNLAR

A. Genel Olarak

⁶⁹ <https://www.icisleri.gov.tr/81-il-valiligine-koronavirus-tedbirleri-konulu-ek-genelge-gonderildi> (erişim tarihi 07.02.2022).

Küresel salgının işyeri kira sözleşmelerine etkisi sebebiyle kiracının sahip olduğu hukuki imkânları belirlemek için öncelikle işyeri kira sözleşmesine uygulanacak hükümlerin ve sırasının belirlenmesi gerekir. Kanun koyucu, kira sözleşmesinin sona ermesine ilişkin genel hükümler olan TBK m. 327-333'ün yanı sıra konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri bakımından özel sona erme halleri öngörmüştür. Kanaatimizce kira sözleşmesinin sona ermesine ilişkin genel hükümler, konut ve çatılı işyerleri bakımından düzenleme bulunmayan hallerde ve onlara aykırı olmadığı sürece uygulanabilir zira kira sözleşmesinin sona ermesine ilişkin genel nitelikteki hükümlerin uygulanmasını sınırlandıran herhangi bir özel düzenleme bulunmamaktadır. Dolayısıyla konut ve işyeri kiralarına ilişkin sözleşmeler, bildirim ve dava yolu dışında, kira sözleşmesinin sona ermesine ilişkin genel hükümlere dayanılarak (TBK m. 327-333) sona erdirilebilir. Buna göre, (çatılı) işyeri kira sözleşmelerine uygulanacak hükümler öncelikle, “*Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları*” başlıklı TBK Dördüncü Bölüm İkinci Ayrımda yer alan TBK m. 339-m.356; ardından, buradaki düzenlemelere aykırı olmamak kaydıyla kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler olan “*(Kira Sözleşmesi) Genel Hükümler*” başlıklı TBK Dördüncü Bölüm Birinci Ayrımda yer alan TBK m. 299-m.338, daha sonra ise borçlar hukukuna ilişkin genel nitelikteki hükümlerdir.

COVID-19 küresel salgınının işyeri kira sözleşmelerine etkisine gelince, bu hususun belirlenmesi bakımından kiracının küresel salgından etkilenme durumuna göre kira sözleşmesini devam ettirmeyi isteyip istememesine göre bir değerlendirme yapmak gerekir.

B. Kiracının Kira Sözleşmesini Sona Erdirmek İstemesi Halinde Sahip Olduğu Hukuki İmkânlar

Kiracı mevcut hal ve şartlar altında kira ilişkisini devam ettirmek istemiyor, yani sözleşmeyi sona erdirmek istiyorsa işyeri sözleşmesinin belirli ya da belirsiz süreli olmasına göre fesih hakkını ya da önemli sebeple olağanüstü fesih hakkını kullanabilir.

1. Belirli Süreli İşyeri Kira Sözleşmelerinde Fesih Hakkı

Belirli süreli kira sözleşmeleri bakımından kiracı, TBK m 347/1'e istinaden sürenin bitiminden en az on beş gün önce bildirimde bulunmak suretiyle işyeri kira sözleşmesini sona erdirebilir⁷⁰. Kira süresinin bitimi uygunsa, bu yol tercih edilebilir.

2. Belirsiz Süreli İşyeri Kira Sözleşmelerinde Fesih Hakkı

Belirsiz süreli kira sözleşmeleri bakımından ise TBK m.347/2'e istinaden işyeri kira sözleşmesini sona erdirebilir. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildiriyle işyeri kira sözleşmesini sona erdirebilir.

3. Önemli Sebep Olağanüstü Fesih Hakkı

İşyeri kira sözleşmeleri bakımından uygulanması tartışmalı olmakla birlikte, bizim de katıldığımız görüş uyarınca konut ve çatılı işyeri kiralarda TBK m. 331'e başvurulabilir⁷¹. COVID-19 küresel salgını, kira ilişkisinin devamını taraflar için çekilmez hale getiren önemli bir sebeptir. Bu nedenle kiracı olağanüstü fesih yoluna başvurabilir⁷².

Kira sözleşmesinin önemli sebeple feshi TBK m. 331'de düzenlenmektedir. TBK m. 331'e göre, ortaya çıkan önemli nedenlerin kendisi için kira ilişkisini çekilmez hale getirdiği taraf, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyararak her zaman feshedebilir. Bu çerçevede işyeri kira sözleşmeleri bakımından hem kiracı hem de kiraya veren, küresel salgının oluşturduğu etkiyle ortaya çıkan kira sözleşmesinin çekilmez hale gelmesine dayanarak TBK m. 331 gereğince sözleşmeyi feshedebilir.

TBK m. 331 hükmünün uygulanması bakımından özellik arz eden durumlar bulunmaktadır. Öncelikle, TBK m. 331 hükmünün uygulanması 6353 sayılı Kanunun 53. maddesi ile kiracısı TTK'da tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişisi olan işyeri kiralari bakımından 01.07.2020 tarihine ertelenmiştir. Bu sözleşmeler bakımından sözleşmede hüküm yoksa 818 sayılı eski Borçlar Kanunu

⁷⁰ Belirli ve belirsiz süreli kira sözleşmeleri hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. YAVUZ / ACAR / ÖZEN, **2014**, s. 374.

⁷¹ Aynı yönde bkz. GÜMÜŞ, Mustafa Alper, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı**, 5. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2020, s. 305; YAVUZ / ACAR / ÖZEN, **2014**, s. 577.

⁷² Aynı yönde bkz. ÖZDEMİR, **2020**, s. 1162; ŞEN, **2021**, s. 431.

(“eBK”) m. 264 uygulanacaktır. eBK m. 264, tazminatın miktarı ve sözleşmenin süresi yönünden TBK m. 331’den ayrılmaktadır. Olağanüstü feshe (TBK m. 331 ya da eBK m. 264) başvurmanın maddi sonuçları olduğundan uyarılmanın bir şekli olarak sözleşmenin feshini talep etmek kiracı için daha avantajlıdır.

İşyeri kira sözleşmesinin kiraya veren tarafından feshine gelince, kanun koyucu tarafından bu hususta bir sınırlama getirilmiştir. 7226 sayılı Kanun’un⁷³ Geçici 2. maddesi uyarınca 01.03.2020 tarihinden 30.06.2020 tarihine kadar işleyecek/muaccel olacak işyeri kira bedelinin ödenmemesi kira sözleşmesinin feshi ve tahliye sebebi oluşturmaz. Bu düzenleme çatılı çatısız ayrımı olmadan tüm işyeri kira sözleşmeleri için getirilmiştir. Bu kanun ile getirilen düzenlemede amaç, kira bedelinin ödenmemesi sebebiyle kiraya veren tarafından kira sözleşmesinin feshedilmesine ve özellikle de iki haklı ihtar ile sözleşmenin sona erdirilmesi ihtimalini ortadan kaldırmak ve tahliyeye engel olmaktır⁷⁴. Geçici 2. maddedeki düzenleme nedeniyle, TBK m. 352’de düzenlenmiş olan iki haklı ihtar 01.03.2020 tarihinden 30.06.2020 tarihine kadar uygulanamaz. Bu dönem için gönderilen ihtarlar haklı ihtar niteliği taşımayacağından buna bağlı olarak tahliye davası açılmaz⁷⁵. Buna göre kiracının kira bedelini ödeme borcunun devam ettiği durumlarda kiraya veren ödenmeyen kira bedeli için tahliye davası açmamak ve sözleşmeyi feshedememekle beraber, bu bedellere ilişkin temerrüt faizi talep edebilir, zira borçlu temerrüdünün kusurdan bağımsız sonuçlarından olan temerrüt faizi işlemeye devam eder⁷⁶. Temerrüt faizinin talep edilebilmesi için kiraya verenin zarara uğradığını ispatlamasına gerek yoktur. Kiraya veren temerrüt faizini aşan zararını ispat ederek aşkın zararın da tazminini talep edebilir.

Açıklamalar çerçevesinde, küresel salgının etkilerine yönelik olarak çıkarılan 7226 sayılı Kanun ile getirilen düzenleme ile kiracının kira sözleşmesini sona erdirmesine

⁷³ 26.03.2020 tarihli ve 31080 (Mükerrer) sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır.

⁷⁴ 7226 sayılı Kanunda getirilen düzenleme ile kira bedelinin ödenmemesi durumunda sözleşmenin feshedilemeyeceği düzenlenmektedir. Hükmün amaca uygun olarak yorumlanarak kira bedelinin dışında yan giderlerin ödenmesinde temerrüde düşülmesi durumunda da sözleşmenin feshedilemeyeceği kabul edilmelidir. CUMALIOĞLU, 2020, a, s. 359; ÖZER, 2020, s. 453.

⁷⁵ MAKARACI BAŞAK / ÖKTEM ÇEVİK / YÖRÜK, 2020, s. 407; ÖZDEMİR, 2020, s. 1164.

⁷⁶ CUMALIOĞLU, 2020, a, s. 360; GÜNDOĞDU / URAL, 2020, s. 383; MAKARACI BAŞAK / ÖKTEM ÇEVİK / YÖRÜK, 2020, s. 409; ÖZDEMİR, 2020, s. 1173; ÖZER, 2020, s. 454.

yönelik bir kısıtlama getirilmemiştir. Bu sebeple belirttiğimiz hukuki imkânları kullanmak suretiyle, kiraya verenden farklı olarak kiracının kira sözleşmesini sona erdirmesi mümkündür.

C. Kiracının Kira Sözleşmesini Devam Ettirmek İstemesi Halinde Sahip Olduğu Hukuki İmkân Olarak Sözleşmenin Uyarlanmasını İsteme Hakkı

COVID-19 küresel salgınının işyeri kira sözleşmelerine etkisi bakımından ikinci ihtimalde kiracı, sözleşmeyi sona erdirmek istemiyor, aksine kira bedeli konusunda bir esneklik sağlanması kaydıyla sözleşmeyi ayakta tutmak istiyorsa bu durumda, başvurulabilecek hukuki imkânların irdelenmesi gerekir. Bu noktada kiracının sözleşmenin uyarlanmasına başvurup başvuramayacağı incelenmelidir. Belirtelim ki, uyarlama öncesinde tarafların bir araya gelip sözleşmelerini yeniden müzakere için adım atmaları dürüstlük kuralının bir gereğidir⁷⁷.

1. Uyarlamada Uygulanacak Hükümler

a. Sözleşmede Uyarlama Kaydının Bulunması Halinde

Öncelikle, işyeri kira sözleşmesinde uyarlama kaydı⁷⁸ bulunuyorsa sözleşmedeki buna ilişkin düzenlemenin uygulanması gerekir. Sözleşmede düzenleme bulunmaması ya da bulunan düzenlemenin geçersiz olması durumunda sözleşme boşluğu vardır. Sözleşme boşluğu varsa kanun hükümleriyle doldurulması, kanunda bir düzenleme bulunmadığı takdirde hâkimin hukuk yaratması yollarına başvurulabilir.

İşyeri kira sözleşmesinde uyarlama kaydı bulunuyorsa duruma uygun düşmesi halinde irade serbestisi çerçevesinde öncelikli olarak sözleşmedeki düzenleme uygulanır. Ancak böyle bir hüküm genel işlem koşulu niteliği taşıyorsa, genel işlem koşullarının tabii olduğu yürürlük, yorum ve içerik denetimlerinden geçeceğini hatırlatmak gerekir.

Taraflar arasındaki işyeri kira sözleşmesinde yaşanan olağanüstü durumla ilgili – bizim örneğimizde salgın hastalık- bir hüküm bulunuyorsa bu durumda sözleşmedeki

⁷⁷ BAYSAL, Başak, *Sözleşmenin Uyarlanması*, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2009, s. 245; BAYSAL / UYANIK / YAVUZ, 2020, s. 279.

⁷⁸ Uyarlama kayıtları hakkında detaylı bilgi için bkz. TOPUZ, Seçkin, *Türk-İsviçre ve Alman Borçlar Hukukunda Denge Bozulması ve İfa Güçlüğü Durumlarında Sözleşmeye Müdahale*, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2009, s. 165 vd.

hüküm uygulanır. Sözleşmede uyarılama kaydı olarak tahammül süresi de düzenlenmiş olabilir. Ancak sözleşmedeki uyarılama kaydının ahlaka veya kişilik hakkına aykırılık nedeniyle geçersiz olmaması gerekmektedir.

İşyeri kira sözleşmesinde, deprem, savaş, ihracat yasağı gibi mücbir sebep teşkil eden haller sayılmış ancak bulaşıcı hastalık/salgın gibi bir ifadeye yer verilmemişse, yani sözleşme hükmünde sadece belirli haller sayılmış bulaşıcı hastalık bu hallerden biri olarak sayılmamışsa, bu durumda ne olacağına gelince; sözleşmede bazı mücbir sebep halleri sayılmış ve hükümde “gibi/ve benzeri” bir ifade kullanılmışsa bu durumda COVID-19 küresel salgını da sözleşmedeki hükme dahildir ancak bu durumda da mücbir sebep ile ilgili sayılan olayların sınırlı sayıda olmadığını örnekleme niteliğinde olduğunu ve küresel salgının mücbir sebeple ilgili sözleşme hükmünün kapsamında yer aldığını kabul etmek mümkündür⁷⁹.

Olumsuz uyarılama kayıtlarına gelince, bu kayıtların akıbeti tartışmalıdır. Bir görüşe göre, sözleşme ile uyarılama yapılması tamamen ortadan kaldırılabileceği gibi sınırlanabilir ancak olumsuz uyarılama kayıtları hakkın kötüye kullanılması yasağı (TMK. m. 2/2) ve ahlaka ve kişilik hakkına aykırılık denetimine tabi olur⁸⁰. Bir başka görüşe

⁷⁹ OĞUZ, 2020, s. 1276. Özçelik’e göre, sözleşmedeki mücbir sebep klozunun yapısı incelenmelidir. Anglo-Amerikan hukukunda başvurulan *ejusdem generis* (aynı türden olma) prensibine başvurulabilir. Örneğin, sözleşmede sayılan mücbir sebep halleri sadece doğa olayları ise hukuki engellerin mücbir sebep olarak kabul edilmeyeceği sonucuna varılır. ÖZÇELİK, 2020, s. 291. Topuz’a göre ise, sözleşmede ifade edilen riskler, kıyas yoluyla genişletilemez, riziko kayıtlarının dar yorumlanması gerekir. TOPUZ, 2009, s. 175-176.

⁸⁰ ARAT, Ayşe, **Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2006, s. 152; İNCEOĞLU, M. Murat, **Kira Hukuku Cilt II**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014, s. 163; YILDIRIM, 2020, s. 992. İnceoğlu’na göre, “...uyarılamanın yapılmasına engel olan sözleşme hükümlerinin Türk Medeni Kanunu’nun 2. maddesi ile ne derece bağdaşır olduğu da tartışmaya açıktır. Tüm bu nedenlerle Türk Borçlar Kanunu’nun 138. maddenin nisbi emredici nitelikte kabul edilmesi daha isabetli olacaktır. Nitekim Yargıtay, Türk Borçlar Kanunu’nun 138. maddesi henüz yürürlükte değilken dahi, uyarılamanın yapılmasını engelleyici nitelikteki sözleşme hükümlerinin varlığına rağmen, Türk Medeni Kanunu’nun 2. maddesi gereğince uyarılama taleplerinin kabul edilebileceği sonucuna ulaşmıştır. Türk Borçlar Kanunu’nun yürürlüğe girmesinden sonra bu yaklaşımını sürdürmesi evleviyetle gerekir.” İNCEOĞLU, 2014, b, s. 163-164. Yargıtay HGK’a göre, “Sözleşmenin yeni durumlara uyarlanması yapılırken önce sözleşmede, daha sonra kanunda bu hususta intibak hükümlerinin bulunup bulunmadığına bakılır. Sözleşmede ve kanunda hüküm bulunmadığı takdirde sözleşmenin değişen hal ve şartlara uydurulmasının gerekip gerekmeyeceği incelenir. Bazen de sözleşmede olumlu ve olumsuz intibak kaydı bulunmakla beraber, bu kayda dayanılarak sözleşmenin kayıtlarla birlikte aynen uygulanmasını talep etmek MK. md. 2/2 hükmü anlamında hakkın kötüye kullanılması manasına gelebilir. Böyle bir durumda sözleşmedeki intibak kaydına rağmen edimler arasında aşırı bir nispetlilik çıkmışsa uyarılama yine yapılmalıdır. İşlem temelinin çöküşüne ilişkin uyumsuzlukların giderilmesinde kaynak olarak M.K.nun 1, 2 ve 4 ncü maddelerinden yararlanılacaktır.

göre ise, olumsuz uyarılama kayıtları uyarlamaya engel olamayacaklarından bu kayıtlar anlamsızdır⁸¹. Kanaatimizce taraflar, işyeri kira sözleşmesine koyacakları bir uyarılama kaydı ile uyarılama hakkından önceden feragat edebilir veya uyarlamaya yönelik haklarını sınırlandırabilir. Böyle bir durumda önceden feragatin, yani olumsuz uyarılama kaydının geçerli olabilmesi için, normal şartlar altında olağanüstü olarak nitelendirilecek olan olayın gerçekleşme ihtimalinin taraflarca sözleşmede öngörülmüş olması, sadece olayı ismen zikredilmesinin yanı sıra böyle bir olayın sonucu ve etkisinin de ne olacağını öngörülmüş olması gerekir. Ancak elbette olumsuz uyarılama kayıtları da, her sözleşme hükmü gibi hakkın kötüye kullanılması yasağına ve kişilik hakkına ya da ahlaka aykırı olmama gibi sözleşme özgürlüğünün sınırlarına tabi olacaktır.

b. Uyarlamada Uygulanacak Hükümlerin Belirlenmesi

Küresel salgın gibi önceden öngörülmesi mümkün olmayan olağanüstü nitelikteki olayların işyeri kira sözleşmelerine etkisinin ne olacağı konusunda, “*Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları*” başlıklı TBK m. 339-m.356 arasındaki hükümlerde ve kira sözleşmesine ilişkin genel hüküm mahiyetinde olan “*(Kira Sözleşmesi) Genel Hükümler*” başlıklı TBK m. 299-m.338 arasındaki hükümlerde herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Buna karşılık, ürün kirasına ilişkin hükümler arasında “*Olağanüstü Durumlarda Kira Bedelinden İndirim*” kenar başlığı ile TBK m. 363’te bir hüküm getirilmiştir. Bu hüküm uyarınca, tarımsal bir taşınmazın her zamanki verimi, olağanüstü felaket veya doğal olaylar yüzünden önemli ölçüde azalırsa kiracı, kira bedelinden orantılı bir miktarın

İşlem temelinin çöktüğünün dikkate alınması dürüstlük kuralının gereğidir. Diğer bir anlatımla durumun değişmesi halinde sözleşmede ısrar etmek dürüstlük kuralına aykırı bir tutum olur. Değişen durumların, sözleşmede kendiliğinden bulunan sözleşme adaletini bozması halinde, taraflar bu haller için bir tedbir almadıklarından, sözleşmede bir boşluk vardır. Bu boşluk sözleşmenin anlamına ve taraf iradelerine önem verilerek yorum yolu ile ve dürüstlük kuralına uygun olarak doldurulur. (MK, md.1) Bu yöntemle sözleşmenin yorum yoluyla düzeltilmesi veya değişen hal ve şartlara uyarlanması denilir. Uyarılama daha çok ve önemli ölçüde uzun ve sürekli borç ilişkilerinde söz konusu olur.” YHGK, E. 2003/599, K. 2003/599, T. 15.10.2003 www.lexpera.com.tr

⁸¹ BAYSAL, 2009, s. 196-197; Cumalıoğlu’na göre de hiçbir koşulda uyarılama yapılmayacağı yönündeki sözleşme hükümleri TMK m. 2’ye aykırı ve geçersizdir. CUMALIOĞLU, Emre, “COVID-19 (Yeni Korona Virüs) Pandemisinin Özel Hukuk Sözleşmelerine Etkisinin; İmkansızlık, Amacın Bozulması, Uyarılama ve Ödemezlilik Def’i Bakımından Değerlendirmesi”, **Lexpera Blog**, 2020. <https://blog.lexpera.com.tr/covid-19-pandemisinin-ozel-hukuk-sozlesmelerine-etkisinin-imbkansizlik-amacin-bozulmasi-uyarlama-ve-odemezlilik-defi-bakimindan-degerlendirmesi/> (erişim tarihi 07.02.2022).

indirilmesini isteyebilir. Niteliği itibariyle küresel salgın sürecine ve bu sürecin mevcut borç ilişkilerine etkisine ilişkin bir hüküm özelliğine sahip olmasına rağmen ürün kirasına ilişkin bir düzenlemenin doğrudan işyeri kira sözleşmesindeki bir uyuşmazlığa uygulanabilmesi mümkün değildir. Bununla beraber, aşağıda açıklanacağı üzere TBK m. 363 hükmü, işyeri kira sözleşmelerinin uyarlanması, uyarlamanın ne şekilde yapılabileceği ve hangi döneme ilişkin olabileceği konusunda kıyas yoluyla yararlanılabilecek bir hüküm özelliğine sahiptir.

İşyeri kira sözleşmesi bakımından küresel salgının etkisine ilişkin olarak kira sözleşmesine ilişkin özel hükümlerde uygulanabilecek bir hükmün bulunmadığının tespiti karşısında bu durumda uyuşmazlığın çözümü bakımından Türk Borçlar Kanunu'nun genel hükümlerini değerlendirmek gerekir. Küresel salgın gibi önceden öngörülmesi mümkün olmayan olağanüstü nitelikteki bir olayın, edimin ifasını imkânsız kılmadığı, ancak sözleşmenin kurulduğu sıradaki şartları bir taraf aleyhine değiştirmek suretiyle o taraf bakımından ifanın gerçekleştirilmesini zorlaştırdığı durumlar için TBK genel hükümleri arasında “Aşırı İfa Güçlüğü” kenar başlıklı TBK m. 138 hükmü getirilmiştir. Bu durumda işyeri kiraları bakımından sözleşmeyi sona erdirmek istemeyen ancak kira bedeli konusunda bir esneklik sağlanmasını isteyen kiracının, TBK m. 138 çerçevesinde sözleşmenin uyarlanmasını talep etme imkânı vardır.

“Aşırı İfa Güçlüğü” başlıklı TBK m. 138'e göre, “Sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülmeyen 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.”

2. Uyarılama Talep Edilebilmesinin Şartları

İşyeri kira sözleşmesinde kiracının uyarılama talep edebilmesinin şartları şu şekildedir⁸²:

İlk olarak; sözleşmenin yapıldığı anda, taraflarca öngörülmeyen ve öngörülmesi de beklenemeyen olağanüstü bir olay meydana gelmiş olmalıdır. Uyarılama için durumun öngörülemeyen olması gerekmektedir birlikte, durumun öngörülebilir olmasına rağmen sonuçlarının bu derece olacağına öngörülemeyen nitelikte olması uyarılama için yeterlidir⁸³. Olağanüstü olay, savaş, deprem, salgın hastalık gibi tarafların hâkimiyet alanı dışında gerçekleşen, toplumun çoğunu etkileyen ve şahsi nitelik taşımayan olaydır⁸⁴. COVID-19 küresel salgını, bir küresel salgın olarak, öngörülemeyen nitelik taşıyan olağanüstü bir olaydır. Somut kira sözleşmesi özelinde, küresel salgının olası etkilerinin somut sözleşmede öngörülebilir nitelik taşıyıp taşımadığı somut şartlarda makul bir kişiden öngörülmesinin beklenebilir olup olmadığı değerlendirilmelidir⁸⁵.

İkinci olarak; olağanüstü olay kiracıdan kaynaklanmamış olmalıdır. Küresel salgının ortaya çıkmasına ve yayılmasına bizzat kiracının kendisi sebep olmadığından kiracının bir kusuru bulunmamaktadır.

Üçüncü olarak; olağanüstü olay, sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguları kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kuralına ayırı düşecek derecede kiracı aleyhine değiştirmiş olmalıdır. COVID-19 küresel salgını nedeniyle bazı sektörlerde faaliyetlerin durdurulması neticesinde ticari hayat tamamen durmuştur. Bazı sektörlerde ise, sınırlı müşteri alınmasına izin verilmesi suretiyle faaliyetlerin kısıtlanması, sokağa çıkma kısıtlamaları ve vatandaşların eve kapanmaları neticesinde ticari hayat ağır şekilde etkilenmiş ve işyerleri iş yapamaz duruma gelmişlerdir.

⁸² Genel olarak sözleşmenin uyarlanması ve koşulları hakkında bilgi için bkz. EREN, Fikret, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 26. Baskı, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2021, N. 1500 vd.; KILIÇOĞLU, Ahmet M., **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Turhan Kitabevi, 25. Bası, Ankara, 2021, s. 339 vd.; KIRCA, Çiğdem, "Pandemi Sebebiyle Sözleşmelerin Uyarlanması", **Pandeminin (COVID-19'un) Sözleşmelerin İfasına Etkisi**, (der. Prof. Dr. Çiğdem Kırca / Doç. Dr. F. Tülay Karakaş), Yetkin Yayınevi, Ankara, 2021, s. 56 vd.

⁸³ ARAT, 2020, s. 442; YILDIRIM, 2020, s. 991.

⁸⁴ ARAT, 2020, s. 442.

⁸⁵ YÜCEL, 2020, s. 1198.

Son olarak; kiracı kira bedelini henüz ödememiş ya da ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak (ihtirazi kayıtla) ödemiş olmalıdır.

Kiralarını peşin olarak ödeyen kiracıların uyarılma talebinde bulunup bulunamayacakları tartışmalıdır. Bir görüşe göre, TBK m. 138 uyarınca kiracı kira bedelini ihtirazi kayıtla ödemelidir, aksi takdirde TBK m. 138'e başvuramaz; çünkü bu durumda borçlu borcun ifasının kendisinden beklenebilir olduğunu kabul etmiş sayılır⁸⁶. Bizim de katıldığımız bir diğer görüşe göre ise, kanunun ruhu dikkate alınarak küresel salgının olağanüstülüğü karşısında, küresel salgının sonuçlarını öngöremeyen ve öngörmesi de beklenmeyen ve bu sebeple haklarını saklı tutacak bir kayıt koyması da mümkün olmayan ve önceden peşin olarak kira bedelini ödeyen kiracı sadece salgın tedbir süreleri ile sınırlı olarak yaptığı peşin ödemeler için uyarılma talebinde bulunabilir⁸⁷. Borcun küresel salgından ve etkilerinden evvel ifa edildiği hallerde uyarılma yapılmayacağı kabulü kanunun amacına aykırı olacaktır. Böyle bir durumda örtülü boşluğun amaca uygun sınırlama ile doldurulacağı ve kira bedelini küresel salgının öngörülemez etkilerinden önce ödeyen kiracının da uyarılma talep edebileceği kabul edilmelidir⁸⁸.

Kanaatimizce gerek idare tarafından alınan tedbirler kapsamında faaliyetlerinin durdurulması ya da kısıtlanması neticesinde gerekse bu tedbirler kapsamında olmamakla beraber hem sokağa çıkma kısıtlamaları hem de vatandaşların tercihleri neticesinde kiracının işleri durma noktasına gelmiş ve kira bedelini ödemesi aşırı derecede güçleşmiş olabilir. Bu durumda bu işyerleri küresel salgının cirolarına etkisini ve kira bedelini ödemedede aşırı ifa güçlüğüne düştüklerini ispat etmek suretiyle bu döneme ilişkin uyarılma talep edebilir.

3. Uyarılmanın Şekli

TBK m. 138 hükmü, küresel salgın sebebiyle aşırı ifa güçlüğüne düşen kiracıya “*hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme*” imkânı tanımaktadır. Bu

⁸⁶ BAYSAL / UYANIK / YAVUZ, 2020, s. 280; MAKARACI BAŞAK / ÖKTEM ÇEVİK / YÖRÜK, 2020, s. 402; YILDIRIM, 2020, s. 991.

⁸⁷ ARAT, 2020, s. 446; KIRCA / ÖZDEMİR, 2021, s. 125. Benzer yönde bkz. ÖZDEMİR, 2020, s. 1172.

⁸⁸ KIRCA / ÖZDEMİR, 2021, s. 125.

noktada hâkimin takdir yetkisi kullanmak suretiyle sözleşmeyi uyarlayacağı hususunda tereddüt yoktur. Ancak uyarlamanın hangi surette yapılacağı ve uyarlamanın hangi hususlara ilişkin olacağı konusunda TBK m. 138’de bir ölçü getirilmemektedir. Nitekim uyarlama, sözleşmenin sona erdirilmesi ya da edimin yeni şartlara uygun hale getirilmesi biçiminde yapılabilir. Uyarlama, kira bedelinin bir süre ödenmemesi, kira sözleşmesinin süresinin ötelenmesi, kiraya verene bazı yan borçlar yüklenmesi, vadenin ötelenmesi ya da kira bedelinde indirim biçiminde yapılabilir ancak uygulamada genelde kira bedeli miktarında uyarlama yapılır⁸⁹.

Alışveriş merkezlerinde yer alan işyerleri bakımından kira sözleşmelerinde uyarlamada şu hususa dikkat çekmek gerekir: Alışveriş merkezlerinin pazarlama, yönetim, reklam, elektrik, su, ısınma, soğutma, temizlik gibi ortak gider kalemleri vardır. Bu işyerlerinin faaliyetleri, Genelge ya da yönetim kararı gibi her ne sebeple olursa olsun durdurulduğu takdirde ortak giderlere ilişkin olarak uyarlamaya gidilebilir ancak güvenlik bir gider kalemi olarak işyeri kiracılarından talep edilmeye devam edilebilir⁹⁰.

İşyeri kira sözleşmesinin feshinin de uyarlama çerçevesinde talep edilmesi mümkündür. Buna göre kiracının hem uyarlamanın bir şekli olarak sözleşmenin feshini hem de önemli sebeple kira sözleşmesinin olağanüstü feshini (TBK m. 331/eBK m.264) talep edebilmesi mümkündür. Ancak fesih isteyen kiracının uyarlamanın bir şekli olarak fesih yoluna başvurması yukarıda açıklanan sebeplerle kendisi açısından daha avantajlıdır.

4. Uyarlamada İndirim Oranının Belirlenmesinde Ölçü

İşyeri kira sözleşmesinde uyarlamanın ne şekilde ve ne oranda yapılacağını belirlenmediği durumlarda uygulamada birlik sağlamak ve bu suretle de hukuki güvenliği tesis etmek bakımından uyarlamanın öngörüldüğü benzer hukuki ilişkilerden, sözleşmelerden yararlanmak mümkündür. Zira sözleşmede uyarlama kaydının bulunduğu ancak uyarlamanın ne şekilde yapılacağı konusunda düzenleme bulunmayan hallerde ya da sözleşmede uyarlamaya ilişkin hüküm bulunmaması sebebiyle TBK m.138 hükmünün

⁸⁹ GÜNDOĞDU / URAL, 2020, s. 379; YILDIRIM, 2020, s. 992.

⁹⁰ ARAT, 2020, s. 448.

uygulanması gerektiği ancak uyarlamanın ne şekilde yapılacağı konusunda bir açıklık bulunmayan hallerde sözleşme boşluğu söz konusu olur. Sözleşme boşluğunun bulunduğu durumlarda ise hâkim sözleşme boşluğunu, TMK m. 1/2 hükmüne göre öncelikle tamamlayıcı nitelikte hükümlere veya örf ve adet hukukuna göre, bunlarda hüküm yoksa hukuk yaratmak suretiyle doldurmalıdır⁹¹. Hâkim bu durumda TMK m. 1/2 uyarınca somut uyuşmazlığı çözmeye yönelik hukuk kuralı yaratmalı ve TMK m. 2’de yer alan dürüstlük kuralı uyarınca tarafların farazi sözleşme iradelerini tespit ederek hukuk kuralının içeriğini belirlemeli ve somut olay adaletini sağlamalıdır⁹².

İşyeri kira sözleşmelerinde sözleşmede hüküm bulunmayan hallerde uyarlamanın hukuki temeli bakımından TBK m.138 hükmünün uygulanacağı belirlenmiş olmakla birlikte uyarlamanın ne şekilde yapılacağı konusunda bir ölçüye ihtiyaç vardır. Kanaatimizce, küresel salgın nedeniyle işyeri kira sözleşmelerinde kiracıların uyarlama talebinde bulunmaları halinde uyarlamanın ne şekilde yapılacağı belirlenmesi bakımından ürün kiralalarında olağanüstü durumlarda kira bedelinden indirim düzenleyen TBK m. 363’ten kıyasen uygulanmak üzere faydalanılabilir. TBK m. 363/1 uyarınca, “*Tarımsal bir taşınmazın her zamanki verimi, olağanüstü felaket veya doğal olaylar yüzünden önemli ölçüde azalırsa kiracı, kira bedelinden orantılı bir miktarın indirilmesini isteyebilir.*” TBK m. 363/1’e kıyasen işyeri kiracısı cirosunun küresel salgın nedeniyle önemli ölçüde azaldığını ispatlamak suretiyle uyarlamanın bir şekli olarak ve sadece küresel salgının etkisiyle sınırlı olarak hakimden TMK m. 4’te kendisine tanınan takdir yetkisine göre belirleyeceği oranda kira bedelinden indirim talep edebilir.

Nitekim ürün kirasına ilişkin bir kararında Yargıtay Hukuk Genel Kurulu⁹³, “...*Hakimin olağanüstü durumlarda sözleşmeye müdahale edebileceği ve davadaki nitelemenin uyarlama olmayıp, indirim davası olduğu kabul edilmekle, 2007 yılına ilişkin kirada yapılacak indirimin sözleşmeye göre belirlenen diğer yılların kira bedelini etkilemeyeceğini, daha açık bir deyimle 2007 yılından sonraki yılların kira tespitlerine*

⁹¹ CANBOLAT, Ferhat, *Sözleşmelerde Amacın Gerçekleşmesi, Çökmesi ve Boşa Çıkması*, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2012, s. 275.

⁹² EREN, 2021, N. 1375.

⁹³ YHGK, E. 2010/14, K. 2010/15, T. 27.01.2010. Karar için bkz. www.lexpera.com.tr (erişim tarihi 07.02.2022).

sözleşme hükümlerine göre ve kira indirimi dikkate alınmaksızın hesaplanması gerektiği sadece olağanüstü felaket olayının meydana geldiği yılın kira bedeline mahsus olarak kira bedelinde bir indirim yapılması yoluna gidileceğini ve diğer yıllara ilişkin sözleşme ile belirlenen kira bedellerinin aynen geçerliliğini koruyacağını kabul etmek gerekmektedir. Bu durumda mahkemece, yukarıda açıklanan maddi ve hukuki olgular dikkate alınarak 818 sayılı Borçlar Kanununun 282. maddesi gereğince kuraklığın etkili olduğu 2007 yılı kirasında yapılması gereken indirimin kapsamının alınacak bilirkişi raporu ile adalet ve hakkaniyet ölçüleri içerisinde 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 4. maddesinin hâkime tanıdığı takdir yetkisi de göz önünde tutularak belirlenerek, bu miktara hükmedilmesi gerekirken davanın reddine ilişkin önceki hükümde direnilmesi doğru olmamıştır...” şeklinde bir tespit yapmak suretiyle indirim oranını belirleme yetkisinin TMK m. 4’te kendisine tanınan takdir yetkisi uyarınca hakime ait olacağına karar vermiştir.

TBK m. 363’ün kıyasen uygulanmasının faydası ve etkisi kira bedelinin peşin olarak ödenmesinde görülür. Bu hükmün kıyasen uygulanması neticesinde kiracı kira bedelini peşin ödemiş olsa da uyarılama talep edebilecektir.

5. Uyarlamada Oran ve Süre

Uyarılama, işyeri kira sözleşmesinin küresel salgından ve tedbirlerden ne oranda etkilendiğine göre yapılır. İdare tarafından alınan tedbirlerin kapsamında bulunan işyerleri bakımından, tedbirlerin ortalama kazanca etkisi belirlenmelidir. Kiraya verenin de menfaati göz önünde bulundurularak bu etki oranında kira bedelinde indirim yapılmalıdır⁹⁴. Uyarılamanın her bir işyeri özelinde ayrı ayrı değerlendirilerek yapılması gerekmele beraber, mahkemelerin daha hızlı ve birbirine denk kararlar verebilmesini sağlamak üzere sektörel bazda yol gösterici nitelikte kira bedellerinde uyarılama oranları belirlenebileceği savunulmuştur: Belirli bir süre boyunca faaliyeti tamamen durdurulan işyerleri, örneğin, kuaförler, güzellik salonları ve spor salonları için %40; ancak kademeli olarak normale dönüşte bu oran %20 veya %10 ; belirli bir süre boyunca faaliyeti

⁹⁴ ARAT, 2020, s. 447.

kısıtlanan işyerleri, örneğin, yemek işletmeleri için %30 şeklinde oranlar önerilmiştir⁹⁵. Kanaatimizce uyarlamada oran bakımından salgın nedeniyle alınan tedbirler başta olmak üzere, salgının ekonomik hayatta etkisi esas belirleyici olmalı, kiraya verenin de menfaati göz önünde bulundurulmalı ve de ülkenin içinde bulunduğu ekonomik durum da dikkate alınmalı, uyarlamada uygulanacak oran her somut sözleşme özelinde belirlenmelidir.

Uyarlama, sözleşme ilişkisinin tamamı için yapılabilir ancak küresel salgın nedeniyle yapılacak olan uyarlama ileriye etkili olarak değil, küresel salgının işyerlerini önemli ölçüde olumsuz etkilediği süre için sınırlı olarak kira bedelinde uyarlama (indirim) biçiminde yapılmalıdır⁹⁶. Nitekim uygulamada yakın dönemde yargı kararına konu olan bir olayda Bursa Bölge Adliye Mahkemesi, restoran olarak işletilen bir işletmeye yönelik işyeri kira sözleşmesi bakımından yapılan başvuru üzerine kira bedelinde uyarlama kararı vermiştir. Söz konusu kararda ihtiyati tedbir kararı verilmek suretiyle 6 aylık bir dönem için %50 indirim uygulanmak suretiyle ve 6 ay sonra yeniden değerlendirilmek üzere uyarlama kararı verilmiştir⁹⁷. Benzer şekilde, Yargıtay Hukuk Genel Kurulu bir kararında, ürün kirası bakımından olağanüstü olayın devam ettiği zaman dilimi ile sınırlı olarak uyarlama istenebileceğini, bu dönem dışındaki zamana ilişkin uyarlama talebinde bulunulamayacağını kabul etmiştir⁹⁸.

⁹⁵ ARAT, 2020, s. 447-448. Doktrinde Akıncı, bu şekilde önerilen oranlara karşı çıkmakta, yapılacak indirim oranının belirlenmesinde ciroya bakılması gerektiğini savunmaktadır. Ancak mutlaka bir oran belirleneceği takdirde, kiraya verenin ve kiracının fedakarlığa eşit oranda katlanması gerektiğinden bahisle bu oranın kapanan işyerleri için %50 olarak belirlenmesi gerektiğini savunmaktadır. AKINCI, Şahin, "COVID 19'un Borç İlişkilerine ve Bazı Borçlar Hukuku Sözleşmelerine Etkisi", **İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi**, Covid-19 Hukuk Özel Sayısı, Yıl: 2020/2, Cilt: 19, Sayı: 38, s. 91 vd. Kırcı'ya göre de, "İşyerlerinin kapatılması halinde yarı yarıya paylaşımın en uygun yol olduğu söylenebilir." KIRCA, 2021, s. 92.

⁹⁶ Aynı yönde bkz. GÜNDOĞDU / URAL, 2020, s. 380; YÜCEL, 2020, s. 1196.

⁹⁷ Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4. HD, E. 2020/1103, K. 2020/1008, T. 28.9.2020. Karar için bkz. www.lexpera.com.tr. (erişim tarihi 07.02.2022). Ayrıca aynı yönde Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4. HD, E. 2020/1226, K. 2020/1086, T. 07.10.2020. Karar için bkz. www.lexpera.com.tr. (erişim tarihi 07.02.2022).

⁹⁸ Kararda bu husus; "...Davadaki istek 2006-2007 kira dönemindeki kuraklık nedeniyle sadece bu yıllara ilişkindir. Mahkemenin kabulünün aksine sözleşmenin bu dönem dışındaki yıllara uyarlanma isteği ve olanağı yoktur. Diğer taraftan; sözleşme hukukunda asıl olan sözleşmeye bağlılık ilkesi olup, bu ilke sözleşme hukukunun temelini oluşturur. Borçlar Kanunu'nun 270 ila 298. maddeleri ise hasılat kirasına ilişkindir. Hasılat kirasına ilişkin hükümler ziraî ürün kirası esas alınarak düzenlenmiştir. Ne var ki; BK'nın 282. maddesinde belirtilen dava konusu olayda söz konusu olan aşırı kuraklık gibi olağanüstü durumlar sözleşmede önceden var olan sözleşme adaletini bozmakta, taraflar daha önce bunlara karşı bir önlem de alamadıklarından sözleşme koşulları bir taraf aleyhine ağırlaşmış olmaktadır. Tarafların

SONUÇ

COVID-19 küresel salgını, olağanüstü nitelikte bir olay olup, küresel salgını hukuki bakımdan “mücbir sebep” olarak nitelendirmek mümkündür. Küresel salgının işyeri kira sözleşmelerine etkisi, işyerlerinde yürütülen faaliyetlere, bu faaliyetlerin küresel salgından etkilenmiş olup olmamasına göre değişmektedir.

Bir işyeri, küresel salgından olumsuz etkilenmemiş, mevcut durumunu muhafaza etmişse bu durumda kira sözleşmesi bakımından küresel salgının etkisinden söz edilemez. Buna karşılık, küresel salgın süresince gerek alınan idari tedbirler sebebiyle gerekse doğrudan sürecin kendisinden etkilenmişse kira sözleşmesinde bu tür durumlara ilişkin hüküm bulunup bulunmadığına bakılmalıdır.

İşyeri kira sözleşmesinin tarafları, küresel salgın veya buna benzer olağanüstü nitelikteki bir olayı önceden öngörmüş ve bu sebeple sözleşmeye hüküm koymuş ise bu durumda sözleşme hükmü uygulanır. İşyeri kira sözleşmesinde hüküm bulunmayan hallerde sözleşmenin akıbeti bakımından ikili bir ayırıma gitmek gerekir.

Kiracı mevcut hal ve şartlar altında kira ilişkisini devam ettirmek istemiyor, yani sözleşmeyi sona erdirmek istiyorsa; belirli süreli kira sözleşmeleri bakımından TBK m. 347/1’e istinaden sürenin bitiminden en az on beş gün önce bildirimde bulunmak suretiyle ve belirsiz süreli kira sözleşmeleri bakımından ise TBK m. 347/2’e dayanmak suretiyle işyeri kira sözleşmesini sona erdirebilir. Kiracı ayrıca, kiraya ilişkin genel hükümler arasında bulunan TBK m. 331’e dayanarak COVID-19 küresel salgını nedeniyle önemli sebeple olağanüstü fesih yoluna başvurabilir. Ancak olağanüstü feshe (TBK m. 331 ya da eBK m. 264) başvurmanın maddi sonuçları olduğundan uyarılmanın bir şekli olarak sözleşmenin feshini talep etmek kiracı için daha avantajlıdır.

iradelerini etkileyip sözleşmeyi yapmalarına neden olan şartlar daha sonra önemli surette değişmişse artık taraflar o akitle bağlı tutulamazlar, değişen koşullar karşısında Borçlar Kanunu'nun 282. maddesi uyarınca kira bedelinden gerekli indirimin yapılması gerekebilir. Davacı, açıklanan nedenlerle kira bedellerinde ve kiralama şartlarında uyarılama talep etmiştir. Dava konusu zeytinliklerdeki verim düşüklüğünün gerçek sebebinin aşırı kuraklık olduğu belirlenmiş olmasına göre mahkemece, yukarıda açıklanan ilkeler de nazara alınarak davacının talepleri doğrultusunda bir karar verilmesi gerekirken, önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır.” şeklinde ifade edilmiştir. YHGK, E. 2009/456, K. 2009/496, T. 11.11.2009. Karar için bkz. www.lexpera.com.tr (erişim tarihi 07.02.2022).

Kiracı, sözleşmeyi sona erdirmek istemiyor, aksine kira bedeli konusunda bir esneklik sağlanması kaydıyla sözleşmeyi ayakta tutmak istiyorsa bu durumda, kira sözleşmesine ilişkin hükümler arasında bu tür durumlar için uygulanabilecek bir düzenleme bulunmadığından TBK genel hükümlerine ve bu çerçevede TBK m. 138 hükmüne istinaden sözleşmenin uyarlanmasını isteyebilir.

Uyarlamanın ne şekilde ve ne oranda yapılacağı belirlenmediği durumlarda uygulamada birlik sağlamak ve bu suretle de hukuki güvenliği tesis etmek bakımından uyarlamanın öngörüldüğü benzer hukuki ilişkilerden, sözleşmelerden yararlanmak mümkündür. Bu çerçevede küresel salgın nedeniyle işyeri kira sözleşmelerinde kiracıların uyarılma talebinde bulunmaları halinde uyarlamanın ne şekilde tespitinin yapılacağı hususunda ürün kiralarında olağanüstü durumlarda kira bedelinden indirim düzenleyen TBK m. 363'ten kıyasen uygulanmak üzere faydalanılabilir. Bu suretle işyeri kiracısı cirosunun küresel salgın nedeniyle önemli ölçüde azaldığını ispatlamak suretiyle uyarlamanın bir şekli olarak ve sadece küresel salgının etkisinin devam ettiği süreye ilişkin olarak kira bedelinden indirim talep edebilir.

KAYNAKÇA

- AKINCI, Şahin, “COVID 19’un Borç İlişkilerine ve Bazı Borçlar Hukuku Sözleşmelerine Etkisi”, **İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi**, Covid-19 Hukuk Özel Sayısı, Yıl: 2020/2, Cilt: 19, Sayı: 38, (s. 62-103). (Akıncı, **2020**)
- AKINCI, Şahin, “İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, **Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Yıl: 2008, Cilt: 57, Sayı: 3, (s. 33-50). (Akıncı, **2008**)
- AKKANAT, Halil, “Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi”, **Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu, Makaleler-Tebliğler**, (der. M. Murat Inceoğlu), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2012, (s. 261-273).
- ALTINOK ORMANCI, Pınar, **Sürekli Borç İlişkilerinin Haklı Sebep Feshi**, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2011.
- ARAL, Fahrettin / AYRANCI, Hasan, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 14. Baskı, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2021.
- ARAT, Ayşe, “Küresel Salgının İşyeri Kiralarına Etkisi ve Çözüm Önerileri”, **COVID-19 Salgınının Hukuki Boyutu**, (der. Prof. Dr. Muhammet Özekes), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2020, (s. 441-450). (Arat, **2020**)
- ARAT, Ayşe, **Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması**, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2006. (Arat, **2006**)
- AYDIN, Gülşah Sinem, **Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2013.
- AYDOĞDU, Murat / KAHVECİ, Nalan, **Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 5. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2021.
- BAYSAL, Başak, **Sözleşmenin Uyarlanması**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2009.
- BAYSAL, Başak / UYANIK, Murat / YAVUZ, M. Selim, “Koronavirüs 2019 (Covid-19) ve Sözleşmeler”, **COVID-19 Salgınının Hukuki Boyutu**, (der. Prof. Dr. Muhammet Özekes), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2020, (s. 269-282).

BİLGİN YÜCE, Melek, “Koronavirüs Salgını Nedeniyle Hükümet Kararıyla Kapatılan İşyerlerinin Kira Sözleşmelerinin Akıbetinin Değerlendirilmesi”, **COVID-19 Salgınının Hukuki Boyutu**, (der. Prof. Dr. Muhammet Özekes), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2020, (s. 411-439).

BURCUOĞLU, Haluk, “Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde, Sözleşmeye Aykırılık Nedeniyle Fesih ve İade İstemi İle İlgili Yargıtay Uygulamasının Değerlendirilmesi”, **Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi**, Prof. Dr. Aydın Zevkliler’e Armağan, Cilt: 8, Özel Sayı, İzmir, 2013, (s. 657-674).

BUZ, Vedat, “Borçların İfası ve İfa Edilmemesi”, **Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu, Makaleler-Tebliğler**, (der. M. Murat İnceoğlu), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2012, (s. 91-111).

CANBOLAT, Ferhat, **Sözleşmelerde Amacın Gerçekleşmesi, Çökmesi ve Boşa Çıkması**, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2012.

CUMALIOĞLU, Emre, “Covid-19 (Yeni Korona Virüs) Pandemisinin Kira Sözleşmelerine Etkileri”, **COVID-19 Salgınının Hukuki Boyutu**, (der. Prof. Dr. Muhammet Özekes), İstanbul, 2020, On İki Levha Yayıncılık, (s. 353-361). (Cumalıoğlu, **2020, a**)

CUMALIOĞLU, Emre, “COVID-19 (Yeni Korona Virüs) Pandemisinin Özel Hukuk Sözleşmelerine Etkisinin; İmkansızlık, Amacın Bozulması, Uyarılma ve Ödemezlilik Def’i Bakımından Değerlendirmesi”, **Lexpera Blog** 2020. <https://blog.lexpera.com.tr/covid-19-pandemisinin-ozel-hukuk-sozlesmelerine-etkisinin-imkansizlik-amacin-bozulmasi-uyarilma-ve-odemezlilik-defi-bakimindan-degerlendirmesi/> (erişim tarihi 07.02.2022) (Cumalıoğlu, **2020, b**)

DAŞLI, Engin, “COVID-19 Salgını Bağlamında AVM Kiraları ve Ekonomik Ayıp”, **Lexpera Blog** 2020. <https://blog.lexpera.com.tr/covid-19-salgini-baglaminda-avm-kiralari-ve-ekonomik-ayip/> (erişim tarihi 07.02.2022).

DEMİRSATAN, Barış, **Türk Borçlar Kanunu Çerçevesinde Sözleşmenin Haksız Olarak Sona Erdirilmesi**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2019.

DOĞAN, Murat, “6098 Sayılı TBK’na Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerinin Değerlendirmesi”, **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk**

- Araştırmaları Dergisi**, Özel Hukuk Sempozyumu Özel Sayısı, Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, İstanbul, 2011, (s. 505-524). (Doğan, 2011, a)
- DOĞAN, Murat, **Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi**, Adalet Yayınevi, Ankara, 2011. (Doğan, 2011, b)
- EREN, Fikret, **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, 26. Baskı, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2021. (Eren, 2021)
- EREN, Fikret, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, 8. Baskı, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2021. (Eren, 2021)
- ERZURUMLUOĞLU, Erzan, **Sözleşmeler Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 5. Baskı, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2015.
- ETAN, Aslı / MELENGİÇ, İrem, "COVID-19 Salgınının Kira ve Eser Sözleşmeleri Üzerindeki Etkilerinin Değerlendirilmesi", **Adalet Dergisi**, Yıl: 2020/1, Sayı: 64, (s. 175-204).
- GÖKYAYLA, Emre, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Uygulama Alanı", **Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi**, Prof. Dr. Aydın Zevkliler'e Armağan, Cilt: 8, Özel Sayı, İzmir, 2013, (s. 1203-1252).
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı**, 5. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2020. (Gümüş, 2020)
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper, **Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi**, 2. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012. (Gümüş, 2012)
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper, **6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Özel Hükümler Cilt-1**, 3. Bası, İstanbul 2013. (Gümüş, 2013)
- GÜNDOĞDU, Fatih / URAL, Nihal, "Koronavirüs (Covid 19) Tedbirlerinin Kira Sözleşmelerine Etkisi", **COVID-19 Salgınının Hukuki Boyutu**, (der. Prof. Dr. Muhammet Özkes), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2020, (s. 363-392).

- İLERİ, Çiğdem, “Alman Hukuku Uygulamaları Işığında Covid-19 Önlemlerinin İşyeri Kira Sözleşmeleri Bakımından Sonuçları”, **Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi**, Yıl: 2021, Cilt: 27, Sayı: 1, (s. 825-852).
- İNCEOĞLU, M. Murat, “Kira Sözleşmelerinin Kurulması ve Yenilenmesi”, **Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu, Makaleler-Tebliğler**, (der. M. Murat İnceoğlu), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2012, (s. 245-260). (İnceoğlu, **2012**)
- İNCEOĞLU, M. Murat, **Kira Hukuku Cilt I**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014. (İnceoğlu, **2014, a**)
- İNCEOĞLU, M. Murat, **Kira Hukuku Cilt II**, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014. (İnceoğlu, **2014, b**)
- İPEK, Eyüp, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu İle Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler”, **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, Yıl: 2012, Sayı: 102, (s. 59-92).
- KARACAN ÇETİN, Hatice, “Türkiye’de ve Kara Avrupası Hukuk Sistemini Benimseyen Diğer Ülkelerde Covid-19 Salgını Çerçevesinde Alınan Tedbirlerin Borçlar Hukuku Alanında Sözleşmeler Üzerindeki Hukuki Etkileri”, **Bir Küresel Salgın ve Hukuk**, (der. Doç. Dr. Murat Batı / Dr. Öğr. Üyesi Sezai Çağlayan), Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2021, (s. 517-549).
- KAYIŞ, Ferhat, “Koronavirüs (Covid-19) Salgınının Konut ve Çatılı İş Yerleri Kiralarına Etkileri Üzerine Düşünceler”, **Avrasya Sosyal ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi**, Yıl: 2020, Cilt: 7, Sayı: 4, (s. 65-84).
- KILIÇOĞLU, Ahmet M., **Borçlar Hukuku Genel Hükümler**, Turhan Kitabevi, 25. Bası, Ankara, 2021. (Kılıçoğlu, **2021**)
- KILIÇOĞLU, Ahmet M., **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, Turhan Kitabevi, 3. Bası, Ankara, 2021. (Kılıçoğlu, **2021**)
- KIRCA, Çiğdem, “Pandemi Sebebiyle Sözleşmelerin Uyarlanması”, **Pandeminin (COVID-19’un) Sözleşmelerin İfasına Etkisi**, (der. Prof. Dr. Çiğdem Kırca / Doç. Dr. F. Tülay Karakaş), Yetkin Yayınevi, Ankara, 2021, (s. 57-96).

KIRCA, Çiğdem / ÖZDEMİR, Eren, “Pandeminin İşyeri Kira Sözleşmelerine İfasına Etkisi”, **Pandeminin (COVID-19’un) Sözleşmelerin İfasına Etkisi**, (der. Prof. Dr. Çiğdem Kırca / Doç. Dr. F. Tülay Karakaş), Yetkin Yayınevi, Ankara, 2021, (s. 97-136).

KIRMIZI, Mustafa, **Kira Hukuku**, Bilge Yayınevi, Ankara, 2013.

MAKARACI BAŞAK, Aslı / ÖKTEM ÇEVİK, Seda / YÖRÜK, Işıl, “Korona Virüsün İşyeri Kira Sözleşmelerine Etkisi”, **COVID-19 Salgınının Hukuki Boyutu**, (der. Prof. Dr. Muhammet Özkes), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2020, (s. 393-410).

OĞUZ, Arzu, “COVID 19, Mücbir Sebep ve Sözleşmelere Etkisi”, **Terazi Hukuk Dergisi**, Yıl: 2020, Cilt: 15, Sayı: 166, (s. 1275-1285).

ÖZÇELİK, Ş. Barış, “Covid-19 Salgını Çerçevesinde Alınan Önlemlerin Sözleşme Hukuku ve Mücbir Sebep Kavramı Açısından Değerlendirilmesi”, **COVID-19 Salgınının Hukuki Boyutu**, (der. Prof. Dr. Muhammet Özkes), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2020, (s. 283-293).

ÖZDEMİR, Gencer, “COVID 19 (Koronavirüs) Salgınının İşyeri Kira Sözleşmelerine Etkisi”, **Terazi Hukuk Dergisi**, Yıl: 2020, Cilt: 15, Sayı: 166, (s. 1154-1175).

ÖZDOĞAN, Mustafa / OYMAK, Tuba, **6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda Kira Genel Hükümler Konut ve Çatılı İşyeri Kirası Tahliye**, Bilge Yayınevi, Ankara, 2013.

ÖZER, Tolga, “Covid-19 Salgınının İş Yeri Kiralarında Kiracının Kira Bedelini Ödeme Borcuna Etkisi”, **COVID-19 Salgınının Hukuki Boyutu**, (der. Prof. Dr. Muhammet Özkes), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2020, (s. 451-459).

ÖZTÜRK, Mehmet, “Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Halleri”, **Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi**, Prof. Dr. Şeref Ertaş’a Armağan, Yıl: 2017, Cilt: 19, (s. 1549-1595).

SELİÇİ, Özer, **Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi**, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1976.

ŞEN, Elif, “COVID-19 ve İfa İmkansızlığı”, **Bir Küresel Salgın ve Hukuk**, (der. Doç. Dr. Murat Batı / Dr. Öğr. Üyesi Sezai Çağlayan), Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2021, (s. 437-458).

TANDOĞAN, Haluk, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. I/2**, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2008.

TOPUZ, Seçkin / CANBOLAT, Ferhat, “Kira İlişkisinin Devri - (Yeni) Türk Borçlar Kanununun İlgili 323 üncü maddesinin Değerlendirilmesi”, **Türkiye Barolar Birliği Dergisi**, Yıl: 2011, Sayı: 95, (s. 97-134).

TOPUZ, Seçkin, **Türk-İsviçre ve Alman Borçlar Hukukunda Denge Bozulması ve İfa Güçlüğü Durumlarında Sözleşmeye Müdahale**, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2009.

ÜNAL, Canan, “Kira Sözleşmelerinin Sona Erme Nedenleri”, **İstanbul Barosu Dergisi**, Yıl: 2010, Sayı: 3, Cilt: 84, (s. 1525-1543).

YAVUZ, Cevdet / ACAR, Faruk / ÖZEN, Burak, **Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler**, 9. Baskı, Beta Yayınevi, İstanbul, 2014.

YILDIRIM, Abdülkerim, “Koronavirüs Krizinin Özel Hukuk Sözleşmelerine Etkisi”, **Terazi Hukuk Dergisi**, Yıl: 2020, Cilt: 15, Sayı: 166, (s. 986-995).

YÜCEL, Özge, “COVID 19 Salgınının Borç İlişkilerine Hukuksal Etkileri”, **Terazi Hukuk Dergisi**, Yıl: 2020, Cilt: 15, Sayı: 166, (s. 1189-1202).

ZEVKLİLER, Aydın / GÖKYAYLA, Emre, **Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri**, 20. Bası, Vedat Kitapçılık, Ankara, 2020.