

Editör
Prof. Dr. Muhammet ÖZEKES

COVID-19 SALGINININ HUKUKÎ BOYUTU

Hukukun Tüm Alanlarında
Değerlendirmeler

GENİŞLETİLMİŞ 2. BASI

onikilevha
KURUMSAL YAYINLAR

Korona Virüs Salgınının Kira Sözleşmelerine Etkisi.....	565
<i>Av. İrem TOPRAKKAYA BABALIK, LL. M.</i>	
Korona Virüsün İşyeri Kira Sözleşmelerine Etkisi	595
<i>Doç. Dr. Aslı MAKARACI BAŞAK</i>	
<i>Doç. Dr. Seda ÖKTEM ÇEVİK</i>	
<i>Av. Işıl YÖRÜK</i>	
Koronavirüs Salgını Nedeniyle Hükümet Kararıyla Kapatılan İşyerlerinin Kira Sözleşmelerinin Akıbetinin Değerlendirilmesi	613
<i>Doç. Dr. Melek BİLGİN YÜCE</i>	
Küresel Salgının İşyeri Kiralarına Etkisi ve Çözüm Önerileri	643
<i>Doç. Dr. Ayşe ARAT</i>	
Koronavirüs (Covid - 19) Salgını Sebebiyle Alınan Tedbirlerin İşyeri Kira Sözleşmelerine Etkisi.....	655
<i>Dr. Mücahit ÜNAL</i>	
Covid-19 Salgınının İş Yeri Kiralarında Kiracının Kira Bedelini Ödeme Borcuna Etkisi.....	681
<i>Dr. Öğr. Üyesi M. Tolga ÖZER</i>	
Die Auswirkungen der Covid-19 Pandemie auf die Mietverträge über Geschäftsräume in der Türkei	693
<i>Dr. Öğr. Üyesi M. Tolga ÖZER</i>	
Korona Günlerinde BGB § 313: Ticari İşyeri Kirası Örneği	701
<i>Cara WARMUTH</i>	
<i>Çeviren: Elif Beyza AKKANAT ÖZTÜRK</i>	
Covid-19 Salgınının Paket Tur ve Geçici Konaklama Sözleşmelerine Etkisi	719
<i>Prof. Dr. Halil AKKANAT</i>	
<i>Arş. Gör. M. Ali ÇOBAN</i>	
Covid-19'un Okul Sözleşmelerine Etkisi: Olasılıklar Okulu	747
<i>Dr. Öğr. Üyesi Cüneyt BELLİCAN</i>	
<i>Dr. Öğr. Üyesi Özlem ACAR ÜNAL</i>	

Die Auswirkungen der Covid-19 Pandemie auf die Mietverträge über Geschäftsräume in der Türkei

*Dr. Öğr. Üyesi M. Tolga ÖZER**

ÖZET

Çin'in Vuhan eyaletinde 01/12/2019'da başlayan Covid-19 salgınına ilişkin ülkemizdeki ilk vaka 10/03/2020'de duyurulmuş, 11 Mart tarihinde ise Dünya Sağlık Örgütü (WHO) tarafından salgının pandemi haline geldiği ilan edilmiştir. Uzmanlar, salgının yayılmasını engellemek için alınması gereken en önemli tedbirin sosyal mesafenin artırılarak, insanlar arasındaki temasın azaltılması olduğunu sürekli olarak dile getirmektedir. Ülkemizde de bu amaçlar idare tarafından sokağa çıkma yasağı vb. çeşitli önlemler alınmıştır. Bu önlemler kapsamında spor salonları, bar ve kafeler gibi çeşitli iş kollarının faaliyetlerinin geçici olarak durdurulmuştur. Alınan önlemler ticari hayatı yavaşlatmış ve ticaret hayatındaki kişileri kiralarını nasıl ödeyeceklerine ilişkin endişeye sevk etmiştir. Çalışmamız kapsamında cevabı aranan soru ise bu istisnai dönemde iş yeri kiralarına ilişkin olarak kiracıların sözleşmede kararlaştırılan kira bedelini ödemekle yükümlü olup olmadıkları, kiracıların başvurabileceği herhangi bir hukuki imkânın bulunup bulunmadığıdır.

Ülkemizde Covid-19 salgınının başlamasından sonra çıkarılan 7226 Sayılı Kanun'un iş yeri kiralarına ilişkin geçici 2. maddesi iş yeri kiralarında, kiracıların 01/03/2020 ile 30/06/2020 arasında muaccel olan kira bedellerini ve/veya yan giderleri ödemede temerrüde düşmeleri halinde TBK. m. 315 ve 353 f. 2 uyarınca kira sözleşmelerinin feshedilmesini engellemektir. Ancak, söz konusu düzenleme kiraya verenin bu döneme ilişkin kira alacağını ortadan kaldıran veya kira borcunu ifa etmeyen kiracıların temerrüde düşmesini tamamen engelleyen bir düzenleme değildir. Diğer bir ifadeyle, belirtilen 4 aylık dönem içerisinde-

* Türk-Alman Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı

de kira bedelinin ödenmemesi ve gerekli diğer şartların varlığı halinde kiracıların borçlu temerrüdüne düşmesi mümkündür. Geçici 2. madde sadece borçlu temerrüdünün alacaklıya tanıdığı sözleşmenin feshi hakkının kullanılmasını önlemektedir. Ancak, kiracı aleyhine borçlu temerrüdünün diğer sonuçlarının oluşmasına bir engel oluşturmamaktadır.

Fikrimizce idare tarafından faaliyetleri pandemi nedeniyle geçici olarak durdurulan iş yerlerine ilişkin olarak kiralananın ayıba ilişkin düzenlemelerin uygulama alanı bulması mümkündür. Bilindiği üzere, kira sözleşmeleri sürekli borç ilişkisi doğuran sözleşmelerdir. Kira sözleşmelerine bu sürekli borç ilişkisi niteliğini kazandıran ise kiralananın, kira konusu şeyi sözleşmede öngörülen kullanma amacına uygun şekilde teslim etmenin yanında, sözleşme süresi boyunca kiralananın bu durumda bulundurma ile yükümlü olmasıdır (bkz. TBK. m. 301). İdare tarafından faaliyeti durdurulan iş yerlerinde ise kiraya veren taşınmaz sözleşmede belirtilen amaca uygun olarak tutma yükümlülüğünü yerine getirememektedir. Ayıba ilişkin düzenlemelere başvurulabilmesi için kiraya verenin konusu aranmamaktadır. Bu nedenle her ne kadar faaliyet yasağına kiraya veren sebep olmasa da kiracının ayıba ilişkin düzenlemelere başvurulabilmesi, özellikle kira bedelinden indirim talep edebilmesi bizce mümkündür.

Faaliyeti idare tarafından yasaklanmayan yani faaliyetlerini salgın süresince de sürdürebilen iş yerlerine ilişkin olarak, kiralananın sözleşmede öngörülen amaca uygun olarak bulundurulması yükümlülüğünün ihlali söz konusu olamaz. Bu nedenle kiracıların, kiraya verene karşı temerrüt veya ayıp hükümlerine başvurulabilmesi mümkün değildir. Bununla birlikte, salgın nedeniyle iş hacimlerinde önemli düşüş olan bu iş yerlerinin elinde sözleşmenin uyarlanması talep imkânı bulunmaktadır (bkz. TBK. m. 138).

ABSTRACT

In order to prevent the spread of the COVID-19 pandemic, citizens were advised to stay at home and the activities of certain businesses were temporarily ceased. However, to continue their activities, these enterprises concluded lease agreements, before the pandemic disease started to spread. As a natural outcome, the obligation of these businesses to pay rent arising from the lease agreements continued. In this exceptional period, whether the tenants are obliged to pay the agreed

rental fee and whether there is a legal possibility allowing tenants not to pay rental fees are discussed within this scope.

With the provisional article 2 of the Law No. 7226 it is regulated, that the non-payment of the rental fee between the dates of 01/03/2020 and 30/06/2020 will not constitute a reason for termination of the lease agreement. This regulation has changed the implementation of the Turkish Code of Obligations' (TCO) general regulations on rental fees and tenant's subsidiary debts within the scope of the rental agreement in terms of the relevant period.

Another question about the impact of the pandemic on lease agreement is whether the tenants must pay the full amount of rental fee during the pandemic. The situation should be evaluated separately, especially on one hand in terms of workplaces whose activities are completely prohibited and on the other hand in terms of workplaces whose activities are not prohibited. The effects of the business cease orders on the lease agreements and especially on the debt of delivering the rented property in accordance with the purpose of the agreement and keeping it suitable for this purpose during the lease period has been examined separately. The lease agreement establishes a continuous obligation. The landlord is not only obliged to hand over the rental property, but also has to keep it suitable for the purpose of the agreement during the whole lease period. In our opinion, Covid-19 business cease orders can be accepted as a defect and for the workplaces which has to be closed for a certain period, the regulations of TCC regarding defects arising from rental place are applicable. It has to be noted, that in order to implement the regulations of TCC, defects do not have to be caused by the fault of the landlord.

Last but not least, if the conditions are present, the regulation of TCC regarding adaptation of contracts can also be applied to the lease agreements, in which the rental places lost majority of their income because of pandemic.

Der Covid19 - Ausbruch, der am 1. Dezember 2019 in Wuhan / China begann, wurde am 11. März 2020 von der Weltgesundheitsorganisation (WHO) als Pandemie erklärt. Nach dem ersten Fall in der Türkei wurden einige Maßnahmen vom Staat ergriffen. In diesem Zusammenhang wurden Ausgangssperren für Personen über 65 und unter 20 Jahren

verhängt, und einige Geschäftsbereiche (z. B. Bars, Cafés, Fitnessstudios, Friseure usw.) wurden vorübergehend eingestellt. Darüber hinaus werden die Menschen von den Behörden konsequenterweise gewarnt, zu Hause zu bleiben und nicht auf die Straße zu gehen.

Warnungen und Maßnahmen verhindern die Ausbreitung der Pandemie aber verlangsamen unweigerlich das Geschäftsleben. Eines der größten Sorgen von Geschäftsleuten ist, wie sie ihre Mietgebühren am Geschäftsraum bezahlen können, auch wenn sie keine Geschäfte tätigen. Die Frage, auf die im Rahmen unseres Artikels die Antwort gesucht wird, ist, ob die Mieter verpflichtet sind, den im Vertrag festgelegten Mietpreis in dieser Ausnahmereperiode zu zahlen oder es rechtliche Möglichkeiten gibt, die die Mieter anwenden können.

In diesem Zusammenhang wird zunächst der Inhalt des Vorläufigen Artikels 2 des Gesetzes Nr. 7226 über die Mietverträge geprüft werden, der am 26. März 2020 im Amtsblatt veröffentlicht wurde. Danach werden die Mietverträge der Arbeitsplätze, deren Aktivitäten durch die Entscheidung der Verwaltung vorübergehend ausgesetzt sind, und die Verträge für die Arbeitsplätze, die ihre Aktivitäten während der Pandemie fortsetzen / fortsetzen können, separat erörtert werden.

I. Der Vorläufige Artikel 2 des Gesetzes Nr. 7226

Der Vorläufige Artikel 2 des Gesetzes Nr. 7226 lautet wie folgt:

„Die Nichtzahlung der Mietforderung, die von 01.03.2020 bis 30/06/2020 auflaufen, ist kein Grund für die Kündigung des Mietvertrags über Geschäftsraume“.

Das Ziel dieser Regelung ist, die Mieter der Geschäftsräume gegen die wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie zu schützen. Die Hauptschuld des Mieters in den Mietverträgen ist die Zahlung des Mietzinses (tOR.¹ Art. 313). Die Nichtzahlung des Mietgelds führt dazu, dass der Mieter in den Verzug des Schuldners gerät, wenn andere notwendige

¹ Das Türkische Obligationengesetz.

Bedingungen vorliegen. In tOR. Art. 315 des Obligationenrechts gibt es eine besondere Regelung bezüglich des Verzuges des Mieters. Gemäß diesem Artikel; für den Fall, dass der Mieter fällige Miet- oder Nebenkosten nicht bezahlt, so kann der Vermieter schriftlich eine Zahlungsfrist setzen um den Vertrag zu kündigen, sofern der Mieter seine Schulden nicht innerhalb dieser Frist erfüllt.

Der Zweck des Vorläufigen Artikel 2 des Gesetzes Nr. 7226 besteht darin, die Kündigung des Vertrages durch den Vermieter zu verhindern, falls der Mieter die Mietkosten von 01.03.2020 bis 30.06.2020 nicht bezahlen kann und daher in Verzug gerät. Obwohl laut des Artikels angegeben ist, dass der Vertrag im Falle der „Nichtzahlung der Mietforderung“ nicht gekündigt werden kann, sollte das ausgelegt werden, dass der Vertrag auch nicht gekündigt werden kann, wenn die Nebenkosten nicht gezahlt werden.

Die weitere Funktion dieser Regelung ist, den Vermieter daran zu hindern, den Mietvertrag gemäß Artikel 352/II des Obligationengesetzes zu kündigen. Gemäß Artikel 352/II kann der Vermieter die Mietsache mit einer Klage räumen, die am Ende der Mietdauer zu eröffnen ist, sofern der Mieter innerhalb desselben Mietjahres zweimal wegen Nichtzahlung der Miete Abgemahnt wurde. Der Gesetzgeber möchte mit Hilfe von diesem Artikel verhindern, dass Mieter es sich zur Gewohnheit machen, ihre Miete zu spät zu zahlen. Der Vorläufige Artikel 2 verhindert jedoch, dass die Abmahnungen von Vermietern über die Mietkosten, die zwischen März und Juni auflaufen, im Rahmen von Artikel 352/II bewertet werden.

Die durch das Gesetz Nr. 7226 eingeführte Regelung verhindert die Kündigung des Mietvertrags, wenn die Mietgebühren, die in dem Zeitraum von 4 Monaten von Anfang März bis Ende Juni auflaufen, nicht bezahlt werden. Diese Regelung ist jedoch keine Regelung, die die Mietsforderung für diesen Zeitraum beseitigt oder den Verzug Des Mieters verhindert. Aus diesem Grund können die Vermieter, wenn die Mietkosten, die innerhalb der angegebenen 4 Monatsfrist auflaufen, nicht bezahlt werden, gemäß tOR Art. 120 Verzugszinsen von den Mietern verlangen.

II. Die Mietverträge von Geschäftsräumen, Deren Tätigkeit Eingestellt Wird.

Wie wir bereits erwähnt haben, wurden Tätigkeit von einigen Geschäftsbereichen (z. B. Bars, Cafés, Fitnessstudios, Friseure usw.) vorübergehend eingestellt. Es ist eine Frage zu beantworten! Diese Frage ist ob die Mieter die Mietkosten von diesen Geschäftsräumen zahlen müssen.

Die Mietverträge begründen ein Dauerschuldverhältnis. Denn der Vermieter verpflichtet sich nicht nur für die Übergabe des Mietgegenstandes gemäß der nach dem Vertrag vorausgesetzten Verwendung, sondern auch, ihn für die Dauer des Vertrages in diesem Zustand zu erhalten (tOR. Art. 301). Das Auftreten eines Mangels nach der Übergabe, dass die Verwendung des Mietgegenstandes gemäß dem im Vertrag vorausgesetzten Zweck verhindert, begründet die Mangelhaftung des Vermieters nach tOR. Art. 304 ff. Es ist nicht erforderlich, dass der Mangel auf ein Verschulden des Vermieters ankommt, um für die mangelhafte Erfüllung verantwortlich zu sein. Anders gesagt muss der Zustand nicht vom Vermieter ausgehen. Deswegen kann die Einstellung der Geschäftstätigkeit als Mangel ausgewertet werden, obwohl der Vermieter kein Verschulden darüber hat. Aber dafür müssen die Parteien im Vertrag festgehalten haben, welche Tätigkeit im Mietgegenstand auszuüben ist. Wenn es keine Vereinbarung gibt, hat der Vermieter keine Gewährleistung wegen der Einstellung der Geschäftstätigkeit.

Gemäß Art. 306/I kann der Mieter die Mangelbeseitigung vom Vermieter verlangen. Allerdings muss die Beseitigung von Mängeln für den Vermieter möglich und unter Berücksichtigung des Grundsatzes von Treu und Glauben auch zumutbar sein². Im Falle von Einstellung der Geschäftstätigkeit bei Notfällen ist es für den Vermieter unmöglich, die Beseitigung dieser Einstellung / dieses Mangels zu verlangen. Deswegen kann der Mieter nur die Herabsetzung des Mietzinses bis Behebung der Einstellung (tOR. Art. 307) oder Kündigung des Vertrags (tOR. Art.

² **Giger H.**, Berner Kommentar (Art. 256-259i OR), 2015, Art. 259b, N. 10; **Higi P./ Wildisen C.**, Zürcher Kommentar (Art. 253-265 OR), 2019, Art. 259b, N. 11.

306/II)³ Anfordern. Aber der Vermieter muss nicht den Mieter Ersatz leisten, weil die Einstellung der Geschäftstätigkeit nicht auf sein Verschulden ankommt (tOR. Art. 308).

III. Die Mietverträge von Geschäftsräumen die Ihre Tätigkeit Fortführen

Für die Geschäftsräume die ihre Tätigkeit fortführen darf man keine Herabsetzung des Mietzinses durch Mängelhaftung verlangen. Aber nach der tOR. Art. 138 kann die Anpassung des Vertrags verlangt werden.

Wenn die für den Vollzug des Vertrags entscheidende Umstände, welche die Geschäftsgrundlage bilden, sich ändern und die Parteien diese Änderungen nicht erwarten, verlangen sie die Anpassung des Vertrags zu dem neuen Zustand (tOR. Art. 138). Wenn es angesichts der neuen Umstände treuwidrig gewesen wäre, einer von Vertragsparteien weiterhin auf den Vertrag behaftet zu wollen, darf diese Partei die Anpassung des Vertrages verlangen.

Covid-19 Pandemie ist zweifellos ein unerwarteter Umstand. Wenn die Zahlung des Mietzinses wirtschaftlich untragbar für den Mieter ist, kann der Mieter die Anpassung des Vertrags gemäß Art. 138 verlangen. Es darf jedoch nicht vergessen werden, dass bei der Anpassung des Vertrages nicht nur die Interessen des Mieters, sondern auch des Vermieters berücksichtigt werden sollten. Es muss ein Gleichgewicht zwischen den Interessen der Parteien hergestellt werden.

³ Wenn die Beseitigung des Mangels ist unmöglich, darf der Mieter nur die weitere Rechte bei Mängel(**Tandoğan H.**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Cilt I/2, 2008, s. 119-120; **İnceoğlu M.**, Kira Hukuku Cilt 1, 12 Levha Yayınları, 2014, s. 169).