

Editör:
Prof. Dr. Muhammet ÖZEKES

COVID-19 SALGINININ HUKUKÎ BOYUTU

Hukukun Tüm Alanlarında Değerlendirmeler

Genişletilmiş ve Gözden Geçirilmiş
2. Bası

onikilevha
HUKUK | İÇTİHAP | HUKUKİ DEĞERLENDİRME

YAYIN NO: 1425

COVID-19 SALGINININ HUKUKÎ BOYUTU

Editör: Prof. Dr. Muhammet Özekes

ISBN 978-625-7598-41-5

GENİŞLETİLMİŞ 2. BASI - İSTANBUL, HAZİRAN 2021

© **ON İKİ LEVHA YAYINCILIK A. Ş.**

Adres Prof. Nurettin Mazhar Öktel Sokak No: 6A Şişli / İSTANBUL

Telefon (212) 343 09 02

Faks (212) 224 40 02

Web www.onikilevha.com.tr

E-Posta bilgi@onikilevha.com.tr

📌 facebook.com/onikilevha

🐦 twitter.com/onikilevha

📷 instagram.com/onikilevha

Baskı/Cilt Berdan Matbaa - Sadık Daşdöğen
Davutpaşa Cad. Güven İş Merkezi
C. Blok No: 215/216 Topkapı/İstanbul
Tel : 0 212 6131211
Sertifika No: 45750

Editör
Prof. Dr. Muhammet ÖZEKES

COVID-19 SALGINININ HUKUKÎ BOYUTU

Hukukun Tüm Alanlarında
Değerlendirmeler

GENİŞLETİLMİŞ 2. BASI

onikilevha
TİC. M. NO: 271199/00000000000000000000

İÇİNDEKİLER

İKİNCİ BASIYA ÖNSÖZ	VII
(BİRİNCİ BASIYA) ÖNSÖZ.....	IX
İÇİNDEKİLER.....	XIII

GENEL

Covid-19 Salgını Sebebiyle Özel Hukuk Alanında Yapılan Düzenlemelerin Doğurduğu Sorunlar Üzerine Tespitler ve Öneriler.....	3
<i>Prof. Dr. Muhammet ÖZEKES</i>	
Fevkalade Hallerde Adalet Hizmetlerinin Yürütülmesi ve Süreler Hakkında Kanun Önerisi	13
<i>Prof. Dr. Muhammet ÖZEKES</i> <i>Prof. Dr. Vural SEVEN</i>	

MEDENÎ USÛL HUKUKU

Covid-19 Salgını Sebebiyle Yapılan Düzenlemelerin Medenî Usûl Hukuku Alanına Yansımaları	25
<i>Prof. Dr. Murat ATALI</i> <i>Doç. Dr. Ersin ERDOĞAN</i>	
İşyeri Kira Sözleşmeleri Açısından Aşırı İfa Güçlüğüne Dayalı Uyarlama Davalarında (TBK m. 138) Düzenleyici Amaçlı İhtiyatî Tebdirler.....	61
<i>Dr. Öğr. Üyesi Pınar ÇİFTÇİ</i> <i>Dr. Arş. Gör. Doğuş Taylan TÜRKEK</i>	
İsviçre Hukukunda Covid-19 Sebebiyle Yargıda Alınan Tedbirler Özellikle Medenî Yargıdaki Düzenlemeler ve Bu Düzenlemelerin Ülkemiz Açısından Değerlendirilmesi.....	81
<i>Dr. Buse DİŞEL</i>	

Covid-19 Salgınının Almanya ve Avusturya'nın İlk Derece Hukuk Mahkemelerindeki Yargılamalarına Etkisi ve Türkiye'de İlk Derece Hukuk Mahkemelerinde Yapılan Yargılama Açısından Düşündürdükleri..... 105

Arş. Gör. Ali Çetin ASLAN

Avrupa Konseyi Adaletin Etkinliği İçin Avrupa Komisyonu'nun (CEPEJ) "Covid-19 Pandemisi Sırasında ve Sonrası Yargı Tarafından Öğrenilen Dersler ve Karşılaşılan Zorluklar" Hakkındaki Bildirgesi 135

Dr. Öğr. Üyesi Pınar ÇİFTÇİ

Pandemi Sürecinde Yargının İşleyişine İlişkin Alınan Tedbirlerin Türk Medenî Yargılama Hukukunda Yargısal Temel Haklar ve Özel Olarak Doğrudanlık İlkesi Üzerinde Yarattığı Etkiler..... 151

Dr. Öğr. Üyesi Pınar ÇİFTÇİ

Covid-19 Salgınının Tahkim Yargılamalarındaki Sürelere Etkisi 187

Doç. Dr. Berk DEMİRKOL

Covid-19 Salgını Sebebiyle Yapılan Kanuni Düzenlemenin Sigorta Tahkim Hukuku Alanındaki Sürelere Etkisi 205

Prof. Dr. Vural SEVEN

İCRA VE İFLÂS HUKUKU

2279 Sayılı Cumhurbaşkanlığı (Fevkalâde Mühlet) Kararı ile 7226 Sayılı Kanunun Geçici 1. Maddesinin Birlikte Değerlendirilmesi..... 219

Prof. Dr. Hakan PEKCANİTEZ

7226 Sayılı Kanun ile İcra ve İflâs Kanunu m. 330 Hükmünü Uygulayan Cumhurbaşkanlığı Kararı (2279 Sayılı) Çerçevesinde Ortaya Çıkan Sorunlar ve Tartışmalara Cevaplar..... 235

Prof. Dr. Oğuz ATALAY

Prof. Dr. Muhammet ÖZEKES

Covid-19 Salgını Sebebiyle Gerçekleşen Takip Tatili Sonrasına İlişkin Bazı Düşünceler ve Öneriler..... 265

Prof. Dr. Oğuz ATALAY

Adalet Bakanlığı İcra İşleri Daire Başkanlığının Maaş Kesintileri Hakkında 7226 Sayılı Kanunun (ve İİK m. 330'un) Hükmü ile Yargıtay Kararlarına Açıkça Aykırı Görüşü 275

Prof. Dr. Muhammet ÖZEKES

Covid-19 Salgını Nedeniyle Alınan İdari ve Yasal Önlemlerin Konkordatoya Etkisi ve Salgının Ekonomik Sonuçlarından Olumsuz Etkilenen Borçluların Korunmasına Yönelik Tedbirlere Dair Düzenleme Önerileri..... 285

Doç. Dr. Tolga AKKAYA

7226 Sayılı Kanun'un İcra Hukukundaki Satış ve Paraların Ödenmesi İşlemlerine Etkisi..... 317

Dr. Öğr. Üyesi Uğur BULUT

Covid-19 Salgınından Dolayı Alman Hukukunda Yargılama ve Takip Hukukuna İlişkin Hukukî Durum İle Özellikle İflâslar (Külli İcra) Hakkındaki Düzenlemeye Genel Bakış 331

Prof. Dr. Muhammet ÖZEKES

Dr. Nilüfer BORAN GÜNEYSU

MEDENÎ HUKUK

ve

BORÇLAR HUKUKU

Covid-19 Salgın Hastalığının Dernek Genel Kurul Toplantılarına Etkisi 343

Prof. Dr. Halil AKKANAT

Arş. Gör. M. Hamza ARSLAN

Covid-19 Salgını Etkisinde Boşanmış Aile Bireyleri ile Ayrı Evlerde Yaşayan Çocuklarının Kişisel İlişki Kurma Hakkı 361

Prof. Dr. Halil AKKANAT

Arş. Gör. Burak ÇELİK

Koronavirüs 2019 (Covid-19) ve Sözleşmeler 379

Prof. Dr. Başak BAYSAL

Av. Murat UYANIK

Av. M. Selim YAVUZ

- Covid-19 Salgını Çerçevesinde Alınan Önlemlerin Sözleşme Hukuku ve Mücbir Sebep Kavramı Açısından Değerlendirilmesi..... 395
Doç. Dr. Ş. Barış ÖZÇELİK
- Covid-19 (Yeni Korona Virüs) Pandemisinin Özel Hukuk Sözleşmelerine Etkisinin; İmkansızlık, Amacın Bozulması, Uyarlama ve Ödemezlik Def'i Bakımından Değerlendirmesi..... 409
Doç. Dr. Emre CUMALIOĞLU
- Korona Virüs Salgınının Sözleşmelere Etkisi, İfa İmkânsızlığı, İfa Güçlüğü ve Uyarlama..... 417
Av. Dr. Remzi Tamer PEKDİNÇER
Av. İrem TOPRAKKAYA BABALIK, LL. M.
- Küresel Salgının Sözleşmelere Etkisi: Corona Virüsü (Covid-19) Olağanüstü Örneği 439
Dr. Öğr. Üyesi Semih YÜNLÜ
- Covid-19'un Nakdi Kredi Sözleşmeleri Bağlamında Olası Etkileri 457
Prof. Dr. Halil AKKANAT
Arş. Gör. Gökçen DOĞAN
- Covid-19'un Tüketici İşlemlerine Etkileri Üzerine Bir Değerlendirme... 489
Prof. Dr. Halil AKKANAT
Arş. Gör. E. Bahar KAYA
- Covid-19 (Yeni Korona Virüs) Pandemisinin; Öngörülebilir İhlal Kavramı ve Uluslararası Satış Sözleşmeleri Bakımından Değerlendirmesi..... 509
Doç. Dr. Emre CUMALIOĞLU
- Covid-19 (Yeni Korona Virüs) Pandemisinin Kira Sözleşmelerine Etkileri..... 523
Doç. Dr. Emre CUMALIOĞLU
- Koronavirüs (Covid 19) Tedbirlerinin Kira Sözleşmelerine Etkisi..... 533
Doç. Dr. Fatih GÜNDOĞDU
Dr. Öğr. Üyesi Nihal URAL

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>	

Koronavirüs (Covid-19) Pandemisi Sürecinde Özel Okul Ücret İadesi Problemin Uzaktan Eğitim ile Şekillenen Güncel Durumu	801
<i>Abdulkadir BULUT, LL.M.</i>	
Covid-19 Virüsü Sebebi ile Özel Okullar Tarafından Uygulanan Uzaktan Eğitimin Özel Okul Sözleşmelerine Etkisi.....	835
<i>Av. Birnur DAL, LL. M.</i>	
Sosyal Temas Kurallarının Sorumluluk Hukuku Açısından Değerlendirilmesi.....	847
<i>Prof. Dr. Halil AKKANAT</i> <i>Arş. Gör. Elif Beyza AKKANAT</i>	
Covid-19 Salgını Nedeniyle Getirilen Sokağa Çıkma Yasağına veya Karantina Kararlarına Uymayanların TBK m. 49 f. 1 Uyarınca Sorumluluğu	861
<i>Dr. Öğr. Üyesi M. Tolga ÖZER</i>	
Covid-19 Salgını Etkisinde Spor Sektörü.....	871
<i>Prof. Dr. Halil AKKANAT</i> <i>Arş. Gör. Burak ÇELİK</i>	
Korona (Covid-19) Günlerinde Sözlü Vasiyet(name).....	897
<i>Elif Beyza AKKANAT ÖZTÜRK</i>	

TİCARET HUKUKU

Covid-19 Salgını Nedeniyle Türk Ticaret Kanunu'na 7244 Sayılı Kanunla Eklenen Geçici 13. Madde ile Sermaye Şirketlerinde Kâr Dağıtımına Getirilen Sınırlamalar	911
<i>Dr. Öğr. Üyesi Halil Ali DURAL</i>	
Koronavirüs (Covid-19) Salgını Sebebiyle Ticaret Bakanlığı'nın Sermaye Şirketlerinde Kâr ve Kâr Payı Avansı Dağıtım Hakkındaki Duyurusu Üzerine Düşünceler	919
<i>Dr. Sinan SARIKAYA</i>	

Covid-19 Salgını Nedeniyle Türk Ticaret Kanunu'na 7244 Sayılı Kanunla Eklenen Geçici 13. Madde İle Sermaye Şirketlerinde Kâr Dağıtımına Getirilen Sınırlamaların Ekonomik Analizi..... 927

Hilmi Yaman BİLGİN, LL.M.

Koronavirüs (Covid-19) Salgını Nedeniyle Alınan Önlemlerin Anonim ve Limited Şirketlerde Yönetim Kurulu, Müdürler Kurulu ve Genel Kurul Toplantılarına Etkisi..... 933

Dr. Mücahit ÜNAL

Koronavirüs (Covid-19) Kapsamında Alınan Tedbirler: İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün İşaret Ettiği "Elektronik Genel Kurul Toplantısı" Kavramı..... 961

Abdulkadir BULUT, LL.M.

Basiretli Tacir İlkesi Işığında Koronavirüs (Covid-19) Salgınının Sözleşmelerdeki Ceza Koşuluna Etkisi..... 989

Dr. Sinan SARIKAYA

Av. Gökhan BAKAR

Covid-19 Salgını ve 7226 Sayılı Kanunun Geçici 1. Maddesi Çekten Kaynaklanan Hukuki Sorumluluğun Şartlarını Değiştirmiş midir? 1009

Dr. Alihan AYDIN

Covid-19 Salgını Nedeniyle Yürürlüğe Giren 7226 Sayılı Kanun'un Geçici 1. Maddesinin Çek Açısından Sonuçları..... 1027

Dr. Öğr. Üyesi Halil Ali DURAL

7226 Sayılı Kanun'un Geçici 1. Maddesinin Çeklerin İbrazı ve Karşılıksız Çek Suçuna Etkisi 1041

Dr. Sinan SARIKAYA

Koronavirüs (Covid-19) Salgını Sebebiyle Çıkarılan 7226 Sayılı Kanun'un Çek'e İlişkin Düzenlemesinin (Çekin İbrazına ve Çekle İlgili Karşılıksızdır İşlemine Sebebiyet Verme Suçuna Etkisinin) Değerlendirilmesi..... 1059

Dr. Mücahit ÜNAL

Covid-19 Pandemisinin Hava Yolu Taşıyıcısının Ölüm ve Bedensel Zararlardan Doğan Sorumluluğuna Etkisi ile Salgın Sebebiyle İptal Edilen Uçuşlardan Doğan Yolcu Hakları..... 1085

Dr. Arş. Gör. Doğuş Taylan TÜRKEL

İŞ HUKUKU

Covid-19 Döneminde Fesih Yasağı, Kapsamı ve Yasağa Aykırılığın Sonuçları 1111

Prof. Dr. Ömer EKMEKÇİ

Covid-19 Virüsü Özelinde Pandeminin Hukuki Niteliği ve İş Sağlığı ve Güvenliği Kapsamında Yeni Tartışmalar 1129

Arb. Av. Naci EMRE

Av. Gizem YILMAZER

Koronavirüs 2019 (Covid-19) ve İş Hukuku Bakımından Etkileri 1145

Av. Murat UYANIK

Av. Çağlar KORKMAZ

Covid-19 Pandemisi Karşısında Kişisel Sağlık Verilerinin İşlenmesine Dair KVKK Hükümlerinin İş İlişkileri Kapsamında Değerlendirilmesi..... 1155

Doç. Dr. Mesut Serdar ÇEKİN

MİLLETLERARASI ÖZEL HUKUK

Milletlerarası Ticarî Sözleşmelerden Covid-19 Pandemisi Sebebiyle Doğabilecek Uyuşmazlıkların Çözümü..... 1171

Prof. Dr. Emre ESEN

Milletlerarası Özel ve Usûl Hukuku Kapsamında Covid-19 Pandemi Sürecine İlişkin Genel Bir Değerlendirme 1197

Dr. Öğr. Üyesi Özlem CANBELDEK AKIN

Covid-19 Salgını Nedeniyle Yabancı Devlet Mahkemelerine
Başvurulamayan Hallerde Mücbir Sebep Olgusuna İstinaden Türk
Mahkemelerinin Milletlerarası Yetkisinin Tesisi Mümkün müdür? 1207

Dr. Öğr. Üyesi İlyas ARSLAN

Dünya Ticaret Örgütü Kuralları Işığında Covid-19 Krizi..... 1237

Dr. Öğr. Üyesi Özlem CANBELDEK AKIN

Covid-19 (Koronavirüs) Salgınının Yabancı Unsurlu Sözleşmelerde
Uygulanacak Hukuka Etkisi 1249

Arş. Gör. Burcu İRGE ERDOĞAN

ANAYASA HUKUKU

Olağanüstü Zamanlarda Anayasa Hukuku..... 1263

Dr. Öğr. Üyesi Şafak EVRAN TOPUZKANAMIŞ

CEZA HUKUKU

Bulaşıcı Hastalıklara İlişkin Tedbirlere Aykırı Davranma Suçu (TCK
m. 195) 1289

Dr. Öğr. Üyesi Tuğba BAYZİT

Kişisel Sağlık Verilerinin Korunması ve Covid-19 Süreci..... 1325

Dr. Öğr. Üy. Pınar BACAKSIZ

Corona Virüs (Covid-19) Salgın Hastalığının Ceza Muhakemesi
Hukukunda Yarattığı Etkiler 1363

Av. Dr. Öğr. Üyesi Soner Hamza ÇETİN

İDARE HUKUKU

Kriz Modunda İdare Hukuku 1389

Prof. Dr. Thorsten SIEGEL

Çeviren: Şükür TAŞYILDIZ

Koronavirüs (Covid-19) Salgını Nedeniyle Durdurulan Sürelerin
İdari Para Cezalarına İlişkin Sürelere Etkisi 1419

Dr. Mücahit ÜNAL

İtalya'da Covid-19 Salgınıyla Mücadele Kapsamında Uygulanan İdarî Tedbirleri "Üstün Kamu Yararı" ile Gerekçelendiren Bir Consiglio Di Stato Kararı Üzerine 1431

Arş. Gör. Eren KALANYUVA

Covid-19 Nedeniyle Perakende (Zinciri) İşletmeler ve Büyük Mağazaların Kapalı Olmasına İlişkin Hükümleri "Eşitlik İlkesine" Aykırı Bulan Bavyera Yüksek İdare Mahkemesi Kararı 1443

Dr. Nida MALBELEĞİ

MALÎ HUKUK

Malî Hukukta Mücbir Sebeplerin Hüküm ve Sonuçları..... 1459

Prof. Dr. Yusuf KARAKOÇ

MİLLETLERARASI HUKUK

Uluslararası Düzenin Pandemi ile İmtihanı: Siyaset ve Hukuk Üzerine Düşünceler 1541

Doç. Dr. Gökhan GÜNEYSU

Uluslararası Hukuk Kapsamında Devletler Koronavirüs Salgını Dolayısıyla Sorumlu Tutulabilir Mi?..... 1553

Av. Hikmet KASAROĞLU

Av. Merve Eda BERKCAN

Dezavantajlı Grupların Salgın Hastalıklarla Mücadelesi: Mülteciler ve Sığınmacılar Özelinde Hukuki Bir Değerlendirme 1565

Arş. Gör. Elif KÖSESOY

Covid-19 Salgınının İş Yeri Kiralarında Kiracının Kira Bedelini Ödeme Borcuna Etkisi

*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 dönemde kira bedelinin ödenmemesi ve gerekli diğer şartların varlığı halinde

* Türk-Alman Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı

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 kiralanan 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 kiralayanın, kira konusu şeyi sözleşmede öngörülen kullanma amacına uygun şekilde teslim etmenin yanında, sözleşme süresi boyunca kiralananı bu durumda bulundurmakla da yükümlü olmasıdır (bkz. TBK. m. 301). İdare tarafından faaliyeti durdurulan iş yerlerinde ise kiraya veren taşınmazı sözleşmede belirtilen amaca uygun olarak tutma yükümlülüğünü yerine getirememektedir. Ayıba ilişkin düzenlemelere başvurulabilmesi için kiraya verenin kuruşu aranmamaktadır. Bu nedenle her ne kadar faaliyet yasağına kiraya veren sebep olmasa da kiracının ayıba ilişkin düzenlemelere başvurabilmesi, 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 başvurabilmesi 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 Obligation's (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.

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 amaçla vatandaşlar devletin yetkili organları

tarafından evde kalmaları yönünde defaatle uyarılmış ve 21/03/2020 tarihli genelgeyle 65 yaş üstü ile kronik hastalığı olan kişilerin, 03/04/2020 tarihli genelgeyle 20 yaş ve altındaki çocuk ve gençlerin¹; daha sonra ise hastalığın yoğun olarak görüldüğü 31 ilde hafta sonlarıyla sınırlı olarak tüm vatandaşların sokağa çıkmaları yasaklanmıştır. Sokağa çıkma yasaklarının yanında; kuaförler, spor salonları, bar ve kafeler gibi çeşitli iş kollarının faaliyetlerinin geçici olarak durdurulması gibi çeşitli tedbirler alınmıştır.

Vatandaşlara evde kalmaları yönünde yapılan uyarılar ve alınan tedbirler salgının yayılmasını önlemekte, ancak kaçınılmaz şekilde ülkedeki ticari hayatı yavaşlatmaktadır. Ticaret hayatındaki kişilerin en büyük endişelerinden biri ise iş yapamamalarına rağmen ödemek durumunda kalacakları kira bedellerinin altından nasıl kalkacaklarıdır. 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.

Bu bağlamda ilk olarak 26/03/2020 tarihinde Resmî Gazete'de² yayınlanan 7726 Sayılı Kanun'un iş yeri kiralarına ilişkin geçici 2. maddesinin içeriği incelenecek, daha sonra idarenin kararıyla faaliyetleri geçici olarak durdurulan iş yerlerine ilişkin sözleşmeler ile salgın döneminde de faaliyetlerini sürdüren/sürdürebilen iş yerlerine ilişkin sözleşmeler ayrı ayrı ele alınacaktır.

I. 7226 Sayılı Kanun'un Geçici 2. Maddesinin İş Yeri Kiralarına Etkisi

Ülkemizde Covid-19 salgınının başlamasından sonra çıkarılan 7226 Sayılı Kanun'un iş yeri kiralarına ilişkin geçici 2. maddesi şu şekildedir;

¹ 22/03/2020'de çıkarılan ek bir genelgeyle kamu veya özel sektörde çalıştığını belgeleyen 18-20 yaş arasındaki kişiler sokağa çıkma yasağından muaf tutulmuştur. Ek Genelge metni için bkz: <https://www.icisleri.gov.tr/sokaga-cikma-yasagi-bulunan-18---20-yas-arasindaki-genclerle-igili-istisnalar>.

² Bkz. 26 Mart 2020 tarih ve 31080 (mükerrer) sayılı Resmî Gazete.

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

Kira sözleşmelerinde kiracının asli borcu kira bedelini ödemektir (bkz. TBK. m. 313). Kira bedelinin ödenmemesi, gerekli diğer şartların da bulunması durumunda, kiracının borçlu temerrüdüne düşmesine neden olacaktır. TBK. m. 315'te ise kiracının temerrüdüne ilişkin özel bir düzenleme yer almaktadır. Bu düzenleme uyarınca; kiracının, kiralananın teslim aldıktan sonra muaccel olan kira bedelini veya yan giderleri ödemede temerrüde düşmesi durumunda kiraya veren, ifa için yazılı olarak uygun bir süre tanınması ve bu süre içerisinde kiracının borcunu ifa etmesi halinde sözleşmeyi feshederek, kiralananı tahliye edebilmektedir³.

Kira bedelinin zamanında ödenmemesi durumunda kiracının tahliye edilmesine imkân veren diğer bir düzenleme ise TBK. m. 352 f. 2'dir. Söz konusu hüküm uyarınca konut ve çatılı iş yeri kiralarında “kiracı, bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde kira süresi içinde; bir yıl ve daha uzun süreli kira sözleşmelerinde ise bir kira yılı veya bir kira yılını aşan süre içinde kira bedelini ödemediği için kendisine yazılı olarak iki haklı ihtarda bulunulmasına sebep olmuşsa kiraya veren, kira süresinin ve bir yıldan uzun süreli kiralarda ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde, dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilir”. Kanun koyucunun bu düzenlemeyi getirmesindeki amaç kiracıların, kira bedellerini geç ödemeyi alışkanlık haline getirmesini önlemektir. Buna göre; kiracıya, kira bedelini ödememesi nedeniyle aynı kira yılı içerisinde iki “haklı ihtar” yapılması durumunda, kiraya veren kira dönemi sonunda açacağı bir dava ile taşınmazı tahliye edebilmektedir.

7226 sayılı Kanun'un geçici 2. maddesinin amacı ise 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. Her ne kadar geçici 2. maddenin lafzında sadece “kira bedelinin ödenmemesi” durumunda sözleşmenin feshedilmeyeceği

³ TBK. m. 315 f. 2 uyarınca, kiracıya ifa için tanınacak süre 10 günden, konut ve çatılı iş yeri kiralarında ise 30 günden az olamaz.

yer almaktaysa da hükmün amaca uygun olarak yorumlanması ve kira bedelinin dışında, yan giderlerin ödenmesinde temerrüde düşülmesi durumunda da sözleşmenin feshedilmeyeceği kabul edilmelidir.

Geçici 2. madde iş yeri kiralarında 01/3/2020-30/06/2020 döneme ilişkin kira bedellerinin ifasında temerrüde düşülmesi durumunda TBK. m. 315 uyarınca sözleşmenin feshedilmesini önlediği gibi, kira bedelinin zamanında ödenmemesi nedeniyle kiracılara yapılan ihtarların TBK. m. 353 f. 2 kapsamında değerlendirilmesini de engellemektedir. Bu dönemde işleyen kira bedellerine ilişkin yapılan ihtarlar, TBK. m. 355 f. 2 bağlamında “haklı ihtar” olarak kabul edilemeyecek ve kiracının tahliye edilmesine için imkân vermeyecektir.

7226 Sayılı Kanun ile getirilen düzenleme, iş yeri kiralarında Mart başından Haziran sonuna kadar olan 4 aylık periyotta işleyecek kira bedellerinin ödenmemesi durumunda, kira sözleşmesinin feshedilmesini engellemektedir. 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 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. Bu durumda, belirtilen 4 aylık periyot içerisinde işleyen kira bedellerinin ödenmemesi durumunda TBK. m. 120 uyarınca kiracılardan temerrüt faizi talep edilebilmesi mümkün görünmektedir⁴.

II. İç İşleri Bakanlığı'nın Genelgesiyle Faaliyeti Durdurulan İş Yerlerine İlişkin Kira Sözleşmeleri

Covid-19 salgınının durdurulması amacıyla İçişleri Bakanlığı tarafından çıkarılan bir genelgeyle; tiyatro, sinema, gösteri merkezi, konser

⁴ Aksi yönde bkz. *Aydoğdu M./Yağcıoğlu A. H.*, Kovid-19 Salgınının Borç İlişkilerine ve Yargılamaya Etkileri, Adalet Yayınevi, Ankara, s. 210.

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 faaliyetleri geçici bir süreliğine 16 Mart 2020 saat 24:00'den itibaren durdurulmuştur⁵. Faaliyeti durdurulan bu iş yerlerine ilişkin kira sözleşmesinin akıbetinin ne olacağı, kiracıların bu iş yerlerine ilişkin kira bedellerini ödeme yükümlülüklerinin devam edip etmeyeceği ise cevaplanması gereken bir husustur.

Bilindiği üzere, kira sözleşmeleri sürekli borç ilişkisi doğuran sözleşmelerdir. Kira sözleşmelerine bu sürekli borç ilişkisi niteliğini kazandıran ise kiralayanın, kira konusu şeyi sözleşmede öngörülen kullanma amacına uygun şekilde teslim etmenin yanında, sözleşme süresi boyunca kiralananı bu durumda bulundurmakla da yükümlü olmasıdır (bkz. TBK. m. 301). Kiralananda yürütülmesi kararlaştırılan faaliyetin idare tarafından geçici olarak durdurulması ise kiraya verenini TBK. m. 301'den doğan bu sürekli edim yükümlülüğünü ifa etmesini imkânsız hale getirmektedir. Ancak, bu imkânsızlık durumu sürekli değil, geçicidir. Zira söz konusu iş kollarında faaliyet gösterilmesi tamamen değil, sadece salgının yayılmasını önlemek amacıyla geçici olarak durdurulmuştur. Bir borcun ifasını sürekli olarak değil, belirli bir zaman ile sınırlı olarak engelleyen bu gibi durumlar öğretide "geçici ifa imkânsızlığı" olarak isimlendirilmektedir⁶.

Hukukumuzda sürekli ifa imkânsızlığının sonuçları düzenlenmesine rağmen (bkz. TBK. m. 136 vd.), geçici ifa imkânsızlığına ilişkin özel bir düzenleme bulunmamaktadır. Öğretide ise geçici imkânsızlık halinde ifayı engelleyen durum ortadan kalkana kadar borçludan aynen ifanın talep edilmeyeceği, ancak bu durumun borcu ortadan kaldırmadığı ve borçlunun, borcun ifa edilmemesinin sonuçlarından sorumlu olmaya devam

⁵ Kitabımızın 2. baskıya hazırladığı süreçte ülkemizde salgını engellemek için farklı yasaklar uygulanmıştır. Özellikle restoran, kafa, bar vb. işletmeler uzun süre sadece paket servis şeklinde çalışabilmişlerdir.

⁶ **Özçelik Ş. B.**, Sözleşmeden Doğan Borçların İfasında Hukuki İmkânsızlık ve Sonuçları, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2014, Cilt 63, Sayı 3, s. 583.

edeceği kabul edilmektedir. Geçici imkânsızlığın borçlunun kusurundan kaynaklanmadığı durumlarda dahi borçlu yüklenmiş olduğu edimi hiç veya gereği gibi ifa etmemesinin kusura bağlı olmayan sonuçlarından sorumlu olacaktır. Örneğin; borçlunun geçici imkânsızlık nedeniyle temerrüde düşmesi durumunda, alacaklı sözleşmeden dönebilecektir. Zira sözleşmeden dönme hakkının kullanılması için mütemerrit borçlunun kusurlu olmasına gerek yoktur⁷.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu da bir kararında “geçici imkânsızlığın varlığı, beraberinde tarafların bu sözleşmeyle ne kadar süre bağlı kalacakları sorununu getirir. Bu konudaki kural “ahde vefa-söze sadakat” ilkesi gereği tarafların sözleşmeyle bağlı tutulmasıdır. Ancak bazı özel durumlar vardır ki, tarafları o sözleşmeyle bağlı saymak hem onların ekonomik özgürlüklerini engeller hem de bir başkası ile sözleşme yapma fırsatını ortadan kaldırır. Uygulamada, geçici imkânsızlık halinde tarafların o sözleşmeyle bağlı tutulma süresine “akde tahammül süresi” denilmektedir. Bu sürenin gerçekleşip gerçekleşmediğini de her somut olaya göre ve onun çerçevesinde değerlendirmek gerekir” diyerek, geçici imkânsızlık durumunda borçlunun ifa yükümlülüğünün sona ermediğini, bununla birlikte ifayı engelleyen durumun tarafların “akde tahammül” sınırını aştığı hallerde sözleşmenin sona erdirilebileceğini kabul etmiştir⁸. Her ne kadar sözleşmenin hangi hukuk kurumuna dayanılarak sona erdirilebileceği açıkça belirtilmiş olmasa da karar metninde 818 sayılı mülga Borçlar Kanunu’nun karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde temerrüdü düzenleyen 106. maddesine ilişkin yapılan tartışma nedeniyle, gerekli şartların bulunması durumunda temerrüt hükümleri doğrultusunda dönme hakkının kullanılabilmesinin kabul edildiği anlaşılmaktadır.

Şu hâlde; idare tarafından konulan yasak nedeniyle kira konusu taşınmanın en başta sözleşmede belirtilen faaliyetin sürdürülmesine uygun şekilde kiracıya teslim edilememesi durumunda, kiracının borçlu temerrüdü hükümlerine dayanarak, sözleşmeden dönebilmesi mümkündür. Bununla birlikte; faaliyet yasağının taşınmazın tesliminden sonra ortaya

⁷ **Özçelik**, Sözleşmeden Doğan Borçların İfasında Hukuki İmkânsızlık ve Sonuçları, s. 586 vd.

⁸ Karar metni için bkz. Yarg. HGK. T. 28/04/2010, E. 2010/15-193, K. 2010/235.

çıkması ihtimalinde ve/veya kiracıların sözleşme ilişkisini sona erdirmek yerine başka bir hukuki çözüm istemeleri durumunda hangi hukuki imkân veya imkânlara sahip olduklarının da incelemesi gerekir.

Kiralananın sözleşmede belirlenen amaca uygun olarak bulundurma borcunun ihlal edilmesi, kiraya verenin ayıptan sorumluluğunu doğurmaktadır. Kiraya verenin ayıptan sorumlu olması kusur şartına bağlanmamıştır. Diğer bir ifadeyle, kiralananın sözleşmeye uygun olarak kullanılmasını engelleyen durumun, kiraya verenin kaynaklanması zorunlu değildir. Bu bağlamda, kiralananın yasal düzenlemeler nedeniyle sözleşmede kararlaştırılan amaçla kullanılamaması da ayıp olarak değerlendirilmekte ve kiraya verenin sorumluluğunu doğurmaktadır.

Ülkemizde Covid-19 salgınının önlenmesi amacıyla çıkarılan genelge ile birlikte bazı iş kollarının faaliyetleri geçici olarak durdurulmuştur. Bu durumda kiralananın hangi faaliyeti yürüteceğinin sözleşmede kararlaştırılmış olması halinde, faaliyetleri geçici olarak durdurulan iş yerlerine ilişkin olarak kiraya verenin ayıptan sorumluluğundan söz edilebilir⁹.

Öğretide bazı yazarlar; kiraya verenin ayıbı gidermesinin “imkânsız” olduğu hallerde, kiracının ayıba ilişkin hükümlere başvuramayacağı, bu nedenle Covid-19 salgının nedeniyle idare tarafından getirilen faaliyet yasağı nedeniyle ayıba ilişkin hükümlerin uygulama alanı bulmasının mümkün olmadığı görüşündedir. Gerçekten de kiralananın sözleşmede öngörülen amaca uygun olarak kullanılmasını engelleyen durumun kalıcı olması halinde ifa imkânsızlığı söz konusu olacağından, ayıba ilişkin düzenlemeler uygulama alanı bulamayacaktır. Ancak, idare tarafından salgının önlenmesi amacıyla getirilen faaliyet yasağı sürekli değil, geçici bir faaliyet yasağıdır. Yukarıda da açıkladığımız üzere, geçici imkânsızlık durumunda borcu ve buna bağlı olarak borcun ifa edilmemesi nedeniyle oluşan sorumluluğu sona erdirmemekte, sadece ifaya engel olan durum ortadan kalkana kadar aynen ifa talebinin önüne geçmektedir. Bu nedenle geçici imkânsızlığın, kiraya verenin ayıptan doğan sorumluluğunu ortadan kaldırdığı yorumunun yapılabilmesi fikrimizce mümkün değil-

⁹ Benzer yönde bkz. **Aydoğdu/Yağcıoğlu**, Covid-19 Salgınının Borç İlişkilerine ve Yargılamaya Etkileri, s. 97 vd.

dir. Öğretide de kiraya veren tarafından ayıbın giderilmesinin mümkün olmadığı hallerde ayıptan doğan sorumluluğun ortadan kalkmadığı, bu durumda kiracının ayıbın giderilmesi yerine, diğer seçimlik hakları kullanabileceği kabul edilmektedir¹⁰.

Ayıp durumunda kiracıların sahip olduğu seçimlik haklar TBK. m. 306 vd. düzenlenmiştir. Bunlar; ayıbın giderilmesini talep hakkı, ayıbı bizzat onararak, masrafını kiraya verenden talep hakkı, kiralananın ayıpsız benzeriyle değiştirilmesi ve sözleşmenin feshidir. Kiracı seçimlik haklarının yanında, ayıp ortadan kalkana kadar kira bedelinden indirim yapılmasını ve kiraya verenin ayıba kusuruyla sebep olması durumunda, ayıp nedeniyle uğramış olduğu zararların tazminini de talep edebilir.

TBK. m. 306 f. 2 uyarınca, ayıbın giderilmesini talep hakkı diğer haklar karşısında öncelikli bir konumdadır. Kiracının ayıptan doğan diğer haklara başvurabilmesi için öncelikle kiraya verene ayıbın giderilmesi için uygun bir süre tanınması gerekir. Bununla birlikte, mevcut durumda idarenin koyduğu geçici faaliyet yasağının kiraya veren tarafından kaldırılması imkânı olmadığından, ayıbın giderilmesini talep hakkının kullanılabilmesi mümkün değildir. Bu nedenle, kiraya verene ayıbın giderilmesi için herhangi bir süre tanınmasına gerek olmadan diğer hakların kullanılabilir. Ancak, kiracının başvurabileceği haklar da sınırlıdır. Zira faaliyet yasağı sadece idare tarafından kaldırılabilir olduğundan, kiracının ayıbı bizzat gidererek, masrafını kiraya verenden talep edebilmesi veya kiralananın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini talep edebilmesi imkânı da yoktur. Bunlara ek olarak; salgın ve bunun sonucunda çıkarılan faaliyet yasağı kiraya verenin kusurundan kaynaklanmadığından, kiraya verenden ayıp nedeniyle tazminat talebinde bulunulabilmesi de mümkün değildir. Bu durumda kiracının elinde kalan haklar, kira bedelinde indirim ve sözleşmenin feshidir.

Kiracının elinde olan ilk imkân TBK. m. 307 uyarınca faaliyet yasağı kalkana kadar kira bedelinden indirim talep etmektir. İndirim talep

¹⁰ Bu görüşte bkz. **Tandoğan H.**, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Cilt I/2, İstanbul, 2008, s. 119-120; **İnceoğlu M.**, Kira Hukuku Cilt 1, 12 Levha Yayınları, İstanbul, 2014, s. 169; **Acar F.**, Kira Hukuku Şerhi (TBK. m. 299-312), İstanbul, 2013, M. 307, N. 15.

edebilmesi için kiraya verenin kusurlu olması ise şart değildir, ayıp kiraya verenden kaynaklanmasa dahi indirim talep edilebilmektedir¹¹. Kanun koyucu indirim miktarının “*ayıpla orantılı*” olacağını hükme bağlamıştır. Bu durumda indirim oranı belirlenirken nisbi yöntem kullanılacak ve ayıp nedeniyle kiralananın sözleşmede öngörülen amaç doğrultusunda kullanılması ne oranda azalıyorsa, indirim de bu oranda yapılacaktır¹². Somut olayda, faaliyetleri idare tarafından geçici olarak durdurulan iş yerlerinde sözleşmede öngörülen kullanım amacının yasak süresi boyunca tamamen ortadan kalktığı açıktır. Şu hâlde; kanunda benimsenen nisbi metodun kullanılması durumunda yasak süresi boyunca kiracılardan kira bedeli talep edilemeyecektir. Ancak, faaliyet yasağı boyunca kira bedeli elde edilememesinin kiraya verene ekonomik açıdan vereceği zarar ile kiracının elde edeceği menfaat arasında büyük bir orantısızlık olması durumunda kiracının sözleşmenin feshi yerine bedelde indirim hakkından yararlanarak kira bedelini ödemekten tamamen kurtulmak istemesi TMK. m. 2 uyarınca hakkın kötüye kullanılması teşkil edebilir.

Kiracının elindeki bir diğer imkân ise sözleşmenin feshidir. TBK. m. 306 f. 2 uyarınca; kiralananın sözleşmede öngörülen kullanılışlılığını ortadan kaldıran veya önemli ölçüde azaltan bir ayıbın söz konusu olması durumunda, kiracı fesih hakkını kullanabilmektedir. Sözleşmenin feshi için ayıbın kiraya verenin kusurundan kaynaklanmasına ise ihtiyaç yoktur. Bu bağlamda, idare tarafından faaliyetleri yasaklanan iş kollarının birçoğunun hizmet sektörü içerisinde yer aldığı ve bu sektör açısından birkaç ay iş yapamamanın ekonomik açıdan büyük zorluklar getirdiği düşünüldüğünde mevcut olayda önemli bir ayıbın söz konusu olduğu söylenebilir.

III. Faaliyeti Süren İş Yerlerine İlişkin Kira Sözleşmeleri

Faaliyeti idare tarafından yasaklanmayan yani faaliyetlerini salgın süresince de sürdürebilen iş yerlerine ilişkin olarak, kiralananın sözleşmede

¹¹ **İnceoğlu**, Kira Hukuku Cilt 1, s. 203; **Acar**, Kira Hukuku Şerhi, M. 305, N. 10.

¹² **İnceoğlu**, Kira Hukuku Cilt 1, s. 203; **Acar**, Kira Hukuku Şerhi, M. 305, N. 31; **Gümüş M. A.**, Kira Sözleşmesi, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012, s. 130; **Yavuz C./ Acar F./ Özen B.**, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Beta Yayınevi, İstanbul, 2014, s. 407.

öngörülen amaca uygun olarak bulundurulması yükümlülüğünün ihlali söz konusu olamaz. Bu nedenle kiracıların, kiraya verene karşı temerrüt veya ayıp hükümlerine başvurabilmesi mümkün değildir. Bununla birlikte, salgın nedeniyle iş hacimlerinde önemli düşüş olan bu iş yerlerinin elinde sözleşmenin uyarlanması talep imkânı bulunmaktadır¹³.

TBK. m. 138 uyarınca; sözleşmenin taraflarınca öngörülemeyen ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durumun borçludan kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkması ve bu yeni ortaya çıkan durumun borçludan ifanın istenmesini dürüstlük kuralına aykırı düşecek derecede zorlaştırması halinde, hâkimden sözleşmenin değişen şartlara uyarlanması istenebilmektedir.

Dünya üzerinde pandemi haline gelen bir salgın meydana geleceğinin objektif açıdan öngörülmesi mümkün olmayan bir olay olduğu açıktır. Bu durumda, kiracıların sözleşmede kararlaştırılan kira bedelini ödemesi onlar açısından ekonomik olarak katlanılamaz hale gelmiş ise sözleşmenin uyarlanması talep edilebilecektir. Ancak unutulmamalıdır ki sözleşme uyarlanırken sadece kiracının değil, kiralayanın da menfaatleri dikkate alınmalıdır. Diğer bir ifadeyle, tarafların menfaatleri arasında bir denge oluşturulmalıdır.

¹³ Bursa BAM 4. HD. önüne gelen bir olayda, TBK. m. 138 uyarınca Covid-19 salgınının etkili olduğu döneme ilişkin olarak iş yeri kira bedelinin uyarlanmasına yönelik bir ihtiyati tedbir kararı vermiş ve 6 aylık dönemler içerisinde salgının taraflar üzerindeki etkilerinin yeniden değerlendirilmesine hükmetmiştir. Karar metni için bkz. Bursa BAM 4. HD. T. 28.09.2020, E. 2020/1103, K. 2020/1008.