

## Borçlar Yasası 300. Maddesine göre ; "Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir." Şeklinde tarif edilmektedir.



kadar icra ve iflas takipleri durdurulduğu ve yeni icra takibi açılmayacağına göre bu tarihe dek ödenmemiş kiralara için kiraya verenin bir haciz-tahliye takibine girişmesi mümkün değildir. Ancak sadece icra takibine girişilemeyecek olması kiracının temerrüde düşmeceği, 30.4.2020 tarihinden sonra bu kiralara faiziyle ödemesi gerekeceği ve hatta bu dönemde gönderilecek ihtarlar nedeniyle dönem sonunda iki haklı ihtar nedeniyle tahliye davasına muhatap olmayacağı anlamına gelmez. Yani bu karar ile sadece geçici olarak icra takibine karşı korunmuş olmaktadır.

### 26.03.2020 tarihinde Resmi Gazetede Yayımlanmış olan 7226 sayılı BAZI KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR KANUN ;

"GEÇİCİ MADDE 1- (1) COVID-19 salgını hastalığının Ülkemizde görülmüş olması sebebiyle yargı alanındaki hak kayıplarının önlenmesi amacıyla;

- a) Dava açma, icra takibi başlatma, başvuru, şikâyet, itiraz, **ihhtar, bildirim**, ibraz ve zamanaşımı süreleri, hak düşürücü süreler ve zorunlu idari başvuru süreleri de dâhil olmak üzere **bir hakkın doğumu, kullanımı veya sona ermesine ilişkin tüm süreler**; 6/1/1982 tarihli ve 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu, 4/12/2004 tarihli ve 5271 sayılı Ceza Muhakemesi Kanunu ve 12/1/2011 tarihli ve 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu ile usul hükmü içeren diğer kanunlarda taraflar bakımından belirlenen süreler ve bu kapsamda hüküm tarafından tayin edilen süreler ile arabuluculuk ve uzlaştırma kurumlarındaki süreler **13/3/2020 (bu tarih dâhil) tarihinden**,
- b) 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu ile takip hukukuna ilişkin diğer kanunlarda belirlenen süreler ve bu kapsamda hüküm veya icra ve iflas daireleri tarafından tayin edilen süreler; nafaka alacaklarına ilişkin icra takipleri hariç olmak üzere tüm icra ve iflas takipleri, taraf ve takip işlemleri, yeni icra ve iflas takip taleplerinin alınması, ihtiyati haciz kararlarının icra ve infazına ilişkin işlemler 22/3/2020 (bu tarih dâhil) tarihinden, **itibaren 30/4/2020 (bu tarih dâhil) tarihine kadar durur**. Bu süreler, durma süresinin sona erdiği günü takip eden günden itibaren işlemeye başlar. Durma süresinin başladığı tarih itibarıyla, bitimine on beş gün ve daha az kalmış olan süreler, durma süresinin sona erdiği günü takip eden günden başlamak üzere on beş gün uzamış sayılır. Salgının devam etmesi halinde Cumhurbaşkanı durma süresini altı ayı geçmemek üzere bir kez uzatabilir ve bu döneme ilişkin kapsamı daraltabilir. Bu kararlar Resmî Gazete'de yayımlanır."

İçerisinde a kısmında belirlenen 13.3.2020 tarihini dahi kapsayan "ihhtar-bildirim-hakkın doğumu-kullanımı" işlemesi gözönüne alındığında , kiracının mal sahibine keşide edeceği ihtamamalarında hüküm ifade etme yetenekleri ve hüküm ifade edeceği tarihler tekrar gözden geçirilmek zorundadır. Tüm hakların doğumu, kullanımı, ihbar ve bildirim hükmü tahminimce yasa yapıcı tarafından da aslen istenmeyen veya öngörülmeyen büyüklükte bir kapsayıcılığa sahiptir.

Yine aynı kanundaki bir diğer ilgili madde de ;

"Geçici Madde 2 - **01.03.2020 tarihinden 30.06.2020 tarihine kadar işleyecek işyeri kira bedelinin ödenmemesi kira sözleşmesinin feshi ve tahliye sebebi oluşturmaz**" hükmüdür.

Bu hükümde mevcut Cumhurbaşkanı kararı ile birlikte yorumlarsa mal sahibiniz bu dönem için ödemediğiniz kiralara tahliye nedeni sayamayacak demektir, ancak yine kira borcunuzu faiziyle birlikte ödemeye yükünüz ortadan kalkmayacaktır.

Öncelikle ortaya çıkan virüs salgını nedeniyle artık işyeri kira sözleşmesini devam ettiremeyecek ve/veya ettirmek istemeyen kiracılar açısından fesih imkanını değerlendirecek olursak;

Öncelikle genel fesih hakkınız ve sözleşmeye göre fesih hakkınız her somut durum için sözleşme incelemesi yapılarak tespit edilmelidir ki lehinize , uygun bir dönemdayseniz ve/veya lehinize bir hüküm varsa hiçbir hukuki tereddüt yaratmadan bu yolu kullanarak fesih gerçekleştirme tercihi edebilirsiniz.

### SÖZLEŞMEDE BELİRLENEN DÖNEM SONUNUZA GÖRE FESİH;

Eğer bu olaylardan bağımsız şekilde kira sözleşmenizde belirlenen dönem sonunuz tesadüfen yakın ve uygun ise hiç tartışmaya mahal vermeden buna dayanarak sözleşmenizi fesih edebilirsiniz. Buna göre Borçlar yasasının 347. Maddesi "**Konut ve çatılı işyeri kiralalarında 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**" hükmünden faydalanarak sözleşmeyi fesih değerlendirilirsiniz. Örneğin sözleşmeniz bir yıl için akdedilmiş ve başlangıcı 15.03.2019 ise veya birer yıllık dönemlerle uzayan benzer başlangıç tarihli bir kira sözleşmeniz varsa şimdiki sadece bu hükme dayanarak dönem sonunda hüküm ifade etmek üzere sözleşmeyi fesih ettiğinizi kiraya verene ihbar ederek fesih gerçekleştirilirsiniz.



### SÖZLEŞMEDE BELİRLENEN KIRACI LEHİNE FESİH HÜKMÜ VARSA BUNA GÖRE FESİH;

Sözleşmenizin başlangıç tarihi ne olursa olsun sözleşme içeriğinde herhangi bir dönem sonu beklemeksizin dönem içinde de tek tarafı ve nedensiz tazminat hakkınız hükme bağlanmış ise yine bu hükümden faydalanarak sözleşmede belirlenen yöntem ile yazılı ihbarname yoluyla sözleşmenizi fesih edebilirsiniz.

Eğer dönem sonunuz tarih olarak uygun bir tarihe tesadüf etmemekte ve sözleşmede de lehinize bir hüküm yoksa ;

### MÜCBİR NEDEN İDDİASIYLA FESİH ;

Yargıtay Kararlarına göre mücbir neden

"Mücbir sebebin bir takım unsurları vardır. Öncelikle mücbir sebep, zorlayıcı bir olaydır. Bu olay doğal, sosyal veya hukuki bir olay olabileceği gibi insana bağlı beşeri bir olay da olabilir. Bu olay, zarar verenin faaliyet ve işletmesi dışında kalan bir olay olmalıdır. Mücbir sebep nedeniyle zarar veren, bir davranış normunu veya sözleşmeden doğan bir borcu ihlal etmiş olmalıdır. Yine mücbir sebep, davranış normunun ihlali ya da borca aykırılığın sebebi olması ve kaçınılmaz bir şekilde buna yol açmış olmalıdır. Kaçınılmazlık kavramı, mücbir sebep yönünden karşı konulmazlık ve öngörülemezlik kavramını da kapsar. Mücbir sebebin bir diğer unsuru ise öngörülemezliktir."

"İllyet bağıni kesen nedenler arasında gösterilen mücbir sebep sorumunun faaliyet ve işletmesi dışında meydana gelen, borcun ihlaline mutlak olarak kaçınılmaz bir şekilde yol açan, öngörülmesi ve karşı konulması mümkün olmayan olağanüstü bir olaydır. Mücbir sebep çoğunlukla yıldırım düşmesi, kasırga, deprem, gibi bir doğa olayı olabileceği gibi bazen savaş, ihtilal, isyan gibi beşeri ya da sosyal bir olay, hatta ithal yasağı, kamulaştırma gibi hukuki bir olay da olabilir ( Eren, F.; Sorumluluk Hukuku Açısından Uygun İllyet Bağı Teorisi, Ankara 1975, s. 177; Tandoğan, s. 464; Kurt, L. M.; Borçlunun Sorumluluğu Olmadığı Sonraki İmkansızlık, Ankara 2016, s. 195 ).

Beklenmeyen hâl ise sorumlu şahsın irade veya davranışından bağımsız olarak, herkese ödev yükleyen genel bir davranış kuralının veya sözleşmeden doğan bir borcun kusurundan kaynaklanmayan bir nedenle kaçınılmaz surette ihlal edilmesine neden olan olaylardır ( Eren, s. 139; Tandoğan, s. 461; Kurt, s. 191 ). Öğretide beklenmeyen hâl kavramı tesadüfe bağlı hâl, umulmayan hâl, kaza, kazara, fevkalade hâl olarak da adlandırılmaktadır ( Gözübüyük, A. P.; Mücbir Sebepler ve Beklenmeyen Hâller, Ankara 1957, s. 13 ). Firtına, kar, dolu, genel grev, makinedeki teknik arızalar vb. nedenlerle borcun yerine getirilememesi hâlinde beklenmeyen hâlin varlığı ortaya çıkabilecektir.

Görüldüğü üzere mücbir sebep ve beklenmeyen hâl kavramları, kusurdan bağımsız olmaları, önlenemez olaylar sonucu ortaya çıkmaları ve işverenin sorumluluğunu etkilemeleri nedeniyle benzer iseler de birbirlerinden farklı kavramlardır. Öncelikle mücbir sebep yıldırım, kasırga, savaş vb. daha güçlü olaylar sonucu borcun ihlaline sebep olurken beklenmeyen hâl de bu derece güçlü ve yoğun olaylar söz konusu değildir. Diğer taraftan mücbir sebep illyet bağıni kesilmesi nedeniyle borçlunun sorumluluğunu tamamen ortadan kaldırdırken, beklenmeyen hâl her zaman borçlunun sorumluluğunu tümden ortadan kaldırmamakta bazı durumlarda kısmen sorumluluktan kurtarmaktadır.

Mücbir sebep ile beklenmeyen hâl arasında öğretide yapılan diğer bir ayrım ise kaçınılmazlık üzerinedir. Gerçekten de mücbir sebep ve beklenmeyen hâl tanımlarından da anlaşılacağı üzere kaçınılmazlık her iki kavramın da birer unsur olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak öğretide mücbir sebep için aranan kaçınılmazlığın mutlak olduğu beklenmeyen hâl için aranan kaçınılmazlığın ise nispi olduğu gözlemlenmektedir.

Kaçınılmazlığın genel bir tanımı yapılacak olursa denilebilir ki kaçınılmazlık, önüne geçmenin imkânsız olduğu veya hangi önlem alınırsa alınsın, hangi boyutta dikkat edilirse edilsin oluşması engellenemeyen fiiller ve olaylardır. Genel olarak nitelendirilmek gerekirse, kaçınılmazlık demek, vuku bulan olaya karşı koyulmazlık hâli ve her türlü tedbirin alınmasına rağmen gerçekleşmesi önlenemeyen ve objektif bir durumunun söz konusu olmasıdır.

Öğretide belirtilen mutlak kaçınılmazlık hiç kimsenin ne kadar özen gösterirse göstereceği, hangi tedbir alırsa alınsın borcun ihlaline önlenemeyeceği bir durumu ifade ederken, nispi kaçınılmazlık aynı şartlar altında bulunması muhtemel, normal ve makul bir şahıstan beklenilecek özen gösterilse, alınması gereken tedbirler alınsa dahi borcun ihlaline meydana gelmesinin önlenemeyeceği bir durumu ifade etmektedir. Umulmayan hâlde söz konusu kaçınılmazlık sadece borçlu, sorumlu kişi yönünden olup, nisbi bir nitelik taşır. Oysa, mücbir sebepteki kaçınılmazlık borçlu da dâhil herkes yönünden mutlak bir nitelik taşır ( Eren, s. 182, Kurt, s. 197 )."

Bu tanımlar ve açıklamalar içeriğinde mevcut virüs salgını işyeri kiralara bakımından bir İdari karar ile kapatılan işyerleri bakımından mücbir sebep saymak (örneğin cafeler ) ,ancak henüz bir idari karar ile kapatılmasına karar verilmemiş işletmeler bakımından ise mücbir sebep saymamak (örneğin mağazalar-marketler-eczaneler) gerekecektir.

Buna göre eğer idari bir karar ile kapatılan nitelikte bir işyerine sahipseniz bu nedenle mücbir sebep durumunu dayanak yapılarak sözleşmeyi tek tarafı fesih hakkınızı kullanma imkanınız ortaya çıkabilecektir. Ancak idari bir karar ile kapatılan nitelikte bir işyerine sahip değilseniz teorik olarak bu salgının sizin açınızdan mücbir sebep oluşturmadığı yorumu gündeme gelebilecektir.

### SALGIN NEDENİYLE İDARİ BİR KARAR İLE İŞYERLERİNİ KAPATMA KARARI VERİLMEMİŞ İŞLETMELER BAKIMINDAN;

Hem idari bir karar ile kapatılan nitelikte bir işyeri değilseniz, hem de virüs salgını nedeniyle çalışanlarınız işe gelmiyor, müşterileriniz dükkana girmiyor, satışlarınız hemen hemen sıfırlandı. Peki bu aşamada neler yapılabilir.

Öncelikle kira hukuku bakımından bir işyeri değilseniz, hem de virüs salgını nedeniyle çalıştırarak işletmenizinde ayrıca bir ağırlaştırıcı hüküm, ceza şart vesairi yoksa, aleyhinize yoruma rağmen mücbir neden iddiasıyla sözleşmenizi feshetmeniz halinde feshinizin haksız sayılması halinde Yargıtayın yetleşmiş içtihatlarına göre o işyerinin yeniden kiralanabileceği makul sürede işleyecek kira borcundan sorumlu olursunuz ki bu süre ortalamada dört aya tekabül etmektedir.

Fesih yapmak istemiyorsanız veya başka bir imkanı değerlendirmek istiyorsanız Borçlar Kanunu 138. Madde gündeme gelebilecektir.

Buna göre "Sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülmemiş ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum, borçludan kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkar ve sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguları, kendisinden ifanın istenmesini dürtürlük 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 edimeli sözleşmelerde borçlu, kural olarak dönme hakkının yerine fesih hakkını kullanır.Bu madde hükmü yabancı para borçlarında da uygulanır"

hükümüne dayanarak önceden yazılı bir bildirim-ihtramame ile uyarılma hakkınızı saklı tuttuğunuzu kiraya verene bildirerek ileride uyarılma davası açma imkanınızı yaratabilirsiniz. Burada unutulmaması ve mutlaka uygulanması gereken unsur kira ödemenizi yapmadan evvel uyarılma hakkınızın saklı tutulması ile ilgili diğer yana bildirimde bulunmanızdır.

Ancak biraz evvel yukarıda paylaştığımız Geçici 1. Maddedeki "**ihhtar, bildirim, ...bir hakkın doğumu, kullanımı veya sona ermesine ilişkin tüm süreler; .. 13/3/2020 (bu tarih dâhil) tarihinden, ... itibaren 30/4/2020 (bu tarih dâhil) tarihine kadar durur**,"hükümünün uygulama olumlu veya olumsuz yorumlanıp yorumlanmaması bu ihtar ve bildirimlerin etkileri bakımından da kritik olacaktır.

Olumsuz bakış açısıyla bu süre içerisinde uyarılma hakkıyla ilgili veya fesih ile ilgili ihtar gönderseniz de 30.04.2020 tarihine kadar hüküm ifade etmeyecektir.

Olumlu yoruma göre ise 30.04.2020 tarihine dek uyarılma veya fesih hakkı hususunda ihtar göndermemiş olsanız bile uzayan dönemde göndereceğiniz ihtamame geçmesi etkili olabilecektir.

İşte bu iki yorumdan hangisinin etkin şekilde kabul edileceğini şimdiden öngörmek mümkün değildir. Ancak benim hukuki yorumuma göre an itibarıyla noterler açık olduğu ve çalışmalar için ihtamamelerin gönderilmesi ve geçerlilik-süre tartışmalarının bundan sonraki dönemde değerlendirilmesi yolundadır.

Bir an önce her şeyin düzelmesi ve sağlıklı günler dileğiyle , saygılarımla

29.03.2020

Av Volkan EREL



**Volkan Erel**  
https://ere.av.tr  
See author's posts

### Göz atmak isteyebilirsiniz...



**DSÖ Oyun mu Oynuyor?**  
3 saat ago Alpin Karagözoglu



**Tamam Şhüd Vakası**  
3 hafta ago Alpin Karagözoglu



**Corona (Covid-19) Günlerinde**  
1 ay ago Volkan Erel



**Moda'nın Tarihi Koço Restoran**  
1 ay ago Mehmet Atasalhi



**Arnavuti Zoti**  
1 ay ago Orhan Bahtiyar