

Erdoğan SAĞLAM
YMM, Eski Hesap Uzmanı

CORONA VİRÜS SALGINI NEDENİYLE KİRASINI ÖDEYEMEYEN VATANDAŞ NE YAPACAK?

Kiralık konutta oturanlardan işini kaybeden, ücretsiz izne ayrılmak zorunda kalan ve benzeri nedenlerle kirasını ödeyemeyecek duruma gelmiş çok sayıda kişi vardır. Sözleşmede mücbir sebep hali tanımlanmış olsa da olmasa da corona virüs salgınından etkilendiğini ve elinden gelen gayreti göstermesine rağmen salgın hastalık nedeniyle sözleşmeyi ifa edemediğini, yani kirayı ödeyemeyeceğini düşünen kiracı bunu kiralayana bildirmesi gerekir. Salgından etkilendiğini iddia eden kiracının da bu bildirimini sözleşmede öngörülen şekilde yapması gerekir, aksi halde bildirimin gerekli şekil şartlarıyla yapılmadığı ve mücbir sebepten faydalanılamayacağı ileri sürülebilir.

2019 yılının son günlerinde Çin’de ortaya çıkan ve hızlı bir şekilde dünyaya yayılıp 11 Mart 2020 sonrasında Türkiye’de de etkilerini hissettiren corona virüs salgını toplum sağlığı açısından ciddi bir tehdit oluşturmaya devam ederken, ekonomik hayatı da derinden etkilemektedir.

Peki salgın kira sözleşmelerden kaynaklanan kiracının ödeme yükümlülüğünü nasıl etkileyecektir?

İçişleri Bakanlığı, 16 Mart 2020 tarihinde bir Genelge ile Umuma Açık İstirahat ve Eğlence Yerleri olarak faaliyet yürüten birçok işletmenin (gösteri merkezleri, konser salonları, sinemalar, kafeler, çocuk oyun alanları, spor merkezleri gibi) faaliyetlerini geçici bir süreyle durdurmuştur. Bazı işletmeler ise zorunlu olmadıkları halde ekonomik nedenlerle faaliyetlerini durdurmak, mağaza ve benzeri işyerlerini kapatmak zorunda kalmışlardır.

Beyaz yakalı çalışanların yoğun olarak çalıştığı ofisler ise evden çalışma düzeninin bir sonucu olarak terkedilmiş durumdadır. Hazine ve Maliye Bakanlığı bazı kişi ve kurumlar için mücbir sebep halinin bulunduğu ilan etmiştir. Bu nedenle kapsama giren vergi mükelleflerinin/işverenlerin Nisan, Mayıs ve Haziran aylarında yerine getirmeleri gereken bazı vergilerin beyan ve ödeme süreleri ile SGK primlerinin ödeme süreleri ertelenmiştir. Mücbir sebep halinin herkes için geçerli kılınması yönünde talepler vardır. Çünkü gelir kaybına uğramayan, tahsilatta sıkıntı yaşamayan kişi ya da kurum sayısı yok denecek kadar azdır.

Kiralık konutta oturanlardan işini kaybeden, ücretsiz izne ayrılmak zorunda kalan ve benzeri nedenlerle kirasını ödeyemeyecek duruma gelmiş çok sayıda kişi vardır. İşte bütün bu olumsuz koşullar nedeniyle, 7226 sayılı Kanunla kiracıları koruyan önemli bir düzenleme yapılarak, 1 Mart tarihinden 30 Haziran tarihine kadar işleyecek iş yeri kira bedelinin ödenememesi halinin kira sözleşmesinin feshi ve tahliye sebebi oluşturmayaacağı hüküm altına alınmıştır.

Öncelikle belirtelim, kamusal yükümlülükler açısından genel bir mücbir sebep hali ilan edilse bile koronavirüs salgınının özel hukuk kurallarına göre kiralayan ve kiracı arasında düzenlenmiş tüm sözleşmeler için geçerli genel bir kural söz konusu değildir. Bu nedenle her olayın kendine has koşullarına göre konunun değerlendirilmesi gerekmektedir. Öncelikle sözleşmede mücbir sebep hali veya salgın halinde uygulanacak hükümler varsa bunların irdelenmelidir.

Yargıtay kararlarına bakıldığında mücbir sebebin, tarafların kontrol edemeyeceği bir durumdan kaynaklanması ve sözleşmenin ifasını imkânsız hale getirmesinin gerektiği ortaya çıkmaktadır.

Sözleşmede mücbir sebep hali tanımlanmış olsa da olmasa da koronavirüs salgınından etkilendiğini ve elinden gelen gayreti göstermesine rağmen salgın hastalık nedeniyle sözleşmeyi ifa edemediğini, yani kirayı ödeyemeyeceğini düşünen kiracı bunu kiralayana bildirmesi gerekir. Birçok sözleşmede mücbir sebep olması durumunda yükümlülüklerini yerine getiremeyecek olan tarafın “derhal” ya da belirlenmiş bir süre içerisinde bu durumu karşı tarafa belirli bir şekilde bildirmesi şart koşulmaktadır. Salgından etkilendiğini iddia eden kiracının da bu bildirimi sözleşmede öngörülen şekilde yapması gerekir, aksi halde bildirimin gerekli şekil şartlarıyla yapılmadığı ve mücbir sebepten faydalanılamayacağı ileri sürülebilir.

Kiracı durumu ev sahibine bildirmeli

Kiracı durumunu kiraya verene bildirmelidir. Çünkü salgın nedeniyle alınan idari tedbirler ve salgının etkileri birçok kiracı açısından “beklenmeyen hal” oluşturmaktadır. Bu nedenle kiracılar, bu beklenmeyen hal sona erene kadar kira bedelinin ödenmesi borcunun askıya alınmasını, diğer bir ifadeyle kira bedelinin işletilmemesini talep edebilir.

Türk Borçlar Kanununun 136’ncı maddesi “*sözleşmenin imkânsız hale gelmesi*” nedeni ile borcun tamamından, 137’nci maddesi ise “*kısmi imkânsızlık*” nedeniyle borcun bir kısmından kurtulmayı düzenlemektedir. Anılan Kanunun 138’inci maddesi ise her ne kadar borcun yerine getirilmesi imkânsız olmasa da, yeni gelişen öngörülemez durumlar nedeniyle borcun “*aşırı ifa güçlüğü*” nedeniyle ifasının yeni koşullara göre uyarlanmasını düzenlemektedir.

Bizim önerimiz, konuyu ihtilafa götürmeden ve uzun mahkeme süreçleri yaşamadan tarafların karşılıklı görüşme ile çözmeleri yönündedir. Çünkü bu krizden ancak dayanışma ile ve ilişkileri güçlendirerek çıkabiliriz. Kiraya verenin kabul edeceği bazı tavizler (belli süre kira almamak, kirada indirim yapmak, ödeme süresini uzatmak gibi) kira sözleşmesinin uzun süre yürürlükte kalmasını sağlayacaktır. Bunca sorun yaşanırken bir de uyuşmazlık sürecine girmek rasyonel bir davranış değildir. Tabii ki salgından etkilenmediği halde bu durumdan yararlanmak isteyen kötü niyetli kiracılar çıkabilir. Bu tür haksız talepleri kiraya verenin karşılamaması halinde açılacak davalarda hakim de olayı inceleyerek haksız taleplerin sonuçsuz kalmasını sağlayacaktır.

Bazı AVM’ler mağazaların kapalı kaldığı süre boyunca kira almayacaklarını duyurmuşlardır. Bu anlatmaya çalıştığımız dayanışmanın güzel bir örneğidir. Sorunlar konuşarak çözülür. Bu krizin bir an önce sona ermesini ve sözleşme kültürüne zarar vermeden düzlüğe çıkmamızı diliyorum.