

UFRAD WEBINAR 4 – PANDEMİ SONRASI HUKUKİ SÜRECİ (14 Mayıs 2020)

UFRAD Hukuk Kurulundan Av. Süleyman Soysal, Av. Hilmi Özalp, Av. Bayla Akpınar aşağıdaki görüş ve deneyimlerini üyelerle paylaştılar. Sorularınız için: **UFRAD 0212-599 1784, SOYSAL Hukuk Bürosu 0212-223 4344, ALİ YÜKSEL-HİLMİ ÖZALP Hukuk Bürosu 0212-266 6565**

Mücbir sebep

Mücbir sebep sayılması için a) olağandışı, öngörülemez, tahmin edilemeyen, karşı koyulamayan, b) borçludan kaynaklanmayan, borçlunun ortadan kaldıramayacağı, c) taahhüdü yerine getirilmeye engel bir durum oluşmalı. Borçlar Kanununda mücbir sebep yok, yükümlülüklerin kalkması hakim takdirine bağlı. Pandemi genel olarak mücbir sebep sayılabilir, ancak işi salgından etkilenmeyenler veya salgın başladıktan sonra sözleşme yapanlar için sayılmaz. Örneğin devletin lokantaları kapatmasını mücbir sebep olabilir, paket servis yapanlar için olmayabilir. Her olay ayrı değerlendirilecek, davalar açılıp sonuçlandıkça içtihat oluşacak.

Alışveriş merkezinin kapanması

Kiraya veren "kullanıma elverişli durumda bulundurmak" zorundadır (BK 301). AVM yönetimin kararı ile kapanmışsa kullanıma elverişli olmadığı için kira istenemez. Uzun süre kapanırsa kiracının tazminat istemesi bile söz konusu olabilir. AVM açıldıktan sonra kiracı açmasa bile kira borcu doğar (BK 324).

Aşırı ifa güçlüğü

Salgın nedeniyle müşteri sayısı ve satış çok düşerse, kiracı kiranın indirilmesi için uyarılma davası açabilir. Ancak haklılığını kapsamlı bir çalışma ile ispat etmesi gerekir. Aşırı ifa güçlüğü maddesinden (BK 138) yararlanmak için a) sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülmemiş ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum olması, b) borçludan kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkması, c) sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut koşulların, borçlunun ifasının dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede aleyhte değişmesi, d) borcun henüz ifa edilmemiş veya haklar saklı tutularak ifa edilmiş olması gerekir. Kira ve diğer sözleşmeler için uyarılma, cayma, fesih talep edilebilir.

Uyarılma davası

Uyarılma davası salgın sonrası işler düştüğü için açılırsa, işletmenin bulunduğu yerde yaya veya araç sayısının azaldığı, sektörde genel olarak ciroların ve karların düştüğü vb. hususlar belgelenerek hakim ikna edilmelidir. Uyarılma davası açıldığında makul gerekçe gösterilir, makul kira ödenir, tedbir kararı alınır kiraya veren dava sonuçlanana kadar icra takibi yapamaz. Tahliye nedenleri bellidir, uyarılma davası açıldığı için kiracı tahliye edilemez.

İcra işlemleri

CB kararnamesi ile icra ve haciz işlemleri 15 Haziran'a kadar donduruldu. Fatura kesilmemiş, kira ödenmemiş, talep edilmemiş olsa bile, kiraya veren kiradan vazgeçtiğini yazılı bildirmemişse, 15 Haziran'dan sonra geriye yönelik kira talep edilirse ödemek zorunda kalınabilir.

Fesih

Kira sözleşmesinin mücbir sebep veya aşırı ifa güçlüğü nedeniyle tazminat ödemediği feshi, pandemi yasakları döneminde haklı gerekçeye dayanacağı için mümkün. Sonradan feshedilirse gerekçenin belgelenmesi gerekir. Her durumda ödenecek tazminat mülkün kiraya verilebileceği makul süreyi aşmaz, ilgili Yargıtay kararlarına bakıldığında bu süre 3 ay civarında beklenmeli. Pandemi sonrası

Bildirim

Mücbir sebep veya aşırı ifa güçlüğü nedeniyle kirayı ödememek veya indirmek isteyen kiracının bildirimde bulunması gerekir. Kirayı tam veya kısmi yatırırsa itiraz hakkını saklı tuttuğunu belirtmesi gerekir. Kiraya veren kira istemediğini söylese bile, ne süreyle neden vazgeçtiğini yazılı bildirmesi gerekir. Yazılı bildirim a) noterden b) taahhütlü mektupla c) imza karşılığı d) banka dekontunda açıklamayla yapılabilir. Kiraya veren yazılı bildirim yapmamışsa, kiracı sözlü mutabakatı yazılı teyit edebilir. Kiracının kirayı ödemiş olması, takip eden kirada itiraz hakkını ortadan kaldırmaz (Yargıtay 3. Hukuk Dairesi kararı 24/01/2019). Yazılı bildirim yoksa kiracı sözleşme koşullarını itirazsız kabul etmiş sayılır.

Borçlar Kanunu yeni maddeleri

Borçlar kanununda 8 yıllık geçiş süresi 1 Temmuz 2020'de dolacak ve yürürlüğe girecek maddeler var.

BK 323: işyeri kiracılarına sözleşmesini devretme imkanı veriyor. Kiraya verenin reddetmesi için haklı gerekçe göstermesi gerekiyor. Devreden 2 yıl süreyle müteselsil sorumlu tutuluyor.

BK 325: kiracının erken feshi durumunda kiralama için gerekecek makul süre kadar kira ödemesi, yerine kiracı bulursa ödememesini getiriyor.

BK 331: kiracı veya kiraya verenin "kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hâle getiren önemli sebeplerin" varlığı durumunda, bildirim süresine uyararak feshetmesine imkan veriyor.

BK 340: kiracının yararı olmadıkça, kira ile bağlantılı borç doğuran sözleşme yapılmasını yasaklıyor.

BK 342: en fazla 3 aylık kira kadar depozito alınmasını ve bankada vadeli tasarruf hesabında tutulmasını, müşterek taleple veya hakim emriyle iadesini, kıymetli evrakın bankada depo edilmesini öngörüyor.

BK 343: kira sözleşmesi yenilenirken kira bedeli dışında kiracı aleyhine değişiklik yapılmasını yasaklıyor.

BK 344: kiracının yıllık artışını TL için son 12 ayın tüketici enflasyon oranıyla sınırlıyor ve beşer yıllık dönemlerle uyarlamaya izin veriyor. Dövizle belirlenmişse kira 5 yıl değişmiyor. Bu madde dövizin hızlı artışı nedeniyle 2019 yılında erken devreye alındı.

BK 346: kiracıya kira ve yan giderler dışında ödeme yükümlülüğü getirilmesini yasaklıyor. Cezaî şartı ve kalan kiranın tamamının istenmesini yasaklıyor.

BK 354: kiracı aleyhine hukuk yoluyla sözleşme feshini gerektirecek değişiklikleri yasaklıyor.