

**KORONAVİRÜS SEBEBİYLE İŞ YERİ KİRA BEDELİNİN ÖDENMEMESİ VE
TAHLİYE HAKKINDA
-HUKUK BÜLTENİ-**

BÜLTEN TARİHİ: 26.03.2020

I. GİRİŞ

26 Mart 2020 tarih ve 31080 (mükerrer) sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan 7226 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında önemli bir değişiklik de kira sözleşmesinin feshi koşullarında yapılmıştır. İlgili kanunun geçici ikinci maddesi şu şekilde düzenlenmiştir.

Geçici Madde 2 – (1) 1/3/2020 tarihinden 30/6/2020 tarihine kadar işleyecek iş yeri kira bedelinin ödenmemesi kira sözleşmesinin feshi ve tahliye sebebi oluşturmaz.

Bu maddeye göre 30 Haziran 2020 tarihine kadar doğacak kira borçlarının ödenmemesi sözleşmenin feshi ve tahliye nedeni olmayacaktır. Bu maddenin yorumlanmasında kira bedelinin ödenmemesinin temerrüt hali oluşturmayacağı şeklinde anlaşılmaktadır. Önemle vurgulamak isteriz ki **bu hüküm işyeri kiralaları için getirilmiştir**. Dolayısıyla konut kiralaları için uygulanması mümkün değildir.

II. TEMERRÜT NEDENİYLE KİRACININ TAHLİYE İMKANLARI

A. İcra İflas Kanunu'ndaki Düzenleme

Bilindiği üzere kira borcunun ödenmemesi halinde alacak talebi ile ilgili olarak ilamsız takip yapılabileceği gibi İİK md 269 vd hükümlerine göre hem kira alacağı için haciz hem de ilamsız tahliye talebinde bulunulabilir. Ancak Cumhurbaşkanlığı kararnamesi ile tüm takip işlemleri durdurulduğu için kiracının kira bedelini ödememesi nedeniyle İcra İflas Kanunu kapsamında tahliye talepli kira takibi başlatılması mümkün değildir¹. Bu kapsamda zaten 30 Nisan 2020 tarihine kadar hiçbir takip başlatılamayacağı için kiralanan taşınmazın tahliyesine ilişkin icra takipleri de başlatılamayacaktır.

B. Borçlar Kanunu'ndaki Düzenleme

Bunun yanında TBK md 315 uyarınca “*Kiracı, kiralananın tesliminden sonra muaccel olan kira bedelini veya yan gideri ödeme borcunu ifa etmezse, kiraya veren kiracıya yazılı olarak bir süre verip, bu sürede de ifa etmeme durumunda, sözleşmeyi feshedeceğini*

¹ Konuyla ilgili detaylı açıklama için bkz. <http://forensislaw.com/blog/koronavirus-sebebiyle-icra-takiplerinin-durdurulmasi>

bildirebilir. Kiracıya verilecek süre en az on gün, konut ve çatılı işyeri kiralalarında ise en az otuz gündür. Bu süre, kiracıya yazılı bildirim yapıldığı tarihi izleyen günden itibaren işlemeye başlar.”

Bu maddeye bağlı olarak TBK md 352/2 maddesinde; “*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.*” denilmektedir. Buna göre bir kira yılı içinde iki haklı ihtar muhatap olan Kiracı’nın kira dönemi sonundan itibaren 1 ay içinde tahliyesinin istenmesi mümkündür. Önemle belirtmek isteriz ki; diğer sona erme sebeplerinden farklı olarak icra takibine başvurmak da ihtarla aynı sonucu doğurur. (Bkz. İnceoğlu, Kira Hukuku C II, 2014, s.483)

İlgili ek madde kapsamında kira borcunun ödenmemesi halinde kiracıya ihtar çekilmesinde hukuken engel bulunmamaktadır. İnceleme konusu yapılan madde ihtar çekilmesine engel olmasa da ihtarın hukuki sonuçlarını engellemektedir. Yani kiracı Nisan, Mayıs ve Haziran (20 Haziran tarihinden önce muaccel olmak kaydı ile) ödememesi halinde kiraya veren ihtar çekse bile bu ihtar hükümsüz kalacak ve iki haklı ihtar nedeniyle kira yılının bitiminden itibaren 1 ay içinde tahliye davası açamayacaktır.

III. SONUÇ

Yukarıda yapılan açıklamalara göre 30 Nisan 2020 tarihine kadar kiracı hakkında kira alacağı ve tahliye talepli takip başlatılamayacak ve 30 Haziran 2020 tarihine kadar kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle ihtar çekilmiş olsa bile bu ihtar TBK md 352/2 ‘deki sonuçları doğurarak tahliye davası açılmayacaktır. Ancak 30 Nisan tarihinden sonra takip başlatma yasağının uzatılmaması halinde tahliye talepli icra takibi başlatılabilecektir. Ancak bu takip de ilgili maddedeki; kira borcunun ödenmemesinin tahliye sebebi olmayacağı şeklindeki özel düzenleme nedeniyle, kira alacağı dışında tahliye imkanı sağlamayacağı kanaatindeyiz.

Saygılarımızla

Forensis Hukuk Bürosu

Not: Bültenimizde yer verilen açıklamalar, ilgili mevzuat çerçevesinde konuyu genel hatlarıyla ele alır tarzda hazırlanmıştır. Size özel detaylı bilgi için bir avukata danışmanızı tavsiye ederiz.

FORENSIS
attorney partnership