



www.mevzuattakip.com.tr

Salgın Nedeniyle Belediyelerin Kira ve Diğer Alacaklarını Erteleyip Erteleyemeyecekleri

Bu makale, salgın nedeniyle belediyelerin alacaklarını erteleyip erteleyemeyecekleri değerlendirilmiştir.

SALGIN NEDENİYLE BELEDİYELERİN KİRA VE DİĞER ALACAKLARINI ERTELEYİP ERTELEYEMEYECEKLERİ

Halil MEMİŞ

MİARGEM Başkanı

İçişleri Bakanlığı Eski Başkontrolörü

Büyükşehir Belediyesi E. Genel Sekreteri

D.K.Belediyeler Birliği E. Genel Sekreteri

Ülkemiz; Çin'in Wuhan Eyaletinde ortaya çıkan ve kısa sürede tüm dünyaya yayılan "Coronavirüs", COVID-19 salgın hastalığı ile mücadele hususunda, topyekün bir mücadele ve dayanışma içerisinde bulunmaktadır. Bu mücadele ve dayanışmanın, belediyelerimiz olmadan yürütülmesini düşünmek mümkün değildir. Zira, belediyeler mahalli müşterek nitelikteki hizmetleri yürütmekle yükümlü olan kurumlardır.

Belediyelere, gerek Belediye Kanunu, gerekse diğer Kanunlarla bir çok görevler verilmiştir. Bu çerçevede belediyelerimiz halkın sağlığını korumak ve gözetmekten, ekonomi ve ticaretin geliştirilmesine kadar birçok görevle görevlendirilmiş ve yetkilendirilmişlerdir.

Bunun yanında, belediyelerimizin mal varlıkları da mevcuttur. Bu malvarlıklarının bir kısmını belediyeler açtıkları ihalelerle kiraya verebilmektedirler. Bu şekilde de,

ekonomik, ticari ve sosyal hayata katkı sağlamaktadırlar.

COVID-19 ile mücadele kapsamında, İçişleri Bakanlığınca 16.03.2020 tarihinde yayınlanan bir genelge ile 1593 sayılı Kanun gereğince umuma açık işyerleriyle ilgili bazı tedbirler getirilmiştir. Bu tedbirler kapsamında; tiyatro, sinema, gösteri merkezi, konser 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 (atari, playstation vb.), her türlü kapalı çocuk oyun alanları (alışveriş merkezi ve lokanta içindekiler dahil), çay bahçesi, dernek lokalleri, lunapark, yüzme havuzu, hamam, sauna, kaplıca, masaj salonu, SPA ve spor merkezlerinin faaliyetlerinin geçici bir süreliğine 16.03.2020 Pazartesi saat 24:00 itibarıyla durdurulmuştur. Bu geçici süreli durdurmanın ne zamana kadar süreceğini ise salgının seyri etkileyecektir.

Faaliyetleri geçici bir süreliğine durdurulan bu işyerlerinin bir kısmının, belediyelerin kiraya verdiği yerler olması kaçınılmazdır. Diğer bir ifade ile belediyelerin bu amaçlarla faaliyet gösteren, kiraya verilmiş gayrimenkulleri, dolayısıyla bu kapsamda belediyenin kiracısı olan işyeri sahipleri mevcuttur.

Belediyelerimizin; COVID-19 salgını nedeniyle, kiraya verdikleri işyerlerinin bir kısmı ya Bakanlık genelgesi doğrultusunda faaliyetlerine ara vermiş, ya da genelge dışında ise iş yapamaz duruma gelmişler, dolayısıyla ekonomik sorunlarla karşı karşıya kalmışlardır.

Bu çerçevede, belediyelerimizin hemen hemen tamamının kirada olan işyerlerinden olan kira alacakları ile diğer alacaklarını, işyerlerinin ortaya çıkan durum sorunu yaşanan ekonomik sıkıntı nedeniyle, almama eğiliminde olduklarını görmekteyiz. Bu çerçevede konuyu ikiye ayırarak değerlendireceğiz.

1. Belediyenin kira alacakları.

2. Belediyenin diğer alacakları.

Öncelikle, belediyelerin kira veya diğer alacaklarını almama iradelerini ortaya koyup koyamayacakları, koyabileceklerse bu konuda hangi belediye organının yetki kullanabileceğini irdelemek gerekmektedir.

Belediyenin kiracısı durumunda olan işyerlerinin bir kısmı, yukarıda belirtilen genelge ile faaliyeti geçici süreliğine durdurulan işyerlerinden olabileceği gibi, diğer bir kısmı faaliyeti durdurulmayan işyerlerinden olabilecektir.

Bunun yanında, belediyenin gerek kiraya verdiği işyerlerinden, gerekse diğer işyerlerinden su ücreti ve vergi alacaklarının da olduğu muhakkaktır.

Belediyelerin alacakları almaktan imtina edip edemeyecekleri veya gecikmeli alıp almama konusunda nasıl hareket edeceklerine geçmeden önce, bunun mümkün olup olmadığı üzerinde durmamız gerekmektedir.

Öncelikle; belediyeler belde sakinlerinin mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçlarını karşılamak üzere kurulan kamu tüzel kişileridir.

Bu cümleden olmak üzere, belediyeler hemşehrilerin hertürlü sorunları ile ilgilenmek zorundadırlar.

Bunun yanında, Belediye Kanunu'nun 14 üncü maddesinin birinci fıkrasının (a) bendine göre belediyeler, "ekonomi ve ticaretin geliştirilmesi hizmetlerini yapar veya yaptırır."

Belediyelerimiz, esas itibariyle alacaklarını ertelemekte veya almama yönünde tasarruflarda bulunmaktadırlar. Ancak, yasal açıdan hukuki dayanak noktasında tereddütleri bulunmakta, ileri de bu tasarruflarının kamu zararı olarak değerlendirilip değerlendirilmeyeceği veya sorumlu tutulup tutulmayacakları yönündeki sorularla fikirlerimizi almayı tercih etmektedirler.

Kanaatimiz, yukarıda verdiğimiz hükümler çerçevesinde, yani mahalli müşterek ihtiyaçları çözüme ve ekonomi ve ticaretin geliştirilmesi hizmeti kapsamında ve gerekçeleriyle belediyelerin rahatlıkla bu tasarruflarda bulunacağı yönündedir.

Bunu yaparken;

1. Belediyenin kiracısı olan ve genelge ile faaliyetleri geçici süre ile durdurulan işyerlerinin kiralarının, faaliyetlerinin durdurulduğu tarihten faaliyetlerine izin verileceği tarihe kadar alınmaması, yani hiçbir şekilde tahakkuk ettirilmemesi ve alınmaması yönünde tasarrufta bulunabilirler. Yani faaliyetlerinin geçici olarak durdurulduğu süre içerisinde, hiçbir şekilde borçlu olmamaları, alacak tahakkukunun yapılmaması yönünde tasarrufta bulunulabilir.

2. Belediyenin kiracısı olan, ancak genelge ile faaliyetleri durdurulmayan işyerlerinin kiralarının ise, COVID-19 salgınının tamamen sona erip ekonomik ve ticari faaliyetin normalleşeceği tarihe kadar, kira ödeme güçlüğü çektiği için kiralarını ödeyemeyenlerden, gecikme zammı almama yönünde tasarrufta bulunabilirler.

3. Belediyenin kiracısı olanlar ile olmayan işyerlerinden, faaliyetleri geçici olarak durdurulan veya diğer işyerlerinin su borçlarını ödeyememeleri halinde sularının kesilmeyeceği ve hayatın normalleştiği tarihe kadar doğacak gecikmelerden veya ödeyememe halinde gecikme zammı alınmayacağı yönünde tasarrufta bulunabilirler.

Kanaatimiz bu olmakla birlikte, başka bir tereddüt konusu da, bu tasarrufa ilişkin kararın belediyenin hangi organı tarafından verileceğidir.

Esas itibariyle, yukarıda bahsettiğimiz konuların tamamı sözleşmeye dayalı ve sözleşme hükümlerine göre hareket edilmesi gereken hususlardır. Konuya bu açıdan baktığımızda, belediyenin herhangi bir karar almasından ziyade tarafların sözleşmeleri fesih ve zarar ziyanın tazmini hususlarını gündeme getirmeleri, yani Borçlar Kanunu çerçevesinde hareket etmeleri de mümkündür, hatta gereklidir.

Ancak, bu işyerleri kriz sonrasında da faaliyetlerine devam edeceklerdir. Ticari faaliyetine devam etmesi genelge ile durdurulan veya diğer işyerleri fesih yolunu tercih etmeyebilirler. İşte, tam bu noktada, yukarıda ortaya koyduğumuz toplumsal, ekonomik ve ticari sebeplerle, belediyeler destek amaçlı olarak, belirttiğimiz yönde kararlar alabilmelidir, doğrusu da bu olacaktır.

Bu kararların yine kanaatimizce, belediyenin en üst karar organı olarak belediye meclisince alınması uygun olacaktır.

Gün, tüm dünyayı saran ve küresel olarak adlandırılan salgından milli bir duruş ve dayanışma örneği ile çıkma zamanıdır. Bunun öncüsü de, Devletimiz ve belediyelerimiz olacaktır.

Yapılan işlem kamu zararı doğurmayacağı gibi, toplum ve kamu menfaatine olacak bir işlem olacaktır. Aksi, bir çok işyerinin krize girip batmasına, birçok çalışanın işsiz kalmasına sebebiyet verecektir.

Telefon: +90 (312) 473 84 23

E-Posta: mts@mevzuattakip.com.tr

Adres: Çetin Emeç Bulvarı Hürriyet Cad. No: 2/12 Çankaya ANKARA