

# Coronavirüs Salgını Sebebiyle İşyeri Kira Sözleşmeleri ile İlgili Yeni Düzenleme

**UYARI: Makale'nin tamamına, sitemize üye girişi yaptıktan sonra ulaşabilirsiniz. Siteye üye değilseniz, lütfen ÜYE OL butonuna tıklayarak üye olunuz. Üyelik esnasında, girilen bilgilerin şüpheli olması halinde, üyeliğiniz silinecektir.**

## **CORONAVİRÜS (COVID-19) SALGINI SEBEBİYLE İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİ İLE İLGİLİ YENİ DÜZENLEME**

**Av. Gazi SERT**

**İçişleri Bakanlığı Eski Başkontrolörü**

Tüm dünyada olduğu gibi Ülkemizde de etkili olan Coronavirus (Covid-19) salgınının ekonomideki etkilerini en aza indirmek için alınan önlemler kapsamında 7226 sayılı "Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" 26/03/2020 tarih ve 31080 (Mükerrer) Resmi Gazetede yayınlanmıştır.

7226 sayılı Kanunun geçici 2. maddesinde; "01/03/2020 tarihinden 30/06/2020 tarihine kadar işleyecek işyeri kira bedelinin ödenmemesi kira sözleşmesinin feshi ve tahliye sebebi oluşturmaz." hükmü getirilmiştir. Bu hükümlerle, işyerlerini kiraya verenlerin, 01/03/2020 tarihinden 30/06/2020 tarihine kadar işleyecek işyeri kira bedelinin ödenmemesi sebebiyle kira sözleşmesini feshetme hakkı ortadan kaldırılmıştır.

Kiracının ve kiraya verenin yükümlülüklerini düzenleyen 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 313. maddesi ve devamı maddelerinde kiracının borçları yer almakta olup; Kanunun 314. maddesine göre; kiracı, aksine sözleşme ve yerel âdet olmadıkça, kira

bedelini ve gerekiyorsa yan giderleri, her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemekle yükümlüdür. Kiracının bu edimini yerine getirmemesi durumunda ise yine aynı Kanunun 315. maddesi gereğince, kiraya veren kiracıya yazılı olarak bir süre verecektir. Kiraya veren, ayrıca, bu yazılı bildiriminde, kira bedelinin kiracıya tanınan bu süre içerisinde de ödenmesi halinde sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilecektir. Şayet 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 ihtarında bulunulmasına sebep olmuşsa, söz konusu Kanunun 352. maddesinin 2. fıkrasına göre, kiraya veren, kira süresinin ve bir yıldan uzun süreli kiralarda ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde, dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilecektir.

Buna göre, 7226 sayılı Kanunun geçici 2. maddesinde getirilen düzenlemeyle; işyeri kiralarında, kiraya verenler, kiracının 01/03/2020 tarihinden 30/06/2020 tarihine kadar işleyecek işyeri kira bedellerini ödemediği gerekçesiyle kira sözleşmelerini feshedemeyeceklerdir.

Bu düzenlemeyi, belediyelerin işyeri olarak kiraya verdikleri taşınmazlara ilişkin kira sözleşmeleri açısından değerlendirecek olursak;

Belediyelere ait taşınmazların işyeri veya başka amaçla kiraya verilmesinde 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümleri uygulanmaktadır. Dolayısıyla, belediye ile iş yeri kiracıları arasında imzalanan kira sözleşmelerinde öncelikle 2886 sayılı Kanun ile sözleşme hükümlerinin uygulanması, bu Kanunda hüküm bulunmayan hallerde ise Türk Borçlar Kanunu hükümlerinin uygulanması gerekir.

Belediye taşınmazındaki kiracının kira bedellerini ödememesi durumunda, belediyenin kira sözleşmesi ile ilgili olarak 2886 sayılı Kanunun 62. maddesi hükümlerini uygulaması gerekmektedir. Kiracının kira bedelini ödememesi durumunda, belediyenin en az 10 gün süreli ve nedenleri açıkça belirtilen ihtarına rağmen kira bedeli ödenmezse, belediye ayrıca protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın kesin teminatı gelir kaydederek kira sözleşmesini feshedecektir. Ayrıca, mücbir sebepler dışında kiracının taahhüdünü yerine getirmemesi sebebiyle hakkında ihalelere katılmaktan yasaklama kararı verilmesi için Kanunun 84. maddesi gereğince ilgili Bakanlığa (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı) bildirimde bulunulması gerekir.

Diğer taraftan, 7226 sayılı Kanunun geçici 2. maddesinde getirilen düzenleme, Coronavirus (Covid-19) salgını (mücbir sebep) kapsamında özel bir düzenleme olduğundan, belediyeler dahil kamu kurum ve kuruluşlarının işyeri olarak kiraya vermiş

oldukları taşınmazlara ilişkin kira sözleşmelerini de kapsayacaktır. Dolayısıyla, kamu kurum ve kuruluşları da, kiracıların 01/03/2020 tarihinden 30/06/2020 tarihine kadar işleyecek işyeri kira bedellerini ödemediği gerekçesiyle kira sözleşmelerini feshedemeyeceklerdir.

---

**Telefon:** +90 (312) 473 84 23

**E-Posta:** mts@mevzuattakip.com.tr

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