

## Oto Kiralama Sözleşmeleri COVID-19 Dolayısıyla Uyarlanabilir Mi?<sup>1</sup>

COVID-19 salgını, hukuki ilişkileri derinden etkilemeye devam ediyor. Bu kapsamda en çok dile getirilen konulardan biri de sözleşmelerin uyarlanması konusudur. Sözleşmelerin uyarlanması, sözleşmenin yeni oluşan şartlara uygun ve bu şartlar ışığında hakkaniyetli olacak şekilde değiştirilmesi ve ortaya çıkan yeni duruma uygun hale getirilmesi anlamına gelmektedir.

Sözleşmeler, taraflar arasındaki hukuki ilişkinin şartlarını belirlerler ve kural olarak tarafların anlaşması dışında değiştirilemezler<sup>2</sup>. Ancak tarafların kontrolü dışında gelişen bazı olaylar karşısında sözleşmelerin değiştirilemez olması taraflar açısından adil olmayan sonuçlara yol açmıştır ve zamanla, özellikle de sosyal kaygılarla, mahkemeler sözleşmelerin belli bazı durumlarda yeni oluşan şartlara uygun hale getirilmesine karar vermiştir.

Yazımızda, COVID-19 salgını karşısında oto kiralama sözleşmelerinin uyarlamaya konu edilip edilemeyeceği değerlendirilecektir.

### I. Uyarlamanın Şartları

Uyarlama konusu Türk Borçlar Kanunu'nun 138.maddesinde "Aşırı İfa Güçlüğü" başlığı ile düzenlenmiştir. Maddeye göre uyarlamanın şartları şunlardır:

(1) Sözleşmenin yapıldığı sırada, taraflarca öngörülmemiş ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durumun ortaya çıkması,

(2) Bu durumun borçludan kaynaklanmamış olması,

(3) Sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguların, borçlu aleyhine; kendisinden ifanın istenmesinin dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede değişmiş olması ve

(4) Borçlunun, borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olmasıdır.

---

<sup>1</sup> Av. Nazım Can İŞIKTAÇ, LL.M – İşıktaç Atabay Kurtoğlu Hukuk Bürosu – Yazı, ofisimiz tarafından COVID-19 salgınına takiben açılması beklenen uyarlama davalarına ilişkin araştırmanın bir parçası olarak hazırlanmıştır; kapsamı ve formatı dolayısıyla akademik tartışmalara ve ilişkili hukuk teorilerine yer verilememiştir. Bu yazıda geçen görüşler yazarın kişisel hukuki değerlendirmelerinden ibarettir ve pekala mahkemelerin veya diğer ilgililerin farklı hukuki yorumları yapmaları mümkündür.

<sup>2</sup> Bu konuda kapsamlı bilgi için bkz. Baysal, B., **Sözleşmenin Uyarlanması**, BK. M. 138 Aşırı İfa Güçlüğü, Oniki Levha Yayıncılık, g.g.g. 3. Bası, s. 7-29.

Her bir hukuki ilişki bazında tek tek yorumlanması gereken bu dört şartın birlikte gerçekleşmesi halinde sözleşmenin uyarlanması mahkemenen istenebilecektir.

## **II. Oto Kiralama Sözleşmeleri Salgın Hastalık Nedeniyle Uyarlanması**

Uzun ve kısa süreli kiralamaları bu noktada birbirinden ayırmanın yorum açısından sağlıklı olacağı görüşüdeyiz.

Kısa dönemli kiralamalar açısından “öngörülemezlik” ve “ifanın dürüstlük kuralına aykırı olacak derecede haksızlık yaratması” şartları bakımından uyarlanmasının nispeten güç olacağı kanaatindeyiz. Nitekim birkaç günlük veya haftalık kira sözleşmelerinde şartların borcun ifasını aşırı derecede güçleştirmesi pek de mümkün değildir. Nitekim, kısa süreli sözleşmelerin uyarlamaya daha az elverişli olduğu söylenebilecektir. Uyarlama mümkün olmayan hallerde fesih söz konusu olabilecektir. Bu durumda da kira sözleşmelerinde genellikle erken iade şartları düzenlenmektedir. Kanaatimizce, erken iade şartları, bu şartlar çok açık bir haksızlık yaratmadığı müddetçe, ifa edilebilir olacaktır.

Henüz başlamamış olan kısa dönemli kiralamalar açısından (birkaç ay önceden kiralama anlaşması yapılan ancak salgın nedeniyle yaşanan seyahat engelleri dolayısıyla kiracı bakımından faydasız hale gelen kiralama gibi) ise kiracının iptal hakkını kullanması söz konusu olabileceğinden bu noktada da uyarlama söz konusu olmayacaktır.

Uzun dönemli kiralamalar açısından uyarlamanın söz konusu olup olmayacağı ise tüm şartları ele alacak şekilde daha kapsamlı değerlendirilmelidir.

Uzun dönemli (yani 12 ile 48 ay arası) kiraya verilen araçlar, kiracıda veya kiracının personeline kullanıma hazır vaziyette bulunmaktadır. Kiralama şirketleri tarafından kiralık araçlara ilişkin bakım onarım ve lastik değişim hizmetleri, vergi ödemeleri ve diğer operasyonel süreçler devam ettirilmektedir. Kaldı ki, araçların kullanımına ilişkin (sokağa çıkma yasakları hariç) genel geçer, imkansızlık veya aşırı ifa güçlüğü olarak tanımlanabilecek bir engel de bulunmamaktadır. Yani uzun süreli olarak kiralanan araçların kullanımını kayda değer bir dönem için imkansız hale getiren (alışveriş merkezi içerisindeki bir dükkan veya cadde üzerinde restoran olarak işletilen bir taşınmazın kirasında olduğu gibi) genel geçer kamusal bir yasaklama söz konusu değildir. COVID-19 tedbirleri kapsamındaki sokağa çıkma yasakları bu bağlamda birkaç gün ile sınırlıdır ve uzun dönem kira sözleşmelerinin süresi düşünüldüğünde kısa bir süre arz

etmektedir. Aynı şekilde, şehirlerarası seyahat engelleri de valiliğe yapılan bir müracaat ile aşılabilmektedir. Dolayısıyla, uzun dönem kiralamalarda da araçların kullanımının birkaç gün sınırlı hale gelmesi kanaatimizce kiracı açısından “ifanın dürüstlük kuralına aykırı olacak derecede haksızlık yaratması” olarak değerlendirilemeyecektir.

Salgın hastalığın bir diğer sonucu da yarattığı ekonomik etkidir. Mevcut durumda döviz kurlarında artış yaşanmaktadır ve bazı sektörler iş yapamaz hale gelmiştir. Ekonomik sebeplerle uyarılma konusunda, geçmişteki ekonomik krizlere ve olağanüstü kur artışlarına ilişkin açılmış uyarılma davaları ve bunlara ilişkin verilmiş çokça Yargıtay kararı mevcuttur.<sup>3</sup> Dolayısıyla, ekonomik nedenlerle uyarılma konusunda hukuken daha somut tespitler yapmak mümkündür.

Konuyu araç kiralayan bir otel işletmesi bakımından farazi bir örnekle değerlendirelim: Bir otel, işletmesinin ihtiyaçları için kullanılmak üzere farklı marka ve modellerde 15 adet aracı uzun dönemli olarak, aylık toplam 60.000 TL Türk Lirası aylık kira bedeli üzerinden kiralamıştır. 2020 yaz aylarında, Covid-19 tedbirleri ve beklenen turist sayısının düşüklüğü dolayısıyla otel faaliyetine ara verme kararı almıştır. Bu nedenle personel sayısını azaltmış ve tedarik süreçlerini askıya almıştır. Maliyet azaltma tedbirleri kapsamında oto kiralama şirketine de araçların kira bedellerinin askıya alınması veya indirilmesi bunun kabul edilmemesi halinde de sözleşmenin feshi için müracaatta bulunmuştur.

Kiralama şirketi ile otelin uyarılma isteğini anlaşarak sağlamaları pekala mümkündür ve kanaatimizce en sağlıklı yöntem de budur. Ancak anlaşmanın mümkün olamaması ve konunun mahkeme önüne taşınması halinde Yargıtay kararları ve yukarıda da bahsedilen kriterler ışığında olay şu şekilde değerlendirilebilecektir;

(1) Öngörülemezlik: Önceden teşhis ve tahmin edilememiş ve sözleşmeye etki eden bir durumun ortaya çıktığı söylenebilir. Ancak bu noktada Yargıtay’ın tacir olanlar ve olmayanlar arasında bir ayırım yaptığı görülmektedir. Farazi olaydaki otel bir tacir olduğundan, otelin öngörülemezlik iddiasını ispat etmesi bir tüketiciye nazaran daha güç olacaktır. Bu noktada turizm sektörünün bölgesel savaşlar, kur dalgalanmaları, iklim olayları ve bunlar gibi beklenmedik

---

<sup>3</sup> Örneğin: Yargıtay H.G.K. 2014/1614 E., 2014/900 K., 12.11.2014 t. (Japon Yeni Konut Kredisi), Yargıtay 6.H.D. 2015/859 E., 2016/96 K., 19.01.2016 t. (Taşınmaz Kirasının Uyarlanması), Yargıtay 19. H.D. 2017/4414 E., 2018/1420 K. 21.03.2018 t. (Uyarılmanın Bir Def’i Olarak Kullanılmayacağı)

hallerden etkilenmesinin çok da nadir karşılanan bir durum olmadığı ve çok da öngörülemez olmadığı söylenebilecektir.

(2) Durumun borçludan kaynaklanmamış olması: Otelin faaliyete ara verme kararı beklenen turist sayısının azlığı karşısında maliyetleri kısmak ve ayrıca ziyaretçilerin veya personelin salgın hastalıktan korunması için alınmış bir karardır. Ancak en nihayetinde, otelin faaliyetine ara verme kararı otelin kendisi tarafından alınmış bir karardır. Bu durumda bu kriter bakımından “durumun borçludan kaynaklandığı” söylenebilecektir.

(3) Oto kiralamasının aynı şartlarla devam etmesinin, sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguları, kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirmiş olması: Bu kriter değerlendirilirken oto kiralama şirketinin, kiralık araçlara ilişkin mali yükümlülüklerinin göz ardı edilmesi hakkaniyete aykırı olacaktır. Kira süresi boyunca kiralama şirketi araca ilişkin finansal maliyetlere ve operasyonel yükümlülüklerle katlanmaktadır. Aracın eskimesi ve aracın döviz üzerinden değer kaybı da oto kiralama işinin doğal sonucudur. Zaten rekabetçi bir ortamda verilmiş ve kar marjı çok da yüksek olmayan bir kira ilişkisinin mahkemece indirime tabi tutulması, en azından böyle bir indirim hakkaniyet ile ilişkilendirilebilmesi, pek mümkün görülmemektedir. Kaldı ki, oto kiralama maliyetleri genellikle işletmeler için genel giderlerinin küçük bir kısmına tekabül etmektedir. Bu bakımdan oto kiralama giderlerinin tek başına bir işletmenin mahvına sebep olacak derecede yüksek olarak değerlendirilmesi de beklenen bir durum değildir.

(4) Borçlu, borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olması: Doktrinde -tartışmalı olmakla- birlikte uyarılama istemi yenilik doğuran bir hak olarak tanımlanmıştır. Yani, uyarılamanın söz konusu olabilmesi için borçlu tarafından uyarılamanın karşı taraftan istenmiş olması veya uyarılama yapıldığının bildirilmesi gerekmektedir. Bunun yöntemi ve sonuçları son derece tartışmalıdır ancak kayıtsız şartsız ifa edilmiş olan borçlara ilişkin uyarılama istenemeyeceği söylenebilecektir.

Sözleşmenin uyarılanamaması halinde borçlunun sözleşmeyi fesih hakkı doğmaktadır. Kiralama sözleşmeleri açısından fesih hakkına ilişkin zaten bir sınırlama bulunmamaktadır. Bu noktada tartışılması gereken, feshin maddi sonuçlarının nasıl hesaplanacağıdır. Kanaatimizce, salgın hastalığın feshin maddi sonuçlarına herhangi bir etkisi olmayacaktır. Nitekim şartlar değişmiş olsa da eğer taraflardan biri sözleşmeyi sonlandırmak isterse artık uyarlamadan söz

edilemeyecektir. Nitekim uyarılama, bir indirim değildir; sözleşmenin değişen şartlara uygun hale getirilerek devam etmesine yarayan bir haktır. Yani, sözleşmenin feshi halinde öncelikle (varsa) taraflar arasında kararlaştırılan fesih şartları (erken iade, erken fesih tazminatı gibi) uygulanacaktır. Erken iade bedelinin veya erken fesih cezasının alınmaması için herhangi bir sebep de bulunmamaktadır<sup>4</sup> çünkü cezai şartın iptali için Türk Borçlar Kanunu'nun 182/2 maddesi uyarınca "borcun ifasının, borçludan kaynaklanmayan bir sebeple imkansız hale gelmesi" şartı aranmaktadır. Olayımızdaki otelin borcu, "para ödeme" borcu olduğundan ve para ödeme borcu imkansız haline gelmediğinden (bankların kapanması, ödeme işlemlerinin sınırlandırılması v.s. gibi haller olmadığından) söz edilemeyecektir. Bu nedenle cezai şartın kaldırılması da söz konusu olamayacaktır. Taraflar arasında fesih şartları düzenlenmediyse de genel hukuk kuralları çerçevesinde hesaplanan tazminat kiracıya yansıtılabilecektir.

### **III. Sonuç**

Kanaatimizce oto kiralama sözleşmelerinin salgın hastalık ve salgın hastalığın ekonomik etkileri ileri sürülerek uyarlamaya konu edilmesi pekala mümkündür ancak diğer kira sözleşmelerine nazaran oldukça güçtür. Kısa süreli kiralamalarda, kısa bir süre içerisinde "öngörülemezlik" olması pek olası değildir. Uzun dönemli kiralamalar açısından ise kiracıların tacir olması, durumun borçludan kaynaklanmıyor olması ve sözleşmenin ifasının borçlu bakımından dürüstlük kuralına aykırılık teşkil edecek derecede haksızlık yaratmasının ancak istisnai durumlarda mümkün olabileceği kanaatindeyiz.

COVID-19 veya COVID-19'un yarattığı ekonomik sonuçlar dolayısıyla oto kiralama sözleşmelerinin feshi halinde ise erken iade, fesih tazminatı veya feshe bağlanan şartlar konusunda indirime gidilmesinin de bir çok durumda mümkün olmayacağı görüşündeyiz.

---

<sup>4</sup> Türk Borçlar Kanunu 182/2 "Asıl borç herhangi bir sebeple geçersiz ise veya aksi kararlaştırılmadıkça sonradan borçlunun sorumlu tutulamayacağı bir sebeple imkânsız hâle gelmişse, cezanın ifası istenemez. Ceza koşulunun geçersiz olması veya borçlunun sorumlu tutulamayacağı bir sebeple sonradan imkânsız hâle gelmesi, asıl borcun geçerliliğini etkilemez."