

## KRİZ SIRASINDA KİRA ÖDEMELERİNİN DURUMU

Şuanda gerçekleşmekte olan olaylardan etkilenmemiş olan tek bir şirket bulunmamaktadır. Büyük, orta ve küçük ölçekli işletmeler,krizden nasıl kurtulacakları, sözleşme yükümlülüklerini nasıl yerine getirecekleri, çalışanların maaşlarını nasıl ödeyecekleri, hangi masraflarını azaltılabilecekleri ve hangilerini azaltamayacakları konusunda çözüm yolu arayışındalar. Kira sözleşmeleri doğrultusundaki ödemeler – girişimcilerin endişe ettikleri ödemeler arasında, zira ofis, depo, mağaza ve diğer gayrimenkul genellikle kiralanmaktadır.

Mevcut durumda, Rusya Federasyonu' nun yürürlükte bulunan kanunlarında hangi normların kullanılması gerektiğini gözden geçirmekte fayda var.

### **Sözleşme hükümleri**

Analiz edilmeleri gerekmektedir, bu gibi durumlarda nasıl davranılması gerektiği hakkında net bir prosedürbelirlenmiş olabilir.

### **RF Medeni Kanunu**

**RF Medeni Kanunu' nun 614. maddesinin 4. fıkrasında**sıradakiler belirtilmiştir: eğer kanunlar ile aksi öngörülmemiş ise, kiracının,sorumlu olmadığı koşullar nedeniyle, kira sözleşmesinde belirtilen kullanım koşullarının veya mülkiyetin durumununönemli ölçüde kötüleşmesi halinde,kiranın azaltılmasını talep etme hakkı bulunmaktadır.

Dolayısıyla, kanun metni doğrultusunda, kiracı ödeme yapmaktan tamamen muaf tutulmamaktadır, sadece kira ödemesinin azaltılması öngörülmektedir.

Aynı zamanda, kiracı, kiraladığı mekanı tamamen kullanamıyor olsada, genellikle faaliyetlerinin sınırlandırılması durumunda da kendisi tarafından kullanılmaktadır: mekanlarda kendisine ait mülkiyet saklanmaktadır, kiraya veren genelde mekanın elektrik, kamu, güvenlik v.d. hizmetleri sağlamaya devam etmektedir.

Bununla birlikte, işbu madde de kira tutarının azaltılması için kullanım koşullarının kötüye gittiğinin,kiraya verenin eylemleri ile ilgili olması gerektiği belirtilmemiştir. Ancak, mahkeme pratiği, işbu normun kullanılabilmesi için kiraya verenin bir suçu bulunması gerekmektedir.

Aynı şekilde, kira ödemelerinin hangi tutarda azaltılması gerektiği hakkındaki soru cevapsız kalmaktadır. Eğer kiracı ve kiraya veren kendi aralarında anlaşamazlar ise, işbu soru mahkeme yoluyla çözülecektir.

**RF Medeni Kanunu' nun401. maddesinin 3. fıkrasında** sıradakiler belirtilmiştir:eğer kanunlar veya sözleşme ile aksi öngörülmemiş ise,girişimcilik faaliyetlerinin gerçekleştirilmesi sırasında yükümlülüklerini yerine getirmemiş veya gerektiği şekilde yerine getirmemiş olan şahıs, eğer mücbir sebepler nedeniyle, diğer bir deyişle işbu şartlar altında olağanüstü ve acil durumlarda gerektiği gibi yerine getiremeyeceğini kanıtlayamaz ise, sorumluluk taşımaktadır.Borçlunun sözleşme taraflarınca yükümlülüklerinin ihlal edilmesi, yerine getirilmesi için gerekli olan malların piyasada bulunmaması, borçluda gerekli parasal varlıkların bulunmaması bu tür durumlara dahil değıldir. Diğer bir değışle – mücbir sebep.

İşbu norm dispositive ( taraflar normda belirtilenlerden farklı şartlarda anlaşabilirler) özelliğini taşımaktadır, bu yüzden sözleşme hükümlerine dikkat etmek gerekmektedir. Koşullar mücbir sebeplerin kullanımını engelleyebileceği gibi, belirli durumlarda sorumluluktan muaf tutulma gerekçelerini de genişletebilir.

Ancak, mücbir sebeplerin sözleşme şartlarını yerine getirme yükümlülüğünden değil, yerine getirmeme veya gerektiği gibi yerine getirmeden muaf tuttuğuna dikkat etmek gerekmektedir. Diğer bir deyişle, yükümlülükler mücbir sebeplerin ortadan kalkmasından sonra yine de yerine getirilecektir, bizim durumumuzda – koronavirüspandemisi nedeniyle getirilen kısıtlamaların iptal edilmesinden sonra.

Koronavirüspandemisi, formal olarak mücbür sebep durumlarının olağanüstü, kaçınılmaz ve öngörülme gibi özelliklerine uymaktadır. Pandemi nedeniyle belirli bölgelerin makamları tarafından başlatılan uyarı rejimi, Moskova’ da (Moskova Belediye Başkanı’ nın 14.03.2020 tarihli ve 20-UM sayılı Kararı), Moskova bölgesinde (Moskova bölgesi Valisi’ nin 13.03.2020 tarihli ve 115-PG sayılı Hükümünün 9.4. maddesi), Bryansk bölgesinde (Bryansk bölgesi Hükümeti’ nin 17.03.2020 tarihli ve 106-p sayılı Hükümü), İvanovo bölgesinde (İvanovo bölgesi Valisi’ nin 17.03.2020 tarihli ve 23-ug sayılı Kararı) ve diğer bölgelerde mücbir sebep olarak kabul edilmiştir.

**RF Medeni Kanunu’ nun 450. maddesinin 1. fıkrasında** sıradakiler belirtilmiştir: eğer aksi cari Kanun, diğer kanunlar veya sözleşme ile öngörülmemiş ise, sözleşmenin değişmesi ve feshi tarafların aralarında anlaşmaları ile mümkündür.

Elbette, kiracı ile kiraya veren arasında bir anlaşmaya varmanın en basit, en uygun ve daha az maliyetli yolu, mevcut kira sözleşmesine, koronavirüsün yayılmasıyla ilgili kısıtlayıcı önlemlerin geçerli olduğu sırasında kira ödemelerini gerçekleştirmek için farklı bir prosedür belirleyecek olan ek sözleşmenin imzalanmasıdır, örneğin:

- eğer pandemi ile ilgili olarak makamların kısıtlamaları nedeniyle mekanların kullanılması imkansız ise, kira tutarını azaltmak;
- kira ödemelerini belirli bir süre için iptal etmek;
- kira ödemelerini birkaç ay ertelemek;
- belirli bir süre için kiranın sadece değişken kısmını ödemek v.d.

Genellikle kiraya verenler, kiracıları için kolaylık sağlamaktadırlar, zira kendileri de zor bir durumdadırlar ve müşterilerini desteklemek ve onlarla iş ilişkilerini sürdürmek için gerekli önlemlerin alması gereğini anlamaktadırlar.

**01.04.2020 tarihli ve 98-FZ sayılı ‘Acil durumların önlenmesi ve ortadan kaldırılması konusunda Rusya Federasyonu’ nun ayrı yasal tutanaklarında değişikliklerin gerçekleştirilmesi hakkında’ Federal Kanun (ileride - Kanun)**

Belirtilmiş olan kanunun hükümleri, resmi olarak yayınlandığı andan itibaren – 01.04.2020 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Kanunun 19. maddesi kira ilişkilerine ayrılmıştır, işbu madde üç kural içermektedir:

- 2020 yılına ait kira ödemelerinin ertelenmesi;

- 2020 yılı boyunca herhangi bir zamanda tarafların aralarında anlaşması ile, kira miktarını değiştirme imkanı;
- kiracının, yüksek önlem veya acil durumdan dolayı,mülkiyetin kullanılamaması nedeniyle 2020 dönemi için kira tutarının azaltılmasını talep etme hakkı.

**Kanunun 19. maddesinin 1. fıkrası** gereğince, federasyon bölgesinde yüksek önlem veya acil durum rejiminin getirilmesi halinde, kiracı, kiraya verenden 2020’ de öngörülen kira ödemesinin ertelenmesi hakkında ek bir sözleşmeimzalanmasını talep etme hakkına sahiptir.Kiraya veren, kiracının işbu isteği üzerine 30 gün içerisinde bu tür sözleşmeyi imzalamak zorundadır. Bu tür erteleme sağlanma koşulları ve süresi RF Hükümeti tarafından belirlenmelidir. Şuanda bu tür hükmün taslağı bile bulunmamaktadır. İşbu hüküm bulunmadıkça, sadece yüksek önlem veya acil durum rejiminin geçerli olduğu dönem için mi, yoksa bütün 2020 ödemeleri için mi geçerli olup olmadığı, erteleme tutarından faizlerin ödenip ödenmeyeceği, erteleme döneminin nasıl olacağı, kiraya veren sözleşmeyi imzalamazsa ne olacağı anlaşılmamaktadır.

**Kanunun 19. maddesinin 2. fıkrası**düzenlemeyi değiştirmemektedir, zira tarafların aralarında anlaşması ile, kiraya veren ve kiracı önceden olduğu gibi kira tutarını istedikleri sıklıkta değiştirebilirler. İşbu kural, kira tutarında tek taraflı bir değişik yapılmasının yasaklanması olarak yorumlanabilir (yılda bir kere gerçekleştirilebilir), ancak Kanunun 19. maddesinin 2. fıkrasından işbu durum tam olarak anlaşılamamaktadır.

**Kanunun 19. maddesinin 3. fıkrasında** kanun, kiracının gayrimenkul kiralama sözleşmeleri kapsamında, Rusya Federasyonu’ nun bölge hükümeti tarafından Rusya Federasyonu bölgelerine aitsınırların içerisinde yüksek önlem veya acil durum rejimine geçilmesi kararının alınması ile ilgili olarak, mülkiyetin kullanılamaması nedeniyle 2020 dönemi için kira tutarının azaltılmasını talep etme hakkını belirlemektedir.

Kanunda kira ödemeleri hakkında “2020 dönemi için” deniliyor,ancak 2020’ nin tamamı hakkında mı, yoksa sadece mülkiyetin kullanımının imkansız olduğu zamandan mı bahsedildiği anlaşılmıyor.Ayrıca, kanunda kiradaki azaltmanın büyüklüğü ve bu tür azaltmanın hangi düzende gerçekleştirilmesi gerektiği konusunda herhangi bir açıklama bulunmamaktadır.Kira ödemelerinin ertelenmesinin aksine, burada bu hususların bir Hükümet kararı ile çözüme kavuşturulması öngörülmemektedir.Son olarak, Kanunun 19. maddesinin 3. fıkrası hükümleri, mülkiyetin kullanılamaması nedeniyle kira ödemesinin tamamen reddedilmesine ilişkin bir yasak olarak da anlaşılabilir: Rusya Federasyonu Medeni Kanunu’ nun 614. maddesinin 4. fıkrasında olduğu gibi, burada sadece kira miktarındaki azalmadan bahsedilmektedir.

Sonuç olarak, pratikte mahkemelerin mücbir sebepler ile ilgili hükümleri uygularken son derece dikkatli olduklarını belirtmek isteriz ve gerçekleşmekte olan olayların genel olarak nasıl nitelik kazanacağı ve mahkemelerin, kiracıların mı yoksa kiraya verenlerin tarafını mı tutacağını,koronavirüs, vb. ile mücadele tedbirlerinin kabulü ile ilgili bölgesel tutanak hükümlerinin ne şekilde ve hangi kısımda kullanılacağı belli değildir, bu nedenle, kiraya veren ile aranızda bir anlaşmaya varmak için her türlü çabayı göstermekte fayda vardır.