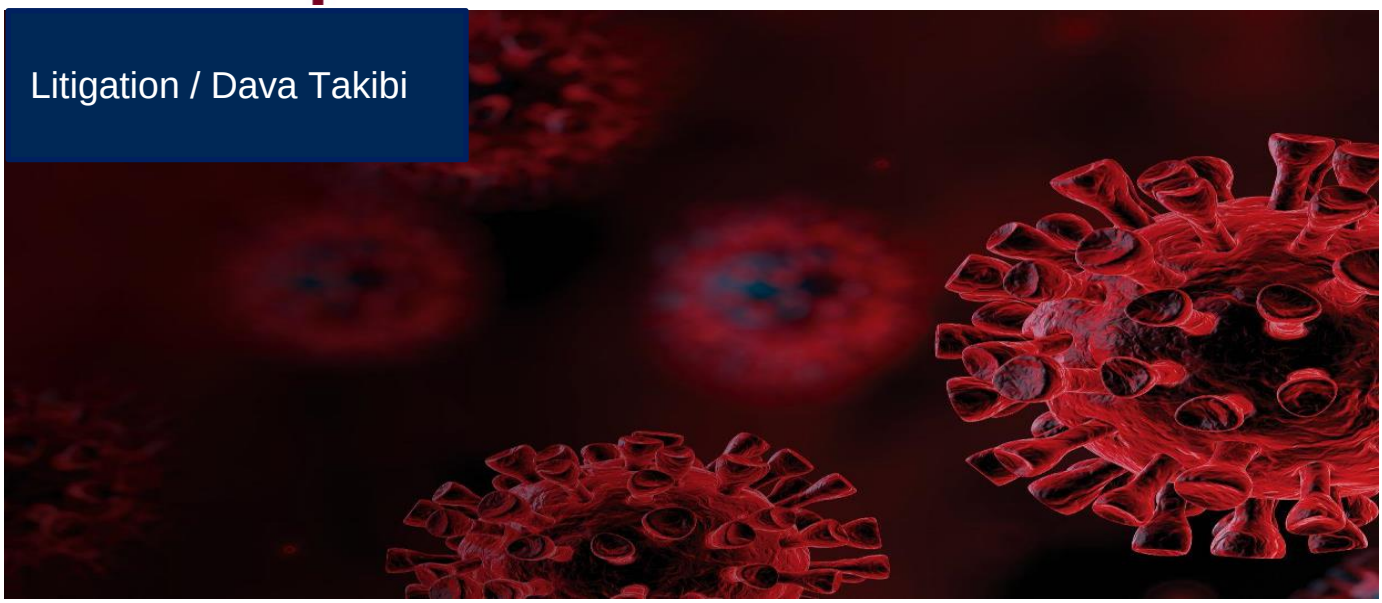
Esin Attorney Partnership.

Istanbul

Litigation / Dava Takibi



COVID-19: Extraordinary Event for Revision of Lease Agreements Cases

Introduction

As the COVID-19 pandemic rages worldwide, it has significantly affected legal relationships, particularly leases. The Turkish government has shuttered restaurants, gyms, cafés, and shopping malls among other commercial establishments. In addition, the Ministry of Internal Affair issued the Additional Circular on Precautions against Coronavirus on 16 March 2020, temporarily suspending the activities of a number of businesses operating as a rest area and amusement locations (our legal alert on this development is available at here). These measures necessitate a crucial evaluation of the COVID-19 pandemic's effects on lease agreements.

Filing a lawsuit for the revision of a lease agreement is unadvisable in this period considering the potentially time consuming court procedures. For this reason, it is the best way for the parties to negotiate revision terms and revise the agreement, if possible. However, if **(i)** the parties cannot agree on the revision terms; **(ii)** there is no revision provision; or **(iii)** the revision provision does not produce just results, parties must inevitably file for revision. This alert offers information on lawsuits that may be filed for the revision of lease agreements due to the COVID-19 pandemic.

COVID-19 as a Reason for Revision

As a rule, parties to an agreement will be bound to their obligations and commitments under the principle of *pacta sunt servanda*. However, if the balance between the parties' obligations at the time when the agreement was executed unavoidably and unjustly changes to the detriment of a party, the party can request the revision of the agreement under Article 138 of the Turkish Code of Obligations ("**TCO**"). As per Article 138 of the TCO, the following conditions must be collectively met in order for a judge to revise the relevant agreement:

i. an extraordinary event, which the debtor could not predict, must occur after the agreement was executed;
ii. the debtor must have no negligence in the occurrence of the unexpected event;
iii. the balance of the parties' obligations under the agreement must be distorted due to the unexpected event; and
iv. the debtor must have fulfilled their obligations under the contract by reserving their rights under this article or not yet have fulfilled their obligations.

Conclusion

COVID-19 has affected all agreements by meeting the conditions of **(i)** unpredictability and **(ii)** lack of debtor's negligence, but whether COVID-19 **(iii)** distorted the balance of the parties' obligations and (**iv)** the debtor fulfilled their obligations by reserving their rights under Article 138 of the TCO should be evaluated on a case by case basis. Additionally, the burden of proof lies with tenants to prove that the revision conditions are met. Considering the foregoing, it is important for the tenants to start collecting relevant evidence and inform their landlords accordingly. Most importantly, if a party has the possibility to file a lawsuit for the revision of a lease agreement due to COVID-19, it is crucially important to make rent payments by reserving the rights under Article 138 of the TCO.

COVID-19: Kira Sözleşmelerinin Uyarlanması Davalarında Beklenmeyen Hal

Giriş

COVID-19 salgını tüm dünyada ve Türkiye'de hızla yayılmaya devam ederken, COVID-19 salgınının hukuki ilişkilere etkisi kapsamında kira sözleşmeleri önemli bir yer arz etmektedir. Özelikle, İçişleri Bakanlığı'nın 16 Mart 2020 tarihli Koronavirüs Tedbirleri konulu Ek Genelgesi ile (umuma açık istirahat ve eğlence yerleri olarak faaliyet gösteren) birçok işletmenin faaliyetlerinin geçici süreyle durdurulması üzerine, COVID-19 salgınının kira sözleşmeleri üzerindeki etkisinin değerlendirilmesi daha da elzem hale gelmiştir. Bu konuya ilişkin olarak Gayrimenkul Hukuku departmanımızın hazırladığı yazıya buradan ulaşabilirsiniz.

Kira sözleşmelerinin uyarlanması için dava açılması, sürecin uzun sürebilecek olması sebebiyle bu dönemde beklenen faydayı vermeyebilecektir. Bu sebeple, tarafların konuyu kendi aralarında görüşmeleri ve uyarlamanın şartları varsa sözleşmeyi uyarlamaları en doğru yöntem olacaktır. Ancak taraflar kira sözleşmesinin uyarlanmasına ilişkin olarak anlaşamazlarsa, sözleşme içerisinde sözleşmenin nasıl uyarlanacağına ilişkin hiçbir hüküm yer almıyorsa veya uyarlama hükmünün uygulanması hakkaniyete aykırı sonuçlar doğuruyorsa, uyarlama davası açılması kaçınılmaz olacaktır. Bu nedenle bu yazımızda, kira sözleşmelerinin COVID-19 salgını nedeniyle uyarlanması talepli davalar hakkında bilgi verilmektedir.

Uyarlama Sebebi Olarak COVID-19

Bir sözleşmenin tarafları ahde vefa ilkesi gereğince kural olarak sözleşmede üstlendikleri borç ve taahhütlere bağlı olacaklardır. Dolayısıyla, kural olarak, tarafların kira sözleşmelerindeki yükümlülüklerine uygun davranması gerekmektedir. Ancak, sözleşmenin kurulması sırasında tarafların edimleri arasında var olan dengenin bir taraf aleyhine çekilmez derecede değişmesi durumunda Türk Borçlar Kanunu'nun 138. maddesi kapsamında sözleşmenin uyarlanması talep edilebilmektedir. Türk Borçlar Kanunu'nun 138. maddesi uyarınca, sözleşmenin hakim tarafından uyarlanması için aşağıdaki şartların birlikte gerçekleşmesi gerekmektedir:

i. Sözleşme şartlarında olağanüstü, objektif ve öngörülemez nitelikte değişiklik olması,
ii. Bu değişikliğin borçludan kaynaklanmaması,
iii. Bu değişiklik sebebiyle tarafların edimleri arasındaki dengenin bozulmuş olması ve
iv. Borçlunun borcunu ifa etmemiş veya dengelerin aşırı derecede bozulmasına dayalı haklarını saklı tutarak ifa etmiş olması

Sonuç

Ülkemizde de hızlıca yayılmaya devam eden ve Dünya Sağlık Örgütü tarafından pandemi olarak ilan edilen COVID-19 bakımından, yukarıdaki şartlardan **(i)** öngörülemezlik ve **(ii)** borçlunun kusurundan kaynaklanmama şartlarının gerçekleştiği hemen her durumda kabul edilebilecekse de **(iii)** tarafların edimleri arasındaki dengenin hakkaniyete aykırı şekilde bozulup bozulmadığı ile **(iv)** borcun ifa edilip edilmediği veya ihtirazı kayıtla ifa edilip edilmediğinin her somut olayda ayrıca değerlendirilmesi gerekmektedir. Ayrıca, bu şartların somut olayda var olduğunu ispat külfeti kiracıdadır. Dolayısıyla, kiracının konuya ilişkin delillerini toplaması ve durumu gecikmeden kiraya verene bildirmesi önemlidir. COVID-19 salgını sebebiyle ileride kira sözleşmelerinde

uyarlama talep edilmesi öngörülüyorsa, kira ödemelerinin dengelerin aşırı derecede bozulmasına dayalı hakların saklı tutularak ihtirazi kayıtla yapılmasına dikkat edilmesi büyük önem arz etmektedir.