

Konkordato Kesin Mühletinin Kira Sözleşmelerine Etkisi (İİK M. 296)

Yunus Emre GÖGER*

Bu makale hakem incelemesinden geçmiştir ve TÜBİTAK-ULAKBİM Veri Tabanında indekslenmektedir.

* Doktora Öğrencisi, Hacettepe Üniversitesi SBE Özel Hukuk Bölümü,
yegoger@gmail.com, **ORCID:** 0000-0001-8706-0054.

Makale geliş tarihi: 6 Şubat 2024 **Makale kabul tarihi:** 23 Mayıs 2024

Atıf önerisi: Göger, Yunus Emre, “Konkordato Kesin Mühletinin Kira Sözleşmelerine Etkisi (İİK m. 296)”, *Ankara Barosu Dergisi*, Cilt 82, Sayı 3, Temmuz 2024, s. 187-232. **DOI:** 10.30915/abd.1432736.

KONKORDATO KESİN MÜHLETİNİN KİRA SÖZLEŞMELERİNE ETKİSİ (İİK M. 296)

ÖZ

Borçluya konkordato mühleti verilmesi, sürekli borç ilişkisi niteliğinde olan kira sözleşmeleri bakımından önemli bazı sonuçlar doğurmaktadır. Konkordatoda aslolan alacaklıları mağdur etmeden borçlunun menfaatlerini ön planda tutmaktır. Ancak kira sözleşmesi gibi sürekli borç ilişkilerinde her iki tarafın menfaatinin gözetilmesi ayrıca dikkat edilmesi gereken bir husustur. Dolayısıyla kanunkoyucu, İcra İflas Kanunu madde 296 ile bir yandan fesih yetkisinin kötüye kullanılmasını önlenmeye çalışmış; bir yandan da karşı tarafın menfaatlerini gözetmiştir. Bu çalışmada konkordato kurumunun, kira sözleşmelerine etkisi ve kiralayan ile kiracı arasındaki menfaat dengesi incelenmiştir.

Anahtar Kelimeler: iflâs hukuku, konkordato, kira sözleşmesi, konkordato mühleti, sürekli sözleşmeler

**EFFECT OF DEFINITE POSTPONEMENT OF COMPOSITION
ON LEASE AGREEMENTS (ARTICLE 296)**

ABSTRACT

Granting a concordat period to the debtor brings about significant consequences concerning continuous debt relationships, particularly in the context of lease agreements. The main objective of concordat is to prioritize the debtor's interests without harming the creditors. However, in continuous debt relationships such as lease agreements, it is crucial to consider the interests of both parties. Therefore, the legislator attempted to prevent the abuse of termination rights with Article 296 of the Enforcement and Bankruptcy Law while also safeguarding the interests of the counterparty. This study examines the impact of the concordat institution on lease agreements and the balance of interests between lessors and lessees.

Keywords: law of bankruptcy, concordatum, rental contract, restructuring, continuous contracts

GİRİŞ

İcra ve İflâs Kanunu, işleri iyi gitmeyen ve mali yapısı bozulmuş olan iyi niyetli borçluların, haciz ve iflas gibi tehditlerden korunarak ekonomik faaliyetlerini devam ettirmelerine ve borçlarını ödeyebilmelerine imkân sağlamak amacıyla konkordato müessesesini düzenlemiştir^[1]. Konkordatoda aslanan alacaklıları mağdur etmeden borçlunun menfaatlerini ön planda tutmaktır^[2]. Konkordato sayesinde; iflâsa tabi olmayan borçlu malvarlığının haczinden, iflasa tabi olan borçlu ise iflas takibinden korunma olanağına sahip olacaktır. Bununla birlikte konkordato, borçlunun menfaatine olduğu kadar alacaklıların da menfaatindedir^[3]. Özellikle iflasa tabi olan borçlular açısından konkordato, borçlunun ticari hayatına devam etmesi ve borçlarını belirli bir plan içerisinde ödemesi, böylece bütün alacaklıların alacaklarına kavuşması imkânı sağlayacaktır. Aksi halde borçlunun iflas ile tasfiyesi halinde alacaklılar için zor ve yorucu bir süreç doğacak ve hatta çoğu durumda birçok alacaklı alacaklarına kavuşamayacaktır^[4].

Konkordatonun alacaklılar açısından en önemli sonucu İcra İflas Kanunu (İİK) m. 294/1’de düzenlenmiştir.^[5] Buna göre; “Konkordato mühleti içerisinde borçlu aleyhine 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanuna göre yapılan takipler de dâhil olmak üzere hiçbir takip yapılamaz ve evvelce başlamış takipler durur, ihtiyatî tedbir ve ihtiyatî haciz

[1] Ramazan Arslan *et al.*, İcra ve İflas Hukuku, Ankara, Yetkin, 5. Baskı, 2019, s.544.; Hakan Pekcanitez *et al.*, İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı, İstanbul, On İki Levha, 6. Baskı, 2019, s.465.; Baki Kuru, *İstinaf Sistemine Göre Yazılmış İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı*, Ankara, Yetkin, 3. Baskı, 2019, s. 500.

[2] Ayşe Arat ve Meltem Ercan, “Konkordato-İbra İlişkisi Çerçevesinde Konkordatonun Bir Tür İbra Olup Olmadığı Sorunu”, *Terazi Hukuk Dergisi*, Cilt 13, Sayı 145, Eylül 2018, s. 14-28.; Hakan Albayrak, İflas Dışı Adi Konkordatoda Konkordato Mühletinin Sözleşmeler Bakımından Sonuçları, Ankara, Yetkin, 1. Baskı, 2020, s. 36.

[3] Arat ve Ercan, *op. cit.*, s. 14-28; Hakan Pekcanitez ve Güray Erdönmez, *7101 Sayılı Kanun Çerçevesinde Konkordato*, İstanbul, Vedat, 1. Baskı, 2018, s. 5.

[4] Albayrak, İflas Dışı Adi Konkordato, *op. cit.*, s. 37.

[5] Mahmut Vefa Toroslu, *Hukuksal ve Finansal Açından Konkordato*, Ankara, Adalet, 1. Baskı, 2019, s. 70.

kararları uygulanmaz, bir takip muamelesi ile kesilebilen zamanaşımı ve hak düşüren müddetler işlemez”.

Elbette ki bu kuralın birtakım istisnaları da düzenlenmiştir^[6]. İlk olarak; İİK m. 294/2’de “206’ncı maddenin birinci sırasında yazılı imtiyazlı alacaklar için haciz yoluyla takip yapılabilir.” hükmüne yer verilmiştir. Buna göre; kanun koyucu, imtiyazlı alacak olarak gördüğü özel nitelikli alacaklarda, takip yasağını uygulamamaktadır. Maddenin gönderdiği İİK m. 206’da düzenlenen birinci sıradaki alacaklılar ise; “A) İşçilerin, iş ilişkisine dayanan ve iflâsın açılmasından önceki bir yıl içinde tahakkuk etmiş ihbar ve kıdem tazminatları dâhil alacakları ile iflâs nedeniyle iş ilişkisinin sona ermesi üzerine hak etmiş oldukları ihbar ve kıdem tazminatları, B) İşverenlerin, işçiler için yardım sandıkları veya sair yardım teşkilatı kurulması veya bunların yaşatılması maksadıyla meydana gelmiş ve tüzel kişilik kazanmış bulunan tesislere veya derneklere olan borçları, C) İflâsın açılmasından önceki son bir yıl içinde tahakkuk etmiş olan ve nakden ifası gereken aile hukukundan doğan her türlü nafaka alacakları.” şeklinde öngörülmüştür.

Diğer bir istisna ise İİK m. 295’de^[7] düzenlenen rehinli alacaklılarla ilgilidir. Buna göre; konkordato mühleti sırasında rehinle temin edilmiş alacaklar için rehlin paraya çevrilmesi yoluyla takip başlatılabilir ya da başlamış olan takiplere devam edilebilir.

Ayrıca İİK’nın 308/c maddesinin 2. fıkrasında düzenlenen hükme göre; tasdik kararı ile bağlayıcı hale gelen konkordato, kural olarak konkordato talebinden önce veya komiserin izni olmaksızın mühlet içinde doğan bütün alacaklar için mecburidir (İİK m. 308/c/2). Ancak bu aşama için öngörülen istisna ise; aynı maddenin üçüncü fıkrasında düzenlenmiştir. Buna göre; “İİK m. 206 kapsamında düzenlenen birinci sırasında yazılı imtiyazlı alacaklar, rehinli alacaklıların rehlin kıymetini karşılayan miktardaki alacakları ve

[6] Banu Bilge Sarıhan, “Konkordatonun Kira Sözleşmesine Etkisi”, *Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 3, Sayı 1, Haziran 2020, s. 84.

[7] İİK m. 295; “Mühlet sırasında rehinle temin edilmiş alacaklar nedeniyle rehlin paraya çevrilmesi yoluyla takip başlatılabilir veya başlamış olan takiplere devam edilebilir ancak bu takip nedeniyle muhafaza tedbirleri alınamaz ve rehinli malın satışı gerçekleştirilemez.”

6183 sayılı Kanun kapsamındaki amme alacakları hakkında İİK m. 308/c/2 hükmü uygulanmaz.”^[8]

Bütün bunlarla birlikte konkordato mühleti içerisinde alacaklılar borçluya karşı iflas davası hariç yeni davalar açabilecek ve derdest olan davalara devam edebilecektir. Yani konkordato talebi ve mühlet verilmesi, konkordato talep eden borçlu aleyhine dava açılmasına engel değildir^[9]. Ancak görülen davalar sonucunda alınan mahkeme ilamları, konkordato mühleti süresince borçluya karşı ancak yukarıda sayılan istisnalar halinde takibe konu olabilecektir^[10]. Belirtilen bu istisnai haller dışında kanun koyucu herhangi bir istisna düzenlememiştir. Dolayısıyla kira sözleşmeleri de İİK m. 294/1 hükmünde düzenlenen takip yasağı kapsamındadır. Yargıtay da gerek öncesinde gerekse de 15 Mart 2018 tarih ve 30361 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 7101 sayılı İcra ve İflas Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun yürürlüğe girmesinden sonra takip yasağının istisnalarını dar yorumlamaktadır^[11].

Konkordato mühleti içerisinde uygulamada en çok karşılaşılan sürekli borç ilişkisi, kira sözleşmeleridir. Kira sözleşmeleri her ne kadar takip yasağı kapsamında kalsa da sözleşmenin karşı tarafında oluşabilecek zararların göz önünde bulundurulması gerekmektedir. Zira konkordato talebinden itibaren geçecek geçici^[12] ve kesin^[13] mühlet boyunca -ki bu süre iki yıla

[8] Sarıhan, *op. cit.*, s. 84.

[9] Mahmut Coşkun, *Konkordato ve İflas*, Ankara, Seçkin, 2. Baskı, 2019, s. 124-125.; Serdar Kale, *Sorularla Konkordato (İflas Dışı ve İflas İçi Adi Konkordato)*, İstanbul, On İki Levha, 1. Baskı, 2017, s. 21.; Sarıhan, *op. cit.*, s. 84.

[10] Coşkun, *op. cit.*, s. 124.

[11] Sarıhan, *op. cit.*, s. 84.

[12] İİK m. 287/4 geçici mühleti düzenlemiştir. Buna göre; “Geçici mühlet üç aydır. Mahkeme bu üç aylık süre dolmadan borçlunun veya geçici komiserin yapacağı talep üzerine geçici mühlet en fazla iki ay daha uzatabilir, uzatmayı borçlu talep etmişse geçici komiserin de görüşü alınır. Geçici mühletin toplam süresi beş ayı geçemez.”

[13] İİK m. 289/3 kesin mühleti düzenlemektedir. Buna göre; “Konkordatonun başarıya ulaşmasının mümkün olduğunun anlaşılması hâlinde borçluya bir yıllık kesin mühlet verilir. Bu kararla birlikte mahkeme, yeni bir görevlendirme yapılmasını gerektiren bir durum olmadığı takdirde geçici komiser veya komiserlerin görevine devam etmesine

yakın olabilmektedir- kira borcunun ifa edilememesi ihtimali gündeme gelecektir^[14]. Bu süre içerisinde sözleşmenin taraflarının konkordatodan etkilenmesi çoğunlukla kaçınılmazdır^[15]. Dolayısıyla bu kapsamda konkordato kesin mühletinin kira sözleşmesine etkisinin özellikle İcra İflas Kanunu'nun (İİK) "Kesin mühletin sözleşmeler bakımından sonuçları" başlıklı 296. maddesi kapsamında incelenmesi gerekecektir^[16]. Ayrıca kira sözleşmesinin taraflarından birisinin konkordato ilân etmesi halinde bu durumun karşı taraf için haklı fesih nedeni olup olmayacağı ya da hangi hallerin haklı fesih nedeni olacağı hususları da ayrıca değerlendirilecektir.

I. KIRA SÖZLEŞMESİNE KONULAMAYACAK KAYITLAR BAKIMINDAN DEĞERLENDİRME (İİK M. 296/1-C.1,2)

28/2/2018 tarihli ve 7101 sayılı İcra ve İflâs Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanununun 24. Maddesi ile; 2004 sayılı İcra İflas Kanunu'nun 296. maddesinde değişiklik yapılmış ve borçlunun işletmesinin faaliyetinin devamı için önem arzeden sözleşmelerin konkordato

karar verir ve dosyayı komişere tevdi eder." Ayrıca İİK m. 289/5'de öngörülen ek sürelerle birlikte kesin mühlet en fazla bir buçuk yıl kadar sürebilmektedir.

[14] Sarıhan, *op. cit.*, s. 85.

[15] Efrail Aydemir, *Konkordato ve Yeniden Yapılandırma*, Ankara, Seçkin, 2. Baskı, 2019, s. 64.

[16] İİK m. 296; "(1) Sözleşmenin karşı tarafının konkordato projesinden etkilenip etkilenmediğine bakılmaksızın, borçlunun taraf olduğu ve işletmesinin faaliyetinin devamı için önem arz eden sözleşmelerin devamı esastır. Bu sözleşmelerde yer alıp da borçlunun konkordato talebinde bulunmasının sözleşmeye aykırılık teşkil edeceğine, haklı fesih sebebi sayılacağına yahut borcu muaccel hâle getireceğine ilişkin hükümler, borçlunun konkordato yoluna başvurması durumunda uygulanmaz. Sözleşmede bu yönde bir hüküm bulunmasa dahi sözleşme, borçlunun konkordatoya başvurduğu gerekçesiyle sona erdirilemez. (Ek cümle:9/6/2021-7327/4 m.) Bu fıkra kapsamında geçici ve kesin mühlet süresince devam eden sözleşmeler nedeniyle borçlanılan edimler karşılıklı olarak ifa edilir. (2) Borçlu, tarafı olduğu ve konkordatonun amacına ulaşmasını engelleyen aşırı külfetli sürekli borç ilişkilerini, komişerin uygun görüşü ve mahkemenin izniyle herhangi bir zamanda sona erecek şekilde feshedebilir. Bu çerçevede ödenmesi gereken tazminat, konkordato projesine tabi olur. Hizmet sözleşmelerinin feshine ilişkin özel hükümler saklıdır."

talebinden önceki şartlarla devam ettirilmesine ilişkin usul ve esaslar yeniden düzenlenmiştir^[17].

İİK m. 296/1-C.1,2'ye göre; sözleşmenin karşı tarafının konkordato projesinden etkilenip etkilenmediğine bakılmaksızın, borçlunun taraf olduğu ve işletmesinin faaliyetinin devamı için önem arz eden sözleşmelerin devamı esastır. Bu sözleşmelerde yer alıp da borçlunun konkordato talebinde bulunmasının sözleşmeye aykırılık teşkil edeceğine, haklı fesih sebebi sayılacağına yahut borcu muaccel hâle getireceğine ilişkin hükümler, borçlunun konkordato yoluna başvurması durumunda uygulanmaz.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu m. 331/1 “Taraflardan her biri, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hâle getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir” hükmüne amir olup; taraflara geniş bir fesih imkânı tanımıştır. Sözleşmenin kurulma ânında bilinmemesi, öngörülmemesi ve olağanüstü nitelikte olması bakımından da uygulamada birçok sözleşmede, taraflardan birinin konkordato mühleti almasının diğer taraf için haklı fesih sebebi sayılacağına yönelik hükümler yer almaktadır.^[18] Taraflar da bu hükümlere dayanarak fesih hakkını kötüye kullanıp kira sözleşmelerinde haksız fesihler yapmaktadır. Genellikle de fesih sebebi olarak kira borcunun ödenmemesi gösterilmektedir. Ancak fesihlerdeki asıl sebep borçlunun konkordato mühleti almış olmasıdır.^[19] Böyle bir durumda feshin gerçekleşmesi halinde konkordato projesinin amacına ulaşması beklenemeyecektir. Dolayısıyla; kanun koyucu İİK m. 296/1-c. 1,2 ile borçlunun tarafı olduğu sözleşmelerde; “konkordato talebinde bulunması halinde sözleşmenin borçlu aleyhine sona erdirileceğine” ilişkin hükümler var ise bu hükümlerin geçersiz olacağını ve uygulanmayacağını düzenlemiş ve konkordato projesinin

[17] 15 Mart 2018 tarih ve 30361 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 7101 sayılı İcra ve İflas Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Gerekçesi, 11.

[18] Sarıhan, *op. cit.*, s. 88.; Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Ankara, Yetkin, 6. Baskı, 2018, s. 309.

[19] Orhan Eroğlu, *Uygulamada Konkordato*, İstanbul, Seçkin, 3. Baskı, 2020, s. 169.

amacına ulaşmasında borçlunun ticari hayatının devamı için zaruri olan sözleşmelerin kati bir şekilde korunmasını hedeflemiştir^[20].

O halde İİK m. 296/1'den hareketle kural olarak; sözleşme taraflarının, kira sözleşmelerine koydukları; “konkordato talep etmenin haklı fesih nedeni olacağı” na yönelik kayıtlar geçersiz sayılacaktır.^[21] Fakat işletme faaliyetinin sürdürülmesi elbette ki bu durumun gerçekleşmesi için yeterli değildir. Kanun koyucu sözleşmenin borçlusunun bir işletmesinin olmasını ve kiralanan şeyin işletme faaliyetlerinin devamı için de zaruri önem arz ediyor olmasını şart koşturmuştur. Eğer kira sözleşmesinin konusu, kiracının işletme faaliyetlerinin devamı için zaruri önem arz ediyorsa, sözleşmede yer alan konkordato talep etmenin haklı fesih nedeni olacağına yönelik kayıtlar sebebiyle sözleşmenin feshi mümkün değildir. Ancak söz konusu hükmün mefhumu muhalifinden hareketle, kira sözleşmesinin konusu böyle bir öneme sahip değilse ve eğer diğer şartlar sağlanıyorsa konkordato ileri sürülerek TBK m. 331 kapsamında önemli sebeple olağanüstü fesih yoluna gidilebilecektir^[22]. Örneğin konkordato talep eden borçlunun kiraladığı şey nadiren kullanılan bir depo ise, kira konusunun işletme faaliyetinin devamı için önem arz ettiği söylenemeyecektir. Benzer şekilde kira konusu şey örneğin şirket yöneticilerinin lüks sınıfa giren makam araçları ise ya da çalışanların dinlenmeleri için kullanılan masaj koltukları ise yani aslında işletme faaliyetlerini hiç ilgilendirmiyorsa da durum böyledir. Doktrinde bu gibi ihtimâllerde yani kiralanan şeyin borçlunun işletme faaliyetleri için önem arz etmediği durumlarda İİK m. 296/1 hükmünün uygulanmaması gerektiği ileri sürülmektedir^[23]. Kanaatimizce de kanun hükmünün düzenleniş biçiminden anlaşıldığı üzere kira sözleşmesinin konusu kiracının işletme faaliyetlerinin devamı için önem arz etmiyor ise İİK m. 296/1 hükmünün uygulanmaması gerekecektir. Elbette ki kiralanan şey örneğin, bozulmaması için soğuk zincir uygulanması gereken malların içinde tutulduğu bir soğuk

[20] 15 Mart 2018 tarih ve 30361 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 7101 sayılı İcra ve İflas Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun Gerekçesi.

[21] Pekcanitez ve Erdönmez, *op. cit.*, s. 104.; Selçuk Öztekin *et al.*, *Yeni Konkordato Hukuku 7101 sayılı Kanunla Değişik İcra ve İflas Kanunu m. 285 – 309 Şerhi*, Ankara, Yetkin, 2. Baskı, 2019, s. 398 vd.

[22] Sarıhan, *op. cit.*, s. 89.

[23] *Ibid.*

hava deposu ise ve bu malları başka yere taşımak aşırı masraflı olacak ise, bu durumda borçlunun işletme faaliyetlerinin devamı ve konkordato projesinin başarıya ulaşması için sözleşmenin devam ettirilmesi gerekir. Öyleyse kira konusunun işletmenin faaliyetinin devamı için önem arz edip etmediğinin her somut olayda ayrı ayrı değerlendirilmesi gerekecektir.

Bütün bu açıklamalarla birlikte ilerleyen bölümlerde de inceleyeceğimiz üzere tarafların elbette ki genel hükümler çerçevesinde sözleşmeyi sona erdirmeye hakları devam etmektedir. Zira İİK m. 296/1-c.1,2 hükümleri, tarafların genel hükümlere göre sözleşmeyi sona erdirmeye haklarını ellerinden almamaktadır.

II. KIRA SÖZLEŞMESİNİN BORÇLUNUN KONKORDATOYA BAŞVURDUĞU GEREKÇESİYLE SONA ERDİRİLEMESİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ (İİK M. 296/1-C.3)

A) GENEL OLARAK

İİK m. 296/1-c.3'e göre; sözleşmede herhangi bir hüküm olmasa dahi sözleşme, borçlunun konkordatoya başvurduğu gerekçesiyle sona erdirilemez. Kanun koyucunun buradaki amacı; konkordatonun, özellikle kira sözleşmeleri gibi sürekli borç ilişkilerinde kanunda belirtilen haklı nedenle fesih hâlleri kapsamında yorumlanmasını engellemektir^[24].

Kural olarak kira sözleşmelerinin feshi için haklı bir nedenin varlığı gerekmektedir. Yani taraflar haklı bir neden olmaksızın kira sözleşmesini feshetmek istedikleri takdirde bu fesih beyanı geçerli bir hukuki sonuç doğurmayacaktır. Kanun koyucu hangi hallerde kira sözleşmelerinin haklı nedenlerle feshedileceğini TBK m. 327-333 maddeleri arasında düzenlemiştir^[25]. Bunların arasında konkordato mühleti talep etmenin haklı bir neden olduğuna ilişkin herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Ancak yine de kanun koyucu; konkordato mühleti talep etmenin adi kira sözleşmeleri

[24] Albayrak, İflas Dışı Adi Konkordato, op. cit., s. 272-276.; Cemil Simil, *Konkordatoda Mühletin Borçlu Bakımından Sonuçları*, İstanbul, On İki Levha, 1. Baskı, 2020, s. 176.

[25] 6098 sayılı TBK'nın kiraya ilişkin hükümleri kapsamında kira sözleşmesi; belirli süreli kira sözleşmelerinde sürenin geçmesi (TBK m. 327), belirsiz süreli kira sözleşmelerinde fesih bildirim (TBK m. 328-330), önemli sebepler (TBK m. 331), kiracının iflası (TBK m. 332) ve kiracının ölümü (TBK m. 333) halinde sona erebilecektir.

için TBK m. 331 hükmü ve ürün kirası sözleşmeleri için ise TBK m. 369 hükmü gibi önemli nedenlerle olağanüstü feshe ilişkin hükümler kapsamında değerlendirilmesinin önüne geçmek amacıyla İİK m. 296/1-c.3'deki düzenlemeyi getirmiştir^[26].

B) KONUNUN TBK M. 98 İLE BİRLİKTE DEĞERLENDİRİLMESİ

TBK'nın 98. maddesi "İfa Güçsüzlüğü" başlığı altında; "(1) Karşılıklı borç yükleyen bir sözleşmede, taraflardan birinin borcunu ifada güçsüzlüğe düşmesi ve özellikle iflas etmesi ya da hakkındaki haciz işleminin sonuçsuz kalması sebebiyle diğer tarafın hakkı tehlikeye düşerse bu taraf, karşı edimin ifası güvence altına alınıncaya kadar kendi ediminin ifasından kaçınabilir. (2) Hakkı tehlikeye düşen taraf, ayrıca uygun bir sürede istediği güvence verilmezse sözleşmeden dönebilir." hükmünü düzenlemektedir.

Kira sözleşmeleri de karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerdir. Dolayısıyla bu kapsamda akla gelen soru; acaba kira sözleşmesinin taraflarından birisinin özellikle de kiracının konkordato mühleti talep etmesi halinde TBK m. 98 hükmünün İİK m. 296/1-c.1,2 hükümlerine rağmen uygulama alanı bulup bulmayacağıdır.

Doktrinde bu konuda farklı görüşler bulunmaktadır^[27]. Altay/Eskiocak ayrıntılı bir gerekçe sunmamakla birlikte İİK m. 296/1 hükmünün TBK m. 98'de öngörülen teminat yükümlülüğünü ortadan kaldıracağını savunmaktadır^[28]. Kale'ye göre ise; eğer alacaklı edimini konkordato mühleti verilmeden önce ifa etmemişse borçlu, edimi karşılığında TBK m. 98 kapsamında teminat göstermediği sürece kendi edimini ifa etmekten kaçınabilir^[29]. Sarıhan da, kiracının konkordato talep etmesinin TBK m. 98 kapsamına dâhil edilmesine bir engel olmadığını ve konkordato sebebiyle ödenemeyecek olan işleyecek kira bedelleri bakımından güvence istenebileceğini kabul

[26] Albayrak, İflas Dışı Adi Konkordato, *op. cit.*, s. 407.

[27] Öztekin *et al.*, *op. cit.*, s. 226.; Serhat M. Sarısözen, İcra İflas ve Konkordato Hukukundaki Yenilikler, Ankara, Yetkin, 3. Baskı, 2019, s. 179.

[28] Sümer Altay ve Ali Eskiocak, 7101 Sayılı Kanun'la Yapılan Düzenlemelerin Işığında Konkordato ve Yeniden Yapılanma Hukuku, İstanbul, Vedat, 5. Baskı, 2018, s. 315.

[29] Öztekin *et al.*, *op. cit.*, s. 226.

etmektedir.^[30] Benzer şekilde Postacıoğlu da konkordatonun söz konusu olması halinde ifa yükümlülüğü önce olan tarafın, konkordato talep eden karşı tarafın ediminin ifasını TBK m. 98'deki (mülga BK m. 82) gibi güvence altına alınıncaya kadar kendi edimini ifadan kaçınabileceğini savunmaktadır.^[31] Son olarak Albayrak'a göre ise; TBK m. 98/2'de yer alan sözleşmeden dönme halinin asıl nedeni, sözleşmenin karşı tarafının konkordato mühleti talep etmesi değil, TBK m. 98/1 hükmü gereğince talep edilen güvencenin verilmemesidir. Oysa İİK m. 296/1 hükmü, sırf konkordato talep edilmesi nedeniyle sözleşmenin sona erdirilmesinin önüne geçmeyi amaçlamaktadır. Dolayısıyla TBK m. 98/2'de kaynaklanan dönme hakkının temelinde konkordato talep eden tarafın, karşı tarafa yeterli güvence vermemesi yer almaktadır. Eğer yeterli güvence verilmesine rağmen karşı taraf yine de "sırf konkordato nedeniyle" sözleşmeden dönmek isterse bu durumda İİK m. 296/1 hükmü devreye girecek ve buna engel olacaktır.^[32]

Bütün bu görüşlerden sonra bizce; her karşılıklı borç yükleyen sözleşmede karşı tarafın, konkordato mühleti talep eden taraftan güvence istenmesi İİK m. 296/1 hükmünü ve dahi konkordato mühleti talebini anlamsız hale getirecektir. Ancak bir an için TBK m. 98'in uygulanabileceğinin varsayılması halinde, teminat gösterilmediği takdirde sözleşmenin karşı tarafı sözleşmeden dönebilecektir. Bu durumda ise konkordato talep eden taraf için işletmesinin faaliyetinin devamı için önem arz eden, özellikle de temel mal veya hizmet sağlayan sözleşmelerin ayakta tutulması mümkün olmayacaktır. Zaten İİK m. 296/1 hükmü sonraki tarihli ve emredici bir hükümdür. Kanun koyucu TBK m. 98 hükmüne rağmen İİK m. 296 hükmünü düzenlemiştir. Dolayısıyla bizce bu durumda İİK m. 296/1 hükmü TBK m. 98 hükmünün uygulamasını engelleyecektir.

Ayrıca konkordato borçlusunun güvence vermesi de önemli bir sorundur. Zira konkordato borçlusu rehne ilişkin bir güvence vermek isterse İİK m.

[30] Sarıhan, *op. cit.*, s. 91.

[31] İlhan Postacıoğlu, *Konkordato*, İstanbul, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, 1965, s. 112.

[32] Albayrak, *İflas Dışı Adi Konkordato*, *op. cit.*, s. 319-341.; Hakan Albayrak, "7327 Sayılı Kanun Değişiklikleri Çerçevesinde Konkordato Mühletinin Kira Sözleşmelerine Etkisi", in Cevdet Yavuz et al. (Ed.), *Türk Kira Hukukunda Güncel Gelişmeler Sempozyumu*, İstanbul, Legal, 2023, s. 194.

297/2^[33] şartlarına uygun bir şekilde mahkemeden izin alması gerekecektir. Mahkemenin ise bu izni vermeden önce komiserin ve alacaklılar kurulunun görüşünü alması gerekecektir. Ya da konkordato borçlusunun bir teminat mektubunu güvence göstermesi de muhtemeldir ki bu da İİK m. 297 hükmü kapsamında komiserin iznine tabi olacaktır^[34]. Dolayısıyla konkordato borçlusunun güvence göstermesi normalden daha zor ve uzun bir süreç ile mümkün olabilecektir. Ancak sadece üçüncü kişilerin kendi malvarlıklarından borçlu lehine rehin vermesi veya bunların kefil olması halinde bu süreç işlemeyecektir. Elbette ki bu durum da konkordato borçlusunun güvence vermesini zorlaştırmaktadır.

Bu açıklamalar doğrultusunda; kira sözleşmesinde de kiracının konkordato mühleti talep etmesi halinde İİK m. 291/1 hükmü TBK m. 98'in uygulanmasını engelleyecektir. Ancak buna rağmen aşağıda ayrıntılı inceleyeceğimiz üzere diğer sözleşme ilişkilerinde olduğu gibi kira sözleşmesinde de İİK m. 296/2 hükmü kapsamında kira sözleşmesinin konkordatonun amacına ulaşmasını engelleyeceği gerekçesi ile sözleşmenin feshedilmesi mümkündür. Yine genel hükümler kapsamında kira sözleşmesinin feshi hususu aşağıda ayrıca incelenecektir.

C) KIRA SÖZLEŞMELERİNE ETKİSİ

Kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi taahhüt ettiği sözleşmelere "kira sözleşmesi" denilmektedir^[35]. Kira sözleşmeleri de sözleşme serbestisinin mevcut olduğu sözleşmelerdendir. Kira sözleşmelerinin hangi hallerde sona ereceği TBK m. 327 vd. hükümlerinde düzenlenmiştir. Bunlar; belirli süreli kira sözleşmelerinde sürenin geçmesi (TBK m. 327), belirsiz

[33] İİK m. 297/2; "Borçlu, tarafı olduğu ve konkordatonun amacına ulaşmasını engelleyen aşırı külfetli sürekli borç ilişkilerini, komiserin uygun görüşü ve mahkemenin izniyle herhangi bir zamanda sona erecek şekilde feshedebilir. Bu çerçevede ödenmesi gereken tazminat, konkordato projesine tabi olur. Hizmet sözleşmelerinin feshine ilişkin özel hükümler saklıdır."

[34] Albayrak, İflas Dışı Adi Konkordato, *op. cit.*, s. 325-326.

[35] Eren, *op. cit.*, s. 309.; Aydın Zevkliler ve Emre Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Ankara, Turhan, 15. Baskı, 2015, s. 193.; Mustafa Alper Gümü, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Cilt-1, İstanbul, Vedat, 1. Baskı, 2013, s. 232.

sürelili kira sözleşmelerinde fesih bildirimini (TBK m. 328), olağanüstü fesih kapsamında; önemli sebeplerin varlığı halinde fesih (TBK m. 331), kiracının iflası halinde fesih (TBK m. 332), kiracının ölümü halinde fesih ve son olarak kiracının temerrüdü halinde fesih (TBK m. 315) halidir. Bu kapsamda konkordato mühleti talep edilmesi halinde konumuz açısından özellik arz eden sona erme sebeplerinin İİK m. 296/1-c.3 hükmü ile birlikte değerlendirmesi gerekecektir.

1- Belirli Sürelili Kira Sözleşmelerinde Sürenin Geçmesi Halinin İİK m. 296/1-c.3 Hükmü ile Birlikte Değerlendirilmesi

Tarafların kira sözleşmesi için açık veya örtülü belirli bir süre öngördükleri durumlarda, kararlaştırılan sürenin sona ermesi ile birlikte kira sözleşmesi de sona erecektir (TBK m. 327). Dolayısıyla belirli süreli kiralarda sözleşmelerin ayrıca feshine gerek yoktur^[36].

Bu kapsamda; belirli süreli kira sözleşmelerinde sürenin sona ermesi durumu açıkça İİK m. 296/1’de belirtilen borçlunun konkordatoya başvurduğu gerekçesi ile sözleşmenin sona erdirilmesi kapsamında değerlendirilemez. Zira belirli süreli kira sözleşmelerinde tarafların sözleşmeyi sona erdirecekleri süreye ilişkin iradeleri konkordato talebinden bağımsız olarak sözleşme kurulduğunda oluşmuştur. Bu nedenle sözleşmede öngörülen sürenin sona ermesi ile birlikte ayrıca bir fesih bildirimine gerek kalmaksızın kira sözleşmesi sona erecektir. Öyleyse, belirli süreli kira sözleşmelerinde tarafların konkordato talebinde bulunması durumunda dahi TBK m. 327 hükmünün uygulamasına İİK m. 296/1-c.3 hükmü engel olamayacaktır.

2- Belirsiz Sürelili Kira Sözleşmelerinde Fesih Hakkının İİK m. 296/1-c.3 Hükmü ile Birlikte Değerlendirilmesi

Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde taraflar sözleşmenin süresini (açık veya örtülü) herhangi bir şekilde belirlememişlerdir. Taraflar yalnızca bir malın kiraya verileceği hususunda anlaşmışlar ve mal kiracıya teslim edilmiştir. Bunun dışında sözleşmenin ne zaman sona ereceği belirlenmemiştir. TBK m. 328 hükmünde; “Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde taraflardan her biri,

[36] Eren, *op. cit.*, s. 378.; Zevkliler ve Gökyayla, *op. cit.*, s. 334; Gümüş, *op. cit.*, s. 314.; Cevdet Yavuz, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, İstanbul, Beta, 10. Baskı, 2014, s. 576.

daha uzun bir fesih bildirim süresi veya başka bir fesih dönemi kararlaştırılmış olmadıkça, yasal fesih dönemlerine ve fesih bildirim sürelerine uyarak sözleşmeyi feshedebilir. Fesih dönemlerinin hesabında, kira sözleşmesinin başlangıç tarihi esas alınır. Sözleşmede veya kanunda belirtilen fesih dönemine veya bildirim süresine uyulmamışsa, bildirim bir sonraki fesih dönemi için geçerli olur.” ifadelerine yer verilmiştir.

Bu kapsamda; fesih, bozucu yenilik doğuran bir haktır. TBK m. 328 hükmünde düzenlenen sözleşmeyi fesih hakkı hem kiralayana hem de kiracıya eşit surette tanınmıştır. Bu nedenle taraflardan her biri kira sözleşmesini, hükümde öngörülen sürelele uygun olarak feshedebilir. Feshin haklı bir sebebe dayanması şart olmadığı gibi, fesih bildiriminde karşı tarafa herhangi bir sebebin gösterilmesi de zorunlu değildir.

İİK m. 296/1-c.3’de ise; sözleşmelerin, karşı tarafın konkordatoya başvurduğu gerekçesiyle sona erdirilemeyeceği düzenlenmiştir. Buna karşın kira sözleşmesinin tarafları TBK m. 328’deki fesih dönemi ve fesih bildirim sürelerine uyarak karşı tarafa haklı bir neden göstermeksizin ve dahi herhangi bir neden göstermeksizin fesih bildiriminde bulunabilmektedir. Dolayısıyla konkordato talebinde bulunan taraf gerek kiraya veren gerekse de kiracı olsun karşı tarafın kira sözleşmesini sona erdirmek istemesi halinde açıkça konkordato talebi gerekçe gösterilmiyorsa veya halin icabından bu durum açıkça anlaşılmıyorsa İİK m. 296/1-c.3 hükmünün uygulama alanı bulması zorlaşacaktır. Zira konkordato talebinde bulunan tarafın, karşı tarafın fesih talebinin asıl sebebinin konkordato başvurusu olduğunu ispat edebilmesi neredeyse imkansızdır. Öyleyse açıkça konkordato talebi gerekçe gösterilmiyorsa veya halin icabından bu durum açıkça anlaşılmıyorsa İİK m. 296/1-c.3 hükmü belirsiz süreli kira sözleşmelerinde fesih dönemi ve fesih bildirim sürelerine uyulduğu sürece uygulama alanı bulamayacaktır^[37].

3- Olağanüstü Fesih Nedenlerinin İİK m. 296/1-c.3 Hükümü ile Birlikte Değerlendirilmesi

Olağanüstü fesih, taraflardan birinin belirli ya da belirsiz süreli borç ilişkisini vaktinden önce tek taraflı olarak sona erdirebilmesine olanak

[37] Aynı yönde bkz. Bünyamin Kartal, *Konkordato Mühleti Verilmesinin Sürekli Borç İlişkilerine Etkisi*, Ankara, Adalet, 2022, s. 241.

sağlamaktadır.^[38] Bu doğrultuda kira sözleşmelerinin sona erme halleri arasında olağanüstü fesih nedenleri (TBK m. 331-333) de yer almaktadır.

TBK'da olağanüstü fesih nedenleri; önemli sebepler fesih (TBK m. 331), kiracının iflası halinde (TBK m. 332) ve kiracının ölümü halinde fesih (TBK m. 333) olmak üzere üç ayrı başlık altında düzenlenmiştir. Aşağıda bu başlıklar İİK m. 296/1-c.3 hükmü ile birlikte ayrı ayrı değerlendirilecektir.

a) Önemli Sebeplerle Fesih

TBK'nın 331. maddesinde; "Taraflardan her biri, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hâle getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyararak her zaman feshedebilir." hükmüne yer verilmiştir. Hüküm, hem kiracıya hem de kiraya verene önemli sebeplerden dolayı fesih bildiriminde bulunarak kira sözleşmesini sona erdirme hakkı vermektedir.^[39] Böylece, sürekli borç ilişkisi olan kira sözleşmesini etkileyecek önemli bir nedenin ortaya çıkması halinde hem kiraya veren hem de kiracı, yasal sürelerle (TBK 328 vd.) uyararak sözleşmeyi her zaman feshedebilecektir^[40].

Önemli nedenle sözleşmenin sona erdirilmesi yoluna hem belirli hem de belirsiz süreli kira sözleşmelerinde başvurulabileceği gibi ürün kirasında (TBK m. 369) ve dahi konut ve çatılı işyeri kiralarında (TBK m. 339 vd.) da gidilebilmektedir^[41].

TBK m. 331 hükmünde önemli sebeplerin neler olduğuna ilişkin herhangi bir açıklama yapılmamıştır. Ancak tarafların kira sözleşmesini bu kapsamda feshedebilmesi için kira ilişkisinin devamının fesih talebinde bulunacak taraf için çekilmez hale gelmesi aranmaktadır^[42]. Bu durum taraflara geniş

[38] Pınar Altınok Ormancı, *Sürekli Borç İlişkilerinin Haklı Sebeple Feshi*, İstanbul, Vedat, 10. Baskı, 2011, s. 93. Kartal, *op. cit.*, s. 107.

[39] Yavuz, *op. cit.*, s. 581.

[40] Zevkliler ve Gökyayla, *op. cit.*, s. 347.; Yavuz, *op. cit.*, s. 581.

[41] Eren, *op. cit.*, s. 384.; Zevkliler ve Gökyayla, *op. cit.*, s. 347.

[42] Eren, *op. cit.*, s. 384.; Zevkliler ve Gökyayla, *op. cit.*, s. 347.

bir fesih imkânı tanımıştır^[43]. Önemli sebep her somut olay için ayrı bir değerlendirmeye tabi tutulması gereken değişken bir kavramdır^[44]. Önemli sebebin temel unsuru ise; “borç ilişkisinin çekilmez hale gelmesi” olup; genellikle sözleşmedeki ağır ihlallere dayanmaktadır. Daha hafif ihlaller ise karşı tarafın uyarılarına rağmen devam etmesi halinde borç ilişkisini çekilmez hale getirebilecektir^[45].

Tüm sözleşmeler bakımından kural olarak olağanüstü fesih sebebinin, sözleşmenin kuruluş ânında bilinemez, öngörülmez nitelikte olması gerekmektedir.^[46] Aksi halde taraflar sözleşmenin kuruluşu sırasında objektif bir değerlendirme ile bu durumu önceden öngörülebiliyorsa yapılan fesih işlemi TMK m. 2 kapsamında dürüstlük kuralına aykırılık teşkil edecektir^[47]. Bütün bunların yanında sözleşmenin kuruluş safhasında öngörülen sebebin ortaya çıkmasında da fesih talebinde bulunanın kusuru varsa TBK m. 331 hükmünden yararlanamayacaktır^[48].

Fesih için ileri sürülen önemli sebep ekonomik olabileceği gibi kişisel nedenler de olabilir. Örneğin; kiracının tayini, savaş hali, asansörü olmayan üst katta oturan kiracının sağlık problemleri gibi^[49]. Bütün bunların yanında taraflardan birisinin ekonomik durumundaki kötüleşmenin önemli sebep oluşturup oluşturmayacağı hususu ise doktrinde tartışmalı hususlardandır. Taraflardan birinin ekonomik durumundaki kötüleşmenin, önemli bir sebep teşkil etmeyeceği, dolayısı ile borçlunun konkordato başvurusunda

[43] Sarıhan, *op. cit.*, s. 88.

[44] Özer Seliçi, *Borçlar Kanunu'na Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi*, İstanbul, Fakülteler Matbaası, 1976, s. 188.

[45] Kartal, *op. cit.*, s. 109.

[46] Eren, *op. cit.*, s. 389.

[47] Seliçi, *op. cit.*, s. 192.

[48] Cevdet Yavuz, Faruk Acar ve Burak Özen, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*. İstanbul, Beta, 10. Basım, 2014, s. 258.

[49] Zevkliler ve Gökyayla, *op. cit.*, s. 350.; Cevdet Yavuz, Faruk Acar ve Burak Özen, *op. cit.*, s. 258.

bulunmasının da bir kusur olarak nitelendirilemeyeceğine ilişkin görüşler^[50] bulunduğu gibi ekonomik durumunun kötüleşmesinin borç ilişkisini çekilmez kılan nedenler arasında olabileceğini kabul eden görüşlerde bulunmaktadır^[51]. Öyleyse konumuz bakımından kira sözleşmesi özelinde taraflardan birisinin konkordato başvurusunda bulunması durumunun bu kapsamda değerlendirilip değerlendirilmeyeceğinin incelenmesi gerekecektir.

Öncelikle kira sözleşmesinin önemli sebeple feshinde; taraflarının, önemli sebep olarak ileri sürdüğü hususların her somut olaya göre ayrı ayrı değerlendirilmesi ve sebeplerin TMK m. 2 kapsamında dürüstlük kuralına göre kabul edilebilir nitelikte olması gerekmektedir^[52].

Taraflardan birinin ekonomik durumundaki kötüleşmenin, önemli bir sebep teşkil etmeyeceğini kabul eden görüşe göre; ekonomik durumun kötüleşmesi kural olarak kişinin kendi rizikosunu ilgilendiren bir durumdur ve bunun karşı tarafa yüklenmesi adil değildir^[53]. Bu kapsamda kiraya veren veya kiracının konkordato başvurusu nedeniyle sürekli borç ilişkisinin TBK 331'e göre sona erdirilebilmesi mümkün değildir. Çünkü, TBK 331'e göre fesihle önemli sebebin borç ilişkisini çekilmez hale getirmesi gerekmekte olup, çekilmezlik sürekliliği olan bir süreci ifade etmektedir. Çekilmezlik; sonuçları geçici veya belli bir süreye bağlı ise o zaman önemli sebep olarak kabul edilemeyecektir^[54]. Nitekim konkordatonun amacı; borçlunun ve alacaklıların menfaatlerini koruyarak işletmenin devamlılığının sağlanmasıdır ve süreli borç ilişkilerinin feshedilebilmesi imkânı ancak İİK m.296/2

[50] Kartal, *op. cit.*, s. 111.

[51] Gülşah Sinem Aydın, *Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi*, İstanbul, On İki Levha, 1. Baskı, 2013, s. 202.; Seliçi, *op. cit.*, s. 40; Elbette tarafların ekonomik durumundaki kötüleşmenin kendi kusurlarından kaynaklandığı durumların sözleşmenin feshi için TBK m. 331 kapsamında önemli sebep sayılmaması gerektiği yönünde görüşler de bulunmaktadır. Bkz: Turan Şahin, "Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeplerle Olağanüstü Feshi (TBK m. 331)", *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 68, Sayı 1, Nisan 2019, s. 345.

[52] Yavuz, *op. cit.*, s. 582.

[53] Murat İnceoğlu, *Kira Hukuku Cilt II*, İstanbul, Oniki Levha, 1. Baskı, 2014, s. 240-241.

[54] Şahin, *op. cit.*, s. 347.

kapsamında sadece konkordatonun amacına ulaşmasını engelleyecek mahiyette ise mümkündür. O halde; kiraya veren veya kiracının, sırf konkordato başvurusu nedeniyle kira sözleşmesini TBK 331'e göre feshetmesine, İİK m. 296/1-c.3 hükmü engel olacaktır^[55].

Ekonomik durumun kötüleşmesinin, borç ilişkisini çekilmez kılan nedenler arasında olabileceğini kabul eden görüşe göre ise; kiraya veren ve kiracının ekonomik durumunun kötüleşmesi ve konkordato ilanının kira ilişkisini çekilmez kılan neden olduğu belirtilmiştir. Yalnız başına konkordato talebi fesih için yeterli olmasa da konkordato sebebiyle sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerin yerine getirilmemesi ya da konkordato borçlusunun temerrüde düşmesi durumunda İİK m. 296/1 hükmünün koruma alanından söz edilemeyeceği ancak elbette böyle bir durumda dahi İİK m. 296/1 hükmünü dolanmak için fesih nedeninin başka ad ve gerekçe olarak bildirilmesi gerektiği belirtilmektedir^[56].

Ancak belirtmek isteriz ki; kiraya veren ve kiracının konkordato ilanının kira ilişkisini çekilmez kılan neden olduğu değerlendirilmesi halinde dahi İİK m. 296/1-c.3 hükmünün TBK m. 331'in uygulanmasına engel teşkil etmeyeceği düşünülemez. Aksi halde İİK m. 296/1 "Sözleşmenin karşı tarafının konkordato projesinden etkilenip etkilenmediğine bakılmaksızın, borçlusunun taraf olduğu ve işletmesinin faaliyetinin devamı için önem arz eden sözleşmelerin devamı esastır." hükmü göz ardı edilmiş olacaktır. Zira kanun koyucu, projenin amacına ulaşmasını sağlamak için borçlusunun zaruri olarak ihtiyaç duyacağı sözleşmelerin tam bir şekilde korunmasını hedeflemiştir^[57]. O halde; İİK m. 296/1-c.3 hükmü TBK m. 331'in uygulanmasına engel teşkil edecektir. Ancak elbette konkordato ile birlikte sözleşmenin taraflarını ilgilendiren başkaca önemli nedenlerin ortaya çıkması halinde (sağlık sorunları, doğal afet vs.)^[58] İİK m. 296/1-c.3 hükmü sözleşmenin feshedilmesine engel olamayacaktır^[59]. Bütün bunlarla birlikte; kira ilişkisinin konkordato talebi dışında bir haklı sebeple feshedilmesi halinde ödenmesi

[55] Kartal, *op. cit.*, s. 241.

[56] Albayrak, *İflas Dışı Adi Konkordato*, *op. cit.*, s. 273-274.

[57] Sarıhan, *op. cit.*, s. 89.

[58] Bu nedenler hakkında ayrıntılı örnekler için bkz. Yavuz, *op. cit.*, s. 582-583.

[59] Albayrak, *İflas Dışı Adi Konkordato*, *op. cit.*, s. 415.

gereken tazminatın konkordatoya tâbi olup olmadığı bağlamında da bir ayırım yapılması gerekmekte olup; konkordato komiserinin dahilinin bulunduğu sözleşmelerde fesih durumunda tazminat konkordatoya tabi olmamalı, ancak konkordato komiserinin dahilinin bulunmadığı sözleşmelerin feshinde ödenmesi gereken tazminat konkordatoya tabi olmalıdır^[60].

Bu açıklamalar kapsamında; kira sözleşmesinin taraflarından birisinin ekonomik durumunun kötüleşmesi halinin olağanüstü fesih nedeni olarak gösterilmesi mümkün olsa da bizce İİK m. 296/1-c.3 hükmü ilgili tarafı koruma altına alacaktır.

b) Kiracının İflası Nedeniyle Fesih

TBK'nın 332. maddesinde; "Kiracı, kiralananın tesliminden sonra iflas ederse kiraya veren, işleyecek kira bedelleri için güvence verilmesini isteyebilir. Kiraya veren, güvence verilmesi için kiracı ve iflas masasına yazılı olarak uygun bir süre verir. Bu süre içinde kendisine güvence verilmezse kiraya veren, sözleşmeyi herhangi bir fesih bildirim süresine uymaksızın hemen feshedebilir." düzenlemelerine yer verilmiştir. Bu durumda iflas eden kiracı, ödenmemiş ve işleyecek kiralara ödenmesi için kiraya verene bir güvence vermezse, kiraya veren taraf kira sözleşmesini feshedebilecektir^[61]. Hükme göre kiraya veren, güvence verilmesi için kiracıya ve iflas masasına uygun bir süre verir. Bu süre içerisinde kendisine güvence verilmez ise kiraya veren, sözleşmeyi feshedebilir (TBK m. 332/2).

Doktrinde bu hükmün kıyasen konkordato başvurusu halinde de uygulanıp uygulanmayacağı hususu tartışmalıdır. Birinci görüş; kanun koyucunun TBK m. 332'de güttüğü amacın, kiraya verenin kira bedellerini tahsil edemeyeceğini bile bile sözleşmeye devam etmek durumunda kalmasını engellemek olduğunu, dolayısıyla konkordato sebebiyle ödenemeyecek olan işleyecek kira bedelleri açısından da güvence istenebileceğini kıyasen kabul etmek gerektiğini^[62], konkordato hükümleri kapsamında da kiraya verenin işleyecek kira bedelleri için güvence istemesine herhangi bir engel

[60] Kartal, *op. cit.*, s. 245.; Cüneyt Pekmez, *Borcun İfa Edilmediği Defi*, İstanbul, On İki Levha, 1. Baskı, 2019, s. 67.

[61] Zevkliler ve Gökyayla, *op. cit.*, s. 344; Yavuz, *op. cit.*, s. 519.

[62] Sarıhan, *op. cit.*, s. 91.

bulunmadığını nitekim TBK m. 332’de kanunkoyucunun amacının, kira bedellerinin tahsil edilemeyeceğinin bile bile sözleşmeye devam edilmesinin engellenmesi olduğunu ileri sürmektedir^[63].

Buna karşın diğer görüş ise; iflasın sözleşmeleri sona erdirici hükümlerinin konkordato başvurularında kıyasen uygulama alanı bulamayacağını savunmaktadır^[64]. Zira bizim de katıldığımız bu görüşe göre; konkordatoda, borçlunun faaliyetleri iflastaki gibi son bulmayıp halen devam etmektedir. Yani konkordatonun amacı, tasfiye değil borçların belirli bir plan kapsamında ödenmesidir. Nitekim Kanunkoyucu İİK m. 296/1’de geçici ve kesin mühlet süresince devam eden sözleşmeler nedeniyle borçlanılan edimlerin karşılıklı olarak ifa edileceğini hüküm altına almıştır. Dolayısıyla bizce, konkordato borçlusundan böyle bir güvencenin istenmesi konkordatonun amacının gerçekleştirilmesini zorlaştıracaktır. Kaldı ki; İİK m. 297 kapsamında; borçlu, komiserin nezareti altında işlerine devam edebilecektir, mahkemenin izni dışında mühlet kararından itibaren rehin tesis edemez, kefil olamaz ve ivazsız tasarruflarda bulunamaz; taşınmazını, işletmenin faaliyetinin devamı için önem arz eden taşınırını ve işletmenin devamlı tesisatını devredemez ve takyit edemez. Aksi hâlde yapılan işlemler hükümsüz olacaktır.

c) Kiracının Ölümü Nedeniyle Fesih

TBK’nın 333. maddesinde; “Kiracının ölmesi durumunda mirasçuları, yasal fesih bildirim süresine uyararak en yakın fesih dönemi sonu için sözleşmeyi feshedebilirler.” hükmüne yer verilmiştir. Dolayısı ile hükmün yorumundan kiracının ölmesi durumunda kira sözleşmesi hemen feshedilmiş olmayacak kiracının mirasçuları sözleşmede kiracı sıfatına haiz olacaklar, kira sözleşmesini devam ettirmek istemedikleri takdirde ihbar süresine uyararak feshi gerçekleştireceklerdir. Kanun koyucu kiracının ölmesi durumunda sözleşmeyi sona erdirmeye hakkını sadece kiracının mirasçularına tanımıştır. Bu durumda konkordatoya başvurmuş kiracının ölmüş olması halinde yine de TBK m. 333 uygulama alanı bulacaktır. Zira İİK m. 296/1 hükmünün uygulanmasında kiracının ölümüne yönelik ayrıcalıklı bir durum bulunmamaktadır.

[63] Eren, *op. cit.*, s. 387.

[64] Albayrak, İflas Dışı Adi Konkordato, *op. cit.*, s. 415; Albayrak, Kira Sözleşmelerine Etkisi, *op. cit.*, s. 177.

4- Kiracının Temerrüde Düşmesi Halinde Fesih Hakkının İİK m. 296/1-c.3 Hükümü ile Birlikte Değerlendirilmesi

TBK'nın 315. maddesinde; "(1) Kiracı, kiralananın tesliminden sonra muaccel olan kira bedelini veya yan gideri ödeme borcunu ifa etmezse, kiraya veren kiracıya yazılı olarak bir süre verip, bu sürede de ifa etmeme durumunda, sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir. (2) Kiracıya verilecek süre en az on gün, konut ve çatılı işyeri kiralalarında ise en az otuz gündür. Bu süre, kiracıya yazılı bildirim yapıldığı tarihi izleyen günden itibaren işlemeye başlar." düzenlemesine yer verilmiştir. Buna göre; kiracı, vadesinde ödemediği kira bedelini kiralayanın verdiği sürede de ödemezse temerrüde düşecek ve kiralayanın sözleşmeyi fesih hakkı doğacaktır^[65].

Yargı kararlarında beraber ifası gereken edimlerin fazlalığı ve borçlunun ifa hareketlerinin zamana yayılmış olması hukuki ilişkinin sürekli borç ilişkisi olarak kabulüne gerekçe sayılmıştır^[66]. Kira sözleşmeleri de kiraya verenin, sözleşme süresince, kiralananı, kiracının kullanıma elverişli bir biçimde bulundurma yükümlülüğü, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi kabulü ile kurulmasından ötürü sürekli borç doğuran sözleşmelerdendir^[67]. Kira sözleşmeleri, borcun zaman aralıkları ile doğması nedeniyle dönem edimli sözleşmeler kapsamına girmekte olup dönem edimli sözleşmelerde edimler arasında tekrarlı ancak birbirinden bağımsız bir ilişkisi söz konusudur. Dolayısı ile kural olarak; edimlerden birine ilişkin temerrüt yalnızca temerrüde düşülen edim bakımından uygulama alanı bulacaktır^[68]. Ancak temerrüt hali, henüz muaccel olmamış borçların ifasını da temerrüde düşürüyorsa müaccel edimleri de kapsayacak şekilde sözleşmeden dönülebilecektir^[69].

[65] Zevkliler ve Gökyayla, *op. cit.*, s. 350; Yavuz, *op. cit.*, s. 505.

[66] Kartal, *op. cit.*, s. 20.

[67] Alparslan Akartepe, "Türk Borçlar Kanunu'nun 315. Maddesi Çerçevesinde Kiracının Kira Bedelini Ödemede Temerrüdü ve Hukuki Sonuçları," *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, Cilt 22, Sayı 3, 2016, s. 85.

[68] Kartal, *op. cit.*, s. 11.

[69] Rona Serozan, *Sözleşmeden Dönme*, İstanbul, Vedat, 1. Baskı, 2007, s. 172.

Kanun koyucu da TBK m. 315'e göre; temerrüt dolayısı ile sözleşmenin feshedilmesinde; kiralananın kiracıya teslim edilmiş olması, kiracının muaccel kira borcunu ifa etmemiş olması ve kiraya verenin kiracıya bildirimde bulunması hallerini şart koşturmuştur. Yine fesih bildiriminin yazılı olacağını ve kanunda belirtilen süreleri içermesi gerektiğini de hükme bağlamıştır. Bu kapsamda ancak bildirimde açıkça belirtilmiş olan kanuni süre sonunda muaccel borç ödenmezse karşı tarafın TBK m. 315 kapsamında fesih hakkı doğacaktır.^[70]

İİK m. 296/I'de bulunan "Sözleşmenin karşı tarafının konkordato projesinden etkilenip etkilenmediğine bakılmaksızın, borçlunun taraf olduğu ve işletmesinin faaliyetinin devamı için önem arz eden sözleşmelerde yer alıp da borçlunun konkordato talebinde bulunmasının sözleşmeye aykırılık teşkil edeceğine, haklı fesih sebebi sayılacağına yahut borcu muaccel hâle getireceğine ilişkin hükümler, borçlunun konkordato yoluna başvurması durumunda uygulanmaz. Sözleşmede bu yönde bir hüküm bulunmasa dahi sözleşme, borçlunun konkordatoya başvurduğu gerekçesiyle sona erdirilemez" hükmü, konkordato projesinin amacına ulaşmasını sağlamak için borçlunun kati şekilde ihtiyaç duyacağı sözleşmelerin korunmasını hedeflemiştir.^[71] Bu kapsamda; bizce TBK'nın 315. Maddesi gereğince fesih hakkının, konkordatoya başvurulduğu gerekçesiyle uygulanıp uygulanmayacağı hususu da vadesi gelip ödenmeyen kira borçlarının, konkordato başvurusunun yapılmasından önce mi yoksa sonra mı doğduğu ile alakalı olacaktır.

Konkordato başvurusundan önce vadesi gelen ancak ödenmeyen kira borçları kural olarak konkordato projesi kapsamında kalacaktır. Dolayısıyla kiraya verenin kira bedellerinin ödenmemesi sebebiyle sözleşmeyi TBK 315 hükümlerine dayanarak feshetmesi ancak fesih prosedürünün konkordato mühleti alınmadan önce tamamlanması ile mümkün olacaktır. Yani TBK m. 315'deki ihtarın ve sürenin konkordato başvurusundan önce dolmuş olması gerekmektedir. Aksi halde konkordato borçlusu kiracı, bu kira alacaklarının konkordato projesi kapsamına alınmasını talep edebilecektir.^[72]

[70] Akartepe, *op. cit.*, s. 99-100.; Eren, *op. cit.*, s. 377.

[71] Sarıhan, *op. cit.*, s. 89-90.

[72] Albayrak, İflas Dışı Adi Konkordato, *op. cit.*, s. 418.

Konkordato başvurusundan sonra doğan kira alacaklarının konkordato projesine dahil olup olmayacağını belirleyecek olan ise İİK m. 296/2 “Borçlu, tarafı olduğu ve konkordatonun amacına ulaşmasını engelleyen aşırı külfetli sürekli borç ilişkilerini, komiserin uygun görüşü ve mahkemenin izniyle herhangi bir zamanda sona erecek şekilde feshedebilir. Bu çerçevede ödemesi gereken tazminat, konkordato projesine tabi olur” hükmü gereğince komiserin uygun görüşü ve mahkemenin iznidir. Komiserin uygun görüşü ve mahkemenin izin vermesi halinde, kira alacakları konkordato şartlarına tabi olmadan ödenebilecektir^[73]. Bizce de; kira borçları da özellikli bir durum yoksa tıpkı diğer olağan işler gibi (elektrik, su abonelikler vs.) konkordato projesi kapsamına dahil edilmemelidir. Yani İİK m. 308/c/2 hükmü^[74] gereğince komiser yeni doğan kira alacaklarının ödenmesine izin vermelidir. Bu durumda kira alacaklarının ödenmesinde temerrüt halinde TBK m. 315 hükmü uygulama alanı bulacaktır. Ancak komiser kira alacaklarının ödenmesine izin vermemişse artık bu alacaklar da konkordato projesi kapsamında kalacaktır^[75].

D) KONKORDATONUN AMACINA ULAŞMASINI ENGELLEYEN KİRA SÖZLEŞMELERİNİN FESHEDİLMESİ İMKÂNININ DEĞERLENDİRİLMESİ (İİK M. 296/2)

1- Genel Olarak

Sürekli borç ilişkileri içeren sözleşmelerde tarafların edimleri, sözleşme sona erinceye kadar zamana yayılarak devamlı bir şekilde ifa edilir.^[76] Sürekli borç ilişkisinin tipik özelliği edimlerin bir defa ifa edilmesiyle tamamlanmaması sözleşme devam ettiği sürece tekrarlanması ve uzun sürmesidir.^[77]

[73] Simil, *op. cit.*, s. 181.; Kartal, *op. cit.*, s. 119-120.

[74] İİK m. 308/c/2; “Bağlayıcı hâle gelen konkordato, konkordato talebinden önce veya komiserin izni olmaksızın mühlet içinde doğan bütün alacaklar için mecburidir.”

[75] Albayrak, İflas Dışı Adi Konkordato, *op. cit.*, s. 189-200.

[76] Sürekli borç ilişkisi kavramı hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Murat Tümerdem, *Sürekli Borç İlişkilerinde Borçlunun Temerrüdü ve Sonuçları (TBK Mad. 126)*, Ankara, Seçkin, 1. Baskı, 2018, s. 23-77.

[77] Cenk Akil, “Konkordato Prosedürü Çerçevesinde Sürekli Borç İlişkilerinin Feshi (İİK M. 296, II)” *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, Sayı 143, Temmuz 2019: s. 223.; Seliçi, *op. cit.*, s. 3 vd.; Altınok Ormancı, *op. cit.*, s. 7 vd.; Gökhan Antalya, *Borçlar Hukuku*

Konkordato başvurusundan önce kurulan bir sürekli borç ilişkisinin, uzun zamana yayılması ve piyasa şartlarının değişmesi nedeniyle daha sonradan konkordato mühleti alan borçlu bakımından konkordatonun başarıya ulaşmasını engelleyebilme ihtimali söz konusudur. Bu nedenle kanun koyucu İİK m. 296/2 hükmünde konkordato mühleti almış borçluya bazı şartlar altında tarafı olduğu sürekli borç ilişkisini feshetme yetkisi tanımıştır. Hükümde; “Borçlu, tarafı olduğu ve konkordatonun amacına ulaşmasını engelleyen aşırı külfetli sürekli borç ilişkilerini, komiserin uygun görüşü ve mahkemenin izniyle herhangi bir zamanda sona erecek şekilde feshedebilir. Bu çerçevede ödenmesi gereken tazminat, konkordato projesine tabi olur. Hizmet sözleşmelerinin feshine ilişkin özel hükümler saklıdır.”^[78] ifadelerine yer verilmiştir.

Hükme göre; borçlunun tarafı olduğu sürekli borç ilişkileri, konkordato mühleti içinde borçlunun durumunun iyileşmesini engellemesi halinde, karşı tarafın zararının karşılanması şartıyla her zaman feshedilebilecektir. Bu fesih, madde gerekçesinde olağanüstü bir fesih olarak nitelendirilmiştir. Sürekli borç ilişkilerinde olağanüstü fesih; taraflardan birinin, ortaya çıkan bazı haklı sebeplere istinaden sözleşmeyi vaktinden önce sona erdirmesidir^[79]. Olağanüstü bir yol olması nedeniyle borçlunun fesih hakkını kullanırken sözleşme ile kararlaştırılmış yahut kanunen belirlenmiş feshi ihbar sürelerine uyması zorunlu değildir^[80].

Genel Hükümler, Cilt I, İstanbul, Legal, 1. Baskı, 2015, s. 53.; Kemal Oğuzman ve M. Turgut Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt I*, İstanbul, Vedat, 14. Baskı, 2015, s. 12.

[78] Altı çizili kısımlar, 09/06/2021 tarihli ve 7327 sayılı Kanunun 4’üncü maddesiyle, bu fıkranın birinci cümlesine “engelleyen” ibaresinden sonra gelmek üzere “aşırı külfetli” ibaresi eklenmiş ve cümlede yer alan “onayıyla” ibaresi “izniyle” şeklinde değiştirilmiştir.

[79] Seliçi, *op. cit.*, s. 156; Altınok Ormancı, *op. cit.*, s. 93; İsviçre Borçlar Kanunu genel hükümlere ilişkin yeni bir öngörülen reform kapsamındaki tasarının “Olağanüstü fesih” başlıklı 144. maddesine göre; bir sürekli sözleşme haklı sebeple derhal feshedilebilir; fesheden tarafından sözleşme ilişkisine devam etmeyi beklenemez hale getiren her durum haklı sebep olarak kabul edilir. Eğer haklı sebep bulunmuyorsa, feshin olağan fesih olduğu kabul edilir. Bknz. Tümerdem, *op. cit.*, s. 82.

[80] Akil, *Konkordato Prosedürü*, *op. cit.*, s. 224.

Sözleşmenin feshedilmesi nedeniyle, akdin karşı tarafına tazminat ödenecektir. Bu tazminat, konkordato tasdik edildiği takdirde konkordatoya tabi bir alacak olarak kabul edilecektir^[81].

Kanunun borçluya tanıdığı bu hak aslında ahde vefa ilkesine “pacta sunt servanda” bir istisna teşkil etmektedir^[82]. Dolayısıyla kanun koyucu borçlunun bu hakkı kullanabilmesini hem konkordato komiserinin rızasına hem de mahkemenin iznine tâbi tutmuştur. Böylece fesih hakkının kötüye kullanımını önlenmeye çalışılmıştır^[83].

Bu hüküm; konkordatonun başarıya ulaşmasını sağlamak için borçlunun konkordato mühletinden önce yükümlülük altına girdiği ve borçlu için artık külfetli hale gelen sürekli borç ilişkilerinden kurtulması amacıyla getirilmiştir. Aksi halde borçlunun tarafı olduğu bir takım sürekli borç ilişkileri yeniden yapılandırmayı zorlaştırmakta ve hatta imkânsız hale getirebilmektedir.

2- Şartları

Kanun koyucu İİK m. 296/2 kapsamındaki fesih imkânını maddi hukuk hükümlerinden bağımsız olarak düzenlemiştir. Yani TBK'daki haklı nedenle olağanüstü feshe imkân tanıyan düzenlemelerdeki şartların mevcudiyeti aranmamaktadır. Dolayısıyla bu fesih hakkının kullanılabilmesi için İİK m. 296/2'de öngörülen şartların mevcudiyeti yeterli olacaktır^[84].

Elbette ki; İİK m. 296/2 hükmünde konkordato mühleti almış borçluya bazı şartlar altında tarafı olduğu sürekli borç ilişkisini feshetme yetkisi tanımıştır. Bunlar sırasıyla; sözleşmenin sürekli borç ilişkisi niteliğinde olması, borçluya (geçici veya kesin) mühlet verilmiş olması, aşırı külfetli sürekli borç ilişkisinin devam etmesinin konkordatonun amacına ulaşmasını

[81] İİK m. 296 hükmünün 7101 sayılı İcra ve İflas Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'da Yer Alan Gerekçesi.

[82] Akil, *Konkordato Prosedürü*, *op. cit.*, s. 223-224; Albayrak, İflas Dışı Adi Konkordato, *op. cit.*, s. 344.

[83] İİK m. 296 hükmünün 7101 sayılı İcra ve İflas Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'da Yer Alan Gerekçesi.

[84] Altınok Ormancı, *op. cit.*, s. 131; Akil, *Konkordato Prosedürü*, *op. cit.*, s. 224.

engellemesi, konkordato komiserinin uygun görüşü ve mahkemenin feshe izin vermesidir^[85].

Konumuz açısından kira sözleşmeleri de bir sürekli borç ilişkisi olduğundan, İİK m. 296/2 kapsamında değerlendirilebilmektedir^[86]. Ayrıca gerek kiracı gerekse de kiralayan taraf bu şartların varlığı halinde konkordatonun amacına ulaşmasını engelleyen kira sözleşmesini TBK'da öngörülen kanuni bildirim sürelerine uymaksızın her zaman feshedebilir^[87]. Öyleyse kira sözleşmeleri kapsamında bu şartları tek tek değerlendirmemiz gerekecektir.

a) Borçluya (Geçici veya Kesin) Mühlet Verilmiş Olması

Kira sözleşmesinin taraflarından birisinin İİK m. 296/2 kapsamında sözleşmeyi feshedilebilmesi için öncelikle borçluya konkordato mühleti verilmiş olması gerekmektedir^[88]. Her ne kadar hükümde “herhangi bir zaman” ifadesine yer verilmiş olsa da aslında anlaşılması gereken feshin konkordato mühleti verildikten sonra herhangi bir zamanda ileri sürülebilmesidir.

İİK madde 296'nın kenar başlığı “Kesin mühletin sözleşmeler bakımından sonuçları” olduğu için olağanüstü fesih hakkının geçici mühlet içinde kullanılıp kullanılamayacağı sorunu söz konusu olabilmektedir. Ancak doktrindeki genel görüşe göre^[89]; İİK m. 296/2'deki fesih hakkı geçici mühlet içinde de kullanılabilir. Bu kapsamda fesih hakkının ileri sürülebilmesi için kesin mühletin beklenmesine gerek yoktur. Zira İİK m. 288/1'e göre; geçici mühlet, kesin mühletin sonuçlarını doğurur.

[85] Öztekin *et al.*, *op. cit.*, s. 398 vd.; İbrahim Kaplan, *Yeni Türk Konkordato Hukuku*, Ankara, Yetkin, 1. Baskı, 2019, s. 84 vd.

[86] Pekcanıtez ve Erdönmez, *op. cit.*, s. 105.

[87] Albayrak, İflas Dışı Adi Konkordato, *op. cit.*, s. 357.

[88] Akil, *Konkordato Prosedürü*, *op. cit.*, s. 224.

[89] Talih Uyar, *Yeni Konkordato Hukukumuzun Temel İlkeleri*, Ankara, Bilge, 2019, s. 97.; Albayrak, İflas Dışı Adi Konkordato, *op. cit.*, s. 359.; Akil, *Konkordato Prosedürü*, *op. cit.*, s. 225.; Pekcanıtez ve Erdönmez, *op. cit.*, s. 105.; Sarıhan, *op. cit.*, s. 88.

b) Aşırı Külfetli Kira Sözleşmesinin Devam Etmesinin Konkordatonun Amacına Ulaşmasını Engellemesi

Bir kira sözleşmesinin İİK m. 296/2 kapsamında feshinin istenebilmesi için kira sözleşmesinin “aşırı külfetli olması” ve “konkordatonun amacına ulaşmasını engellemesi” gerekmektedir. Böylece yeniden yapılandırmanın sağlanabilmesi için ihtiyaç duyulan likiditeyi kullanabilme imkânı doğacaktır^[90].

Doktrinde, kanundaki “engelleyen” ifadesi katı bulunmakta olup bunun yerine “güçleştiren” ifadesinin fesih açısından yeterli olacağı düşünülmektedir^[91]. Ancak genel görüş; bu şartın aranmasının nedeninin borçlunun fesih hakkını dürüstlük kuralına (TMK m. 2) uygun bir şekilde kullanmasını sağlamak olduğu, aksi takdirde uygulamada hakkın kötüye kullanılmasına sebep olacak sonuçların doğabileceği yönündedir^[92].

Kanun koyucu 9/6/2021 tarihli ve 7327 sayılı Kanununun 4’üncü maddesiyle, İİK md 296/2 hükmünde yer alan “engelleyen” ibaresinden sonra gelmek üzere “aşırı külfetli” ibaresini eklemiştir. Türk Dil Kurumu külfet kelimesini; “sıkıntı, zorluk ve büyük masraf”^[93] olarak tanımlamıştır. O halde sürekli borç ilişkisi ancak büyük masrafa yol açması, ifası halinde sıkıntı ve zorluk çıkarması ve böylece konkordatonun amacına ulaşmasını engellemesi şartıyla feshedilebilecektir^[94]. Böylece kanun koyucu iradesini açıkça belirtmiştir. Dolayısıyla maddi hukuk ilişkisine böylesi bir müdahalenin haklı çıkarılabilmesi ve kötüye kullanımların önlenmesi adına hüküm ancak bu şekliyle amacına ulaşabilecektir.

Doktrinde, yapılan değişikliğin kötüye kullanımların önünü açacağına yönelik görüşler de mevcuttur. Kartal’a göre; söz konusu değişiklikte birlikte konkordatonun amacına ulaşmasını engelleyen ve feshi konkordatonun başarısına katkı sağlayacak olan bu sürekli borç ilişkileri artık sırf aşırı külfetli olmadıkları gerekçesiyle feshedilemeyecektir. Gerçekten de bir borç

[90] Pekcanitez ve Erdönmez, *op. cit.*, s. 105.

[91] Akil, *Konkordato Prosedürü*, *op. cit.*, s. 224.

[92] Pekcanitez ve Erdönmez, *op. cit.*, s. 106.; Sarısözen, *op. cit.*, s. 184.

[93] <https://sozluk.gov.tr> (Erişim tarihi: 04.05.2024)

[94] Kartal, *op. cit.*, s. 126.

ilişkisinin feshi -aşırı külfetli olmasa da- konkordatonun başarıya ulaşması için gerekli olabilir. Örnek olarak; aşırı külfetli olmayan bir kira sözleşmesinde kiralananın başka bir kimseye bedelin çok üzerinde yeniden kiralınması ya da kiralananın borçlu tarafından ağır şartlarda başka bir amaçla kullanılacak olması gösterilebilir^[95].

O halde Kanun hükmü son haliyle; sonlandırılmak istenen sözleşmenin, konkordatonun amacına ulaşmasını güçleştirmesini bilinçli olarak yeterli görmemekte, açıkça “aşırı külfetli sözleşme” sebebiyle konkordatonun başarıya ulaşmasının neredeyse imkânsız hâle gelmesini aramaktadır^[96].

Bu koşul için konumuz bakımından önemli olan bir diğer husus ise; kira sözleşmesinin konkordatonun amacına ulaşmasını engelleyip engellemediğinin nasıl tespit edileceğidir. Bu tespiti yapmak her somut olay için kolay olmayacaktır. Zira genellikle konkordatonun başarı şansı sadece konkordato borçlusunun taraf olduğu kira sözleşmesinin feshine bağlı olmayabilir. Kira sözleşmesinin konkordatonun başarıya ulaşmasını engelleyip engellemediğinin değerlendirmesi başkaca birçok hususla birlikte yapılan “varsayımsal” bir değerlendirmedir. Varsayımsal bir değerlendirme olması dolayısıyla sözleşmenin tarafları arasında çıkabilecek bir ihtilaf halinde bu durumun veya aksinin ispatı oldukça güçtür^[97]. Tespit yapılırken hataya düşülme ihtimali oldukça fazla olduğu için hukuk ve ekonomi bilimlerinin ortak bir değerlendirme yapması ve piyasa koşullarındaki değişimler, ekonomik hareketlilik, alacaklıların tutumu ve borçlunun diğer faaliyetleri dikkate alınmalıdır^[98]. Konkordatonun başarıya ulaşması olasılığı, öngörü, tahminden ibaret olduğu için tam olarak ispatı mümkün olmayacağından, sürekli borç ilişkisinin feshi ile konkordatonun başarıya ulaşma amacı arasındaki ilişkinin tespitinde yaklaşık ispat yeterli kabul edilmelidir^[99].

Doktrinde bunun için çözüm olarak; ihtilaf halinde, tarafların kira sözleşmesinin feshedilmesinin konkordatonun başarıya ulaşmasına yardımcı olacağı

[95] *Ibid.*

[96] Öztekin *et al.*, *op. cit.*, s. 399.

[97] Kartal, *op. cit.*, s. 164-169.; Albayrak, İflas Dışı Adi Konkordato, *op. cit.*, s. 366.

[98] Kartal, *op. cit.*, s. 136- 167.

[99] Albayrak, İflas Dışı Adi Konkordato, *op. cit.*, s. 368; Kartal, *op. cit.*, s. 125.

hususunun ispat edilmesi gerektiği görüşü ileri sürülmektedir^[100]. Bizce de ispat kolaylığı bakımından bu çözüm uygulama için faydalı olacaktır. Ancak İİK m. 296/2 olağanüstü bir yol olduğu için sınırlı bir şekilde uygulanmalı ve şüpheye yer kalmayacak şekilde son çare olarak başvurulmalıdır.

Bunlarla birlikte eğer gerçekten konkordato şartları oluşmuş ise kira sözleşmesinin feshi çoğu zaman her iki tarafın da faydasına olacaktır. Bu fesih sayesinde taraflar arasındaki sözleşme ilişkisi son bulacak, konkordato borçlusu kiracı genel hükümlerdeki koşullara ve sürelerle bağlı olmaksızın mevcut şartlarda devam edemeyeceği bir kira ilişkisinden kurtulacaktır. Öte yandan kiralayan taraf ise ödenmesi zorlaşan ve birikmesi muhtemel kira bedelleri ile karşılaşmadan kira konusu malına kavuşabilecektir. Ayrıca ileride de bahsedeceğimiz üzere bu fesih nedeniyle tazminat alacağının olması durumunda da bu alacağını konkordato projesi kapsamında alabilecektir^[101].

Konkordato borçlusunun kiraya veren olması durumunda da kira sözleşmesinin İİK m. 296/2 kapsamında feshedilebilmesi için yine sözleşmenin konkordatonun amacına ulaşmasını engellemesi şartı aranacaktır. Ancak kiraya verenin kiralananı duyduğu ihtiyacın konkordatonun başarıya ulaşmasını engelleyecek kadar önemli olması ve sözleşmenin “aşırı külfetli” olması uygulamada kolay rastlanabilecek bir durum değildir. Zira “konkordatonun amacına ulaşmasını engelleme” ifadesi, açıkça borçlunun malî yükümlülüklerini fazlasıyla artıran ve gereksiz yere borç altına sokan sözleşmeler için kabul edilmelidir^[102].

c) Konkordato Komiserinin Uygun Görüşü

İİK m. 296/2 hükmü ile borçluya tanınan fesih yetkisinin kullanılabilmesi için konkordato komiserinin uygun görüş bildirmesi şartı aranmıştır.

Burada konkordato komiserinden alınacak uygun görüşü herhangi bir şekilde tâbi değildir. Komiserin uygun görüşü yazılı ya da sözlü olarak alınabilecektir^[103]. Aslında fesih iradesinin muhatabı sözleşmenin karşı tarafı

[100] Albayrak, İflas Dışı Adi Konkordato, *op. cit.*, s. 367.

[101] *Ibid.*, s. 369.

[102] Sarıhan, *op. cit.*, s. 94.

[103] Kaplan, *op. cit.* s. 38.

iken komiserin bu görüşünün muhatabı konkordato borçlusudur^[104]. Ancak komiser, kira sözleşmesinin devamının borçlunun iddiasının aksine konkordatonun başarıya ulaşmasını engellemeyeceği düşüncesinde ise fesih yetkisinin kullanılmasına rıza göstermemesi gerekir^[105]. Bununla birlikte gerekli koşullar mevcut olmasına rağmen konkordato komiseri fesih için rıza göstermezse ya da herhangi bir beyanda bulunmazsa şikâyet yoluna (İİK m. 16) başvurulabilir^[106]. Zira kanun hükmü emredici olup komiserin görüş bildirme şartı kanun hükmü ile getirilmiştir.

Aslında kanun metninden anlaşıldığı üzere İİK m. 296/2 kapsamındaki fesih iradesini ileri sürecek olan kişi borçludur^[107]. Ancak İİK m. 297/1 hükmü^[108] gereği borçlunun işletmenin faaliyetini devam ettirme yetkisi elinden alınarak konkordato komiserine tevdi edilmişse bu durumda zaten mahkemenin de izni arandığı için komiserin de kira sözleşmesinin feshini doğrudan isteyebilmesi mümkündür^[109].

d) Mahkemenin İzni

İsviçre hukukundan farklı olarak, Türk hukukunda İİK m. 296/2 kapsamında bir feshin yapılabilmesi için mahkemenin izni şartı da aranmıştır.

[104] Akil, *Konkordato Prosedürü*, *op. cit.*, s. 227.

[105] Pekcanitez ve Erdönmez, *op. cit.*, s. 108.; Sarısözen, *op. cit.*, s. 184.; Ancak şartlar mevcut olmasına rağmen, komiserin borçlunun fesih hakkını kullanmasına rıza göstermemesi halinde borçlu şikâyet yoluna başvurabilecektir. Bkz. Simil, *op. cit.*, s. 182.

[106] Pekcanitez ve Erdönmez, *op. cit.*, s. 108.; Başka bir görüşe göre, son söz mahkemeye ait olduğundan, komisere karşı şikâyet yoluna başvurulmasında hukukî yarar yoktur. Bknz. Öztekin *et al.*, *op. cit.*, s. 399.

[107] Murat Atalı, İbrahim Ermenek ve Ersin Erdoğan, *İcra ve İflas Hukuku*, Ankara, Yetkin, 2019, s. 671.

[108] İİK m. 297/1; “Borçlu, komiserin nezareti altında işlerine devam edebilir. Şu kadar ki, mühlet kararı verirken veya mühlet içinde mahkeme, bazı işlemlerin geçerli olarak ancak komiserin izni ile yapılmasına veya borçlunun yerine komiserin işletmenin faaliyetini devam ettirmesine karar verebilir.”

[109] Akil, *Konkordato Prosedürü*, *op. cit.*, s. 228; Albayrak, *İflas Dışı Adi Konkordato*, *op. cit.*, s. 357-359.

Oysa İsviçre hukukunda, süreci çok fazla bürokratikleştireceği ve uzatacağı gerekçesiyle mahkemenin izni şartı aranmamıştır.^[110] Ancak Türk hukukunda fesih hakkının kötüye kullanılmasının önüne geçmek için hem komiserin uygun görüşü hem de mahkemenin izni aranmıştır^[111].

Mahkemenin burada vereceği karar; kira sözleşmesi için feshin kanuni şartlarının yani sözleşmenin devamının konkordatonun başarıya ulaşmasını engelleyip engellemediğinin ve komiserin uygun görüşte bulunup bulunmadığının tespitinden ibaret olacaktır^[112]. Dolayısıyla mahkemenin izni verebilmesi için aşırı külfetli sürekli borç ilişkisinin, konkordatonun başarıya ulaşmasını engelleyeceğine ikna olması gerekmektedir.

Komiserin uygun görüşünün ve mahkemenin izninin ne zaman alınması gerektiği konusunda da akıllarda soru işareti oluşabilir. Ancak bizce İİK m. 296/2 kapsamında bir fesih için önemli olan, konkordato komiserinin uygun görüşünün ve mahkemenin izninin alınması gerekliliğidir. Kiracı, kanunda düzenlendiği hali ile önce komiserden uygun görüşü ve mahkemeden de izin aldıktan sonra kiraya verene fesih bildiriminde bulunabileceği gibi önce kiraya verene feshi bildirdikten sonra komiserden uygun görüşü ve mahkemeden de izni alabilir.^[113] Ancak her halükârda fesih bildirimini mahkemenin izin tarihinden itibaren ileriye etkili olarak hüküm ve sonuç doğuracaktır^[114].

Kural olarak kira ilişkisinden doğan alacak davaları da dâhil olmak üzere tüm uyuşmazlıkları konu alan davalar sulh hukuk mahkemesinde görülmektedir. (6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu m. 4/a) Ancak konkordato borçlusunun İİK m. 296/2 hükmü gereğince kira sözleşmesinin fesih için onayını alacağı mahkeme, asliye ticaret mahkemesidir. Zira kanun koyucu İİK m. 285/3'te; "Yetkili ve görevli mahkeme; iflâsa tabi olan borçlu için

[110] Mesut Köksoy, *Konkordatoda Geçici Mühlet Kararının Etkileri*, Ankara, Yekin, 1. Baskı, 2022, s. 365.

[111] Albayrak, İflas Dışı Adi Konkordato, *op. cit.*, s. 360.; Akil, *Konkordato Prosedürü*, *op. cit.*, s. 228; Pekcanitez ve Erdönmez, *op. cit.*, s. 107.; Öztekin *et al.*, *op. cit.*, s. 396.

[112] Akil, *Konkordato Prosedürü*, *op. cit.*, s. 228.

[113] Benzer şekilde bkz. Pekcanitez ve Erdönmez, *op. cit.*, s. 107 vd.; Akil, "Konkordato Prosedürü," *op. cit.*, s. Albayrak, İflas Dışı Adi Konkordato, *op. cit.*, s. 364.

[114] Öztekin *et al.*, *op. cit.*, s. 400.; Sarıhan, *op. cit.*, s. 87.

154'üncü maddenin birinci veya ikinci fıkralarında yazılı yerdeki, iflâsa tabi olmayan borçlu için yerleşim yerindeki asliye ticaret mahkemesidir.” hükmünü düzenlemiştir^[115].

3- Kira Sözleşmesi Bakımından Sonuçları

a) Genel Olarak

İİK m. 296/2 kapsamındaki fesih ve sonuçları genel hükümler kapsamında yapılan fesihten ve bunların sonuçlarından ayrı değerlendirilmelidir. Ancak elbette ki konkordato mühleti içinde; kira sözleşmesinin, İİK m. 296/2 hükmünden başka nedenlerle sona ermesi durumunda genel hükümler yine uygulama alanı bulabilecektir.

Kira sözleşmelerinin İİK m. 296/2 kapsamında feshedilmesinin taraflar bakımından birtakım sonuçları olacaktır. Bu fesih ile birlikte kira sözleşmesi sona erecek, kiracının malı iade yükümlülüğü doğacak ve duruma göre tarafların bir de tazminat yükümlülüğü doğacaktır.

b) Kira Sözleşmesinin Fesih ile Sona Ermesi

Kural olarak fesih, sürekli borç ilişkilerini ileriye etkili olarak sona erdiren bozucu yenilik doğuran bir haktır ve karşı tarafa ulaştığı anda hüküm ve sonuç doğurur^[116]. Kira sözleşmelerinde ise bu durum yapılan feshin olağan veya olağanüstü sebeplerle olmasına göre farklılık göstermektedir. Kira sözleşmesi eğer olağan sebeplerle feshediliyorsa^[117]; sözleşme, fesih bildirimini karşı tarafın hâkimiyet alanına ulaştığı anda değil fesih döneminin sonunda sona erer. Ancak kira sözleşmesi olağanüstü sebeplerle feshediliyorsa; fesih beyanı karşı tarafın hâkimiyet alanına ulaştığı anda, kabule gerek kalmadan kendiliğinden hüküm ve sonuçlarını doğurur^[118].

[115] Simil, *op. cit.*, s. 9.

[116] Seliçi, *op. cit.*, s. 115.; Eren, *op. cit.*, s. 385.

[117] Olağan nedenle fesih hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Eren, *Borçlar Hukuku*, 377-383.

[118] Eren, *op. cit.*, s. 385; Altınok Ormancı, *op. cit.*, s. 221.; Necip Kocayusufpaşaoğlu, *Borçlar Hukuku Genel Bölüm*, I. Cilt, İstanbul, Filiz, 4. Bası, 2008, s. 157.

Bu genel açıklamalardan sonra acaba İİK m. 296/2 hükmündeki fesih beyanı hangi kapsamda değerlendirilecektir? Yukarıda da bahsettiğimiz gibi^[119] bir olağanüstü fesih nedeni olan^[120] İİK m. 296/2 hükmündeki fesih beyanının da kural olarak karşı tarafın hâkimiyet alanına ulaştığı anda hüküm ve sonuçlarını doğurması gerekir. Ancak bu durum İİK m. 296/2'de yer alan şartların eksiksiz bir şekilde yerine getirilmesi halinde mümkün olacaktır. Yani konkordato borçlusunun fesih beyanında bulunmadan önce komiserin uygun görüşünü ve mahkemenin iznini alması gerekmektedir. Zira yukarıda da bahsettiğimiz gibi komiserin uygun görüşünün ve mahkemenin izninin ne zaman alınması gerektiği kanunda açıkça düzenlenmemiştir.

Eğer konkordato borçlusu, komiserin uygun görüşünü ve mahkemenin iznini aldıktan sonra fesih beyanını karşı tarafa iletirse, fesih beyanı karşı tarafın hâkimiyet alanına ulaştığı anda, kabule gerek kalmadan kendiliğinden hüküm ve sonuçlarını doğuracak, kira sözleşmesi sona erecektir. Konkordato borçlusunun önce fesih beyanında bulunup daha sonra komiserin uygun görüşünü ve mahkemenin iznini almaya çalışması halinde ise; fesih beyanı karşı tarafa ulaşmış olsa bile hüküm ve sonuç doğurmayacak ve kira sözleşmesi ancak komiserin uygun görüşü ve mahkemenin izni alınınca sona erecektir. İşte bu durumda ise kira sözleşmesi komiserin uygun görüşü ve mahkemenin izni alındıktan sonra sona erebilecektir.^[121]

c) Kiralananın İadesi (Tahliyesi)

i. Kiraya Veren Konkordato Borçlusu Olması Durumunda

Hem kiracı hem de kiralayan tarafın İİK m. 296/2 hükmüne göre kendi konkordato talepleri sebebiyle fesih yetkisini kullanmaları mümkündür. Ancak bizce; kiralayanın konkordato başvurusunun başarıya ulaşmasını engelleyecek kadar önemli bir sebebinin olabilmesi mümkün değildir^[122]. Zira kiralanan şeyin kiraya veren nezdinde olmamasının konkordatonun

[119] Bknz. Başlık 4.1.

[120] Bknz. İİK m. 296 hükmününün 7101 sayılı İcra ve İflas Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'da Yer Alan Gerekçesi.

[121] Albayrak, İflas Dışı Adi Konkordato, *op. cit.*, s. 429-430.; Öztekin *et al.*, *op. cit.*, s. 400.; Sarıhan, *op. cit.*, s. 87; Kartal, *op. cit.*, s. 133-138.

[122] Sarıhan, *op. cit.*, s. 93.

başarısına bu derece etki edeceği bir ihtimal mümkün gözükmemektedir. Dolayısıyla bizce konkordato başvurusunda bulunan kiraya verenin kira sözleşmesini genel hükümlerdeki fesih dönemi ve fesih bildirim sürelerine uygun olarak feshetmesi daha sonra tazminat ile karşılaşmaması bakımından yararına olacaktır^[123]. Ancak yine de bizim böyle bir ihtimal öngörmüyor olmamız, kiralayanın konkordato borçlusu olması durumunda hükmün uygulanmayacağı anlamına gelmeyecektir. Öyleyse bu ihtimalin de incelenmesi gerekmektedir.

Kira sözleşmesinin sona ermesi halinde kiracı, kiralananı geri vermekle yükümlüdür^[124]. Ancak kiracının buna yanaşmadığı hâllerde, kiraya verenin elinde iki hukuki imkân bulunmaktadır. Kiralanan taşınmazın tahliyesi, kural olarak ilamlı icra yolu ile gerçekleştirilmelidir. Ancak istisnai olarak İcra ve İflâs Kanunu'nda öngörülen hâllerde ilamsız icra yolu ile de tahliye mümkündür. Kiraya veren ilamsız icraya ancak kira bedelinin ödenmemesi hâli (İİK m. 269-269d) ile kira süresinin bitmesi hâlinde (İİK m. 272-275) başvurabilir^[125].

İİK m. 296/2 kapsamındaki bir fesihte; kiralayan taraf konkordato borçlusu ise ve kiracı kiralananın geri verilmesine yanaşmıyorsa, kiraya veren ilamsız takip yapamayacaktır. Zira ilamsız takip için ya kira bedelinin ödenmemesi ya da kira süresinin bitmesi nedenlerine dayanması gerekecektir. Dolayısıyla ilamsız tahliyenin şartları oluşmayacağından kiraya verenin bu durumda ilamlı icraya gitmesi gerekecektir^[126]. Bütün bunların yanında; konkordato borçlusunun İİK m. 296/2 kapsamında fesih beyanında bulunması için gereken mahkeme izni sadece taraflar arasındaki kira ilişkisini sona erdirmeye yarayan şartlardan birisidir. Burada mahkemenin vermiş olduğu izin kararı ilam niteliğinde değildir ve dolayısıyla bu karar ilamlı icra yoluna gidilebilmesi mümkün değildir. Kiralananın tahliyesi için taraflar arasında

[123] Aynı doğrultuda bkz. Kartal, *op. cit.*, s. 135.; Bu hususa ilişkin olarak; Albayrak ise, ister kiracı taraf isterse kiralayan taraf olsun şartların mevcut olması halinde konkordatonun amacını engelleyen kira sözleşmeleri için TBK'da öngörülen süreleri beklemeden İİK m. 296/2'de düzenlenen fesih yetkisinin kullanılabilceği görüşündedir. Bkz. Albayrak, İflas Dışı Adi Konkordato, *op. cit.*, s. 357.

[124] Yavuz, *op. cit.*, s. 574 vd.; Zevkliler ve Gökyayla, *op. cit.*, s. 332 vd.

[125] Arslan *et al.*, *op. cit.*, s. 360.

[126] Albayrak, İflas Dışı Adi Konkordato, *op. cit.*, s. 430-431.

çekişmeli yargı şeklinde görülecek bir dava neticesinde verilecek olan karara ihtiyaç vardır. Öyleyse kiraya veren konkordato borçlusu tarafından İİK m. 296/2 kapsamında sözleşmenin feshedildiği hâllerde, kiracı kiralananı geri vermeye (tahliyeye) yanaşmıyorsa kiralayan TBK m. 334 hükmüne^[127] dayanarak iade (tahliye) davası açması ve dava sonucunda aldığı ilamla birlikte takip yapması yerinde olacaktır^[128].

ii. Kiracının Konkordato Borçlusu Olması Durumunda

Kiracının konkordato borçlusu olması durumunda da kira sözleşmesini gerek İİK m. 296/2 hükmüne göre gerekse de genel hükümlere göre feshedilmesi mümkündür. Zira konkordato mühleti, borçlunun sözleşmeleri TBK hükümleri kapsamında feshetmesine engel değildir. Kiracı konumundaki konkordato borçlusunun TBK hükümlerine göre fesih hakkını kullanması durumunda İİK m. 296/2'deki şartları sağlaması gerekmeyeceği gibi tam tersi durumda TBK'daki şartlar da aranmayacaktır. Ancak kiracı konumunda olan konkordato borçlusu ister sözleşmeyi genel hükümler çerçevesinde isterse de İİK m. 296/2 kapsamında feshetsin her halükârda kiralananı iade etmek zorundadır. Aksi takdirde kiraya veren TBK m. 334'e dayanarak kiralananın iadesine yönelik dava açabilecektir.

Bu başlık ile ilgili olarak kiralayanın TBK m. 334'e dayanarak açtığı tahliye davası sonunda verilen ilamın icra edilip edilemeyeceği hususunda şüphe edilebilir. Zira konkordato mühleti kararının verilmesi ile birlikte takip yasağı başlayacaktır. Genel kural takip yasağı olmasına rağmen mevcut durumda kiracı konumundaki konkordato borçlusunun hem kira sözleşmesini feshedip hem de kiralananı iade etmemesini hukuk koruma altına alamaz. Kiracının sözleşmeyi feshetmesi ile birlikte taraflar arasında herhangi bir sözleşme ilişkisi kalmamıştır. Üstelik kira sözleşmesini fesheden taraf da

[127] “Kiralananın Geri Verilmesi” kenar başlıklı TBK'nın 334. maddesi; “(1) Kiracı kiralananı ne durumda teslim almışsa, kira sözleşmesinin bitiminde o durumda geri vermekle yükümlüdür. Ancak, kiracı sözleşmeye uygun kullanma dolayısıyla kiralananında meydana gelen eskimelerden ve bozulmalardan sorumlu değildir. (2) Kiracının, sözleşmenin sona ermesi hâlinde, sözleşmeye aykırı kullanmadan doğacak zararları giderme dışında, başkaca bir tazminat ödeyeceğini önceden taahhüt etmesine ilişkin anlaşmalar geçersizdir.”

[128] Albayrak, İflas Dışı Adi Konkordato, *op. cit.*, s. 431.

kiracıdır.^[129] Doktrinde konkordato borçlusunu kiracı aleyhine takip yapılabilmeyeceği tartışmaları bulunmaktadır.^[130] Ancak bu tartışmalar aslında konkordato borçlusunu kiracının kira sözleşmesini feshi çerçevesinde değil İİK hükümlerinden kaynaklanan ve kiralayanın para alacağına (İİK m. 269-269d) veya kiralananın tahliyesine yönelik davalara ilişkin tartışmalardır.

d) Tazminat Yükümlülüğü

Konkordato borçlusunun İİK m. 296/2 kapsamında kira sözleşmesini feshetmesinden sonra kiralananın iadesi yükümlülüğünün yanında kanun koyucu bir de tazminat yükümlülüğü öngörmüş böylece vaktinden önce sona eren borç ilişkisinden zarar gören tarafın zararının tazmin edilmesi amaçlanmıştır^[131]. Kira sözleşmeleri için bu tazminatın borçlusunu, hüküm kapsamındaki olağanüstü fesih yoluna başvuran kiracı veya kiraya verendir.

İİK m. 296/2’de öngörülen tazminatın sadece konkordato projesine tâbi olduğu belirtilmekle yetinilmiş ancak tazminatın kapsamı veya niteliği hakkında herhangi bir ifadeye yer verilmemiştir^[132].

Tazminatın niteliğine ilişkin olarak; doktrinde borçlar hukukuna ve iflâs hukukuna dayandığı şeklinde iki görüş mevcut olmakla birlikte^[133]; sözleşmelerin kurulması veya sona erdirilmesi maddi hukuk sorunu olsa da tazminatın konkordatoya tâbi olarak ödenecek olması kanun koyucunun bilinçli bir tercihidir^[134]. Bir görüşe göre, İİK m. 296/2 gereğince ödenecek tazminat borçlar hukukundan kaynaklanan ikincil nitelikte edim yükümlülüğüdür. Borçlar hukukundan kaynaklanan tazminat sözleşme ihlali ya da kusurlu davranışından kaynaklanmadığı için de kusursuz sorumluluk ile

[129] Albayrak, İflas Dışı Adi Konkordato, *op. cit.*, s. 432-433.

[130] Cenk Akil, “Konkordato Mühletinin Alacaklılar Bakımından Sonuçları (28.02.2018 Tarih ve 7101 Sayılı Kanun’la Yapılan Değişikliklere Göre)”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, Sayı 141, Nisan 2019, s. 236 vd.

[131] İcra ve İflâs Kanunu m. 296 gerekçesi.

[132] Akil, *Konkordato Mühleti*, *op. cit.*, s. 230.

[133] Erdal Tercan, İflâsın Sözleşmelere Etkisi, Ankara, Adil, 1996, s. 149.

[134] Kartal, *op. cit.*, s. 133-138

açıklanacaktır^[135]. Tazminatın kusursuz sorumluluğa dayandırılması halinde ise; tarafların menfaati için zarar verenin hukuka uygun davranışına rağmen zararı hakkaniyet gereği tazmin etmekle yükümlülüğü anlamına gelen fedakârlığın denkleştirilmesi^[136] esasının uygulanması maddenin amacına ulaşmasında aykırılık teşkil etmeyecektir^[137].

Tazminatın kapsamına ilişkin olarak ise; kural olarak sözleşmenin süresinden önce feshedilmesinde ortaya çıkan zararın kapsamının temeli, müspet veya menfi zarar ile belirlenecek olup; sürekli borç ilişkisinde menfi zarar tazmini istisnâ bir durumdur^[138]. Doktrindeki genel görüş; baştan itibaren geçerli olan bir borç ilişkisinin kanunda öngörülen bir şekilde sonradan feshi söz konusu olduğu için burada tazmin edilmesi gereken zararın, müspet zarar olarak anlaşılması yönündedir^[139]. Doktrinde menfi zararın da müspet zarar ile birlikte karşılanması gerektiğine yönelik görüşler^[140] olsa da aslında menfi zarar, bilindiği üzere sözleşmenin hiç kurulamamasından veya geçersiz olmasından yani sözleşmenin geçerliliğine olan güvenden doğan zarardır^[141]. Ancak hükümde feshi istenen kira sözleşmesi baştan itibaren kurulmuş ve devam eden bir sözleşmedir. Dolayısıyla bizce İİK m. 296/2 hükmü kapsamında tazmin edilmesi gereken zarar sadece müspet zarardır^[142]. Bütün bunların yanında tazminatın kapsamına, kusursuz sorumluluk, fedakârlığın denkleştirilmesi bağlamında açıklama getirenler tarafından da; menfi, müspet

[135] *Ibid.*, s. 182.

[136] Oğuzman ve M. Turgut Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt II*, İstanbul, Vedat, 14. Baskı, 2015, s. 369.

[137] Kartal, *op. cit.*, s. 184.

[138] *Ibid.*

[139] Albayrak, İflas Dışı Adi Konkordato, *op. cit.*, s. 435.; Akil, *Konkordato Mühleti*, *op. cit.*, s. 230.

[140] Eroğlu, *op. cit.*, s. 171.

[141] Ahmet M. Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Ankara, Turhan, 18. Baskı, 2014, s. 736.; Eren, *op. cit.*, s. 1079.

[142] Kartal, *op. cit.*, s. 181, Albayrak, İflas Dışı Adi Konkordato, *op. cit.*, s. 382.

zarar ayrımı yapılmaksızın fesih ile uygun illiyet bağı bulunan zararların tazmin edilmesi gerektiği belirtilmektedir^[143].

Özellikle kira sözleşmeleri için İİK m. 296/2 kapsamında tazminat hesaplanırken TBK m. 331/2 hükmü^[144] kıyasen uygulanmalıdır. Dolayısıyla konkordato borçlusunun karşısında yer alan taraf hem fiili zararını hem de yoksun kalınan kârını talep edebilecektir. Ancak elbette kira sözleşmesinin vaktinden önce feshedilmesinden ötürü karşı taraf herhangi bir değer elde etmişse, bu değer de zarardan mahsup edilmesi gerekecektir^[145].

İİK m. 296/2 kapsamında tazminat belirlenirken sözleşmeyi fesheden konkordato borçlusu taraf eğer kiracı ise bu durumda da TBK m. 325 hükmü^[146] de kıyasen uygulanabilir^[147]. Buna göre, sözleşmeyi fesheden taraf konkordato borçlusu kiracı ise İİK m. 296/2 hükmü kapsamında ödenecek tazminatın üst sınırı, kiralayanın kiralananı benzer koşullarda kiraya verebileceği makul süreye kadar söz konusu olan kira bedeli ve ortak giderler kadar olmalıdır^[148].

[143] Oğuzman ve Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt II*, *op. cit.*, s. 42.

[144] TBK m. 331/2; “Hâkim, durum ve koşulları göz önünde tutarak, olağanüstü fesih bildiriminin parasal sonuçlarını karara bağlar.”

[145] Kılıçoğlu, *op. cit.*, s. 736.; Eren, *op. cit.*, s. 1079; Albayrak, *İflas Dışı Adi Konkordato*, *op. cit.*, s. 389.

[146] “Kiralananın sözleşmenin bitiminden önce geri verilmesi” kenar başlıklı TBK’nın 325. maddesi; “(1) Kiracı, sözleşme süresine veya fesih dönemine uymaksızın kiralananı geri verdiği takdirde, kira sözleşmesinden doğan borçları, kiralananın benzer koşullarla kiraya verilebileceği makul bir süre için devam eder. Kiracının bu sürenin geçmesinden önce kiraya verenden kabul etmesi beklenebilecek, ödeme gücüne sahip ve kira ilişkisini devralmaya hazır yeni bir kiracı bulması hâlinde, kiracının kira sözleşmesinden doğan borçları sona erer. (2) Kiraya veren, yapmaktan kurtulduğu giderler ile kiralananı başka biçimde kullanmakla elde ettiği veya elde etmekten kasten kaçındığı yararları kira bedelinden indirmekle yükümlüdür.”

[147] Albayrak, *İflas Dışı Adi Konkordato*, *op. cit.*, s. 436.

[148] TBK m. 325’in uygulanması hakkında ayrıntılı bilgi için bkz.; Zevkliler ve Gökyayla, *op. cit.*, s. 330.; Yavuz, *op. cit.*, s. 482.

Tarafların, tazminatın miktarı hususunda uyuşmazlığa düşmesi halinde tazminat talebi çekişmeli hale gelecektir^[149]. Ancak bu durumda İİK m. 296/2’de tazminata hangi mahkeme tarafından hükmedileceğine ilişkin bir hüküm yoktur. Yani tazminat miktarını, sözleşmenin feshine izin veren mahkemenin mi yoksa ayrıca açılacak bağımsız bir dava neticesinde müstakil bir mahkemenin mi belirleyeceği hususu kesin değildir. Bizce sözleşmenin feshine izin veren mahkeme aslında sözleşmenin sona ermesini hüküm altına almamakta sadece İİK m. 296/2’de yer alan şartların oluştuğunu onaylamaktadır. Doktrinde de feshe izin veren mahkemenin böyle başlı başına bağımsız bir husus hakkında yargılama yapmasının usul ve esas açısından ciddi sorunlar doğuracağı savunulmaktadır^[150]. Dolayısıyla taraflar tazminat miktarında anlaşamazlarsa, müstakil bir dava açarak bu dava neticesinde tazminat miktarını belirlemelidir^[151].

[149] Akil, *Konkordato Mühleti*, *op. cit.*, s. 230.; Öztekin *et al.*, *op. cit.*, s. 400 vd.

[150] Eroğlu, *op. cit.*, s. 172.

[151] Kartal, *op. cit.*, s. 254-255.

SONUÇ VE DEĞERLENDİRME

Kira sözleşmeleri, uzun süren sürekli borç ilişkileridir. Dolayısı ile kira sözleşmelerinin uzun zamana yayılması ve piyasa şartlarının zamanla değişmesi nedeniyle borçlunun daha sonradan bir konkordato mühleti alması halinde konkordatonun başarıya ulaşmasını engelleyebilme ihtimali söz konusudur. Kira gibi sürekli borç ilişkilerinin konkordatonun başarıya ulaşmasını engelleyebileceğini göz önünde bulunduran kanun koyucu ise bazı şartlar altında konkordato mühleti almaya hak kazanmış borçluya tarafı olduğu sürekli borç ilişkisini feshetme hakkı tanımıştır. Kanunun borçluya tanıdığı bu hak aslında sözleşme ile bağlılık ilkesine önemli bir istisna teşkil etmektedir. Dolayısıyla kanun koyucu gerek istisnanın sınırlarını daraltmak gerekse de fesih hakkının kötüye kullanılmasını engellemek amacı ile bu istisnayı düzenlerken -mehaz İsviçre İcra İflas Kanunu'ndan farklı olarak- İİK m. 296/2 kapsamında fesih yetkisinin kullanılabilmesi için konkordato komiserinin uygun görüşünden başka bir de mahkemenin iznini aramıştır.

Konkordato borçlusunun İİK m. 296/2 kapsamında kira sözleşmesini feshetmesi halinde sözleşmenin karşı tarafı, müspet zararını sözleşmeyi fesheden taraftan konkordato alacağı olarak talep edebilecektir. Bu zarar için ödenecek tazminatın hesaplanmasında TBK'nın kira sözleşmesine ilişkin bazı hükümleri özellikle TBK m. 331/2 ve TBK m. 335 hükümleri kıyasen uygulama alanı bulacaktır.

Bir kira sözleşmesinin İİK m. 296/2 kapsamında feshinin istenebilmesi için kira sözleşmesinin “aşırı külfetli olması” ve “konkordatonun amacına ulaşmasını engellemesi” gerekmektedir. Bir kira sözleşmesinin konkordatonun amacına ulaşmasını engelleyip engellemediğinin tespitini yapmak her somut olay için kolay olmayacaktır. Zira kira sözleşmesinin konkordatonun başarıya ulaşmasını engelleyip engellemediğinin değerlendirmesi başkaca birçok hususla birlikte yapılan “varsayımsal” bir değerlendirmedir. Varsayımsal bir değerlendirme olması dolayısıyla sözleşmenin tarafları arasında çıkabilecek bir ihtilaf halinde bu durumun veya aksinin ispatı oldukça güçtür. Bizce; bu durumdaki bir ihtilaf halinde taraflarca kira sözleşmesinin feshinin, konkordatonun başarıya ulaşmasına yardımcı olup olmayacağının ispat edilmesi daha kolay ve yerinde olacaktır. Ayrıca İİK m. 296/2 hükmü olağanüstü bir yol olduğu için sınırlı bir şekilde uygulanmalı ve şüpheye yer kalmayacak şekilde son çare olarak başvurulmalıdır.

Doktrinde kira sözleşmesinin taraflarından birisinin özellikle de kiracının konkordato mühleti talep etmesi halinde TBK m. 98 hükmünün İİK m. 296/1-c.3 hükmüne rağmen uygulama alanı bulup bulmayacağı hususunda var olan tartışmalara yönelik olarak bizce; İİK m. 296/1-c.3 hükmü TBK m. 98 hükmünün uygulamasını engellemelidir. Zira her karşılıklı borç yükleyen sözleşmede karşı taraf, konkordato mühleti talep eden taraftan güvence isterse İİK m. 296/1 hükmünün ve dahi konkordato mühleti talep etmenin hiçbir anlamı kalmayacaktır. Ancak bir an için TBK m. 98'in uygulanabileceğinin varsayılması halinde teminat gösterilmediği takdirde sözleşmenin karşı tarafı sözleşmeden dönebilecektir. Bu durumda ise konkordato talep eden taraf için işletme faaliyetinin devamı için önem arz eden, özellikle de temel mal veya hizmet sağlayan sözleşmelerin ayakta tutulması mümkün olmayacaktır. Zaten İİK m. 296/1 hükmü sonraki tarihli ve emredici bir hükümdür. Kanun koyucu TBK m. 98 hükmüne rağmen İİK m. 296 hükmünü düzenlemiştir.

TBK'nın 331. maddesinde kira sözleşmelerinin önemli nedenle feshi düzenlenmiştir. Konkordato başvurusu önemli nedenle fesih kapsamında değerlendirilse dahi bizce konkordato başvurusu ile birlikte İİK m. 296/1-c.3 hükmü TBK m. 331'in uygulanmasını engelleyecektir.

KAYNAKÇA

- Akartepe, Alparslan, “Türk Borçlar Kanunu’nun 315. Maddesi Çerçevesinde Kiracının Kira Bedelini Ödemede Temerrüdü ve Hukuki Sonuçları,” *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, Cilt 22, Sayı 3, 2016, s. 83-110.
- Akil, Cenk, “Konkordato Prosedürü Çerçevesinde Sürekli Borç İlişkilerinin Feshi (İİK M. 296, II)” *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, Sayı 143, Temmuz 2019, s. 221-233.
- Akil, Cenk. “Konkordato Mühletinin Alacaklılar Bakımından Sonuçları (28.02.2018 Tarih ve 7101 Sayılı Kanun’la Yapılan Değişikliklere Göre).”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, Sayı 141, Nisan 2019, s. 227-252.
- Albayrak, Hakan, “7327 Sayılı Kanun Değişiklikleri Çerçevesinde Konkordato Mühletinin Kira Sözleşmelerine Etkisi”, in Cevdet Yavuz *et al.* (Ed.), *Türk Kira Hukukunda Güncel Gelişmeler Sempozyumu*, İstanbul, Legal, 2023.
- Albayrak, Hakan, İflas Dışı Adi Konkordatoda Konkordato Mühletinin Sözleşmeler Bakımından Sonuçları, Ankara, Yetkin, 1. Baskı, 2020.
- Albayrak, Hakan. *Medenî Usûl ve İcra İflâs Hukukunda Yaklaşık İspat*, Ankara: Yetkin Yayınları, 2013.
- Altay, Sümer ve Ali Eskiocak, 7101 Sayılı Kanun’la Yapılan Düzenlemelerin Işığında Konkordato ve Yeniden Yapılanma Hukuku, İstanbul, Vedat, 5. Baskı, 2018.
- Altınok, Ormancı Pınar, *Sürekli Borç İlişkilerinin Haklı Sebep Feshi*, İstanbul, Vedat, 10. Baskı, 2011.
- Antalya, Gökhan, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Cilt I, İstanbul, Legal, 1. Baskı, 2015.
- Arslan, Ramazan *et al.*, İcra ve İflas Hukuku, Ankara, Yetkin, 5. Baskı, 2019.
- Atalı, Murat, İbrahim Ermenek ve Ersin Erdoğan, İcra ve İflas Hukuku, Ankara, Yetkin, 2019.
- Aydemir, Efrail, *Konkordato ve Yeniden Yapılandırma*, Ankara, Seçkin, 2. Baskı, 2019.

- Aydın, Gülşah Sinem, *Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi*, İstanbul, On İki Levha, 1. Baskı, 2013.
- Ayşe Arat ve Meltem Ercan, “Konkordato-İbra İlişkisi Çerçevesinde Konkordatonun Bir Tür İbra Olup Olmadığı Sorunu”, *Terazi Hukuk Dergisi*, Cilt 13, Sayı 145, Eylül, 2018.
- Baki Kuru, *İstinaf Sistemine Göre Yazılmış İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı*, Ankara, Yetkin, 3. Baskı, 2019.
- Coşkun, Mahmut, *Konkordato ve İflas*, Ankara, Seçkin, 2. Baskı, 2019.
- Eren, Fikret, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Ankara, Yetkin, 6. Baskı, 2018.
- Eroğlu, Orhan, *Uygulamada Konkordato*, İstanbul, Seçkin, 3. Baskı, 2020.
- Gümüş, Mustafa Alper, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Cilt-1*, İstanbul, Vedat, 1. Baskı, 2013.
- İnceoğlu, Murat, *Kira Hukuku Cilt II*, İstanbul, Oniki Levha, 1. Baskı, 2014.
- Kale, Serdar, *Sorularla Konkordato (İflas Dışı ve İflas İçi Adi Konkordato)*, İstanbul, On İki Levha, 1. Baskı, 2017.
- Kaplan, İbrahim, *Yeni Türk Konkordato Hukuku*, Ankara, Yetkin, 1. Baskı, 2019.
- Kartal, Bünyamin, *Konkordato Mühleti Verilmesinin Sürekli Borç İlişkilerine Etkisi*, Ankara, Adalet, 2022.
- Kılıçoğlu, Ahmet M., *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Ankara, Turhan, 18. Baskı, 2014.
- Kocayusufpaşaoğlu, Necip *Borçlar Hukuku Genel Bölüm*, I. Cilt, İstanbul, Filiz, 4. Bası, 2008.
- Köksoy, Mesut, *Konkordatoda Geçici Mühlet Kararının Etkileri*, Ankara, Yekin, 1. Baskı, 2022.
- Oğuzman, Kemal ve M. Turgut Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt II*, İstanbul, Vedat, 14. Baskı, 2015.
- Oğuzman, Kemal ve M. Turgut Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt I*, İstanbul, Vedat, 14. Baskı, 2015.

- Öztek, Selçuk *et al.*, *Yeni Konkordato Hukuku 7101 sayılı Kanunla Değişik İcra ve İflas Kanunu m. 285 – 309 Şerhi*, Ankara, Yetkin, 2. Baskı, 2019.
- Pekcanitez, Hakan *et al.*, *İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı*, İstanbul, On İki Levha, 6. Baskı, 2019.
- Pekcanitez, Hakan ve Güray Erdönmez, *7101 Sayılı Kanun Çerçevesinde Konkordato*, İstanbul, Vedat, 1. Baskı, 2018.
- Pekmez, Cüneyt, *Borcun İfa Edilmediği Defi*, İstanbul, On İki Levha, 1. Baskı, 2019.
- Postacıoğlu, İlhan, *Konkordato*, İstanbul, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, 1965.
- Sarıhan, Banu Bilge, “Konkordatonun Kira Sözleşmesine Etkisi”, *Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 3, Sayı 1, Haziran 2020, s. 83-98.
- Sarisözen, M. Serhat, *İcra İflas ve Konkordato Hukukundaki Yenilikler*, Ankara, Yetkin, 3. Baskı, 2019.
- Seliçi, Özer, *Borçlar Kanunu’na Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi*, İstanbul, Fakülteler Matbaası, 1976.
- Serozan, Rona, *Sözleşmeden Dönme*, İstanbul, Vedat, 1. Baskı, 2007.
- Simil, Cemil, *Konkordatoda Mühletin Borçlu Bakımından Sonuçları*, İstanbul, On İki Levha, 1. Baskı, 2020.
- Şahin, Turan, “Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeplerle Olağanüstü Feshi (TBK m. 331)”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 68, Sayı 1, Nisan 2019, s. 337-359.
- Tercan, Erdal, *İflâsın Sözleşmelere Etkisi*, Ankara, Adil, 1996.
- Toroslu, Mahmut Vefa, *Hukuksal ve Finansal Açıdan Konkordato*, Ankara, Adalet, 1. Baskı, 2019.
- Tümerdem, Murat, *Sürekli Borç İlişkilerinde Borçlunun Temerrüdü ve Sonuçları (TBK Mad. 126)*, Ankara, Seçkin, 1. Baskı, 2018.
- Uyar, Talih, *Yeni Konkordato Hukukumuzun Temel İlkeleri*, Ankara, Bilge, 2019.

Yavuz, Cevdet, Faruk Acar ve Burak Özen, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, İstanbul, Beta, 10. Basım, 2014.

Yavuz, Cevdet, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, İstanbul, Beta, 10. Baskı, 2014.

Zevkliler, Aydın ve Emre Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Ankara, Turhan, 15. Baskı, 2015.