

Covid-19 (Yeni Korona Virüs) Pandemisinin Kira Sözleşmelerine Etkileri

*Doç. Dr. Emre CUMALIOĞLU**

GİRİŞ

Devam niteliğindeki bu çalışmamızda¹ öncelikle; Covid-19 Pandemisi (Covid-19 P.)² özelinde, kiraya verenin ayıp nedeniyle sorumlu tutulup tutulamayacağına ve kira sözleşmesinin olağanüstü nedenle fesihine değineceğiz. Ardından, İçişleri Bakanlığı'nın 15.03.2020 tarihli Genelgesi'nin (Genelge)³ ve bazı alışveriş merkezlerinin (AVM) kapatılma kararının sözleşmelere etkisini kiracının hakları bakımından ele aldıktan

* Yaşar Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı, Avukat (İzmir Barosu) cumalioglu@csyhukuk.com

¹ İmkansızlık, amacın bozulması, aşırı ifa güçlüğü-uyarlama ve ödemezlik def'i konusundaki açıklamalarımız için bkz. **Cumalıoğlu E.**, Covid-19 (Yeni Korona Virüs) Pandemisinin Özel Hukuk Sözleşmelerine Etkisinin; İmkansızlık, Amacın Bozulması, Uyarılama ve Ödemezlik Def'i Bakımından Değerlendirmesi <https://blog.lexpera.com.tr/covid-19-pandemisinin-ozel-hukuk-sozlesmelerine-etkisinin-imbkansizlik-amacin-bozulmasi-uyarlama-ve-odemezlik-defi-bakimindan-degerlendirmesi/> (13.05.2020).

² Pandemi, birden fazla, kıta ya da ülkede, çok geniş alana yayılan salgın hastalık anlamına gelmektedir. Yeni tip korona virüsünün neden olduğu hastalık Dünyada, Covid-19 (Corona Virus Disease-19) şeklinde kısaltıldığı için çalışmamızda, yaşanan salgın hastalık, Covid-19 Pandemisi olarak anılacak ve Covid-19 P. olarak kısaltılacaktır.

³ İçişleri Bakanlığı'nın Genelgesi ile 81 ilde, tiyatro, sinema, gösteri merkezi, konser salonu, nişan/düğün salonu, çalgılı/müzikli lokanta/kafe, gazino, birahane, taverna, kahvehane, kıraathane, kafeterya, kır bahçesi, nargile salonu, nargile kafe, internet salonu, internet kafe, her türlü oyun salonları, her türlü kapalı çocuk oyun alanları (AVM ve lokanta içindekiler dahil), çay bahçesi, dernek lokalleri, lunapark, yüzme havuzu, hamam, sauna, kaplıca, masaj salonu, SPA ve spor merkezlerinin faaliyetleri geçici bir süreliğine 16.03.2020 günü saat 24:00 itibarıyla durduruldu.

(<https://www.icisleri.gov.tr/81-il-valiligine-koronavirus-tedbirleri-konulu-ek-genelge-gonderildi>)

sonra, 7226 sayılı Kanun'un Geçici 2. maddesi ile getirilen düzenlemeyi (7226 SK.)⁴ inceleyeceğiz.

I. Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğu

Kira sözleşmesinde kiraya verenin asli edim yükümlülüğü kiralanana sözleşme süresince, sözleşme amacına uygun bir şekilde kullanıma hazır bulundurmaktır. Bu yükümlülük, konut ve çatılı işyeri kiralalarında kiracı aleyhine değiştirilemez (TBK m.301). Kiraya verenin bir başka yükümlülüğü ise ayıbı üstlenmektir. Kusura dayanmayan bu garanti sorumluluğu; kiracı bakımından oldukça elverişli bir durum yaratır, fakat ayıp, kiracının kiralanana özenli kullanmaması (bkz. TBK 316) nedeniyle meydana gelmişse kiraya veren sorumlu tutulamaz⁵.

Ayıp, kiralananın sözleşmeye uygun kullanımını engeller; maddi, hukuki, ekonomik ya da manevi nitelikte olabilir. Kiraya verenin zikir ve vaad ettiği özelliklerin bulunmaması da ayıptır. Örnek olarak; kiralananın belli bir ciro getireceği, belli sürede belli sayıda üretim yapılabileceği yönündeki vaadler gösterilebilir⁶. Yeri gelmişken belirtelim ki, beklenen sayıda müşteri gelmemesi, öngörülen ciroya ulaşamaması hallerinde

⁴ R.G. 26.03.2020 T. 31080 S. 1. Mükerrer.

⁵ Kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun koşulları şunlardır (**Çabri S.**, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kiraya Verenin Ayıptan Sorumluluğu, Adalet, Ankara 2013, s. 83-157): 1. Geçerli bir kira sözleşmesinin varlığı, 2. Kiralananın kiracıya teslim edilmiş olması, 3. Kiralananda ayıp olarak nitelendirilecek eksiklik ya da bozuklukların bulunması, 4. Kiralananın ayıp nedeniyle sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli olmaması, 5. Kiralanadaki ayıbın gizli olması, 6. Kiraya verenin ayıptan sorumluluğunun sözleşmeyle sınırlandırılmamış veya kaldırılmamış olması, 7. Kiracının kiralanana gözden geçirmesi, 8. Kiracının ayıpları kiraya verene bildirmesi, 9. Ayıbın kiracıdan kaynaklanan bir sebeple ortaya çıkmaması.

⁶ **Çabri**, s. 93, dn. 277 ve 278'deki yazarlar. Niteliğe ilişkin beyan ve vaad açık olmalıdır **Çabri**, s. 92. Söz konusu nitelik bildirimini zımnî olarak da yapılabilir, kural olarak kira sözleşmesi boyunca da bu niteliklerin varlığını sürdürmesi gerekir **İnceoğlu M.**, Kira Hukuku, Cilt I, Oniki Levha, İstanbul 2014, s.119.

saik hatasına dayanılmaz⁷ çünkü, temel hatasına, sözleşmenin kurulmasından sonra boşa çıkan tasavvur nedeniyle başvurulamaz⁸.

Covid-19 P. özelinde; faaliyetleri geçici olarak yasaklanan iş yerleri bakımından; yasak kalkana kadar ayıp nedeniyle bedelden indirim (TBK m.307) talep edilebileceği, bu durumda ayıbın bildirilmesine ve süre verilmesine gerek olmadığı; fesih hakkının ise, yasağın kiracıya önemli bir zarar vermesi durumunda kullanılabilmesi savunulmuştur⁹. Bir fikre göreyse, Covid-19 P. nedeniyle iş yapamayan ve kira bedeli ödemek istemeyen AVM kiracıları, ekonomik ayıp nedeniyle indirim talep edebilir¹⁰.

Hukuki ayıp, kiralananın işletilmesine veya kullanılmasına ilişkin ruhsatın alınmamasında olduğu gibi¹¹, kiralananın kamu hukukuna¹² özgü bir nedenle sözleşmede belirtildiği amaç ve biçimde kullanılmamasıdır. İçişleri Bakanlığı'nın Genelgesi, hukuki ayıba neden olmuştur. Kiraya verenin vaad ettiği ciroya ulaşamaması, alışveriş merkezine belli

⁷ Covid-19 P. bakımından da bu görüş savunulmuştur bkz. **Özer M. T.**, KOVID-19 Salgınının İş Yeri Kiralarında Kiracının Kira Bedelini Ödeme Borcuna Etkisi <https://blog.lexpera.com.tr/covid-19-salgini-nedeniyle-getirilen-sokaga-cikma-yasagina-uymayan-larin-sorumlulugu/> 31/3/2020 (ET: 05.05.2020).

⁸ Konuyla ilgili görüşler hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. **Baysal B.**, Sözleşmenin Uyarlanması, Oniki Levha, İstanbul 2009, s.156 vd.; **Dalcı Özdoğan N.**, İfa Engelleri Hukukunda Amacın Gerçekleşmesi ve Amacın Ortadan Kalkması, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 3, S. 2, 2018, ss. 285-311, s.297 vd.

⁹ **Özer**, KOVID-19 Salgınının İş Yeri Kiralarında Kiracının Kira Bedelini Ödeme Borcuna Etkisi. Aksi görüş için bkz. **Makaracı Başak A./Öktem Çevik S./Yörük I.**, Korona Virüsün İşyeri Kira Sözleşmelerine Etkisi <https://blog.lexpera.com.tr/korona-virusun-is-yeri-kira-sozlesmelerine-etkisi/> 14/04/2020 (Erişim Tarihi: 05.05.2020); **Gündoğdu F./Ural N.**, Koronavirüs (Covid-19) Tedbirlerinin Kira Sözleşmelerine Etkisi <https://blog.lexpera.com.tr/koronavirus-tedbirlerinin-kira-sozlesmelerine-etkisi/> 30/03/2020 (ET: 05.04.2020).

¹⁰ **Daşlı E.**, COVID-19 Salgını Bağlamında AVM Kiraları ve Ekonomik Ayıp, <https://blog.lexpera.com.tr/covid-19-salgini-baglaminda-avm-kiralari-ve-ekonomik-ayip/> 17.04.2020 (ET: 10.05.2020).

¹¹ **Zevkliler A./Ertaş Ş./Havutcu A./Aydoğdu M./Cumalıoğlu E.**, Borçlar Hukuku, Barış Yay., İzmir 2013, s.489.

¹² Özel hukuktan, örneğin komşuluk hukukundan doğan sınırlamalar da ayıp olarak değerlendirilebilir.

sayıda müşterinin gelmemesi ekonomik ayıp olarak değerlendirilebilir¹³. Yaşanılan süreçte ekonomik ayıp da, hukuki ayıp da söz konusu olabilir.

Diğer yandan, bu ayıplardan kiraya verenin sorumlu tutulabilmesi ayrı bir konudur. Ayıptan sorumluluk; sözleşme kurulurken bol keseden atmayı, sözleşme kurulduktan sonra “zaten paramı alıyorum” diyerek yan gelip yatmayı önleyen bir garanti sorumluluğu ve yan edim yükümlülüğünün ihlalinin sonucudur. Kullandırma borcunun gereği gibi ifa edilmediği durumlarda söz konusu olur. Covid-19 P’nin, öngörülemeyen, karşı konulamaz bir engel olduğu, bunu kiraya verenin ne yaparsa yapsın önleyemeyeceği açıktır. Ayıp gibi, sözleşmesel garanti sorumluluklarının sınırsız olmadığı, hem hukuk öğretimizde hem de modern hukuk metinlerinde kabul edilir (bkz. CISG m.79). Bu nedenle kiraya verenin ayıptan sorumlu olmayacağı söylenebilir. Nitekim ayıbın giderilmesi, kiraya verenden beklenemeyecek ölçüde külfetli ise¹⁴, kiraya veren kullandırma borcunu ifa konusunda iktidarını yitirmişse¹⁵, ayıp değil, imkansızlık hükümlerinin uygulanacağı savunulur.

Bizim değerlendirmemize göre; Covid-19 P. teslimden sonra ortaya çıktığında¹⁶ işyeri kiracısı; kural olarak, kiraya veren kusurlu olmadığı için tazminat talep edemez (TBK m.308) ve kiralananın ayıpsız benzeri ile değiştirilmesini isteyemez (TBK m.306/I). Ancak, bazı durumlarda ayıbın giderilmesini isteyebilir (TBK m.305, 306) ve ayıp kiralananın kullanımını önemli ölçüde engelliyorsa sözleşmeyi feshedebilir (TBK m.306/II). Kira hukukunun (özellikle konut ve işyeri kiralaları bakımından) kiracının menfaatlerini önde tutan “tarafalı” bir hukuk dalı olduğu da dikkate alınır, Covid-19 P’nin kiralananın kullanımını önemli ölçüde engellediği hallerde kiracı sözleşmeyi feshedebilmelidir. Kiracı indirim hakkını da kullanabilir. İndirim oldukça adil bir uyarılama imkanındır, tazminat değildir. İndirim ve fesih hakları, garanti sorumluluğunu sınırsız şekilde genişletmeyen, menfaatler dengesine uygun çözümlerdir.

¹³ Çabri, s.101, 102.

¹⁴ İnceoğlu, s.169, 170.

¹⁵ Acar F., Kira Hukuku Şerhi, Beta, İstanbul 2016, s.193.

¹⁶ Ayıp nedeniyle kiracının hakları, ayıbın teslimden önce mi sonra mı ortaya çıktığına göre değişir.

Diğer yandan, Covid-19 P. ya da Covid-19 P. nedeniyle kabul edilen yasaklar ve alınan kararlar nedeniyle kiraya veren kullandırma borcunu ifa edemiyorsa, kiracı bedel ödeme yükümlülüğünden kurtulur (imkansızlık veya amacın bozulması -bkz. önceki çalışmamız¹⁷-). Özellikle kiralanan- da Genelge ile yasaklanan faaliyet yürütülüyorsa ve faaliyet sözleşmenin temeli ise veya kiralanan kapatılan bir AVM'deyse, bedel ödeme borcu tamamen ya da kısmen¹⁸ son bulur. Dolayısıyla ayıp nedeniyle indirim diğer kira ilişkilerinde talep edilmelidir.

İndirimin istenebilmesi için ayıp bildirilmeli ve kural olarak giderilmesi istenmelidir. Nitekim, indirim ayıpla orantılı yapılır ve indirim yapılacak süre, kiraya verenin ayıbı öğrenmesinden ayıbın giderilmesine kadar geçecek süredir (TBK m.307). Kiracının ayıpları bildirme (TBK m.318) ve ayıpların giderilmesine katlanma yükümlülükleri de (TBK m.319) bunu gösterir¹⁹. Somut olayda Covid-19 P'nin neden olduğu ayıp kiraya veren tarafından alınacak önlemlerle giderilebilecekse (örneğin iş merkezinin hijyen koşullarının Korona virüs önlemlerine uygun hale getirilmesi) kiracı bildirimde bulunmalı ve ayıbın giderilmesini istemelidir. Hafif ayıplarda kiraya veren sorumlu olmaz.

II. Kira Sözleşmesinin Önemli Nedenle Feshi

TBK m.331'e göre; ortaya çıkan önemli nedenlerin, kendisi için kira ilişkisini çekilmez hale getirdiği taraf, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyararak her zaman feshedebilir. Bu hükmün uygulanması 6217 sayılı Kanun'un Geçici 2. maddesi ile, kiracısı TTK'da tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişisi olan işyeri kiraları bakımından 1 Temmuz 2020 tarihine ötelenmiştir. Bu sözleşmeler bakımın-

¹⁷ Konuyla ilgili açıklamalar için bkz. **Cumalıoğlu E.**, Covid-19 (Yeni Korona Virüs) Pandemisinin Özel Hukuk Sözleşmelerine Etkisinin; İmkansızlık, Amacın Bozulması, Uyarılma ve Ödemezlilik Def'i Bakımından Değerlendirmesi <https://blog.lexpera.com.tr/covid-19-pandemisinin-ozel-hukuk-sozlesmelerine-etkisinin-imbkansizlik-amacin-bozulmasi-uyarilma-ve-odemezlilik-defi-bakimindan-degerlendirmesi/>

¹⁸ Bkz. aşağıda, "C. Genelge ve Bazı AVM'ler İçin Alınan Kapatılma Kararı" başlığı altındaki açıklamalar.

¹⁹ **Zevkliler/Ertas/Havutcu/Aydoğdu/Cumalıoğlu**, s.491, 492.

dan, önce sözleşmede hüküm olup olmadığına bakılacak, hüküm yoksa, mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 264. maddesi uygulanacaktır. 818 sayılı BK. m.264, tazminatın miktarı ve sözleşme süresi hariç, TBK m.331 ile paralel bir hükümdür.

Kiracının, daha elverişli hukuki nedenleri varken TBK m.331'e dayanmasına gerek yoktur çünkü, 331'de yasal fesih sürelerine uymak gerekir ayrıca maddi sonuçları olabilir. Kiraya veren ise, özellikle 7226 SK. Geçici m.2 ile kabul edilen düzenlemenin süresi uzatılacak olursa, bu hükme dayanabilir.

III. Genelge ve Bazı AVM'ler İçin Alınan Kapatılma Kararı

Covid-19 P. sürecinde, kiraya verenin kiralananı kullandıramamasının nedeni, kiralandaki faaliyetin Genelge kapsamında olması ve/veya (kiralanan AVM'de ise) AVM yönetiminin kapatma kararı olabilir. Bu hallerde, sözleşmede bir düzenleme yoksa, şu değerlendirmeler yapılabilir:

Kiralanda Genelge ile yasaklanan bir faaliyet yürütülmekteyse ve yasaklanan faaliyet sözleşmenin temeli ise, amaç bozulmuş olacak²⁰ ve -imkansızlık olduğundan değil ama- hukukumuzda bu konuda bir düzenleme olmadığı için imkansızlık hükümleri uygulanacaktır. Ayrıca, -faaliyet sözleşmenin temeli olsun, olmasın- kiracının; uyarılama, olağanüstü nedenle fesih, hakları söz konusu olacaktır²¹. Kiralanan işyeri kapatılan AVM'lerde bulunuyorsa, kiracı; imkansızlık, uyarılama, olağanüstü nedenle fesih yollarına başvurabilir. İmkansızlık hükümleri uygulandığında, kiracının bedel ödeme borcu tamamen ya da kısmen son bulur. Örneğin, kiralanan kiracının bazı işçilerinin kaldığı, uyduğu bir yerse veya kiracı eşyasını kiralanda bulunduruyorsa kira bedelinin kısmen ödenmesi

²⁰ Bu konudaki açıklamalarımız için bkz. **Cumaloğlu E.**, Covid-19 (Yeni Korona Virüs) Pandemisinin Özel Hukuk Sözleşmelerine Etkisinin; İmkansızlık, Amacın Bozulması, Uyarılama ve Ödemezik Def'i Bakımından Değerlendirmesi <https://blog.lexpera.com.tr/covid-19-pandemisinin-ozel-hukuk-sozlesmelerine-etkisinin-imbkansizlik-amacin-bozulmasi-uyarlama-ve-odemezik-defi-bakimindan-degerlendirmesi/> (13.05.2020).

²¹ Ayrıp nedeniyle fesih ve indirim hakları için yukarıya bakınız.

gerekebilir. Diğer yandan kiracıdan kiralananı başka bir faaliyette kullanması için ruhsat alması, tefrişat yapması istenemez.

Bunlar dışındaki işyeri, konut ve araç kiracıları; uyarılma ya da olağanüstü fesih yanında, koşulları varsa ayıp hükümlerine de dayanabilirler.

IV. 7226 Sayılı Kanunun Geçici 2. Maddesi

7226 SK.'un Geçici 2. maddesiyle getirilen düzenlemeye göre; "1/3/2020 tarihinden 30/6/2020 tarihine kadar işleyecek iş yeri kira bedelinin ödenmemesi kira sözleşmesinin feshi ve tahliye sebebi oluşturmaz."

Biz, maddedeki "ödenememesi" ifadesini, "ödenmemesi" olarak anlamıyor ve yanlışlıkla bu şekilde yazıldığını düşünmüyoruz. Kanun Koyucu özensiz davranmış²², net olarak belirtmemiş olsa da, Kanunun amacı; Covid-19 P. nedeniyle işyerlerinden yeterli kazancı sağlayamayan kiracıların tahliye tehdidi altında kalmadan, bu zor süreci geçirmelerini sağlamaktır. **Bu nedenle, Kanun kapsamında olan işyeri kiracıları, kira bedelini "ödemeyen" değil "ödeyemeyen" kiracılarıdır.** Covid-19 P. nedeniyle işleri daha da artmış işyeri kiracıları bu maddenin kapsamında olmamalıdır, sözü amaca göre yorumlamak gerekir. Açıkça belirtilmemiş olsa da, belirtilen tarihler arasında yan giderlerin ödenmemesi de fesih nedeni olmayacaktır.

Kiracı, gerçek ya da tüzel kişi olabilir. Düzenlemede yalnızca işyeri denildiği için, çatılı ve çatısız işyerleri düzenleme kapsamındadır. İşyeri; mesleki, ekonomik faaliyetlerin yürütüldüğü yer olarak tanımlanabilir, faaliyetin konusu önem taşımaz. İşyerinin birden fazla olması bu yerlerdeki faaliyetlerin bağlantılı ya da tamamen farklı alanlarda olması mümkündür.

Covid-19 P. nedeniyle mesleki faaliyetlerine konutlarında devam edenlerin konut kira bedelleri, her ne kadar artık mesleki faaliyetlerini evlerinden yürütmekte olsalar da, bu madde kapsamında değildir. Co-

²² Bir başka özensiz düzenleme için bkz. Paket Tur Sözleşmeleri Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik RG. 15.05.2020 T. 31128 S.

vid-19 P. öncesinde de evinden çalışan kişilerin (*home-ofis*) bu madde- den yararlanabilmesi için ev-ofislerinden yürüttükleri faaliyetin süreçten olumsuz etkilenmesi gerekir. Yukarıda belirttiğimiz amaç dikkate alındı- ğında, bazı ürün kiralaları da uygulama alanına girebilir.

Düzenleme yalnızca fesih yasağı getirmektedir. Kira bedelini öde- yemeyen kiracı, para borcunda imkansızlık olmayacağı için temerrüde düşer ve temerrüt faizinden sorumlu olur. Ancak ispat külfetini yerine getirirse, kusurlu temerrüdün sonuçlarından sorumlu olmaz.

Faaliyeti Genelge ile yasaklanan ve faaliyetin sözleşmenin teme- lini oluşturduğu işyeri kiralalarında ve kapatılan AVM'lerdeki işyerleri bakımından, önceki çalışmamızda açıkladığımız gibi kısmi imkansızlık nedeniyle, ilgili döneme ait kira bedeli ödeme borçları sona ereceği için, temerrüt gerçekleşmez²³.

Kanun kapsamındaki kiracıların, 01.03.2020 ila 30.6.2020 tarihleri arasında vadesi gelen ama ödeyemedikleri kira bedelleri için gönderilen ihtarlar, TBK m.315 ve TBK m.352/II'ye dayanarak fesih ve tahliye nedeni oluşturmaz. Bu dönemde ödenmeyen kira bedeli nedeniyle, 30.06.2020'den sonra dahi, fesih ve tahliye istenemez, yalnızca, borcu muaccel olan kiracılardan, bedellerin ödenmesi talep edilebilir.

Fesih yasağı kira bedelini ödeyememe nedeniyle sınırlıdır. Bunun dışındaki fesih nedenleri varsa, sözleşme feshedilerek tahliye istenebilir. 15 Haziran 2020 tarihine kadar yargı faaliyetlerinin durması sözleşmeyi feshetme ve tahliyeyi (kiracıdan) istemeye engel değildir. Özellikle, Kanunda belirtilen sürelerin uzatılması durumunda kiraya verenler TBK m.331'e dayanarak sözleşmeyi feshedebilir.

²³ Bu kiracıların ödemelik def'ini ileri sürebilecekleri kabul edilse de sonuç değişmez, çünkü borçlunun ileri süreceği ödemelik def'i, muacceliyeti değil ama temerrüdü önlr. Bu konudaki açıklamalarımız için bkz. **Cumaloğlu, E.**, Covid-19 (Yeni Korona Virüs) Pandemisinin Özel Hukuk Sözleşmelerine Etkisinin; İmkansızlık, Amacın Bozulması, Uyarılma ve Ödemelik Def'i Bakımından Değerlendirmesi <https://blog.lexpera.com.tr/covid-19-pandemisinin-ozel-hukuk-sozlesmelerine-etkisinin-imbkansizlik-amacin-bozulmasi-uyarilma-ve-odemelik-defi-bakimindan-degerlendirmesi/> (13.05.2020).

KAYNAKÇA

- Acar F.**, Kira Hukuku Şerhi, Beta, İstanbul 2016.
- Baysal B.**, Sözleşmenin Uyarlanması, Oniki Levha, İstanbul 2009.
- Cumalıoğlu E.**, Covid-19 (Yeni Korona Virüs) Pandemisinin Özel Hukuk Sözleşmelerine Etkisinin; İmkansızlık, Amacın Bozulması, Uyarılma ve Ödemezlilik Def'i Bakımından Değerlendirmesi <https://blog.lexpera.com.tr/covid-19-pandemisinin-ozel-hukuk-sozlesmelerine-etkisinin-imbkansizlik-amacin-bozulmasi-uyarlama-ve-odemezlilik-defi-bakimindan-degerlendirmesi/> (13.05.2020).
- Çabri S.**, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kiraya Veren Ayıptan Sorumluluğu, Adalet, Ankara 2013.
- Dalcı Özdoğan N.**, İfa Engelleri Hukukunda Amacın Gerçekleşmesi ve Amacın Ortadan Kalkması, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt 3, S. 2, 2018, ss. 285-311.
- Daşlı E.**, COVID-19 Salgını Bağlamında AVM Kiraları ve Ekonomik Ayıp, <https://blog.lexpera.com.tr/covid-19-salgini-baglaminda-avm-kiralari-ve-ekonomik-ayip/> 17.04.2020 (ET: 10.05.2020).
- Gündoğdu F./Ural N.**, Koronavirüs (Covid-19) Tedbirlerinin Kira Sözleşmelerine Etkisi <https://blog.lexpera.com.tr/koronavirus-tedbirlerinin-kira-sozlesmelerine-etkisi/> 30/03/2020 (ET: 05.04.2020).
- İnceoğlu M.**, Kira Hukuku, Cilt I, Oniki Levha, İstanbul 2014.
- Makaracı Başak A./Öktem Çevik S./Yörük I.**, Korona Virüsün İşyeri Kira Sözleşmelerine Etkisi <https://blog.lexpera.com.tr/korona-virusun-isyeri-kira-sozlesmelerine-etkisi/> 14/04/2020 (Erişim Tarihi: 05.05.2020).
- Özer M. T.**, KOVID-19 Salgınının İş Yeri Kiralarında Kiracının Kira Bedelini Ödeme Borcuna Etkisi <https://blog.lexpera.com.tr/covid-19-salgini-nedeniyle-getirilen-sokaga-cikma-yasagina-uymayanlarin-sorumlulugu/> 31/3/2020 (ET: 05.05.2020).
- Zevkililer A./Ertaş Ş./Havutcu A./Aydoğdu M./Cumalıoğlu E.**, Borçlar Hukuku, Barış Yay., İzmir 2013.

