

**KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN DEĞİŞEN ŞARTLARA
UYARLANMASI**

AYŞEM CEMRE ÇAĞLAYAN

HAZİRAN,2022

T.C.
YEDİTEPE ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN DEĞİŞEN ŞARTLARA
UYARLANMASI

YÜKSEK LİSANS TEZİ

AYŞEM CEMRE ÇAĞLAYAN

TEZ DANIŞMANI
Dr. Öğr. Üyesi Refik Cem DİNAR

HAZİRAN,2022

İNTİHAL SAYFASI

Yüksek lisans tezi olarak sunduğum, bu çalışmayı, bilimsel ahlak ve geleneklere aykırı düşecek bir yol ve yardıma başvurmaksızın yazdığımı, yararlandığım eserlerin kaynakçada gösterilenlerden oluştuğunu ve bu eserleri her kullanışında alıntı yaparak yararlandığımı belirtir; bunu onurumla doğrularım.

Enstitü tarafından belli bir zamana bağlı olmaksızın, tezimle ilgili yaptığım bu beyana aykırı bir durumun saptanması durumunda, ortaya çıkacak tüm ahlaki ve hukuki sonuçlara katlanacağımı bildiririm.

Tarih : 27,06,2022
AYŞEM CEMRE ÇAĞLAYAN

ÖZET

Kira sözleşmesinin kurulmasından sonra meydana gelen olağanüstü durumlar nedeniyle sözleşmede yer alan edimler dengesi, bozulabilir ve bir taraf aleyhine katlanılamaz hale gelebilir. Böyle bir durumda sözleşmeye sadık kalınmasının beklenmesi adalet, hakkaniyet ve dürüstlük kuralına aykırılık yaratacak ve sözleşmenin uyarlanması gündeme gelecektir. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu öncesindeki uygulamada sıkça rastlandığı üzere, kira sözleşmeleri bakımından Yargıtay içtihatları ile uygulanan uyarlama, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun “Aşırı İfa Güçlüğü” başlıklı 138. maddesi ile yasal bir düzenleme halini almıştır. Çalışmamızda, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin değişen şartlara uyarlanması, doktrin ve yargı kararları ışığında değerlendirilmiş, hukuki temeli, şartları ve sonuçları ele alınmıştır. Bu kapsamda, çalışmamızın ilk bölümünde, genel olarak kira sözleşmesi ile konut ve çatılı işyeri kirası kavramı ve uygulama alanından bahsedilmiştir. İkinci bölümde, sözleşmenin uyarlanmasına dair temel kavramlardan bahsedilerek sözleşmelerin uyarlanması hakkında yabancı hukuk sistemlerinde geliştirilen teoriler açıklanmıştır. Üçüncü bölümde, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri bakımından uyarlamanın 818 sayılı Borçlar Kanunu dönemindeki uygulaması ile 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’ndaki uygulaması izah edilerek konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin uyarlanmasının şartları detaylı olarak anlatılmıştır. Çalışmamızın son bölümde ise, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin uyarlanmasının sonuçları incelenmiştir.

Anahtar Kelimeler: Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesi, Uyarlama, Aşırı İfa Güçlüğü, TBK m.138.

ABSTRACT

Due to extraordinary circumstances that occur after the establishment of a lease agreement, the balance of performances in the contract may deteriorate and become unbearable for one party. In such a case, waiting for the party against whom the balance of the performances has deteriorated to comply with the contract may create a violation of the rule of justice, equity and good faith and the adaptation of the contract may become a current issue. As is frequently seen in the practice before the Turkish Code of Obligation No. 6098, the adaptation of the contract which found an application area with the Court of Cassation's case-law in terms of lease agreements has become a legal regulation with the article 138 of the Turkish Code of Obligation No. 6098 titled "Excessive Hardship of Performance". In this study, the adaption of the lease agreements for residential and roofed commercial premises to changing condition has been evaluated in the light of the Turkish doctrine and judicial decisions; and the legal basis, conditions and results have been discussed. In this context, in the first chapter of the study, the concept of lease agreements and lease agreements for residential and roofed commercial premises and their scope of applications are mentioned. In the second chapter, the basic concepts of the adaptation of the contract are mentioned and the theories developed in the foreign legal systems about the adaptation of the contracts are explained. In the third chapter, the implementation of the adaptation in terms of the lease agreements for residential and roofed commercial premises under the Turkish Code of Obligations numbered 818 and 6098 are explained and the conditions of the adaptation for these lease agreements are addressed in detail. In the last chapter, the results of the adaptation of the lease agreements for residential and roofed commercial premises are examined.

Key Words: Lease Agreements For Residential And Roofed Commercial Premises, Adaptation Excessive Hardship of Performance, Article 138.

İÇİNDEKİLER

İNTİHAL SAYFASI.....	i
ÖZET.....	ii
ABSTRACT.....	iii
İÇİNDEKİLER.....	iv
KISALTMALAR CETVELİ.....	viii
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM

GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİ, KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA KAVRAMI VE UYGULAMA ALANI

I. GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİ.....	5
A. Tanımı.....	5
B. Hukuki Niteliği.....	6
C. Unsurları.....	7
1. Kira Konusu Şey.....	7
2. Kira Bedeli.....	9
3. Kiracı ile Kiraya Veren Arasındaki Anlaşma.....	12
D. Tarafları.....	13
1. Kiraya Veren.....	13
2. Kiracı.....	16
E. Şekil ve Geçerliliği.....	18
F. Süresi.....	20
1. Genel Olarak.....	20
2. Belirli Süreli Kira Sözleşmesi.....	21
3. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmesi.....	22
II. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRASİ KAVRAMI VE UYGULAMA ALANI.....	24
A. Genel Olarak.....	24
B. Konut ve Çatılı İşyeri Kavramı.....	26
1. Konut.....	26

2. Çatılı İşyeri.....	28
C. Uygulama Alanına Dahil Edilen Durumlar.....	31
1. Birlikte Kullanıma Bırakılan Eşya.....	31
2. Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Yaptıkları Kira Sözleşmeleri.....	32
D. Geçici Kullanıma Özgülenmiş Yerlerin Kiralanması.....	34

İKİNCİ BÖLÜM

AŞIRI İFA GÜÇLÜĞÜ İLE SÖZLEŞMELERİN DEĞİŞEN ŞARTLARA UYARLANMASI KAVRAMLARI, UYARLAMAYA DAİR TEMEL İLKE VE TEORİLER

I. AŞIRI İFA GÜÇLÜĞÜ İLE SÖZLEŞMELERİN DEĞİŞEN ŞARTLARA UYARLANMASI KAVRAMLARI.....	36
A. Genel Olarak.....	36
B. Aşırı İfa Güçlüğü Kavramı.....	38
C. Uyarlama Kavramı.....	39
II. SÖZLEŞMELERİN UYARLANMASI HAKKINDAKİ TEMEL İLKELER.....	41
A. Sözleşme Serbestisi.....	41
B. Ahde Vefa- Sözleşmeye Bağlılık (Pacta Sunt Servanda).....	43
C. Clausula Rebus Sic Stantibus.....	44
III. SÖZLEŞMELERİN UYARLANMASI HAKKINDA YABANCI HUKUK SİSTEMLERİNDE GELİŞTİRİLEN TEORİLER.....	46
A. İşlem Temelinin Çökmesi Teorisi.....	46
B. Emprevizyon Teorisi.....	50
C. Frustration Teorisi.....	52

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN DEĞİŞEN ŞARTLARA UYARLANMASI VE ŞARTLARI

I. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNDE UYARLAMA.....	55
A. 818 Sayılı Borçlar Kanunu Döneminde Kira Sözleşmelerinin Uyarlanması.....	55
B. TBK Döneminde Kira Sözleşmelerinin Uyarlanması.....	60
1. Genel Olarak.....	60

2. TBK m. 138 Hükümünün Hukuki Niteliği.....	64
II. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN UYARLANMASININ ŞARTLARI.....	66
A. Kira Sözleşmesinin Yapıldığı Sırada Taraflarca Öngörülemeyen ve Öngörülmesi De Beklenmeyen Olağanüstü Bir Durum Olması.....	66
1. Öngörülemezlik.....	66
a. Genel Olarak.....	66
b. Sözleşmenin Kurulduğu Zaman Bakımından.....	67
c. TTK Anlamında Tacirler Bakımından.....	69
d. Tarafların Sosyal Ve Ekonomik Durumu Bakımından.....	71
e. Sözleşmenin Süresi Bakımından.....	72
2. Olağanüstü Durum.....	72
B. Olağanüstü Durumun Borçludan Kaynaklanmayan Bir Sebeple Ortaya Çıkması.....	75
C. Olağanüstü Durumun Sözleşmenin Yapıldığı Sırada Mevcut Olguları, Kendisinden İfanın İstenmesini Dürüstlük Kurallarına Aykırı Düşecek Derecede Borçlu Aleyhine Değiştirmiş Olması.....	77
1. Sözleşmedeki Mevcut Koşulların Değişmesi.....	77
2. İfanın Beklenemezliği.....	78
3. Edimler Arasındaki Dengenin Bozulması.....	79
4. Sözleşmede Uyarlama Kaydı Bulunması.....	80
D. Borçlunun Borcunu Henüz İfa Etmemiş Olması veya İfanın Aşırı Ölçüde Güçleşmesinden Doğan Haklarını Saklı Tutarak İfa Etmiş Olması.....	83

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN UYARLANMASININ SONUÇLARI

I. UYARLAMANIN HUKUKİ NİTELİĞİ.....	86
II. UYARLAMA HAKKININ KULLANILMASI USULÜ.....	90
A. TBK m. 138 Kapsamında Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması Bildirimi ve Yeniden Müzakerenin Taraflar İçin Zorunluluk Olup Olmaması Hususu.....	90
B. Uyarlamanın Hâkimden Talep Edilmesi.....	93
III. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA UYARLAMA DAVASI.....	94
A. Genel Olarak.....	94

B. Uyarlama Hakkı Sahibi ve Muhatabı.....	95
C. Uyarlama Davasının Açılma Zamanı.....	96
D. Uyarlama Davasında Hâkim Tarafından Dikkat Edilecek Hususlar	97
E. Uyarlama Davalarında Görevli ve Yetkili Mahkeme.....	99
F. Kira Sözleşmelerinin Uyarlanması Davası Ve Kira Bedelinin Tespiti Davası Arasındaki Farklılıklar.....	100
IV. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN UYARLANMASININ SONUÇLARI.....	103
A. Kira Sözleşmesinin Uyarlanması.....	103
B. Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi.....	105
1. Genel Olarak.....	105
2. Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeple Feshi ile TBK m. 138 Arasındaki İlişki.....	106
a. Genel Olarak.....	106
b. Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeple Feshi (TBK m. 331).....	107
c. TBK m. 331 Hükmünün Uygulama Alanı.....	108
d. Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeple Feshi ile Aşırı İfa Güçlüğü Arasındaki İlişki.....	109
SONUÇ.....	113
KAYNAKÇA.....	117

KISALTMALAR CETVELİ

AÜHFD	: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
BAM	: Bölge Adliye Mahkemesi
BK	: 818 Sayılı Borçlar Kanunu
Bkz.	: Bakınız
C.	: Cilt
dn.	: dipnot
DEÜ	: Dokuz Eylül Üniversitesi
DİK	: Devlet İhale Kanunu
E.	: Esas
GKHK	: Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
HD.	: Hukuk Dairesi
HMK	: Hukuk Muhakemeleri Kanunu
İÜMHAD	: İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi
İHF	: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi
İÜHFM	: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası
K.	: Karar
m.	: madde
S.	: Sayı
s.	: sayfa
T.	: Tarih
TBK	: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu
TBBD	: Türkiye Barolar Birliği Dergisi
TMK	: Türk Medeni Kanunu
TTK	: Türk Ticaret Kanunu
TÜFE	: Tüketici Fiyat Endeksi
vd.	: ve devamı
Y.	: Yargıtay
YHGK	: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu

GİRİŞ

Kira sözleşmesi, 01.07.2012 tarihli 2836 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun dördüncü bölümünde; genel hükümler, konut ve çatılı işyeri kiralari ve ürün kirasi olmak üzere üç ayrımda düzenlenmektedir. Türk Borçlar Kanunu, 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiralari Hakkında Kanun’u yürürlükten kaldırmış ve bu kanundaki hükümler bir kısım değişiklikler ile konut ve çatılı işyeri kira kavramı içerisinde TBK bünyesine dahil edilmiştir. TBK ile kira hükümlerinin uygulama alanı GKHK hükümlerine göre daha geniş tutularak GKHK’da yer alan mekana ilişkin sınırlandırma kaldırılmıştır. TBK m. 339 ile konut ve çatılı işyeri kira hükümlerinin uygulama alanı, konut kiralari, çatılı işyeri kiralari ve konut ve çatılı işyeri kiralariında kullanımı kiracıya bırakılan eşya ile sınırlandırılmıştır. Ayrıca kamu kurum ve kuruluşlarının yaptıkları çatılı kiralananlar bakımından kira sözleşmeleri de uygulama alanına dahil edilmiştir.

Kira sözleşmesinin varlığından söz etmek için bir tarafın kiralananı kullanmak için bırakmasına karşılık, diğer tarafın kira bedelini ödeme yükümlülüğü altına girmesi gerekmekte olup, bu hususta tarafların anlaşmış olması aranmaktadır. Bu üç unsur kira sözleşmesinin geçerliliği için gereklidir. Kira sözleşmesi kurulurken kiracı ve kiraya veren, TBK’nın konut ve çatılı işyeri kira hükümleri ile genel hükümler saklı kalmak kaydıyla, sözleşme şartlarını belirlemede serbesttirler.

Kiracı ve kiraya veren arasında irade serbestisi ile belirlenen şartlar bakımından aslolan tarafların ahde vefa prensibi uyarınca sözleşmeye sadık kalmaları ve şartların değişmesi halinde dahi sözleşmeyi kurulduğu zamandaki gibi uygulamalarıdır. Zira, sözleşmeler hukukunda, her sözleşme ile taraflar arasında bir edim ve karşı edim dengesi kurulur ve sözleşme, bu edimler kapsamına göre düzenlenir. Her somut olayda sözleşme kurulurken, taraflar arasında ekonomik dengenin mümkün ve muhtemel olduğu farz edilmektedir.

Ancak, bazı hallerde kira sözleşmesinin kurulduğu sırada taraflar arasında mevcut olan denge, şartların sonradan olağanüstü şekilde değişmesi nedeniyle taraflardan biri aleyhine bozulabilir ve bu durumda, sözleşmenin ifası, bir taraf için çekilmez hale gelebilir. İşte bu gibi hallerde kira sözleşmesinin aynı şekilde uygulanmasının beklenmesi bir taraf için adalet, hakkaniyet ve dürüstlük kuralına aykırılık yaratacaktır. Anılan nedenle, ortaya çıkan bu durum, sözleşme şartlarının değiştirilmesi ve değişen şartlara göre sözleşmenin uyarlanmasını gündeme getirmiştir.

TBK'nın yürürlüğe girmesinden önceki dönemde uyarlamaya ilişkin sorunlar, Yargıtay kararları ışığından çözümlenmekteydi. Uygulamada, kira sözleşmelerinde uyarlama, önce kiraya veren taraf için gündeme gelmiş, daha sonrasında yabancı para üzerinden kararlaştırılan kira bedelleri için kiracı taraf için de uygulanmıştır. 1981 yılından itibaren Yargıtay'ın yerleşik içtihadı haline gelmiş ve doktrin tarafından da kabul edilen sözleşmenin değişen şartlara uyarlanması, "Aşırı İfa Güçlüğü" başlıklı TBK'nın 138. madde hükmü ile kanun sistematığında borçların sona erme hallerinde yerini almıştır.

TBK m.138 uyarınca kira sözleşmelerinin değişen şartlara uyarlanması için kira sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülemeyen ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durumun, borçludan kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkması, bu durumun sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguları, kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirmiş olması ve borçlunun borcunu henüz ifa etmemiş olması veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olması şartlarının varlığı halinde gündeme gelecektir.

TBK m. 138 ile belirtilen şartların gerçekleşmesi halinde, aşırı ifa güçlüğüne uğrayan taraf, hâkimden sözleşmenin değişen şartlara uyarlanmasını talep edebilecek, bunun mümkün olmaması halinde ise, sözleşmeyi sona erdirebilecektir.

Bu çerçevede çalışmamızın konusu, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin TBK m. 138 ile düzenlenen “Aşırı İfa Güçlüğü” hükmü uyarınca değişen şartlara uyarlanmasına ilişkindir. Çalışmamızda, TBK m. 138 hükmünün konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ne şekilde uygulanacağı, uyarlamanın nasıl yapılacağı ve konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin uyarlanmasının sonuçları üzerinde durulmuştur.

Çalışmamız dört bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde konunun daha iyi anlaşılması için kira sözleşmesi ana hatları ile ele alınarak kira sözleşmesinin unsurları, tarafları, şekli, geçerliliği ve süresinden bahsedilecektir. Ayrıca, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin uygulama alanı ile konut ve çatılı işyeri kavramları üzerinde durulacaktır.

İkinci bölümde; aşırı ifa güçlüğü ile sözleşmelerin değişen şartlara uyarlanması kavramları açıklanarak, uyarlamaya dair temel ilkeler olan sözleşme özgürlüğü, ahde vefa ve clausula rebus sic stantibus ilkelerinden bahsedilecektir. Ardından, TBK m.138 hükmünün hukuki temelinin daha iyi anlaşılması adına, uyarlama hakkında yabancı hukuk sistemlerinde geliştirilen teoriler incelenecektir.

Üçüncü bölümde, 818 Sayılı BK döneminde kira sözleşmelerinde uyarlamanın durumu Yargıtay kararları ışığında açıklanacak, ardından TBK m. 138 döneminde kira sözleşmelerinin uyarlanmasından ve hükmün hukuki niteliğinden bahsedilecektir. Bölümün devamında ise, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin uyarlamasının şartlarından bahsedilecektir.

Son bölümde ise konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin uyarlanmasının sonuçları ele alınacaktır. Bu bölümde, uyarlamanın hukuki niteliği ile uyarlama hakkının kullanılması usulünden bahsedilerek, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin uyarlanması davasına ilişkin esaslar detaylandırılacaktır. Aynı zamanda konu ile bağlantılı olarak uygulamada sıklıkla karıştırılan kira sözleşmelerinin uyarlanması davası ve kira bedelinin tespiti davası arasındaki farklılıklar anlatılacaktır. Son olarak, uyarlamanın iki sonucu olan kira sözleşmesinin

uyarlanması ile kira sözleşmesinin sona ermesi üzerinde durularak sona erme ile bağlantılı olarak kira sözleşmesinin önemli sebeple feshi ile TBK m. 138 arasındaki ilişki anlatılacaktır. Çalışmamız, konunun genel değerlendirmesinin yapılacağı sonuç bölümü ile tamamlanacaktır.



BİRİNCİ BÖLÜM

GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİ, KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA KAVRAMI VE UYGULAMA ALANI

I. GENEL OLARAK KİRA SÖZLEŞMESİ

A. Tanımı

Kira Sözleşmesi, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun dördüncü bölümünde; 299 ila 338. maddeler arasında genel hükümler, 339 ila 356. maddeler arasında konut ve çatılı işyeri kiralari, 357 ila 378. maddeler arasında ürün kirası olmak üzere üç ayrımda düzenlenmektedir.

Kira sözleşmesi, Türk Borçlar Kanunu’nun 299. maddesi ile “*Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir*” şeklinde tanımlanmaktadır. Bu tanım ile hem adi kira, hem de ürün kirası¹ tanımı verilmektedir².

¹ TBK m. 357 hükmünde ürün kirası tanımı “*Ürün kirası kiraya verenin, kiracıya, ürün veren bir şeyin veya hakkın kullanılmasını ve ürünlerin devşirilmesini bedel karşılığında bırakmayı üstlendiği sözleşmedir.*” şeklinde düzenlenmiştir.

² Aydoğdu, Murat/Kahveci, Nalan, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Sözleşmeler Hukuku, 6098 Sayılı Borçlar Kanunu Ve 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Gözönüne Alınarak Şema Ve Tablolarla Açıklamaları Ders Kitabı, Gözden Geçirilmiş Ve Yenilenmiş, 3. Bası, Adalet Yayınevi, Ankara, 2017, s. 368; Gümüş, Mustafa Alper, “Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi, TBK m. 299-356, Gözden Geçirilmiş, Genişletilmiş ve 04.07.2012 Tarihli ve 6353 Sayılı Kanun’a ve Diğer Yeni Mevzuata Göre Güncellenmiş 2. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012, s. 30; Zevkliler, Aydın/ Ertaş, Şeref/ Havutcu, Ayşe/ Aydoğdu, Murat/ Cumalıoğlu Emre, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Hazırlanmış, Borçlar Hukuku Genel Hükümler ve Özel Borç İlişkileri Ana İlkeler, Barış Yayınları, İzmir, 2013, s. 479; Yavuz, Cevdet/Acar, Faruk/Özen, Burak, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 17. Baskı, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2021, s. 235; Aral, Fahrettin/Ayrancı, Hasan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri; Gözden Geçirilmiş Ve Genişletilmiş, 14. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2021, s. 262; Acar, Faruk, Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299- 332), Yenilenmiş ve Genişletilmiş 4. Baskı, Beta Yayınları, İstanbul, 2017, s. 52; Zevkliler, Aydın/Gökyayla, Emre, Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, 21. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2021, s. 195.

TBK m. 299 ile düzenlendiği şekliyle adi kira sözleşmesi, bir tarafın, kiralanan şeyin kullanımını diğer tarafa bırakmayı, diğer tarafın da, kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir. Bu tanım uyarınca, kira sözleşmesinin üç temel unsuru bulunmaktadır: Kira konusu şey, kira bedeli, kiracı ile kiraya veren arasında anlaşma. Kira sözleşmesinin söz konusu bu unsurları aşağıda incelenecektir³. Ancak, bu unsurları incelemeden önce, kira sözleşmesinin hukuki niteliğini ortaya koymak gerekir.

B. Hukuki Niteliği

Kira sözleşmesi tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir⁴. Bu bakımdan, kiraya veren, kiralananı sözleşmede kararlaştırıldığı şekilde elverişli olarak kullandırma (TBK m. 301), kiracı ise kira bedelini ödeme (TBK m. 313) borcu altındadır.

Kira sözleşmesi, iki tarafa borç yükleyen bir sözleşme olması yanında, aynı zamanda, sürekli edim borcu da doğuran bir sözleşmedir⁵. Tarafların, kira sözleşmesinden doğan edimlerini bir kez ifa etmesi ile kira sözleşmesi sona ermez. Bu bağlamda kira sözleşmesi süreklilik arz eden bir sözleşmedir. Kira sözleşmesine süreklilik niteliğini veren, kiracının kira bedelini dönemlik edimlerle ödeme borcu değil⁶, kiraya verenin, kiralananı kiracıya kullandırma ve sözleşmede kararlaştırılan kullanıma elverişli şekilde bulundurma borcudur. Bu asli borç, sürekli bir borçtur ve zamana yayılmıştır⁷.

³ Bkz. Birinci Bölüm, I- C

⁴ Kılıçoğlu, Ahmet M., Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Gözden Geçirilmiş Güncelleştirilmiş, 3. Baskı, Turhan Kitapevi, Ankara, 2021, s. 226; İncoğlu, M. Murat, Kira Hukuku, Cilt 1, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014, s. 32; Tandoğan, Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Cilt: I/2, Kira Ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri, Üçüncü Tıpkıbasım, Evrim Basım, İstanbul, 1988, s. 14; Ural Çınar, Nihal, Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014, s. 8; Yavuz/Acar/Özen, 17. Baskı, s. 239; Gümüş, s. 31; Aral/Ayrancı, s. 262.

⁵ Kılıçoğlu, s. 226; Gümüş, s. 31; İncoğlu, C. 1 s. 33; Kahveci, Nalan, Alt Kira ve Kiranın Devri, Güncel Yayınevi, İzmir, 2005, s. 4.

⁶ Gümüş, s. 31.

⁷ Gümüş, s. 31; İncoğlu, C. 1, s. 33; Eren, Fikret, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2020, s. 226.

Kira sözleşmesi, kullandırma amacı güden bir sözleşmedir⁸. Kullandırma amacı güden sözleşmeler, bir şeyin kullanılması, ondan yararlanılması amacıyla geçici olarak karşı tarafa devrini amaçlayan sözleşmelerdir⁹. Burada belirtmek gerekir ki, kiracının, kiralananı kullanma hakkı şahsi bir haktır; kiracı kiralanan üzerinde kira sözleşmesi ile herhangi bir ayni hak kazanmamaktadır¹⁰. Adi kira sözleşmelerinde kiraya veren taraf, kiracıya, kiralanan şeyin kullanımını bırakmış olmalıdır. Kullanmanın türü sözleşme esas tutularak belirlenmektedir¹¹.

Kira sözleşmesi, aynı zamanda, rızai bir sözleşmedir¹². Sözleşmenin kurulması için tarafların karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanları yeterlidir. Kira sözleşmesinin kurulması için kiralanan şeyin teslimi aranmamaktadır¹³.

C. Unsurları

A. Kira Konusu Şey

TBK'nın 299. maddesi ile kira konusu şey, "kiralanan şey" olarak ifade edilmektedir. Kira konusunu, kural olarak, hem taşınır, hem taşınmazlar oluşturabilir¹⁴. Taşınır mülkiyeti TMK m. 762 ile "*Taşınır mülkiyetinin konusu, nitelikleri itibarıyla taşınabilen maddî şeyler ile edinmeye elverişli olan ve taşınmaz mülkiyetinin kapsamına girmeyen doğal güçlerdir.*" şeklinde düzenlenmiştir. Müzik aletleri, koşu atları, kitaplar, mobilyalar, zirai aletler, elektronik aletler, motorlu araçlar da taşınır olarak kiralanan şeylerin örneklerindendir¹⁵. Hatta son

⁸ Aydoğdu/Kahveci, s. 369; Kılıçoğlu, s. 226; Yavuz/Acar/Özen, 17. Baskı, s. 238; Gümüş, s. 31; İnceoğlu, C. 2, s.33; Aral/Ayrancı, s. 263.

⁹ Zevkliler/Gökyayla/Havutcu/Aydoğdu/Cumalıoğlu, s. 404.

¹⁰ Yavuz/Acar/Özen, 17. Baskı, s. 237; Acar, Şerh, s. 53.

¹¹ Yavuz/Acar/Özen, 17. Baskı, s. 238.

¹² Gümüş, s. 30; Yavuz/Acar/Özen, 17. Baskı, s. 236; Aydoğdu/Kahveci, s. 388; Tandoğan, C. I, s. 11; Aral/Ayrancı, s. 262; Olgaç, Senai, Borçlar Hukuku Akdın Muhtelif Nevileri, (III), Kira, İsmail Akgün Matbaası, İstanbul, 1966, s. 253.

¹³ Aral/Ayrancı, s. 262; Zevkliler/Gökyayla, s. 223; Aydın, Gülşah Sinem, Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi, (TBK m. 327- 333), 12. Levha Yayıncılık, 1. Baskı, İstanbul, 2013, s. 9.

¹⁴ Olgaç, s. 254; Tandoğan, C. I, s. 2; Aydoğdu/Kahveci, s. 369; Kılıçoğlu, s. 223; Yavuz/Acar/Özen, 17. Baskı, s. 237; İnceoğlu, C. 1, s. 9; Zevkliler/Gökyayla, s. 195; Aral/Ayrancı, s. 260.

¹⁵ Kılıçoğlu, s. 224; Yavuz/Acar/Özen, 17. Baskı, s. 238. Hayvan kirası TBK m. 376 uyarınca ürün kirasına konu olabilmektedir. Kira sözleşmesinin konusunu para veya tüketilebilen şeyler oluşturamaz. Bu anlamda para veya

zamanlarda gittikçe yaygınlaşan, 4 -5 günlük ya da aylık süreler ile yapılan elbise kiralamaları da taşınır kiralarına örnek oluşturur.

6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun döneminde mabetlerin kiraya verilemeyeceği ve ibadethane haricinde hiçbir amaç ile kullanılamayacağı Kanun'un 1. maddesi ile açıkça belirtilmekteydi. Ancak, TBK'da kira hükümlerinde buna ilişkin açık bir düzenleme bulunmamaktadır. Doktrinde, bu duruma ilişkin açık bir hüküm bulunmаса dahi, mabetlerin kiralanmasına ilişkin yapılan kira sözleşmesinin kamu düzenine ve genel ahlaka aykırılık teşkil etmesi nedeniyle TBK m. 27 uyarınca geçersiz sayılacağı belirtilmektedir¹⁶. Burada ifade etmek gerekir ki, mabetlerin kiralanmamasına ilişkin yasak, yalnızca ibadete tahsis edilen yerler içindir. Bunun haricinde ibadethaneye gelir getirmek gayesiyle yapılan kiralamalar hakkında, örneğin bir camiinin ibadet edilen yerleri dışında kalan yerdeki dükkanın kiralanması hakkında, TBK'nın kira hükümleri uygulanabilir¹⁷.

Doktrinde bir görüş¹⁸, TBK'nın konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin, 339 ila 356 maddeleri arasında yer alan hükümlerin, sadece; taşınmazlar, taşınmaz parçaları, binalar, katlar, dairelerin kiralanması hususlarına ilişkin olarak düzenlenmiş olduğunu ifade etmektedir. Diğer bir görüş¹⁹ ise, konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin konut ve çatılı işyeri niteliğindeki taşınır yapı kiraları için de uygulanabilir olduğunu ifade etmektedir. Bu konu

tüketilebilen şeyler TBK m. 386 uyarınca tüketim ödöncünün konusunu oluşturmaktadır. (Bkz. Aydemir, Efrail, Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku, Güncellenmiş ve Gözden Geçirilmiş 4. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2016, s. 17; İnceoğlu, C. 1, s. 9; Kılıçoğlu, s. 224; Tandoğan, C. I, s. 3). Eşya niteliğini haiz olmayan değerler, haklar, adi kira sözleşmesinin konusunu oluşturmaz. (Bkz. Aydın, s. 7) Aksi yönde bir hakkın da kira konusu olabileceğine dair görüşler için bkz. Aydemir, Kira Hukuku, s. 19; Kahveci, s. 4.

¹⁶ İnceoğlu, C. 1, s. 9.

¹⁷ İnceoğlu, M. Murat, Kira Hukuku, Cilt 2, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014, s. 36; Gökyayla, Emre, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK m. 339), Prof. Dr. Aydın Zevkliler'e Armağan, İzmir, 2013, s. 1213.

¹⁸ Aydoğdu/Kahveci, s. 585; Yavuz/Acar/Özen, 17. Baskı, s. 320; Acar, Şerh, s. 69; Kurak, Necat, Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Davalar, 2. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2021, s. 582.

¹⁹ Gümüş, s. 24; Gökyayla, s. 1214; İnceoğlu, s. 11.

hakkındaki açıklamalarımız, “Konut ve Çatılı İşyeri Kavramı” başlıklı bölümde ifade edilmiş olup, burada ilgili bölümdeki açıklamalarımıza atıf yapmakla yetinmekteyiz²⁰.

Bu başlık altında belirtmek gerekir ki, eşyanın sadece bir kısmının dahi kira sözleşmesinin konusunu oluşturması mümkündür²¹. Bir evin tek bir odasının kiralınması, taşınmazın tek bir duvarının reklam veya ilan için kiralınması, GSM operatörleri tarafından baz istasyonu koymak amacıyla taşınmazın çatısının bir kısmının kiralınması bu duruma örnektir²². Fiziken mevcut olan şeyler kiralınabileceği gibi, ileride meydana gelecek şeyler de kiralınabilir. Önemli olan kiralanan şeyin ifa sırasında mevcut olmasıdır²³.

B. Kira Bedeli

Kira sözleşmesinin bir diğer unsuru da, kira bedelidir. TBK m. 313 uyarınca, kiracı, kira bedelini ödemekle yükümlüdür. Kiracının kira bedelini ödeme borcu, asli edim yükümlülüğünü oluşturmaktadır²⁴. Dolayısıyla, kiralanan şey, bedelsiz olarak kullanılmakta ise, burada bir kira sözleşmesinden bahsedilemeyecektir²⁵. Kira sözleşmesi ile bir şeyin kullanılmasının ve yararlanılmasının bedel karşılığı kiracıya bırakılması söz konusu olduğundan, bedelsiz kullanımdan veya yararlanmadan kaynaklanan bir sözleşme, kullanma ödöncü olarak değerlendirilecektir.

Kira bedeli, sözleşme özgürlüğü kapsamı dâhilinde, TBK’nın 26. ve 27. maddeleri ve aşırı yararlanmaya ilişkin hükümler saklı kalmak kaydıyla²⁶, taraflarca serbestçe belirlenebilir²⁷. Durum bu şekilde olmakla birlikte, konut ve çatılı işyeri kira hükümleri

²⁰ Bkz. Birinci Bölüm, II-B.

²¹ Acar, Şerh, s. 68.

²² İnceoğlu, C. 1, s. 10.

²³ Acar, Şerh, s. 68.

²⁴ Gümüş, s. 182; İnceoğlu, C. 1; s.12; Yavuz/Acar/Özen, 17. Baskı, s. 239; Zevkliler/ Ertaş/Havutcu/ Aydoğdu/ Cumalıoğlu, s.495; Acar, Şerh, s. 71; Aral/Ayrancı, s. 264.

²⁵ Aydemir, Kira Hukuku, s. 87; Acar, Şerh, s. 71.

²⁶ Aydoğdu/Kahveci, s. 386; Yavuz/Acar/Özen, 17. Baskı, s. 240; Aral/Ayrancı, s. 267; Kahveci, s. 5.

²⁷ Gümüş, s.182; Aydoğdu/Kahveci, s. 386; Zevkliler/Gökyayla, s. 229; Ural Çınar, s. 48.

bakımından TBK m. 344 kapsamında kira bedelinin belirlenmesi ve artışına ilişkin istisnai bir düzenleme getirilmiştir. Konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından, kira bedelinde, kiracı aleyhine değişiklik yapılması yasaktır. Ayrıca yine TBK m. 344 uyarınca, kira bedelinde yapılacak artış TÜFE on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek kaydıyla geçerli olacaktır. Kira bedeli, sözleşme özgürlüğü kapsamında tek seferde veya günlük, aylık gibi dönemsel edimler şeklinde kararlaştırılabilir²⁸.

Kira bedeli, kural olarak paradır. Ülke parası olabileceği gibi, yabancı para da kira bedeli²⁹ olarak kararlaştırılabilir. Hatta, kira bedelinin altın gibi misli eşya olarak belirlenebileceği de kabul edilmekte ve uygulanmaktadır³⁰. Kira bedeli yerine başka bir edimin (hizmet edimi gibi) kararlaştırılması halinde, kira değil, kendine özgü bir sözleşme söz konusu olacaktır³¹. Ancak kira ile birlikte kiracının bir iş görme edimi üstlenmesi halinde, bu edim, karşı edim niteliğinde olmayacağından, söz konusu sözleşmeyi kira sözleşmesi olmaktan da çıkarmayacaktır³². Kiracının, bahçedeki ağaçların bakımını yapması bu duruma örnek teşkil edebilir³³. Doktrinde bir görüşe göre, kiracının kira karşılığı iş görme edimi ifa etmesi halinde, bunun kira bedeli olarak kabulünün mümkün olduğu belirtilmektedir³⁴. Kanaatimizce, kiracının kira karşılığı iş görme ediminin ifası halinde, örneğin iş hanının bakım ve temizliği karşılığında çay ocağının kiraya verilmesi halinde³⁵ burada kira sözleşmesinden bahsedilemeyecektir. Zira, kira sözleşmesinin kira bedeli unsuru bulunmamaktadır.

²⁸ Aydoğdu/Kahveci, s.387. TBK m. 314 uyarınca “*Kiracı, aksine sözleşme ve yerel âdet olmadıkça, kira bedelini ve gerekiyorsa yan giderleri, her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemekle yükümlüdür.*”

²⁹ Kira bedelinin yabancı para üzerinden belirlenmesi bazı istisnai haller haricinde Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar’da Değişiklik Yapılmasına Dair 85 Sayılı Karar ile yasaklanmıştır. Açıklamalarımız için bkz. Üçüncü Bölüm, I.1.

³⁰ Acar, Şerh, s. 72; Aral/Ayrancı, s. 264; Yavuz/Acar/Özen, 17. Baskı, s.240; Zevkliler/Gökyayla, s. 229; Aydın, s. 11; Ural Çınar, s. 49. *Gümüş*, kira bedelinin misli olmayan eşya olarak belirlenebileceğini de ifade etmektedir. (Bkz. *Gümüş*, s. 34).

³¹ Aral/Ayrancı, s. 266; Acar, Şerh, s. 72; İnceoğlu, C. 1, s. 13; *Gümüş*, s. 34; Ural Çınar, s. 50.

³² Acar, Şerh, s. 72; İnceoğlu, C. 1, s. 13.

³³ Acar, Şerh, s. 72.

³⁴ Aydoğdu/Kahveci, s. 386; Aydemir, Kira Hukuku, s. 87; Zevkliler/Ertas/Havutcu/Aydoğdu/Cumalıoğlu, s. 485.

³⁵ Aydemir, Kira Hukuku, s. 87.

Genellikle taraflar, kira sözleşmesi ile kira bedelini başlangıçta belirlerler. Ancak, kira bedelinin hiç konuşulmaması, sonraya bırakılması ve birtakım ölçütlere bağlanması da mümkündür³⁶. Kira bedelinin miktarı hususunda tarafların başlangıçta anlaşıp anlaşmaması durumu doktrinde tartışmalıdır. Kira bedelinin sözleşme kurulurken belirli veya belirlenebilir olması gerekli ve yeterlidir³⁷. Doktrinde bir görüşe göre, kira bedeli taraflarca belirli veya belirlenebilir değil ise, kira bedeli, sözleşmenin esaslı unsuru olduğundan kira sözleşmesinin hiç kurulmamış sayılması gerekmektedir³⁸. Bir diğer görüşe göre ise, kira bedeli hususunda tarafların anlaşma sağladığı, ancak miktarını belirlemeyi sonraya bıraktığı durumlarda, kira sözleşmesinin, geçerli olacağı ve taraflarca anlaşma sağlanamaması halinde, mahkemece kira bedelinin tespit edileceği belirtilmektedir³⁹. Kanaatimizce de, taraflar kira bedelinin ödenmesi hususunda anlaşma sağlamışlar, ancak kira bedelinin miktarının ne olacağı konusunu sonraya bırakmışlarsa ve sonradan da anlaşma sağlayamamışlarsa bu halde mahkemece kira bedelinin tespiti yapılabilecektir. Tarafların kira bedeli ödenmesi hususunda karşılıklı iradeleri mevcut ve asli edimi taşıyorsa yokluk söz konusu olmayacaktır. Konuya ilişkin Yargıtay⁴⁰, kira bedelinin mahkemece tespiti talebinde hukuki yarar olduğu yönünde karar vermiştir.

Kira bedeli, kiralanan yeri kullanan işletmenin aylık cirosu üzerinden bir oranla da kararlaştırılabilir⁴¹. Bu husus, sözleşmeyi başlı başına ürün kirası niteliğine sokmayacaktır.

³⁶ Yavuz/Acar/Özen, 17. Baskı, s. 239.

³⁷ Gümüş, s. 35; Acar, Şerh, s. 73; Ural Çınar, s. 51.

³⁸ Gümüş, s. 35-36; İncoğlu, C. 1, s. 15; Aral/Ayrancı, s. 266; Ural Çınar, s. 52.

³⁹ Yavuz/Acar/Özen, 17. Baskı, s. 239; Tandoğan, C. I, s. 14.

⁴⁰ Y. 3. HD., E. 2017/2089, K. 2017/6506 T. 4.5.2017; “Somut olayda; taraflar arasındaki 17.08.2010 tarihli ve beş yıl süreli kira sözleşmesinden dava konusu tarla niteliğindeki taşınmazın kiralandığı anlaşılmıştır. Sözleşmede bedel kısmı boş bırakılmıştır. Sözleşmede bedel kısmı boş bırakılmış olduğundan, sözleşme ile öngörülen süre henüz dolmadan davacı kiraya veren sözleşmede boş bırakılan kira bedelinin yıllık 5.000 TL olduğunun tespitini istemiştir. Kira parasının miktarına ilişkin olarak taraflar arasında bir uyuşmazlık bulunup mahkemeye müracaat edildiğine ve kira parasının dava yoluyla tespiti istenildiğine göre, kira bedelinin tespitine karar verilmelidir. Taraflar arasında hükmen tespit edilmiş Fya da sözleşme ile kararlaştırılmış bir kira parası olmadığı için davacının sözleşmede boş bırakılmış olan kira parasının mahkemece tespiti ile hüküm altına alınmasını istemekte hukuki yararı vardır.” (Bkz. Kurak, s. 72).

⁴¹ İncoğlu, C. 1, s. 14; Gümüş, s. 35.

Kiranın ciro üzerinden bir oranla kararlaştırılması, sadece, kira bedelinin belirlenmesine ilişkin bir kayıt olarak kabul edilecektir⁴².

C. Kiracı ile Kiraya Veren Arasındaki Anlaşma

Kira sözleşmesinin kurulması için bir eşyanın kullanılmasının, bir kira bedeli karşılığı bırakılması konusunda kiraya veren ve kiracı tarafın anlaşmış olması gerekmektedir. Kira sözleşmesi, rızai bir sözleşme olup tarafların karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanları kira sözleşmesinin kurulması için yeterlidir⁴³. Kiralanan şeyin teslimi sözleşmenin kurulması için zorunlu bir şart değildir⁴⁴.

Sözleşmenin tarafları, sözleşmede kararlaştırdıkları koşullara uygun olarak borçlarını ifa etmeyi, karşılıklı olarak birbirlerinden isteyebilirler⁴⁵. Kiraya veren kiracıya, kiralananı kullandırma borcunu, kiracı ise kullanmanın karşılığını ödeme borcunu ifa yükümlülüğü altına girmektedir⁴⁶. Bu bağlamda, kiracı ile kiraya veren arasındaki anlaşmanın, kira sözleşmesinin unsurlarını içermesi aranmaktadır. Anlaşma, kiracı bakımından kira bedeli, kiraya veren bakımından kira konusu şeyi kullanıma uygun bulundurmaya ifade eder. Taraflar, her iki edimin de karşılıklı olmasını açık veya örtülü irade beyanı ile kabul etmeleri halinde kira sözleşmesi kurulmuş sayılır⁴⁷.

⁴² İnceoğlu, C. 1, s.1 4. *Kılıçoğlu*, kira sözleşmesinde bedel yerine kiralananan elde edilen yarardan kiraya verene pay verme söz konusu ise, ürüne katılmalı kira sözleşmesinden, ürün kirası söz konusu değilse, kendisine özgü bir sözleşmenin söz konusu olacağını belirtmektedir. (Bkz. *Kılıçoğlu*, s. 225).

⁴³ Gümüş, *Kira Sözleşmesi*, s. 30; Yavuz/ Acar/ Özen, s.236; Aydoğdu/Kahveci, s. 388; Tandoğan, C. I, s. 11; Olgaç, s. 253; Aral/Ayrancı, s. 262; Zevkliler/Gökyayla, s. 222; Kahveci, s. 6; Aydın, s. 16; Ural Çınar, s. 7.

⁴⁴ Erzurumluoğlu, Erzan, *Sözleşmeler Hukuku Özel Borç İlişkileri*, Yenilenmiş 6. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2016, s. 30; Tandoğan, C. I, s. 11; Zevkliler/Ertas/Havutcu/Aydoğdu/Cumalıoğlu, s. 485; Zevkliler/Gökyayla, s. 223.

⁴⁵ Aydoğdu/Kahveci, s. 388; Zevkliler/Gökyayla, s. 223.

⁴⁶ Olgaç, s. 254; Tandoğan, C. I, s. 14; Kılıçoğlu, s. 226; Aydın, s. 10; İnceoğlu, C. 1, s. 32; Ural Çınar, s. 8.

⁴⁷ Acar, Şerh, s. 73.

Tarafların sözleşmenin süresi konusunda özel olarak anlaşmaları zorunlu değildir. Kira sözleşmesi belli bir süre yapılabildiği gibi, belirli olmayan bir süre için de yapılabilir. Kira sözleşmelerinde, sözleşmenin süresi belli bir olayın gerçekleşmesine bağlanmış ise, olayın çok uzak olmayan, makul bir zamanda gerçekleşmesi aranmaktadır. Taraflardan birinin hayatı süresince yapılan kira sözleşmeleri, belirli süreli sayılır ve geçerlidir⁴⁸.

Tarafların kira sözleşmesi yapma hususundaki anlaşmaları, tarafların ehliyeti, sözleşmesinin kurulması, temsil, şekil gibi hususlar TBK'nın ve TMK'nın genel hükümlerine tabidir⁴⁹.

D. Tarafları

1. Kiraya Veren

Kira sözleşmelerinde kiraya veren taraf, gerçek kişi veya tüzel kişi olabilir. Genellikle kiraya veren, kiralanan eşya üzerinde kullandırma hakkı tanıma konusunda mülkiyet, üst hakkı veya intifa hakkı sahibi olan kişidir⁵⁰. Ancak kiraya veren, kiralanan şeyin maliki olmak zorunda değildir⁵¹. Burada mülkiyetin devri söz konusu olmayıp, kullanım imkânının bırakılması söz konusu olduğu için, malik olmayan kişiler de kiraya veren sıfatını haiz olabilir⁵². Önemli olan kiraya verenin, kira konusu şeyi, kiracının kullanmasına ve yararlanmasına elverişli bir biçimde bulundurmasıdır⁵³. Kiralanan üzerinde herhangi bir kişisel hak veya ayni hak sahibi olmayan üçüncü kişiler de, başkasının mülkiyetindeki bir eşyaya ilişkin olarak kira sözleşmesi akdedebilir⁵⁴.

⁴⁸ Olgaç, s. 254; Zevkliler/Gökyayla, s. 225.

⁴⁹ Yavuz/Acar/Özen, 17. Baskı, s. 241.

⁵⁰ Kılıçoğlu, s. 227.

⁵¹ Olgaç, s. 253; Gümüş, s. 37; İncoğlu C. 2, s. 51; Aydoğdu/Kahveci, s. 371; Erzurumluoğlu, s. 94; Yavuz/Acar/Özen, 17. Baskı, s. 238; Tandoğan, C. I, s. 11; Zevkliler/Gökyayla, s. 197; Acar, Şerh, s. 63; Aral/Ayrancı, s. 268; Çınar, s. 8.

⁵² Acar, Şerh, s. 63; Aral/Ayrancı, s. 268.

⁵³ Erzurumluoğlu, s. 94.

⁵⁴ Tandoğan, C. I, s. 105; Gümüş, s. 37; İncoğlu C. 2, s. 51; Aydoğdu/Kahveci, s. 371; Acar, Şerh, s. 63; Zevkliler/Gökyayla, s. 197.

Mülkiyeti kendine ait olmayan ve üzerinde herhangi bir hak sahibi olmayan kişi, kira konusu şeyi kiralamış ve kiralanan o sırada kira konusu şeyin malikinin zilyetliğindeyse ve ayrıca kiraya verenin, kiracıya kira konusu şeyi kullanımına bırakamayacağı dürüstlük kuralı ve somut olayın şartlarına göre açıkça anlaşılmakta ise, bu durumda, kiraya veren, TBK m.112 uyarınca, kiracının uğradığı müspet zarardan sorumlu olacaktır. Kiraya veren kusursuz ise borcu, TBK m.136 uyarınca ifa imkansızlığı hükümlerine göre sona erecektir⁵⁵.

Kira sözleşmesi, kiraya veren adına ve hesabına yetkili temsilcisi, vekili ya da iradi temsilcisi tarafından da akdedilebilir. Ticari bir şirket, dernek ya da vakıf kiraya veren sıfatını haiz olabilir. Adi ortaklıklar bakımından ise, adi ortaklığın tüzel kişiliği bulunmadığından, ortaklığı oluşturan ortaklar kiraya veren olarak sözleşmenin tarafı olabilirler⁵⁶.

Tüzel kişilere ait olan şeylerin kiraya verilmesi için, kuruluş belgelerindeki koşullara uygun olarak, yetkili organ ve temsilcilerinin karar vermesi gerekmektedir⁵⁷.

Kiraya verenin mümeyyiz küçük ya da kısıtlı olması halinde, onun adına ve hesabına kira sözleşmesini yasal temsilcisi yapacaktır. TMK m. 462/6 uyarınca, bir yıl veya daha uzun süreli ürün ve üç yıl veya daha uzun süreli taşınmaz kirası sözleşmeleri yapılabilmesi için hem vasinin, hem vesayet makamının izni gerekmektedir. Her ne kadar, TMK m. 462/6 ile “kira sözleşmeleri” ifadesi kullanılmış ise de, bu durumunun kısıtlının kiracı olması halini mi yoksa, kiraya veren olması halini mi kapsadığı belirtilmemiştir. Doktrinde bizim de katıldığımız görüşe göre, madde her iki hali de kapsadığından, kısıtlının kiraya veren sıfatıyla kira sözleşmesi yaptığı hallerde de uygulanması gerektiği ifade edilmektedir⁵⁸.

⁵⁵ Gümüş, s. 37; İnceoğlu C. 2, s. 52; Acar, Şerh. s. 63; Aral/Ayrancı, s. 268; Zevkliler/Gökyayla, s. 197-198.

⁵⁶ Acar, Şerh, s. 63.

⁵⁷ Kılıçoğlu, s. 228.

⁵⁸ Kılıçoğlu, s. 227; İnceoğlu, C. 1, s. 68.

Kiraya verenin evli olması halinde, aile konutunun kirasına ilişkin özellikli bir durum söz konusudur. Aile konutu eşlerin beraber seçtikleri ve varsa çocukları ile birlikte yaşadıkları ortak konuttur⁵⁹. TMK m. 194 uyarınca, eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemeyecek, devredemeyecek ve aile konutu üzerindeki hakları sınırlandıramayacaktır. Eşin maliki olduğu aile konutu niteliğindeki taşınmazın kiraya verilmesi de, aile konutu üzerindeki hakları sınırlayan bir işlem niteliğinde olduğundan, diğer eşin rızasına tabi olacaktır⁶⁰.

Kira sözleşmelerinde, kiraya veren tarafta birden fazla kişinin yer alması mümkündür⁶¹. Paylı mülkiyete konu malın kiraya verilmesine ilişkin TMK m. 691 uyarınca, kural olarak, tüm paydaşlar, pay ve paydaş çoğunluğu ile alınacak bir karar neticesinde kira sözleşmesi ile bağlı ve kiracıya karşı sorumlu olurlar⁶². Aynı durum kat maliklerinin ortak alanı kiraya vermeleri durumunda da geçerlidir⁶³. Paylı mülkiyette paydaşlardan her biri aralarındaki yararlanma ve yönetim anlaşması ile kendisine bırakılan taşınmaz kısmını tek başına kiraya verebilir⁶⁴. Gerekli çoğunluk (çifte çoğunluk) sağlanmadan paydaşlardan biri, kira sözleşmesini bütün paydaşlar adına yaparsa, diğer paydaşların onay vermemesi halinde, yetkisiz temsile ilişkin kurallar gereğince (TBK m. 46- 47) sözleşme onay vermeyen bu paydaşları bağlamaz. Bu durumda kiraya veren paydaşın TBK m. 47 uyarınca kiracıya karşı tazminat yükümlülüğü söz konusu olur. Buna karşılık paydaşlardan biri, kira sözleşmesini kendi nam ve hesabına yaparsa ve diğer paydaşlar da kiracının kiralananı kullanmasına engel olursa, kiraya veren paydaş borcunu yerine getirememesinin sonuçlarına katlanmakla yükümlü olacaktır. Onun sonuçları ise, TBK m. 112 vd. ile TBK m. 309 ile hüküm altına alınan zararın giderilmesidir⁶⁵.

⁵⁹ Akıntürk, Turgut/ Ateş, Derya, Türk Medeni Hukuku, Aile Hukuku, İkinci Cilt; Yenilenmiş 22. Baskı, Beta Yayınevi, İstanbul, 2020, s. 121.

⁶⁰ Akıntürk/Ateş, s. 121; Gümüş, s. 39; İnceoğlu, C. 1, s.50; Acar, Şerh, s. 68.

⁶¹ Tandoğan, C. I, s. 106; İnceoğlu, C. 2, s. 54; Zevkliler/Gökyayla, s. 198; Kılıçoğlu, s. 228.

⁶² Kılıçoğlu, s. 228; İnceoğlu, C. 2, s. 58; Zevkliler/Gökyayla, s. 198.

⁶³ Acar, Şerh, s. 64.

⁶⁴ Gümüş, s. 39.

⁶⁵ Tandoğan, C. I, s. 106- 107; Zevkliler/Gökyayla, s. 199; Aral/Ayrancı, s. 268.

TMK m. 702/2 uyarınca elbirliği mülkiyetinde de, sözleşmede aksine bir hüküm yoksa, oybirliği ile kira sözleşmesi akdedilebilir. Maliklerden yalnız birinin diğerleri adına yaptığı kira sözleşmesi, yetkisiz temsil hükümleri uyarınca, diğer maliklerinin hepsinin icazeti olmadıkça onları bağlamayacak ve sözleşme geçersiz sayılacaktır. Yetkisiz temsilci olan malik TBK m. 47/1 uyarınca geçersiz kira sözleşmesi nedeniyle kiracıya tazminat ödemek ile yükümlü olacaktır⁶⁶. Kira sözleşmesi tasarruf işlemi değildir. Ancak maliklerin mülkiyet konusu malda belirli bir payı mevcut olmadığından, borç doğurucu işlem olan kira sözleşmesi için de bütün maliklerin oy birliği aranmaktadır⁶⁷. Elbirliği ile maliklerden biri kira sözleşmesini kendi adına yaparsa, sözleşme onu bağlayacaktır. Böyle bir durumda, sözleşmeyi yapan malik, kendi adına kiracıya karşı TBK m. 112 ve TBK m. 309 uyarınca tazminat ödemekle sorumlu olacaktır⁶⁸.

TBK m. 310/1 uyarınca, sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı haline gelir. Kira sözleşmesinin kurulmasından sonra kiralanan satış, miras, trampa, bağış gibi durumlar ile el değiştirirse, yeni malik kendiliğinden kira sözleşmesinin tarafı olacaktır⁶⁹.

2. Kiracı

Kira sözleşmelerinde, kiraya veren taraf gibi kiracı da, gerçek veya tüzel kişi olabilir. Kiracı taraf, sözleşmeyi bizzat kendisi yapabilir. Kiracının küçük ya da kısıtlı olması durumunda, kira sözleşmesi onun adına yasal temsilcisi tarafından yapılacaktır. Burada kiracının mümeyyiz küçük ya da kısıtlı olması durumunda, TMK m. 462/6 uyarınca bir yıl veya daha uzun süreli ürün ve üç yıl veya daha uzun süreli taşınmaz kirası sözleşmeleri yapılması için hem vasinin, hem vesayet makamının izni gerekmektedir.

⁶⁶ Aydoğdu/Kahveci, s. 372; Aral/Ayrancı, s. 269, Zevkliler/Gökyayla, s. 199.

⁶⁷ Kılıçoğlu, s. 228.

⁶⁸ Zevkliler/Gökyayla, s. 200; Aral/Ayrancı, s. 269.

⁶⁹ Aydemir, Kira Hukuku, s. 47.

Kira sözleşmesinde, kiracı tarafta birden fazla kişi olabilir. Bu durumda, kiracının sorumluluğuna ilişkin doktrinde farklı görüşler söz konusudur. Hakim görüşe göre, sözleşmede kiracıların müteselsil sorumlu olduklarına dair bir hüküm yok ise, her bir kiracı, kira sözleşmesinden kısmen sorumlu olacaktır⁷⁰. Diğer bir görüş, kiracılar arasında müteselsil sorumluluk söz konusu olduğunu, kiracıların tamamının kiraya verene karşı birlikte sorumlu olduklarını ifade etmektedir⁷¹. Bununla birlikte, kiracıların, kira sözleşmesi bakımından açık ya da örtülü olarak müteselsil sorumluluğu kabul etmeleri de söz konusu olabilir. Birden çok kiracının, kira sözleşmesi bakımından örtülü de olsa müteselsil borçluluk iradesinin, durumun hal ve şartlarından açık ve kesin olarak anlaşılması da söz konusu olabilir⁷².

TMK m. 194/4 hükmünde, aile konutunun eşlerden biri tarafından kiralanmış olması halinde, sözleşmenin tarafı olmayan eşin, kiraya verene yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı hâline geleceği ve bildirimde bulunan eşin, diğer eş ile müteselsilen sorumlu olacakları ifade edilmektedir. Buradaki sorumluluk, kanundan doğan bir müteselsil sorumluluk halidir⁷³. Aynı şekilde TTK m. 7/1 hükmüne göre “iki veya daha fazla kişi, içlerinden yalnız biri veya hepsi için ticari niteliği haiz bir iş dolayısıyla, diğer bir kimseye karşı birlikte borç altına girerse, kanunda veya sözleşmede aksi öngörülmemişse, müteselsilen sorumlu olurlar”. Buradaki sorumluluk, kanundan doğan müteselsil sorumluluktur. Bununla birlikte, kira sözleşmesi ile de birden fazla kiracının, kiraya verene karşı müteselsil sorumluluğu kabul etmesi de mümkündür. Bu durumda sözleşmeden doğan müteselsil sorumluluk söz konusu olacaktır⁷⁴. Kanaatimizce, kira sözleşmesinde, kiracı tarafta birden fazla kişi bulunuyorsa, müteselsil sorumluluk açıkça sözleşmede yer almıyor ve kanundan da müteselsil sorumluluk doğmuyorsa, burada kiracılar

⁷⁰ Kılıçoğlu, s. 229; İnceoğlu C.1, s. 69; Gümüş, s. 41; Aydoğdu/Kahveci, s. 373; Yavuz/Acar/Özen, 17. Baskı, s. 241; Tandoğan, C. I, s. 108; Acar, Şerh, s. 55; Aral/Ayrancı, s. 270.

⁷¹ Aydemir, Kira Hukuku, s. 48.

⁷² Acar, Şerh, s. 56; Aral/Ayrancı, s. 270.

⁷³ Akıntürk /Ateş, s. 123. Olgaç, bir eşin diğer eş ile birlikte kira sözleşmesini akdetmeleri halinde borca iştirakinin olduğunu ve kiraya verenin diğer eşin malları üzerinde de hapis hakkı sahibi olacağını ifade etmektedir. (Bkz. Olgaç, s. 256).

⁷⁴ Kılıçoğlu, s. 229-230.

bakımından müteselsil sorumluluk söz konusu olmamalıdır. Bir başka anlatımla, birden fazla kiracı için kısmi borçluluk söz konusu olmalıdır.

TBK m. 349 hükmüne göre, *“Aile konutu olarak kullanılmak üzere kiralanan taşınmazlarda kiracı, eşinin açık rızası olmadıkça kira sözleşmesini feshedemez”*. Görüldüğü üzere, aile konutu niteliğindeki kiralananlar bakımından eşin rızası olmaksızın kiracının kira sözleşmesinin feshi de mümkün bulunmamaktadır. Bu durumda kiracı eşin, diğer eşin rızası olmaksızın sözleşmenin feshini bildirmesinin bir hukuki sonucu olmayacaktır⁷⁵.

Anonim şirketlerde kira sözleşmesi akdedilmesi için yönetim kurulundan önce genel kuruldan izin alınmasını gerektirir haller söz konusudur⁷⁶. TTK m. 356/1 uyarınca, *“Şirketin tescilinden itibaren iki yıl içinde bir işletme veya aynın, sermayenin onda birini aşan bir bedel karşılığında devralınmasına veya kiralınmasına ilişkin sözleşmeler, genel kurulca onaylanıp ticaret siciline tescil edilmedikçe geçerli olmaz.”*. Bu bağlamda, esas sermayenin 1/10'unu aşan ve kuruluşu takip eden ilk iki yıldan sonra akdedilen kira sözleşmeleri için kiracı şirketin genel kurulundan izin alması gerekmektedir⁷⁷. Söz konusu izin bir tamamlayıcı unsurdur⁷⁸.

⁷⁵ Akıntürk/Ateş, s. 123. Konuya ilişkin bkz. YHGK., E. 2005/652 K. 2005/583 T. 19.10.2005 *“Kural olarak; eşlerden birisi diğerine karşı ve ona tebaen taşınmazda oturduğundan -boşanma gerçekleşse bile- İİK.nun 276/son madde hükmü gereğince 3.kişi konumunda değildir. Ancak, kural bu olmasına karşın tahliye konu konutun “aile konutu” olarak kullanıldığı, şikayetçi eşin halen bu yerde çocukları ile birlikte oturmaya devam ettiği ileri sürüldüğüne göre şikayetçinin bu iddiası üzerinde durulmak gerekir. Zira, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun “Aile konutu” başlıklı 194/1 maddesinde; “Eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlandırmaz” hükmü yer almakta; Aynı Kanunun 194/3 maddesinde ise; “Aile konutu olarak özgülenen taşınmaz malın maliki olmayan eş, tapu kütüğüne konutla ilgili gerekli şerhin verilmesini isteyebilir.” Denilmektedir. Bu hükümler göstermektedir. Takibe ve tahliye konu taşınmazın aile konutu olduğunun belirlenmesi halinde bu yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediğinin araştırılması gerekecektir.”* (www.lexpera.com.tr, E.T. 11.11.2021).

⁷⁶ Aker, Halit, Ticari İşletme Kirası, Yetkin Yayınları, Ankara, 2012, s. 258.

⁷⁷ Aker, s. 260.

⁷⁸ İncoğlu, C.1, s. 68.

E. Şekil ve Geçerliliği

TBK m. 12 uyarınca sözleşmelerin geçerliliği, kanunda aksi öngörülmedikçe, hiçbir şekle bağlı değildir. Türk Borçlar Kanunu’nda kira sözleşmeleri için şekil şartı belirtilmemiştir. Kira sözleşmesi sözlü olarak hatta zımni olarak da kurulabilir⁷⁹. Pek tabii, ispat açısından kira sözleşmelerinin yazılı yapılmasında fayda bulunmaktadır.

Kira sözleşmelerinin şekline dair bazı kanunlarda istisnai düzenlemeler söz konusudur. 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu’nun 1. maddesi kapsamında olan kira sözleşmelerinin noterlikçe tescil edilmiş olması gerekmektedir⁸⁰. Aynı Kanun’un 64. maddesinin 2. fıkrasına göre *“Üç yıldan fazla süre ile kiraya verme işlerinde, önceden Maliye Bakanlığından izin alınması şarttır. Katma bütçeli idarelerde bu izin, idarelerin bağlı bulundukları bakanlıktan alınır. Özel idare ve belediyeler için kendi özel Kanunları uygulanır”*. 2920 Sivil Havacılık Kanunu’nun 119. maddesi *“Kira ve Carter sözleşmeleri yazılı şekilde yapılmadıkça muteber değildir”* şeklinde düzenlenmiştir. 6361 Sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu’nun 22. maddesine göre, finansal kiralama sözleşmeleri yazılı olarak veya mesafeli olarak veya Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu’nun belirlediği şekilde yapılmaktadır⁸¹.

⁷⁹ Olgaç, s. 255; Tandoğan, C. I, s. 92; Erzurumluoğlu, s. 30; Yavuz/Acar/Özen, 17. Baskı, s. 243; Aral/Ayrancı, s. 271; Gümüş, s.41; İnceoğlu, C. 1, s. 34.

⁸⁰ 2886 Sayılı Devlet İhale Kanunu’nun 57/1 maddesi *“Sözleşme yapılması gerekli olan hallerde müteahhit veya müşteri 31 inci maddeye göre onaylanan ihale kararının veya Maliye Bakanlığının vizesi gereken hallerde bu vizenin yapıldığının bildirilmesini izleyen günden itibaren 15 gün içinde geçici teminatı kesin teminata çevirerek noterlikçe tescil edilmiş sözleşmeyi, idareye vermek zorundadır.”* şeklinde düzenlenmektedir.

⁸¹ 6361 Sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu’nun 22. Maddesine göre *“Finansal kiralama sözleşmesi, yazılı veya uzaktan iletişim araçlarının kullanılması suretiyle mesafeli olarak ya da mesafeli olsun olmasının Kurulun yazılı şeklin yerine geçebileceğini belirlediği ve bir bilişim veya elektronik haberleşme cihazı üzerinden gerçekleştirilecek ve müşteri kimliğinin doğrulanmasına imkân verecek yöntemler yoluyla kurulacak şekilde düzenlenir ve buna ilişkin usul ve esaslar Kurul tarafından belirlenir. Taşınmaz mallara ilişkin sözleşmeler taşınmazın bulunduğu tapu kütüğünün şerhler hanesine, kendilerine mahsus özel sicili bulunan taşınır mallara dair sözleşmeler bu malların kayıtlı oldukları sicile tescil ve şerh olunur ve kiralayan tarafından ayrıca Birliğe bildirilir.”*

Taşınmazlara ilişkin kira sözleşmelerindeki kiracılık hakkının tapuya şerhinde, tarafların yazılı şerh anlaşması yapması aranmaktadır. Tapu Sicil Tüzüğü'nün "Kişisel hakların şerhi için aranacak belgeler" başlıklı m. 47/1-ç ile "*sözleşmeden doğan önalım hakkı ve taşınmaz kiralari için yazılı sözleşme*" arandığı açıkça belirtilmektedir. Doktrinde bir görüş, tapuya şerh konulmasına dair anlaşmayla birlikte kira sözleşmelerinin de yazılı yapılmasının gerekli olduğunu belirtmektedir⁸². Bizim de katıldığımız diğer görüşe göre ise, tapuya şerh verilmesi için yazılı bir sözleşme, sözleşmenin kurulması için değil şerh verilebilmesi için gerekmektedir. Bu nedenle, şerhe ilişkin böyle bir belge, sözleşmenin kurulmasından sonra da tamamlanabilecektir⁸³.

F. Süresi

1. Genel Olarak

Türk Borçlar Kanunu'nun kira süresini düzenleyen 300. maddesi hükmüne göre, genel hükümlere tabi kira sözleşmesi, belirli ve belirli olmayan bir süre için yapılabilir.

TBK'nın 300. maddesinin 2. fıkrasında bu durum, "*Kararlaştırılan sürenin geçmesiyle herhangi bir bildirim olmaksızın sona erecek kira sözleşmesi belirli süreli; diğer kira sözleşmeleri belirli olmayan bir süre için yapılmış sayılır*" şeklinde hüküm altına alınmıştır. Bu bağlamda, taraflar kira sözleşmesi süresi için belirli bir süre kararlaştırmış ise, burada belirli süreli bir kira sözleşmesinin varlığından söz edilir. Taraflarca süre kararlaştırılmamış ise, kira sözleşmesi belirsiz süreli. Süre, kira sözleşmesinin esaslı unsuru değildir.

TBK m. 300 hükmü ile kira sözleşmesi için bir süre sınırı getirilmemiştir. Örneğin, bir kira sözleşmesinin en az 7 gün olması gibi bir zorunluluk söz konusu değildir. Yalnızca, konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından TBK m. 339 hükmü ile niteliği gereği geçici kullanıma

⁸² Kılıçoğlu, s. 230.

⁸³ Tandoğan, C. I, s. 96; Zevkliler/Gökyayla, s. 223.

özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmaları bakımından konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulanmayacağı düzenlenmiş bulunmaktadır.

2. Belirli Süreli Kira Sözleşmesi

Belirli süreli kira sözleşmelerinde taraflar, gün, ay, yıl şeklinde bir zaman dilimi belirleyebileceği gibi, şüpheli olmayan bir durumun gerçekleşmesine kadar sürecek şekilde de kira sözleşmesinin süresini belirleyebilirler⁸⁴. Örneğin, alışveriş merkezi yanındaki bir şantiye alanının kiralanmasına ilişkin akdedilen kira sözleşmesinin süresi, alışveriş merkezinin açılış tarihine kadar geçerli olacak şekilde belirlenebilir.

Genel hükümlere tabi kira sözleşmelerinde, kira, belirli süreli olarak akdedilmiş ise sürenin sona ermesi ile sözleşme kendiliğinden sona erer. TBK m.327 hükmüne göre, taraflar kira sözleşmesinde açık veya örtülü bir biçimde süreyi belirleyebilirler. Belirli sürenin sonunda taraflar, kira ilişkisini sürdürmeyip sona erdirebilirler. Ancak süre sonunda taraflar kira sözleşmesini belirli süreli olarak yenileyebilirler. Bu durumda kira, yeni sözleşmeyle kararlaştırılan belirli sürenin sonuna kadar bağlayıcı olacaktır⁸⁵.

Konut ve çatılı işyeri kira hükümlerine göre, kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az on beş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılmaktadır (TBK m. 347/1). Görüldüğü üzere, belirli süreli kira sözleşmelerinde sürenin bitimi, yalnızca kiracı taraf için fesih sebebi olarak düzenlenmektedir. Ancak kira sözleşmesinin on yıllık uzama süresinin sonunda, kiraya verenin, kiracıya üç ay önceden bildirimde bulunması kaydıyla sözleşmeyi sona erdirme hakkı söz konusudur⁸⁶.

⁸⁴ Gümüş, s. 42; Aydoğdu/Kahveci, s. 391; Zevkliler/Gökyayla, s. 206; Aral/Ayrancı, s. 272.

⁸⁵ Kılıçoğlu, s. 231.

⁸⁶ Zevkliler/Gökyayla, s. 363; Kılıçoğlu, s. 296; Gümüş, s. 310; Aral/Ayrancı, s. 336.

Devlet İhale Kanunu'na tabi taşınır ve taşınmazların süreli olarak kiraya verilmesi gerektiği düzenlenmiştir. Kiraya verilecek taşınır ve taşınmaz malların kira süresi, kural olarak, on yıldan uzun olamayacaktır. Ancak turistik tesis kurulacak yerlerin ve enerji üretimi tesislerinin arazilerinin kiralanması 10 yıldan fazla olabilmektedir⁸⁷.

Tarafların hayatı süresince yapılan kira sözleşmelerinin, belirli süreli olduğu kabul edilmektedir⁸⁸. Bu tür kira sözleşmeleri uzun süreli olduğu için, şartlarda esaslı değişikliklerin söz konusu olması halinde sözleşmenin uyarlanmasının da mümkün olabileceği ifade edilmektedir⁸⁹.

3. Belirsiz Süreli Kira Sözleşmesi

Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kira sözleşmesinin başlangıç tarihi taraflarca bilinmekle beraber, sözleşmesinin sona ermesine ilişkin taraflar arasında bir belirleme, bir süre öngörülmemiştir. Bu nedenle, taraflar kira sözleşmesinin sona ermesi için bir bildirim yapılması hususunda mutabıktırlar⁹⁰.

TBK'nın 300/2 hükmü uyarınca, belirli süreli kira sözleşmesi dışında kalan kira sözleşmeleri belirsiz sürelidir⁹¹. Bir kira sözleşmesinin, belirli süreli mi, yoksa belirsiz süreli olduğu hususunda şüpheyne düşüldüğünde, belirsiz süreli olduğu kabul edilmektedir⁹².

Taraflar belirlenen sürenin sonunda, yeni bir kira süresi konusunda bir anlaşma yapmaksızın, kira sözleşmesini devam ettirebilirler. Taraflar kira sözleşmesini zımnen

⁸⁷ DİK m. 64 : “Kiraya verilecek taşınır ve taşınmaz malların kira süresi, on yıldan çok olamaz. Turistik tesis kurulacak yerlerin ve turistik tesislerin ve doğal gaz iletim, dağıtım ve depolama tesis ve şebekelerinin ihtiyacı olan araziler ve enerji üretimi tesisleri ile iletim ve dağıtım tesis ve şebekelerinin ihtiyacı olan arazilerin on yıldan fazla süre ile kiraya verilmesi mümkündür.”

⁸⁸ Aydoğdu/Kahveci, s. 392; Zevkliler/Gökyayla, s. 225; Olgaç, s. 254; Tandoğan, C. I, s. 96.

⁸⁹ Olgaç, s. 254; Tandoğan, C. I, s. 96.

⁹⁰ Acar, Şerh, s. 81.

⁹¹ Aydoğdu/Kahveci, s. 390; Zevkliler/Gökyayla, s. 206; Gümüş, Kira Sözleşmeleri, s. 44.

⁹² Aral/Ayrancı, s. 293; Gümüş, s. 44.

sürdürmeleri halinde TBK m. 327 hükmü gereğince, kira sözleşmesi belirsiz süreli sözleşmeye dönüşür⁹³. Doktrinde hakim görüşe göre, sözleşmenin taraflarca sürdürülmesi halinde kira sözleşmesinin yenilenmiş olduğu kabul edilmektedir⁹⁴. Yenileme halinde eski sözleşmenin ortadan kalkacağı bu nedenle üçüncü kişiler tarafından verilen teminatların sona ereceği⁹⁵ ve eski sözleşme zamanında doğmuş kira bedellerinden dolayı sözleşmenin feshedilemeyeceği belirtilmektedir⁹⁶. Belirli süreli kira sözleşmesine özgü TBK m. 327 hükmü, konut ve çatılı işyeri kiralarının belirli süreli olarak yapılmasında uygulama alanı bulmayacaktır⁹⁷.

Genel hükümlere tabi belirsiz süreli kira sözleşmeleri, TBK m. 328 uyarınca belirlenen fesih dönemi ve fesih sürelerine göre feshedilebilir. Konut ve çatılı işyeri kiralarında, TBK m. 347/2 hükmüne göre de, belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracı her zaman, kiraya veren ise, kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildirimiyle, fesih sürelerine göre sözleşmeyi sona erdirebilir. TBK m. 347 uyarınca, kiracı bildirimde bulunarak kira sözleşmesini sona erdirebilir. Ancak, kiraya veren, TBK'da sınırlı olarak belirlenen fesih sebepleri yok ise, on yıldan önce kira sözleşmesini feshedemeyecektir.

Kira başlangıç tarihi, bildirim süresi ve kira sözleşmesinden doğan diğer hakların kullanımı bakımından da önem arz etmektedir. Taraflarca kira ilişkisi kurulurken özel olarak sözleşmenin başlangıç tarihi belirlenebilir. Böyle bir durumda, kira sözleşmesinin akdedildiği tarih değil, sözleşmede taraflarca belirlenen başlangıç tarihi esas alınacaktır. Bununla birlikte

⁹³ İncoğlu, C. 2, s. 199; Kılıçoğlu, s. 231; Yavuz, Cevdet/Acar, Faruk/Özen, Burak, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 9. Baskı, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2014, s. 569.

⁹⁴ Aral/Ayrancı, s. 272; Zevkliler/Gökyayla, s. 342; Gümüş, s. 253; Yavuz/Acar/Özen, 9. Baskı, s. 569; Aydın, s. 75.

⁹⁵ Gümüş, s. 253; Zevkliler/Gökyayla, s. 342; Yavuz/Acar/Özen, 9. Baskı, s. 569.

⁹⁶ Tandoğan, C. I, s. 101.

⁹⁷ Yavuz/Acar/Özen, 9. Baskı, s. 570.

kira sözleşmesinin başlangıç tarihi sözleşmede özel olarak düzenlenmemiş ise, kira ilişkisinin kurulduğu tarih, kira başlangıç tarihi olarak kabul edilmelidir⁹⁸.

II. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA KAVRAMI VE UYGULAMA ALANI

A. Genel Olarak

818 Sayılı Borçlar Kanunu’nda kira sözleşmesi, “Adi İcar” ve “Hasılat İcarı” olarak iki ayrımda düzenlenmekteydi. Bununla birlikte, üzeri örtülü taşınmaz kira sözleşmelerine, 6570 Sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun hükümleri uygulanmaktaydı. Dolayısıyla, Türk Borçlar Hukukunda kira hükümlerine ilişkin ikili bir yapı ile karşılaşılmaktaydı⁹⁹. 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun yürürlüğe girmesiyle, Türk kira hukuku bakımından anılan bu ikili yapı ortadan kalkmıştır. 6101 Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun ile GKHK 01.07.2012 tarihinde yürürlükten kaldırılmıştır. GKHK’ya ilişkin hükümler 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 339 ila 356. Maddeleri arasında, bir kısım değişikliklerle, konut ve çatılı işyeri kirası kavramı ile yer bulmuştur¹⁰⁰. Böylece tek ve yeknesak bir kira hukuku yapısı oluşturulmuştur¹⁰¹.

TBK ile kira hükümlerinin uygulama alanı GKHK’ya oranla daha geniş tutulmuştur. GKHK’nın 1. maddesi ile “*Belediye teşkilatı olan yerlerle, iskele, liman ve istasyonlardaki gayrimenkullerin (Musakkaf olmıyanları hariç)*” şeklinde ifade edilerek, mülga Kanun’un uygulama alanı belirtilmişti. Musakkaf kavram olarak çatı altında bulunan anlamındadır. Dolayısıyla, GKHK döneminde, Kanun’un uygulanması için kiralanan

⁹⁸ İnceoğlu, C. 1, s. 49; Aydemir, Kira Hukuku, s. 76.

⁹⁹ Başaran, Ece, “Borçlar Kanunu Tasarısı Türk Kira Hukuku’nun İkili Yapısının Sonu Mu?” Terazi Aylık Hukuk Dergisi, Ekim 2009, s. 56.

¹⁰⁰ Gümüş, s. 13; İpek, Eyüp, “6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler”, TBBD, Eylül- Ekim 2012, s. 60.

¹⁰¹ Başaran, s. 58.

taşınmazın üzerinin örtülü olması ve de etrafının duvarlarla çeviri olması aranmaktaydı¹⁰². TBK’da ise, konut ve çatılı işyeri kirası ile neyin ifade edildiğine dair bir tanım bulunmamaktadır¹⁰³. Ancak, TBK m.339/1’de, konut ve çatılı işyeri ile birlikte kullanıma bırakılan eşya hakkında da, TBK’nın konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümlerinin uygulanacağı belirtilerek, GKHK’daki mekana ilişkin sınırlama kaldırılmıştır¹⁰⁴.

TBK’nın uygulama alanı başlıklı 339. maddesi;“(1)Konut ve çatılı işyeri kiralalarına ilişkin hükümler, bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanır. Ancak bu hükümler, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmalarında uygulanmaz. (2) Kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de bu hükümler uygulanır” şeklinde düzenlenmiştir. Bu düzenlemeyle Kanun’un ilgili ayrımının uygulama alanı; konut kiralaları, çatılı işyeri kiralaları ve konut ve çatılı işyeri kiralalarında kullanımı kiracıya bırakılan eşya ile sınırlandırılmıştır.

TBK m. 339/1’in ilk cümlesinde “taşınmaz” ifadesine yer verilmemişken, uygulama alanı dışı bırakılan kira sözleşmelerine ilişkin aynı fıkranın ikinci cümlesinde “taşınmaz” ifadesine yer verilmiştir. Başka bir deyişle, konut ve çatılı işyerinin taşınmaz niteliğine sahip olması kanunen bir şart olarak aranmamış, ancak uygulama alanı dışında bırakılan kira sözleşmeleri için, “niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaz” ifadesi kullanılmıştır¹⁰⁵. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri bakımından kiralananın taşınır

¹⁰² Akıncı, Şahin, “İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, AÜHFD, C. 57, S. 3, 2008, s. 39.

¹⁰³ Aral/Ayrancı, çatılı işyeri ifadesinin isabetli bir tercih olmadığı bunun yerine üzeri örtülü işyeri ifadesinin kullanılmasının daha doğru olacağını belirtmektedir (Bkz. Aral/Ayrancı, s. 274).

¹⁰⁴ Acar, Faruk, “Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Değerlendirilmesi Sempozyumu, Dördüncü Oturum – Kira Sözleşmesi ve Kefalet”, Legal Hukuk Dergisi, C. 3, S. 34 Yıl 2005, s. 3686; Doğan, Murat, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi”, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi Özel Hukuk Sempozyumu Özel Sayısı, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu (3-4 Haziran 2011), Sempozyum No: III, Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan, İstanbul, 2011, s. 499.

¹⁰⁵ Gökyayla, s. 38.

olabileceğine dair görüşler, aşağıda detaylı olarak izah edildiğinden, burada ilgili kısma atıf yapmakla yetinmekteyiz¹⁰⁶.

B. Konut ve Çatılı İşyeri Kavramı

1. Konut

TBK ile konut kavramından ne anlaşılması gerektiği açıklanmamış olmakla beraber, konut, bir kişinin barınma ihtiyacını karşılayan üstü kapalı ve korunaklı yer olarak tanımlanabilir. Bir konut kirasının varlığı için kira konusunun, kiracının uyku ihtiyacını karşılamada kullanılması ve çevresel etkilere karşı minimum bir koruma sağlıyor olması gerekmektedir¹⁰⁷. Bu bağlamda, kiralanan yerin yapısal olarak dış özelliklerinden ziyade, konut olarak kullanma amacının kira sözleşmesinde yer alması gerekmektedir. Konut kirasının varlığı için kiralanan yerin, aynı zamanda TMK m. 19 vd. anlamında yerleşim yeri niteliği taşıması zorunlu değildir¹⁰⁸.

Kiralananın konut sayılması için, içinde yaşayanların bütün ihtiyaçlarını karşılaması gibi bir zorunluluk aranmamaktadır. Bu bağlamda, barınma ihtiyacını karşılama ve çevresel etkilerden koruma ihtiyacını karşılama yeterlidir. Kiralananın yalnızca bir odadan oluşması, kiralanan yerin banyosunun dışarıda olması gibi durumlar kiralananı konut olma özelliğinden çıkarmayacaktır¹⁰⁹. Ayrıca, konutun ayıplı olması; örneğin, çatısının akması, rutubetli olması durumları da, konut kirasının niteliği bakımından önem arz etmemektedir¹¹⁰.

İşyeri kiralari bakımından “çatılı işyeri” ifadesi ile kiralananın, çatılı olması gerektiği açıkça belirtilmişken, konut bakımından yalnızca “konut” ifadesine yer verilmiştir. Konutun

¹⁰⁶ Bkz. 1. Bölüm II- B-1-2.

¹⁰⁷ Gümüş, s. 23; İnceoğlu, C. 2, s. 9, Gökyayla, s. 1218.

¹⁰⁸ Gümüş, s. 24; Aral/ Ayrancı, s. 275.

¹⁰⁹ Gökyayla, s. 1218; Gümüş, s. 24; İnceoğlu, C.2, s. 10.

¹¹⁰ Gökyayla, s. 1218; Gümüş, s. 24.

doğası gereği üzerinin örtülü olması gerektiğinden, çatılı olması gerektiğinin ayrıca belirtilmesine gerek yoktur¹¹¹.

GKHK'nın 1. maddesi ile Kanun'un uygulama alanı belirlenmiş ve kiralanan yerin “taşınmaz” olması açıkça aranmıştı. TBK ile kiralanan yerin açıkça taşınmaz olmasına ilişkin bir hükme yer verilmemiş, yalnızca 339. maddenin 1. fıkrasının 2. cümlesinde taşınmaz ifadesine yer verilmiştir. Bu bağlamda, doktrinde bir görüş¹¹², kiralanan konutun GKHK'nın 1. maddesi ile belirtildiği şekilde “üstü örtülü (musakkaf) taşınmaz” kavramı ile aynı anlama geldiğini, taşınırın, taşınır kirası olarak genel hükümlere tabi olduğunu, konut kiralarda konutun, mutlaka taşınmaz niteliğine haiz olması gerektiğini belirtmektedir. Bir diğer görüş¹¹³ ise, kiralanan konutun taşınır niteliğinde olmasının da mümkün olduğunu belirtmektedir. Kanaatimizce, TBK m. 339 hükmü ile de açıkça taşınır- taşınmaz ayrımı yapılmamış olduğundan, kiralananın, barınma ihtiyacını karşılayarak koruma sağlaması halinde, taşınır niteliğindeki kiralananın konut kirası olarak değerlendirilmesi mümkündür.

TBK m. 339/1 hükmünde taşınır- taşınmaz ayrımı yapılmamış, ancak hükmün ikinci cümlesinde taşınmaz ifadesine yer verilmiştir. Bu nedenle konut ve çatılı işyeri kira hükümlerinin yalnızca taşınmaz kiralaları bakımından uygulanabileceği ifade edilse de, mehz İBK m. 253a hükmünde, taşınır-taşınmaz ayrımına gidilmemiştir. Ayrıca, kiracının korunması fikrinin taşınır yapı kiralalarında da söz konusu olabilmesi karşısında konut ve çatılı işyeri kira hükümlerinin, GKHK döneminde olduğu gibi yalnızca taşınmaz kiralaları bakımından uygulanabilir olması amaca uygun değildir¹¹⁴. Bu bağlamda, taşınır yapı niteliğinde baraka,

¹¹¹ İnceoğlu, C. 2, s. 19; Kılıçoğlu, s.278; İpek, s. 61.

¹¹² Kılıçoğlu, s. 278, Aral/Ayrancı, s. 276; Aydoğdu/Kahveci, s. 585; Yavuz/Acar/Özen, 17. Baskı, s. 320; Kurak, s. 582; İpek, s. 61; Ural Çınar, s. 13.

¹¹³ Gümüüş, s.24; İnceoğlu, C. 2, s. 11; Gökyayla, s. 1214.

¹¹⁴ Zevkliler/Gökyayla, s. 213, dn. 73.

konteyner ve tekneler konut kirası niteliğini taşıyabilir ve TBK'nın konut ve çatılı işyeri, kira hükümlerinin korumasından faydalanabilir¹¹⁵.

Bununla birlikte, kiralanan konutun altı ay ve daha kısa süreyle kiralınması halinde, TBK madde 339 hükmünde belirtildiği üzere, konut ve çatılı işyerine ilişkin hükümler uygulanmayacaktır. Zira sadece geçici bir kullanımın varlığı halinde kiralanan yerin konut olarak nitelendirilemeyeceği açıktır¹¹⁶.

2. Çatılı İşyeri

TBK ile işyeri kirası tanımı yapılmamakla beraber, doktrinde, kiralanan yerin, kiracının ekonomik faaliyetlerine veya mesleğinin icrasına hizmet etmesi halinde, işyeri kirası niteliği taşıdığı kabul edilmektedir¹¹⁷. Çatılı işyeri kirası, özellikle kiracının ticari, mesleki ve sınai olmak ve gelir elde etmek üzere ekonomik faaliyetlerinin icrasına hizmet eden kiradır¹¹⁸. Bu bağlamda, kiralananın baskın karakterinin ekonomik faaliyetin yürütülmesi ile bağlantılı olması gerekir. Bir mağaza, ofis, restoran, dükkan, imalathane, işyeri kirasına örnek olabilir. Ancak ekonomik bir faaliyetin icrası için kullanılamayacak veya bir mesleğin yürütülmesine hizmet edemeyecek yerlerin kiralınması durumunda, işyeri kirasından bahsedilemeyecektir¹¹⁹. Örneğin, fabrikada üretilen ürünlerin saklanması amacıyla kiralanan bir depo için işyeri kirasından bahsedilebilecekken, ev eşyalarının saklanması için kiralanan bir depo için işyeri kirasından bahsedilemeyecektir¹²⁰.

TBK m. 339- 356 hükümlerinin işyeri kirasına uygulanabilmesi için, işyerinin çatılı olması gerekmektedir. Örneğin, üstü örtülü olmayan bir oto yıkama yeri veya açık otopark

¹¹⁵ Gümüş, s. 24; İnceoğlu, C. 2, s. 12, Gökyayla, s. 1218.

¹¹⁶ İnceoğlu, C. 2, s. 10.

¹¹⁷ Gümüş, s. 24; İnceoğlu, C. 2, s. 14; Aydoğdu/Kahveci, s. 585; Gökyayla, s. 1219; Zevkliler/Gökyayla, s. 211; Aral/Ayrancı, s. 275.

¹¹⁸ Aydoğdu/Kahveci, s. 585.

¹¹⁹ Gökyayla, s. 1220.

¹²⁰ Gümüş, s. 25.

kiraları ekonomik bir faaliyet ve gelir elde etmek için işyeri olarak kiralansa da, bu tarz kira sözleşmelerine TBK m.339 ve devamında yer alan hükümler değil, TBK m.299 ve devamında yer alan genel hükümler uygulanacaktır¹²¹.

Kiralanan yerde, kira sözleşmesinin akdedildiği sırada, çatılı bir yapı olup olmaması, çatılı yapının sonradan inşasına dair kiracıya, kiraya veren tarafından onay verilip verilmediğine göre de, kira sözleşmesinin uygulama alanı değişiklik göstermektedir. Kira sözleşmesinin kurulduğu tarihte çatılı yapı yoksa, bir arsa kirallanmış ve üzerine bir yapı inşası taraflarca kararlaştırılmış ise, çatılı yapı tamamlanana kadar çatısız işyeri olacağından, buranın TBK m.299 vd. genel hükümlere tabi olduğu, çatılı yapının tamamlanmasından sonra ise, TBK m.339 vd. hükümlerine tabi olduğundan bahsedilebilir¹²². Ancak arsa üzerinde tamamlanmamış bir yapı varsa ve bu yapı hukuka aykırı bir şekilde tamamlanarak üstü kapatılmış ise, bu durumda, konut ve çatılı işyeri kira hükümleri uygulanamayacaktır¹²³. Konuya ilişkin GKHK döneminde Yargıtay tarafından verilen bir kararda¹²⁴, sözleşme anındaki durumu itibariyle, 6570 sayılı Kanun kapsamında bulunmayan bir taşınmazla ilgili olarak kira sözleşmesi düzenlendikten sonra, kiracının, kendisine tanınmış açık bir yetki olmaksızın, musakkaf (örtülü) nitelikte de olsa, taşınmaz üzerine bina yapmış olmasının, kiralananın sözleşmedeki niteliğini değiştirmeyeceği, ancak başlangıçta boş arsa niteliğinde olan kiralananın, tarafların ortak iradeleriyle ve sözleşmede güttükleri amaç çerçevesinde kiralanda musakkaf yapı yapılması halinde, 6570 sayılı Kanun kapsamında bulunan, örtülü bina niteliğine büründüğünün kabul edilmesi gerektiği hüküm altına alınmıştır.

¹²¹ Gümüş, s. 25; Aydoğdu/Kahveci, s. 585; Gökyayla, s. 1221. Çatısız işyeri kiraları bakımından hükmün uygulama alanı dışında bırakılması eleştirilmekte ve kiracının korunması düşüncesi çatısız işyerleri bakımında da geçerli olduğundan bu ayrımın kaldırılması gerektiği ifade edilmektedir. Bu konuda bkz. Gökyayla, s. 1221-1222; Akıncı, s. 43.

¹²² Gümüş, s. 25; Aydoğdu/Kahveci, s.26, İnceoğlu, C. 2, s. 20; Gökyayla, s. 1209. Bu konuda *Kılıçoğlu*, başlangıçta boş arsa olan bir taşınmazın sonradan çatılı işyerine dönüştürülmesinin sözleşmeyi taşınmaz kirasından çıkarmayacağını, bu konuda kiraya verenin bilgisi ve onayı varsa dahi çatılı işyeri kirasına dönüştürmeyeceğini ifade etmektedir (Bkz. *Kılıçoğlu*, s. 279).

¹²³ Zevkliler/Gökyayla, s. 210, dn.58; Gökyayla, s. 1222.

¹²⁴ YHGK., T. 30.3.2005, E. 2005/181, K. 2005/208 (www.lexpera.com.tr, E.T. 25.11.2021).

Doktrinde bizim de katıldığımız bir görüş uyarınca, hükümde yalnızca konut ve çatılı işyeri ibaresinin yer aldığı, taşınır mahiyetteki işyerlerinin de TBK m. 339 vd. kapsamına dahil olduğu belirtilmektedir¹²⁵. Bir diğer görüşe göre ise, taşınır kiralarna TBK m. 339 vd. hükümleri uygulanamayacaktır¹²⁶. GKH döneminde Yargıtay'ın görüşü; baraka niteliğinde büfelerin adi kira niteliğinde olduğu¹²⁷; betonarme, korkans sistemde yapılmış, temelli ve çatılı büfelerin ise, GKH hükümlerine tabi olduğu yönündeydi¹²⁸.

Kiralananın sadece üzerinin örtülü olması yeterli olmayıp, etrafının da kapalı olması aranmaktadır¹²⁹. Kiralanan yerin, kısmen örtülü, kısmen üzeri açık olması halinde taşınmazın hakim vasfının dikkate alınması gerektiği doktrinde¹³⁰ ve Yargıtay kararlarında¹³¹ kabul edilmektedir. Plaj, çay bahçesi, açık hava sineması, akaryakıt istasyonu, olarak kiralanan arsalar üzerine bunlardan yararlanabilmek için zorunlu bazı yapılar yapılsa da, üstün yararlanma biçimi bakımından, bu yapılara oranla arsanın açık alan yüz ölçümü daha geniş olduğundan, bu şekildeki sözleşmeler çatılı işyeri olarak sayılmamaktadır¹³². İlâveten belirtmek gerekir ki, kiralanan yerin hem açık, hem çatılı kısımları bulunması durumunda kapalı kısımlar için ayrı, açık kısımlar için de ayrı kira sözleşmesi akdedilebilir. Bir eşya üzerinde tek bir mülkiyet

¹²⁵ İnceoğlu, C. 2, s. 15; Yavuz, Nihat, Yeni TBK ve HMK'ya Göre Kira Hukuku, Genişletilmiş 4. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2015, s. 385. Kural olarak taşınır kiralarna TBK m. 339 vd hükümleri uygulanmayacaktır. Ancak, taşınmaz niteliği bulunmasa dahi, taşınır yapı özelliğini taşıyan işyerlerine söz konusu hükümlerin uygulanması gerekmektedir. (Bkz. Zevkliler/Gökyayla, s. 213). Özellikle büyük şehirler arsa bulmanın çok zor olması, yeni bir işyeri bulunsan dahi müşteri çevresini kaybetme ihtimali oldukça yüksek olduğundan, büyükşehirlerdeki işyeri kiralarda çay bahçesi gibi üzeri örtülü olmayan kiralananlar bakımından da kiracının korunması gerekmektedir (Bkz. Akıncı, s. 42).

¹²⁶ Kılıçoğlu, s. 278, Aral/Ayrancı, s. 276; Aydoğdu/Kahveci, s.585; Yavuz/Acar/Özen, s. 320; Kurak, s. 582.

¹²⁷ Y. 6. HD., T. 23.02.2004, E. 2004/971, K. 2004/1052 (www.lexpera.com.tr, E.T. 26.11.2021).

¹²⁸ Y. 6. HD., T. 12.02.2002, E. 2002/789, K. 2002/990 (www.lexpera.com.tr, 26. 11.2021).

¹²⁹ İnceoğlu, C. 2, s. 19.

¹³⁰ Aydoğdu/Kahveci, s. 540, Gökyayla, s. 1211, İnceoğlu, C. 2, s. 22, Zevkliler/Gökyayla, s. 210, dn. 59, Tandoğan, C. I, s. 20.

¹³¹ "Mahkemece yapılan keşif sonrası alınan bilirkişi raporu ile; kiralananın kapalı alanının 80 m2, açık alanının ise yaklaşık 631m2 yüzölçümünde olduğu belirlenmiştir. Bu belirlemeye göre kiralanan taşınmazın TBK. nun genel hükümlerine tabi bulunduğu anlaşılmaktadır." Y. 6. HD., T. 29.5.2014, E. 2014/4082, K. 2014/7039; "Sadece taşınmazdaki 130 m2 oturma alanı bulunan, iki katlı idari binanın bulunması, kiralananın Türk Borçlar Kanunu'nun dördüncü bölüm, ikinci ayırımında düzenlenen Çatılı İşyeri Kiralarının düzenlendiği yasa düzenlemelerine sokmaz. Bu durumda kiralanan çatılı iş yeri vasfında kabul edilemeyeceğinden uyuşmazlığın TBK.nu genel hükümlerine göre çözümlenmesi gerekir." Y. 3. HD., T. 22.1.2019, E. 2017/4652, K. 2019/393 (www.lexpera.com.tr, 27.11.2021).

¹³² Tandoğan, C. I, s. 20.

hakkının bulunması, o eşyaya ilişkin birden fazla kira sözleşmesi yapılmasına engel değildir. Eşyanın farklı kısımları hakkında farklı kira sözleşmeleri akdedilebilir¹³³.

C. Uygulama Alanına Dahil Edilen Durumlar

1. Birlikte Kullanıma Bırakılan Eşya

TBK'nın 339. maddesinde birlikte kullanıma bırakılan eşyalar hakkında da konut ve çatılı işyeri kira hükümlerinin uygulama alanı bulacağı düzenlenmiştir. Birlikte kullanıma bırakılan eşya, kiralanan asıl eşya ile birlikte kira konusunu oluşturan yan eşyadır¹³⁴. Bir meskenin demirbaş niteliğindeki eşyaları, mobilyalar ve beyaz eşyalar bu tür eşyaya örnek olarak gösterilebilir¹³⁵.

Kullanımı kiracıya bırakılan eşyaya ilişkin Kanun'da bir ayırım yapılmamıştır. Anılan nedenle kullanımı kiracıya bırakılan eşyalar taşınır olabileceği gibi, taşınmaz da (evin garajı gibi) olabilecektir¹³⁶.

Doktrinde, kullanıma bırakılan eşya ile konut ve çatılı işyeri arasında bağlantı olması gerektiği belirtilmektedir. Bu bağlantı genellikle fonksiyonel nitelik taşımaktadır. Bağlantının bulunup bulunmadığı noktasında taraf iradeleri de belirleyicidir¹³⁷. Özellikle kiralanan ile birlikte kullanıma bırakılan eşya için tek bir kira sözleşmesi akdedilmişse veya eşyanın diğeri olmadan kiralananmayacağı açıkça belli ise, özel bağlılık söz konusu olur. Burada bu iki eşyanın kaderi aynı hukuksal sonuca bağlanır¹³⁸.

¹³³ Gökyayla, s. 1210.

¹³⁴ Gümüş, s. 27.

¹³⁵ İnceoğlu, C. 2, s. 24; Kurak, s. 583; Gökyayla, s. 1226.

¹³⁶ Gökyayla, s. 1226.

¹³⁷ Gökyayla, s. 1227; Gümüş, s. 28; İnceoğlu, C. 2, s. 25.

¹³⁸ Gümüş, s. 28.

Kiralanın ile birlikte başka eşyaların da kiracının kullanımına bırakılması, bağlantılı sözleşme yapma yasağı kapsamında değerlendirilmez¹³⁹. Örneğin, bir konut kirası sözleşmesinde, kiralanının içerisinde bulunan ses sisteminin de kiralanacağına dair sözleşme hükmünün, bağlantılı sözleşme kapsamında değerlendirilemeyeceği kanaatindeyiz.

2. Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Kira Sözleşmeleri

TBK'nın 339. maddesinin 2. fıkrası uyarınca, kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine konut ve çatılı işyeri kira hükümleri uygulanmaktadır.

TBK m.339/1'in açık düzenlemesi karşısında, kamu kurum ve kuruluşlarının yaptıkları kira sözleşmelerine de, TBK hükümlerinin uygulanacağını ayrıca belirtilmesine gerek bulunmamaktadır. Ancak, GKHK dönemindeki tereddütler ve aksi yönde verilen yargı kararları nedeniyle, kamu kurum ve kuruluşlarının kira sözleşmelerine de TBK m. 339 vd. hükümlerinin uygulanması gerektiği hususu açıkça hüküm altına alınmıştır¹⁴⁰.

Ancak, durum yukarıda belirtildiği şekilde olmakla beraber, DİK uyarınca yapılan kira sözleşmelerinde, konut ve çatılı işyeri kiralarının sona ermesine ve tahliyesine ilişkin TBK hükümlerinin uygulanıp uygulanmayacağı konusunda, yargı içtihatlarında halen tereddüt edildiği görülmektedir. Bu tereddüt, genel itibarıyla; DİK m.1 uyarınca, genel bütçeye dahil dairelerle katma bütçeli idarelerin, özel idare ve belediyelerin ve bu bakımdan Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün mülkiyetinde bulunan taşınmazların kira işlerine DİK hükümlerinin uygulanacağına ve DİK m. 75 uyarınca, kira sözleşmesinin bitim tarihinden itibaren ecrimisil

¹³⁹ Gökyayla, s. 1227.

¹⁴⁰ Y. 3. HD., T. 03.02.2009, E. 2008/21012, K. 2009/1236. Bkz. Gökyayla, s. 1229, dn. 81. Aynı yönde bkz. İncoğlu, C. 2, s. 27, dn. 100.

istenebileceğine ilişkin düzenlemelerden kaynaklanmaktadır¹⁴¹. Özellikle, DİK m.75/3 uyarınca, kira sözleşmesinin, sözleşmenin süresinin dolması ile kendiliğinden sona erdiği anlamına gelebilecek şekilde bitim tarihinden bahsedilmesi ve hemen bir sonraki fıkrada, işgal edilen taşınmaz malın, idarenin talebi üzerine, taşınmazın bulunduğu yer mülkiye amirince en geç 15 gün içinde tahliye ettirileceğinin belirtilmesi, DİK uyarınca yapılan kira sözleşmelerinde, sözleşmenin sona ermesine ve tahliyeye ilişkin ayrıksı bir düzenleme getirildiği şeklindeki yorumların dayanak noktasını oluşturmaktadır¹⁴².

Ancak, TBK m.339/2'nin açık hükmü karşısında; TBK m. 347'nin, kira sözleşmesinin, kiracı tarafından feshedilmediği sürece kendiliğinden birer yıllık sürelerle yenileceğine ilişkin hükmünün, kamu kurum ve kuruluşlarının kira sözleşmeleri bakımından da aynen uygulanması gerekmektedir. Buna ilaveten, kira süresinin geçmesinin sözleşmeyi kendiliğinden sona erdiren bir sebep olarak görülmemesi gerekmektedir¹⁴³.

Belirtmek gerekir ki, TBK m. 339/2 ile, kamu kurum ve kuruluşlarının hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun, konut ve çatılı işyeri kiralarna ilişkin yaptıkları bütün kira sözleşmelerinde, TBK m.339 ila 356 hükümlerinin uygulanacağını düzenlenmesi karşısında, kamu kuruluşlarının üzeri örtülü olmayan kiralananlara ilişkin yaptığı kira sözleşmeleri bakımından, TBK m. 299 vd. genel hükümlerin uygulanması gerektiği sonucuna varılmalıdır¹⁴⁴.

¹⁴¹ Avcı, Mehmet Özgür, Mazbut Vakıflara Ait Taşınmazları Konu Edinen Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesine İlişkin Bazı Tespitler ve Bu Konudaki Güncel Gelişmeler, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Cilt 26, Sayı 1, Haziran 2020, s. 247.

¹⁴² Avcı, s. 249.

¹⁴³ Avcı, s. 250.

¹⁴⁴ İncoğlu, C. 2, s. 29.

D. Geçici Kullanıma Özgülenmiş Yerlerin Kiralanması

TBK'nın 339. maddesinde, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmalarında, konut ve çatılı işyeri kira hükümlerinin uygulanmayacağı düzenlenmiştir. Maddenin gerekçesinde, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazlara örnek olarak, yazlık, otel odası, motel, pansiyon ve bunlara benzer yerler gösterilmiştir¹⁴⁵. Bu şekilde, uygulamada sıkıntı yaşanan günlük, haftalık, aylık ya da sezonluk kiralarda, kiracının sezon bitiminde kiralananı tahliye etmemesi halinde, kiraya verenlerin karşılaştıkları güçlüklerin de sona erdirilmiş olacağı belirtilmektedir¹⁴⁶.

TBK m. 339 hükmünde düzenlenen bu istisna ile, kira sözleşmesinin süresi ve kiralanın yerin kullanma şekli olmak üzere iki kriter getirilmiştir¹⁴⁷. Buna göre, kira süresi altı aydan uzun olamayacak ve kullanım şekli de geçici bir amaç için olacaktır. Her ne kadar ilk akla gelen yazlık yerlerin kiralanması olsa da, geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaz ifadesi panayır, fuar yerleri için kiralanın bürolar veya stantlar olarak da düşünülebilir¹⁴⁸. Kiralanın taşınmazın bahar mevsiminde çiçek satmak veya yaz mevsiminde meyve- sebze satmak için ya da 15 gün sürecek bir sergi için kullanılmak amacıyla kiralanması halinde, konut ve çatılı işyeri kira hükümleri uygulanmayacaktır¹⁴⁹. Aynı şekilde, yaz aylarında pansiyon olarak işletilen konutun, birer aylık dönemler ile kiraya verilmesinde de, TBK m. 299 vd. genel hükümler uygulanacaktır¹⁵⁰.

Taşınmaz her ne kadar niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş olsa da, şayet kira sözleşmesi altı aydan uzunsa, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ait hükümler uygulama

¹⁴⁵ Kurak, s. 583.

¹⁴⁶ Özdemir, Elif Aydın, "Türk Borçlar Kanunu'na Göre Niteliği Gereği Geçici Kullanıma Özgülenmiş Taşınmazların Kiralanması", D.E.Ü. Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Şeref Ertay'a Armağan, Özel Sayı, 2017, s. 1526.

¹⁴⁷ İnceoğlu, C. 2, s. 30.

¹⁴⁸ Gökyayla, s. 1223.

¹⁴⁹ Kurak, s. 583.

¹⁵⁰ Doğan, Armağan, s. 499.

alanı bulacaktır¹⁵¹. Üç aylık yapılan bir yazlık kirasının altı ay daha uzatılması halinde toplam süre altı ayı geçmiş olduğundan, burada konut ve çatılı işyeri kira hükümlerinin uygulanması gerektiği ileri sürülmektedir¹⁵².

¹⁵¹ Özdemir, s. 1533.

¹⁵² İnceoğlu, C. 2, s. 33; Gökyayla, s. 1224; Özdemir, s. 1534.

İKİNCİ BÖLÜM

AŞIRI İFA GÜÇLÜĞÜ İLE SÖZLEŞMELERİN DEĞİŞEN ŞARTLARA UYARLANMASI KAVRAMLARI, UYARLAMAYA DAİR TEMEL İLKE VE TEORİLER

I. AŞIRI İFA GÜÇLÜĞÜ İLE SÖZLEŞMELERİN DEĞİŞEN ŞARTLARA UYARLANMASI KAVRAMLARI

A. Genel Olarak

Türk Borçlar Hukuku sistemimize irade serbestliği ilkesi hakimdir. İrade serbestliği ilkesine göre, kişiler, hukuki ilişkilerini kendi iradelerine uygun olarak düzenleyebilmektedirler. Hukuk düzeni de, söz konusu ilke uyarınca, tarafların girdikleri hukuki ilişkilerde, iradelerine uygun sonuçları tanımakta ve uygulamaktadır. İrade serbestisi ilkesinin sözleşmeler hukukundaki yansıması sözleşme özgürlüğüdür¹⁵³. Taraflar, kural olarak, sözleşme yapma veya yapmama, sözleşme kuracakları kişi veya kişileri seçme ve içeriğini belirleme hususlarında, TBK m. 26 uyarınca özgürdürler.

Tarafların özgür iradeleri sonucunda uyuştukları sözleşme hükümleri ile bağlı kalmaları ve edimlerini bu hükümler uyarınca yerine getirmeleri esastır. Taraflar, kendi iradeleri ile hukuki sonuç doğuracak bir konuda anlaşma sağlamışlarsa, bu anlaşma doğrultusunda hareket etmeleri ve yapılan sözleşmeye bağlı kalmaları beklenmektedir. Tarafların yapılan sözleşme ile bağlı kalmaları kuralı pacta sunt servanda olarak ifade edilmektedir¹⁵⁴.

¹⁵³ Eren, s. 17; Oğuzman, M. Kemal/Öz, M. Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. 1, 17. Baskı, Vedat Kitabevi, İstanbul, 2019, s. 24; Antalya, Gökhan, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. I, İstanbul, 2015, s. 73.

¹⁵⁴ Burcuoğlu, Haluk, Son Mahkeme Kararları ve Yargıtay Kararları Işığında Hukukta Beklenmeyen Hal ve Uyarlama – Taşınmaz Kira Sözleşmelerinde ve Dövizli Endeksli Kredi Sözleşmelerinde Uyarlama Uygulaması, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1995, s. 6; Kaplan, İbrahim, Hâkimin Sözleşmeye Müdahalesi, Yetkin Yayınları, 3. Baskı, Ankara, 2013, s. 112; Aydemir, Efrail, Yorum ve Çözümleriyle Aşkın Zarar, Sözleşmenin Uyarlanması, Ceza Koşulu, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2013, s. 112.

Kural olarak, tarafların sözleşmenin kurulduğu zamandaki edimleri arasındaki dengenin eşit olduğu kabul edilmektedir. Ancak, sözleşmenin kurulmasından, tarafların sözleşme ile yüklendikleri edimlerin ifası arasında geçen zamanda hukuki ve ekonomik durumlar değişebilir. Değişen bu durum, başlangıçta sözleşme kurulurken mevcut olan sözleşme edimleri arasındaki dengeyi kısmen veya tamamen yok edebilir¹⁵⁵.

Sözleşme kurulduktan sonra, edimler arasında var olan dengenin bozulması durumu, pacta sunt servanda ilkesine, adalet, hakkaniyet, dürüstlük kuralına aykırı sonuçlar ortaya çıkarabilir¹⁵⁶. Sözleşmede mevcut koşullar, sonradan ortaya çıkan bir olay sonucunda öngörülemez şekilde değişirse, borçlu tarafından edimin ifası, aşırı fedakârlığa katlanma anlamına gelebilir. Bir diğer deyişle, bu durumda, sözleşmenin kurulduğu an ile ifa anındaki şartlar artık birbiri ile uyuşmamakta ve sözleşmeye ilişkin gerçekler, birbiri ile çelişir hale gelmektedir. Söz konusu halde, borçludan edimin ifasını talep etme, ifanın aşırı derece güçleşmesi sebebiyle, adalete aykırılık teşkil edebilecektir¹⁵⁷.

Sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkan olağanüstü durumlar nedeniyle, sözleşmenin kurulması sırasında mevcut olan şartlar beklenmedik bir şekilde değişirse ve bu durum, aşırı ifa güçlüğüne sebebiyet verirse, borçludan, borcunu ifa etmesi beklenemeyecektir¹⁵⁸. İşte bu durumlarda Türk Borçlar Kanunu, Yargıtay ve doktrin, sözleşme kurulurken var olan şartlarının sonradan ciddi boyutlarda değişmesi, yani işlem temelinin çökmesi halinde, sözleşmenin adalet, hakkaniyet ve dürüstlük kuralına göre uyarlanmasını kabul etmektedir¹⁵⁹.

¹⁵⁵ Kaplan, s. 111.

¹⁵⁶ Tekinay, Selahattin Sulhi/Akman, Sermet/Burcuoğlu, Haluk/Altop Atilla, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş Altıncı Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1988, s. 1041.

¹⁵⁷ Gülekli, Yeşim, Aşırı İfa Güçlüğü Ve Alacaklının Tasavvurunun Boşa Çıkması Halinde İşlem Temelinin Çökmesi Öğretisi, İÜMHAD, No. 18, İstanbul, 1990, s. 45.

¹⁵⁸ Nomer, Haluk N., Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Gözden Geçirilmiş, Genişletilmiş 17. Baskı, Beta Yayınevi, İstanbul, 2020, s. 377.

¹⁵⁹ Serozan, İfa, s. 265; Eren, s. 543.

B. Aşırı İfa Güçlüğü Kavramı

TBK m. 138 uyarınca aşırı ifa güçlüğü, sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülme­yen ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durumun, borçludan kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkması ve sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguları, kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirmesi olarak tanımlanmaktadır.

Aşırı ifa güçlüğü, işlem temelinin çökmesi kavramı altında değerlendirilmektedir¹⁶⁰. Alman hukukunda işlem temeli öğretisinin görünüm şekilleri olan edimler arası dengenin bozulması, aşırı ifa güçlüğü ve edim ile izlenen amacın boşa çıkması durumlarından yalnızca aşırı ifa güçlüğü kavramı, Türk Hukukunda düzenlenmiş, diğer kavramlar TBK'nın dışında bırakılmıştır¹⁶¹.

TBK m. 138 hükmüyle düzenlenen aşırı ifa güçlüğü, edimler arasında dengenin bozulduğu ve edim ile izlenen amacın boşa çıktığı durumlar için hâkimin müdahalesini kapsayacak şekilde değerlendirmek doğru olmayacaktır¹⁶². Zira TBMM Adalet Komisyonu madde gerekçesinden de anlaşıldığı üzere, maddenin düzenlenmesi sırasında işlem temelinin çökmesi hallerinden bilinçli olarak kaçınılmış bulunmaktadır. Gerekçede “*Tasarı, ifa güçlüğü dışında kalan uyarlama sebeplerini kapsamamaktadır. İfa güçlüğü oluşturmaya bile karşı edimin değerinin azalması sebebiyle edimler arası dengenin bozulması, sözleşme amacının bozulması gibi işlem temelinin çökmesi hâlleri dışarıda bırakılmıştır. Bu durumda,*

¹⁶⁰ Havutçu, Ayşe, “İfa Engelleri Ve İfa Engellerine Bağlanan Hukuki Sonuçlar”, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu, 3-4 Haziran 2011, Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan, s. 325.

¹⁶¹ Kaya, Ümmühan, Sözleşmenin Uyarlanmasında Sonradan Değişen Şartlar Ve Öngörülmezlik İlkesi, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan, C.22, S.3, İstanbul, 2016, s. 1577; Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 155; Serozan, Rona, İfa, İfa Engelleri, Haksız Zenginleşme, Ek: Uygulama Çalışmaları, Kocayusufpaşaoğlu/Hatemi/Serozan/Arpacı, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, Üçüncü Cilt, Gözden Geçirilip Genişletilmiş 6. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2014, s. 277.

¹⁶² Baysal, Başak, Sözleşmenin Uyarlanması BK m. 138 Aşırı İfa Güçlüğü, 4. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2020, s. 155; Tile, Latif, Uyarlama Sebebi Olarak Aşırı İfa Güçlüğü, Yetkin Yayınları, Ankara, 2021, s. 113; Havutçu, s. 325.

*uyarlamanın düzenlenmemesi tercih olunmalıdır. Çünkü bu hâlde, diğer uyarlama sebeplerinin aksi ile kanıt yorumu yoluyla yasaklandığı sonucuna ulaşılabilir.*¹⁶³” şeklindeki ifade ile, diğer işlem temeli çökmesi hallerinin madde dışında bırakıldığı açıkça ifade edilmiştir.

Aşırı ifa güçlüğü kavramı esnek bir kavram olduğundan, hâkimin takdir yetkisi bu anlamda önem arz etmektedir. Burada sözleşmeye bağlı kalmanın borçlu için doğuracağı sakınca ile sözleşmenin uyarlanmasının alacaklı için doğuracağı sakınca karşılıklı olarak değerlendirilmelidir¹⁶⁴.

C. Uyarlama Kavramı

Sözleşmenin kurulmasından sonra şartlarda meydana gelen olağanüstü değişiklikler neticesinde, sözleşmenin bir tarafı için, edimin ifası artık dürüstlük kuralına aykırılık arz edecek derecede katlanılmaz hale gelmiş ise, sözleşmenin uyarlanması söz konusu olacaktır.

Sözleşmeye bağlılık ilkesi uyarınca, taraflar sözleşme serbestisine göre akdettikleri sözleşme ile bağlı kalmak zorundadırlar. Sözleşme kurulduktan sonra zaman içerisinde değişen hal ve şartların sözleşmeye bir etkisinin olmaması gerekmektedir. Ancak zaman içerisinde meydana gelen değişikliklerin sözleşme koşullarını zorlaştırması söz konusu ise, şartlarda bir değişikliğe gidilmemesi, sözleşmenin aynı şekilde uygulanmaya devam edilmesi, her somut olay bakımından adalete ve hakkaniyete uygun bir sonuç doğurmayacaktır¹⁶⁵. Bu noktada clausa rebus sic stantibus, sözleşme kurulmasından sonra ortaya çıkan değişikliklerin adaletsiz bir durum yaratması halinde, sözleşmenin değişen şartlara uyarlanmasını ifade etmektedir¹⁶⁶.

¹⁶³ Uygur, Turgut, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi, Cilt I, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2012, s. 907.

¹⁶⁴ Erman, Hasan, İstisna Sözleşmesinde Beklenilmeyen Haller (BK. 365/2), Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1979, s. 84-85.

¹⁶⁵ Kaplan, s. 112; Arat, s. 29; Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 10; Tile, s. 20; Kaya, s. 1571; Oğuzman/ Öz, s. 206; Nomer, s.377.

¹⁶⁶ Kaplan, s. 112; Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 10. Eren, s. 543.

Uyarlama kavramı ister aşırı ifa güçlüğü, ister buna dayanan diğer teori ve terimler ile açıklanmış olsun, bu teori ve terimlerin hepsinin amacı uyarlama sorununa çözüm getirmektir¹⁶⁷.

Türk hukukunda çoğunluk olarak kabul edilen görüşe göre, önceden öngörülme- yen olağanüstü durumların sözleşmedeki şartları değiştirmesi ve taraflardan biri için ifayı beklenemez hale getirmesi halinde, sözleşmenin uyarlanmasının temeli TMK m. 2 uyarınca dürüstlük kuralına dayanmaktadır¹⁶⁸. Sözleşmenin kurulmasından sonra değişen durumlar sebebiyle borcun ifası dürüstlük kuralına aykırılık arz ettiği takdirde, borçlu, sözleşmenin uyarlanmasını talep edebilir¹⁶⁹. Sözleşmenin değişen şartlara uyarlanmasının dürüstlük kuralı kaynaklı olarak uygulandığı, Yargıtay tarafından da kabul edilmektedir¹⁷⁰.

TBK m.138'in madde gerekçesinde de uyarlama isteminin temelini, Türk Medeni Kanunu'nun 2. maddesinde düzenlenen dürüstlük kuralı olduğu ifade edilmektedir. Herkes, haklarını kullanırken ve borçlarını yerine getirirken dürüstlük kurallarına uymak zorundadır. Pek tabii, dürüstlük kuralına aykırı her durumun, borçluya uyarlama imkanı sağlaması şeklinde bir yorum da yanlış olacaktır. Hakkaniyet ve dürüstlük kuralına aykırılık uyarlama için

¹⁶⁷ Resuloğlu, Özenç, Aşırı İfa Güçlüğü Ve Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması, Seçkin Yayıncılık, İstanbul, 2021, s. 23.

¹⁶⁸ Erman, s. 54; Burcuoğlu, Uyarlama, s. 77; Oğuzman/Öz, C.1, s. 208; Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 149; Camcı, Ömer, Taşınmaz Kirasında Uyarlama Davaları, Kazancı Matbaacılık, İstanbul, 1997, s. 12; Akyol, Şener, Dürüstlük Kuralı Ve Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağı, İkinci Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2006, s. 85; Eren, Fikret/ Dönmez, Ünsal, Eren Borçlar Hukuku Şerhi, C. III, m.83- 206, Yetkin Yayınları, Ankara, 2022, s. 2592; Küçükgüngör, Erkan/Emiroğlu, Haluk, Roma Hukukunda ve Bazı Çağdaş Hukuk Düzenlerinde Laesio Enormis (Gabin), AÜHFD, C. 53, S.1, 2004, s. 78, dn. 2; Oğuzman, M. Kemal/ Barlas, Nami, Medeni Hukuk, Giriş Kaynaklar, Temel Kavramlar, 26. Bası, Vedat Kitabevi, İstanbul, 2020, s. 317; Serozan, İfa, s. 276; Tile, s. 192.

¹⁶⁹ Oğuzman/Öz, C. 1, s. 599.

¹⁷⁰ Y. 6. HD., T. 21.06.2016, E. 2016/5122, K. 2016/4844; “Hukukumuzda sözleşmeye bağlılık (Ahde Vefa-Pacta Sund Servanda) ve sözleşme serbestliği ilkeleri kabul edilmiştir. Bu ilkelere göre, sözleşme yapıldığı andaki gibi aynen uygulanmalıdır. Eş söyleyişle, sözleşme koşulları borçlu için sonradan ağırlaşmış, edimler dengesi sonradan çıkan olaylar nedeni ile değişmiş olsa bile, borçlu sözleşmedeki edimini aynen ifa etmelidir. Sözleşmeye bağlılık ilkesi, hukuki güvenlik, doğruluk, dürüstlük kuralının bir gereği olarak sözleşme hukukunun temel ilkesini oluşturmaktadır. Ancak bu ilke özel hukukun diğer ilkeleriyle sınırlandırılmıştır. Türk hukukunda da öteden beri MK.nun 2 ve 4. maddesinden de esinlenilerek, hem Clausula Rebus Sic Stantibus ilkesi, hem de İşlem Temelinin Çökmesi Kuramı uygulanmak suretiyle, uyarlanma davalarının görülebilir olduğu benimsenmiştir.” (www.lexpera.com.tr, E.T. 10.12.2021).

aranmakla birlikte, bunlar, uyarılma için tek başına yeterli değildir¹⁷¹. Uyarılmanın gerçekleşmesi için, TBK m. 138 uyarınca aranan şartlar, çalışmamızda detaylı olarak izah edildiğinden, burada, ilgili kısma atıf yapmakla yetinmekteyiz¹⁷².

II. SÖZLEŞMELERİN UYARLANMASI HAKKINDAKİ TEMEL İLKELER

A. Sözleşme Serbestisi

Anayasa'nın 48. maddesi ile sözleşme özgürlüğüne anayasal güvence sağlamıştır: *“Herkes, dilediği alanda çalışma ve sözleşme hürriyetlerine sahiptir. Özel teşebbüsler kurmak serbesttir”*. Türk Borçlar Kanunu'nun 26. maddesindeki, *“Taraflar, bir sözleşmenin içeriğini kanunda öngörülen sınırlar içinde özgürce belirleyebilirler”* hükmü ile sözleşme özgürlüğü düzenlenmektedir. Bu düzenlemelerden de anlaşıldığı üzere, Türk ve dolayısıyla mehz İsviçre Borçlar Hukuku, kural olarak sözleşme serbestisi ilkesine dayanmaktadır¹⁷³. Sözleşme özgürlüğü, borçlar hukukunun temel prensiplerinden biri olarak kabul edilmektedir. Sözleşme özgürlüğü prensibi de, irade özerkliği ilkesine dayanmaktadır¹⁷⁴.

Sözleşme ve irade özerkliği terimleri birbirinden ayrılmaz niteliktedirler¹⁷⁵. Bir sözleşmenin kurulabilmesi, sözleşme taraflarının sözleşme konusunda anlaşmış olmalarına bağlıdır¹⁷⁶. İrade özerkliği ilkesi, sözleşmenin tarafları olan kişilere hukuki ilişkilerini kendi özgür iradelerine göre, bir başka deyişle, kendi seçimlerine göre düzenleme yetkisi tanımaktadır¹⁷⁷. İrade özerkliğinin temel aldığı kıstas, tarafların hür iradeleridir¹⁷⁸. Taraflar kendi hür iradeleri ile oluşturdıkları sözleşme ile belirledikleri şartlarda işlem yapabilir, karar

¹⁷¹ Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 157.

¹⁷² Bkz. İkinci Bölüm II- A vd.

¹⁷³ Esener, Turhan/ Gündoğdu, Fatih, Borçlar Hukuku I, Sözleşmelerin Kuruluşu ve Geçerliliği, (TBK m. 1-48), Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2017, s. 210.

¹⁷⁴ Eren, s. 336; Çetiner, Bilgehan/ Furrer, Andreas/ Müller – Chen, Markus, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 1. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2021, s. 13.

¹⁷⁵ Tekinay/Akman/Burcuoğlu/ Altop, s. 485.

¹⁷⁶ Esener/Gündoğdu, s. 210.

¹⁷⁷ Eren, s. 336; Tile, s. 5.

¹⁷⁸ Tile, s. 12.

verebilir, hareket edebilirler. Bu anlamda özgür irade ile yapılan sözleşmenin adil olduğu, sözleşmeye dayanan her şeyin adil olduğu kabul edilmektedir¹⁷⁹. Sözleşmeye bağlılık ilkesinin bu anlamda önemi büyüktür. Zira tarafların kendi iradeleri ile yaptıkları sözleşmede oluşan sadakatsizlik, bu ilke sayesinde engellenebilir¹⁸⁰.

En geniş ifadesi ile irade özerkliği, kişilere hukuki ilişkilerini düzenlemede sınırsız bir özgürlük tanımaktadır. Devlet otoritesi ve hukuk düzeninden önce de var olan, insan varlığından itibaren mevcut olan irade özerkliğinin hiçbir sınır olmaksızın kabul edilmesi gerekmektedir. Ancak modern hukukta bu görüş tam anlamıyla ifade edilen şekilde benimsenmemektedir; bir takım sınırlamalara tabidir. Türk Borçlar Kanunu ile de irade özerkliği mutlak şekilde değil, sınırlı olarak kabul edilmektedir. Bunun nedeni, insanların toplum içerisinde yaşaması ve bireylerin, topluma ve diğer bireylere karşı bazı yükümlülükler altında bulunmasıdır. İrade özerkliğinin sınırları da bu anlamda kanuna ve hukuk düzenine dayanmaktadır¹⁸¹.

Sözleşme özgürlüğü, tarafların özgür iradeleri ile hukuki ilişkilerini düzenleyebilecekleri liberal düşünceye dayanmaktadır. İdeal düzende bu düşünceye göre sözleşme yapanlar aynı güçte ve eşittir. Ancak günümüzün sosyal ve ekonomik durumları sebebiyle, liberal anlayışta, birtakım düzenlemeler yapılması zarureti hasıl olmuştur. Zira sözleşme yapanların ekonomik ve sosyal yönden birbiri ile denk olması her zaman mümkün olmamaktadır. Bu durumda, irade özerkliğinin ahlaki temeli sarsılmaktadır. Anılan nedenle kanun koyucu sözleşme özgürlüğüne müdahalelerde bulunmaktadır. Böylece sözleşmenin tarafları için bozulan denge ve sözleşme adaleti sağlanmış olmaktadır¹⁸².

¹⁷⁹ Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 11; Eren, s. 337.

¹⁸⁰ Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 11.

¹⁸¹ Eren, s. 338.

¹⁸² Eren, s. 338; Çetiner/ Furrer/ Muller-Chen, s. 15.

B. Ahde Vefa- Sözleşmeye Bağlılık (Pacta Sunt Servanda)

Ahde vefa, verilen sözün tutulmasını ifade etmektedir. Ahde vefa ilkesine göre, sözleşme, kurulduğu andan sonra aynen uygulanmalı ve hükümlerine riayet edilmelidir¹⁸³. Sözleşmeye bağlılık ilkesi, hukuki güvenlik, doğruluk ve dürüstlük kuralının bir gereği olarak sözleşmeler hukukunun temel ilkelerinden birisidir¹⁸⁴.

Sözleşmeye bağlılık ilkesinin bir yönü, sözleşme özgürlüğünü temel alarak, sözleşmenin taraflarının özgür iradeleri ile serbest ve sorumlu bireyler olarak, karşılıklı edimlerini ve ayrıca bunların dengesini kurmalarını ve tarafların irade açıklamalarına ahlaki gerekler nedeniyle saygı duyulmasını ifade etmektedir¹⁸⁵. Sözleşme özgürlüğü nasıl bireylere hukuki ilişkilerini kendi özgür iradeleri ile kurma şeklinde bir serbesti sağlıyorsa, sözleşmeye bağlılık da, kurulan bu sözleşmeyi aynen uygulama, hükümlerine riayet etme zorunluluğunu ifade etmektedir. Sözleşmeye bağlılık ilkesi uyarınca, sözleşme kurulduktan sonra şartlar ne olursa olsun, durumlar ne şekilde değişirse değişsin, kurulan sözleşmeye sadık kalınmalı, sözleşmede değişikliğe gidilmemelidir. Çünkü sözleşme ile esasen gelecek üzerine bir angajmandır. Sözleşme bir anlamda geleceği görmeyi gerektirir. Sözleşme değişecekse, bunu yine taraflar yapmalıdır¹⁸⁶.

Sözleşmeye bağlılık ilkesinin bir diğer yönü, tarafların sözleşmeyi kurarken tüm ihtimalleri değerlendirmelerini, ortaya çıkacak durumlara karşı tedbir almalarını, gelecekteki şartların önceden öngörülelemeyeceğini bilmelerini, ifanın daha sonraki aşamada gerçekleşmesi halinde rizikoların hesaba katılması durumlarını kabul etmelerini ifade etmektedir¹⁸⁷. Sözleşme

¹⁸³ Kaplan, s. 112; Burcuoğlu, s. 6.

¹⁸⁴ Burcuoğlu, Beklenmeyen Hal, s. 6.

¹⁸⁵ Cashin - Ritaine, Eleanor, "Emprevizyon, Hardship Ve İşlem Temelinin Çökmesi: Pacta Sunt Servanda Ve Alman-Fransız Hukuki İlişkilerinde Sözleşmelerin Uyarlanması Giden Yollar", Çev. Başak Baysal, İÜHF, C. LXIII, S. 1-2, 2005, s. 325.

¹⁸⁶ Akyol, s. 83.

¹⁸⁷ Arat, Ayşe, Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2006, s. 51; Kaplan, s. 112.

kurulurken var olan edimler dengesi, sonradan şartlarda değişiklik meydana gelse dahi, aynen uygulanmalıdır.

Birçok halde ahde vefa ilkesinin adalete uygunluğu kabul edilmektedir. Ancak sözleşmenin kurulduğu anda edimler arasında var olan dengenin sonradan ortaya çıkan şartlar nedeniyle aşırı derecede bozulması durumunda ahde vefa ilkesi, adalet, hakkaniyet ve dürüstlük kuralına aykırı sonuçlara sebep olabilecektir¹⁸⁸.

C. Clausula Rebus Sic Stantibus

Clausula rebus sic stantibus, şartlar aynı kalmak kaydıyla anlamını taşımaktadır. “*Omnis conventio interpretatur rebus sic stantibus*” her sözleşmenin, şartlar aynı kaldıkça geçerli olduğu anlamındadır¹⁸⁹. Günümüzde sözleşmelerin uyarlanmasını kabul eden diğer görüşlerin temelini de bu teori oluşturmaktadır¹⁹⁰.

Clausula rebus sic stantibus ilkesine göre, sözleşmeyi kurarken var olan şartların değişmeyeceği, sözleşmede örtülü bir şart olarak yer almaktadır¹⁹¹. Sözleşme kurulduktan sonra taraflar, edimler arasında var olan dengenin değişmeyeceği inancındadırlar. Eğer sözleşme yapıldığı sırada mevcut olan şartlar sonradan değişirse, sözleşmenin değişen şartlara göre tadil edilmesi gerekmektedir¹⁹². Bir diğer deyişle sözleşme yapıldığı sırada mevcut olan koşullar, sonradan önemli bir şekilde değişmişse, sözleşme tarafları artık sözleşme ile bağlı olmamalıdır, buna clausula rebus sic stantibus denmektedir¹⁹³.

¹⁸⁸ Tekinay/Akman/Burcuoğlu/ Altop, s. 1041.

¹⁸⁹ Tile, s. 38; Yaşar, Tanju Oktay, Enflasyonun İstisna Sözleşmesi Üzerindeki Etkisi ve Clausula Rebus Sic Stantibus İlkesi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilimdalı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 1989, s. 9.

¹⁹⁰ Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 36. Clausula rebus sic stantibus, Romalı filozoflar tarafından dile getirilmiş ve desteklenmiştir. Daha sonraları orta çağ döneminde, kilise hukuku tarafından geliştirilmiş ve genel bir ilke olarak kabul edilmiştir. 18. yüzyıla kadar Almanya ve İtalya’da hukukçular tarafından kabul edilerek uygulanmıştır. (Bkz. Erman, s. 33; Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 37; Tile, s. 41).

¹⁹¹ Erman, s. 33; Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 40.

¹⁹² Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 40; Tile, s. 38; Kaya, s. 1572.

¹⁹³ Tekinay/Akman/Burcuoğlu/ Altop, s. 1347.

Sözleşmenin ifasını, şartların değişmesine bağlayan *clausula rebus sic stantibus* ilkesi ile, ahde vefa ilkesinin de her somut olay için istisnasız olarak uygulanmasının, hayatın gerçekliklerine uygun olmadığı ve bu durumun adil ve hakkaniyetli olmayacağı kabul edilmektedir. Bu durumu bertaraf etmek için dürüstlük kuralı uyarınca çözüm aranmıştır¹⁹⁴. *Clausula rebus sic stantibus*, Türk – İsviçre hukukunda da kanunlaşmamış ve fakat bir hukuk ilkesi olarak kabul edilmemişse de, sonradan şartların değişmesi nedeniyle sözleşmeye müdahale edilmesi genel olarak bu teori ile anılmaktadır¹⁹⁵.

Doktrin ve Yargıtay tarafından da sözleşmenin yapıldığı sırada karşılıklı edimler arasında mevcut olan dengenin, sonradan şartların olağanüstü değişmesiyle bozulması halinde, sözleşmeye bağlılık ile sözleşme adaleti ilkeleri arasında çelişki oluşacağı, bu durumun dürüstlük kuralına aykırılık teşkil edeceği ve bu zıtlığın da *clausula rebus sic stantibus* ilkesi ile giderilmeye çalışılacağı ifade edilmiştir¹⁹⁶.

Modern hukukta gelişen eğilim ile *pacta sunt servanda* prensibi, *clausula rebus sic stantibus* ilkesi ile sınırlanmaktadır¹⁹⁷. *Clausula rebus sic stantibus* ilkesi sonradan meydana gelen beklenmedik haller sonucunda sözleşme şartlarının önemli şekilde değişmesi durumunda sözleşme adaletini sağlama yollarından birisidir. Anılan nedenle, sözleşme adaleti ile sözleşmeye bağlılık arasındaki çatışma, bu ilkeye de yansımaktadır¹⁹⁸.

¹⁹⁴ Burcuoğlu, Beklenmeyen Hal, s. 8; Küçükgüngör/Emiroğlu, s. 78, dn. 2.

¹⁹⁵ Değişen koşullar nedeniyle sözleşmeye müdahale edilmesi bakımından *clausula rebus sic stantibus* teriminin kullanılmasının karışıklığa yol açacağına ilişkin görüş için bkz. Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 41.

¹⁹⁶ Ülgen, Celal, Dövizle Borçlananlar için Uyarlama Davaları, Akademik Düzey Yayınları, İstanbul, 2001, s. 7; Kaplan, s. 113; Y. 13. HD., T. 24.10.1994, E. 1994/6791, K. 1994/9014 K; Y. 11. HD., T. 01.02.2001, E. 2000/9199, K. 2001/676; Y. 11. HD., T. 20.10.2000, E. 2000/8338, K. 2000/8004. (www.lexpera.com.tr, E.T. 25.12.2021).

¹⁹⁷ Ülgen, s. 9.

¹⁹⁸ Yaşar, s. 12.

III. SÖZLEŞMENİN UYARLANMASI HAKKINDA YABANCI HUKUK SİSTEMLERİNDE GELİŞTİRİLEN TEORİLER

A. İşlem Temelinin Çökmesi Teorisi

İşlem temeli teorisi, sözleşmenin kurulmasından sonra, önceden öngörülme­yen durum değişikliklerinin sözleşmeye etkisi ve bunun sonucu olarak sözleşmeye müdahale edilmesi konusunda ortaya atılan ve Alman hukukunda geliştirilen bir teoridir¹⁹⁹. Alman doktrin ve mahkeme kararlarında kabul edildiği hali ile işlem temeli, sözleşmenin kurulması sırasında meydana gelen mevcut veya gelecekte meydana gelecek bazı durum ve şartlara ilişkin olarak öyle ortak veya karşı tarafça bilinip de itiraz edilmeyen tek taraflı tasavvurlardır ki, tarafların iradeleri bu tasavvurlar üzerine kurulmuştur²⁰⁰. İşlem temeli teorisinde, sözleşmenin tarafları arasındaki edimler dengesinin varlığı, taraflar daha sözleşmeyi kurarken bir tasavvur olarak kabul edilir. Eğer edimler arasındaki denge sonradan bozulursa, işlem temeli çökmüş sayılmaktadır.

İşlem temeli teorisi, Alman hukukçu *Oertmann* tarafından *Windscheid*'in “*voraussetzung*” teorisinden gelişmiştir²⁰¹. *Windscheid*'in teorisinde, beyanda bulunan tarafın gelecekte meydana gelecek olayları bilse veya tasavvur edebilseydi sözleşmeyi kurmayacağı ileri sürülmektedir. Burada gelecekte meydana gelecek olaylar, hukuki işlemin bir şartını ifade etmektedir²⁰². *Voraussetzung* teorisinde kayıt, gelişmemiş şartı ifade etmektedir²⁰³. Sözleşmede şart olarak yer almasa dahi, tarafların geleceğe yönelik tasavvurları önemlidir²⁰⁴. Buna göre,

¹⁹⁹ Kanışlı, Erhan, İsviçre- Türk Borçlar Hukukuna Göre Sözleşmenin Kurulmasında Yanılma, Onikilevha Yayıncılık, 1. Baskı, İstanbul, 2018, s. 186.

²⁰⁰ Kocayusufoğlu, Necip, “İşlem Temelinin Çökmüş Sayılabilmesi İçin Sosyal Felaket Olarak Nitelenebilecek Olağanüstü Bir Olayın Gerçekleşmesi Şart mıdır?”, Prof. Dr. M. Kemal Oğuzman’ın Anısına Armağan, Beta Yayınları, İstanbul, 2000, s. 506; Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 54.

²⁰¹ Serozan, Rona, Sözleşmeden Dönme, Gözden Geçirilmiş 2. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2007, s. 347; Erman, s. 45; Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 42; Arat, s. 58; Gülekli, s. 58.

²⁰² Erman, s. 44; Gülekli, s. 58.

²⁰³ Arat, s. 57; Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 43; Serozan, Sözleşmeden Dönme, s. 347; Kanışlı, s. 182.

²⁰⁴ Arat, s. 57.

kişi iradesini hukuki sonuca yöneltirken, bu hukuki sonucun doğmasını, sadece kendisinin tasavvur ettiği olguların gerçeğe uygun olması halinde istemektedir²⁰⁵.

Oertmann'ın görüşüne göre, sözleşmede şart olarak yer almayan tarafların geleceğe yönelik tasavvurları, sözleşmenin diğer tarafınca bilinmesi veya bilinebilecek durumda olması şartıyla işlem temelidir. Bir başka deyişle, sözleşmenin bir tarafınca gerçeğe uygunluğundan emin olduğu için sözleşmeye bir şart olarak koymadığı tasavvurlar, karşı tarafça biliniyorsa ya da bilinebilecek durumdaysa, artık bu işlem temelidir²⁰⁶.

Daha sonra *Larenz* tarafından işlem temeli objektif ve subjektif olarak ikiye ayrılmıştır²⁰⁷. Objektif işlem temeli, sözleşme taraflarının amaçlarına göre sözleşmenin varlığı ve devamı için gerekli olan olguları, subjektif işlem temeli ise, sözleşmenin kurulmasında tarafların iradelerini etkileyen ortak düşünceler olarak tanımlanmaktadır²⁰⁸.

Alman doktrinde *Kegel* tarafından yapılan bir başka ayırım ise, büyük ve küçük işlem temeli ayırımıdır. Sözleşme ilişkilerinde etki edecek kadar esaslı; siyasi, iktisadi, sosyal ve doğal olaylar, büyük işlem temeli olarak ifade edilir. Bunlar kadar geniş ve etkili sonuç doğurmayan diğer olaylar ise, küçük işlem temeli olarak ifade edilmiştir²⁰⁹.

Nihayet, yukarıda yapılan açıklamalar kapsamında, işlem temeli teorisine ilişkin görüşler üçe ayrılabilir: objektif işlem temelini, subjektif işlem temelini ve subjektif ve objektif unsurları birlikte değerlendirerek işlem temelini ifade eden görüşler²¹⁰.

²⁰⁵ Kanışlı, s. 182.

²⁰⁶ Arat, s. 58.

²⁰⁷ Gülekli, s. 58; Serozan, Sözleşmeden Dönme, s. 348, Tile, s. 72; Kanışlı, s. 190.

²⁰⁸ Erman, s. 46, dn. 41; Serozan, Sözleşmeden Dönme, s. 348, Tile, s. 82; Arat, s. 63; Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 54.

²⁰⁹ Tüzüner, Özlem/Öz, Kerem, Aşırı İfa Güçlüğüne İlişkin İçtihat İncelemesi, Ankara Barosu Dergisi, 2015/3, s. 442, naklen.

²¹⁰ Tunçomağ, Kenan, Alman Hukukunda Borcun İfasında Aşırı Güçlük (Muamelenin Temeli) İle İlgili Objektif Görüşler, İÜHF, C. 32, S. 2-4, 1967, s. 888. İşlem temeli ile ilgili Alman hukukunda geliştirilen objektif görüşler için bkz. Tunçomağ, s. 888 vd.

Alman Hukuku'nda işlem temelinin baştan eksikliği ve işlem temelinin sonradan ortadan kalkması olarak iki durum düzenlenmektedir²¹¹. İşlem temelinin baştan eksikliği teorisi, Türk- İsviçre hukukunda, Almanya'da kabul edildiği hali ile kabul edilmemektedir²¹². Bunun nedeni olarak İsviçre ve Türk Borçlar Kanunlarında ayrı bir hüküm ile düzenleme altına alınan, işlem temelinde yanılma olgusudur²¹³. Türk hukukunda işlem temelinin çökmesi olarak belirtilen durum, işlem temelinin sonradan çökmesi olarak ifade edilmektedir. Zira TBK m. 32 *“Saikte yanılma, esaslı yanılma sayılmaz. Yanılanın, yanıldığı saiki sözleşmenin temeli sayması ve bunun da iş ilişkilerinde geçerli dürüstlük kurallarına uygun olması hâlinde yanılma esaslı sayılır. Ancak bu durumun karşı tarafça da bilinebilir olması gerekir”* şeklinde temel hatasını düzenlemiş olup, işlem temelinin baştan eksikliğine karşılık gelmektedir²¹⁴. Diğer bir deyişle, sözleşmenin kuruluşu sırasında mevcut olan olgu için temel hatasından, sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkan beklenmedik olgu için ise, işlem temelinin çökmesinden bahsetmek gerekmektedir²¹⁵. Ancak Alman hukukunda Türk Borçlar Kanunu düzenlemesinde olduğu gibi temel hatasını düzenleyen başkaca bir hüküm olmadığı için, bu hallerde de, işlem temeli teorisi uygulama alanı bulmaktadır²¹⁶.

²¹¹ Kanışlı, s. 186.

²¹² Alman hukukunda işlem temelinin çökmesi teorisi BGB § 313 ile düzenlenmektedir:

“(1) Sözleşmenin temelini oluşturan hal ve şartlar, sözleşmenin kurulmasından sonra ağır bir şekilde değişmişse ve taraflar bu değişikliği önceden öngörselerdi, sözleşmeyi hiç kurmayacaklar veya başka içerikte kuracaklar idiyse ve bu sözleşmenin kurulduğu şekildeki ifası artık tarafların birinden, somut olayın tüm özelliklerine ve özellikle yasal ve sözleşmesel risk dağılımı anlayışına göre beklenemez duruma geldiyse işbu sözleşmenin uyarlanması talep edilebilir.

(2) Sözleşmenin temeli durumuna gelen, temel tasavvurların yanlış çıkması hali de hal ve durum değişikliği sayılır.

(3) Eğer sözleşmenin uyarlanması mümkün değil veya taraflardan biri için katlanılmaz iste mağdur sözleşmeden dönebilir. Sürekli edimli sözleşmelerde, sözleşmeden dönme hakkının yerini, feshi alır.” (Bkz. Tile, s. 87).

Hükme bakıldığında dış unsurlar işlem temeli oluşturabileceği gibi içsel tasavvurlar da işlem temelini oluşturmaktadır. Tarafların yanlış veya sonradan değişen sübjektif tasavvurları da uyarlamaya konu olabilmektedir. (Bkz. Cashin - Ritaine, s. 331) İlgili maddenin de temeli Alman Medeni Kanunu'nun “Dürüstlük Kuralına Uygun İfa” başlıklı BGB § 242 hükmüdür. İşbu madde *“Borçlu, işlem teamülü çerçevesinde doğruluk ve dürüstlüğü gerektirdiği şekilde ifayla yükümlüdür.”* şeklinde düzenlenmektedir. (Bkz. Tüzüner/Öz; s. 442).

²¹³ Serozan, Sözleşmeden Dönme, s. 348, dn. 241.

²¹⁴ Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 49.

²¹⁵ Kanışlı, s. 192.

²¹⁶ Gülekli, s. 57.

Bu teorinin iki hukuki sonucu vardır: Sözleşmenin değişen koşullara göre uyarlanması veya sözleşmenin sona erdirilmesi. İşlem temelinin çökmesi, sözleşmede değişiklik yapılmasına sebebiyet verebilir. Ancak sözleşmenin, değiştirilse dahi işlem temelinin çökmesi nedeniyle ayakta kalması mümkün değilse, bu durumda, sözleşmenin sona erdirilmesi söz konusu olacaktır²¹⁷. İşlem temelinin çökmesiyle, avantajlı durumda olan tarafın, sözleşmenin ayakta tutulması ve ifaya ilişkin menfaati yönündeki talebi ile dezavantajlı durumda olan tarafın, sözleşmenin uyarlanması veya sona erdirilmesi yönündeki talebi arasında uygun bir denkleştirme yapılması amaçlanmıştır²¹⁸.

Doktrinde, işlem temeli teorisini savunan yazarlar mevcuttur²¹⁹. Ayrıca, Yargıtay kararları ile de sözleşmenin değişen şartlara uyarlanması bakımından, işlem temeli teorisinden bahsedilmektedir²²⁰. Aşırı ifa güçlüğü düzenleyen TBK m. 138 hükmünün gerekçesinde²²¹

²¹⁷ Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 514.

²¹⁸ Tüzüner/Öz; s. 447.

²¹⁹ Serozan, objektif işlem temelinin sonradan çökmesi teorisinin günümüzde aşırı ifa güçlüğüne düşen borçlunun dayanağını oluşturmakta olduğunu ifade etmektedir. (Serozan, Sözleşmeden Dönme, s. 348).

²²⁰ Y. 3. HD., T. 4.6.2021, E. 2021/3452, K. 2021/6001; “Bilindiği üzere; Hukukumuzda sözleşmeye bağlılık (Ahde Vefa-Pacta Sund Servanda) ve sözleşme serbestliği ilkeleri kabul edilmiştir. Bu ilkelere göre, sözleşme yapıldığı andaki gibi aynen uygulanmalıdır. Eş söyleyişle, sözleşme koşulları borçlu için sonradan ağırlaşmış, edimler dengesi sonradan çıkan olaylar nedeni ile değişmiş olsa bile, borçlu sözleşmedeki edimini aynen ifa etmelidir. Sözleşmeye bağlılık ilkesi, hukuki güvenlik, doğruluk, dürüstlük kuralının bir gereği olarak sözleşme hukukunun temel ilkesini oluşturmaktadır. Ancak 6098 sayılı TBK öncesindeki dönemde de Yargıtay İçtihatları ile gelişen uygulamada bu ilke özel hukukun diğer ilkeleriyle sınırlandırılmıştır. Türk hukukunda da öteden beri TMK’nun 2 ve 4. maddesinden de esinlenilerek, hem sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması (Clausula Rebus Sic Stantibus) ilkesi, hem de İşlem Temelinin Çökmesi Kuramı uygulanmak suretiyle, uyarlanma davalarının görülebilir olduğu benimsenmiştir. Yargıtay tarafından benimsenen ve sözleşmeye bağlılık ilkesinin istinasını oluşturan, uyarlama davası 6098 Sayılı TBK’nun yasalaştırılması sırasında da benimsenerek, 6098 Sayılı Yasanın 138. maddesinde “Aşırı İfa Güçlüğü” madde başlığı altında düzenlemiş, “Sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülme ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum, borçludan kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkar ve sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguları, kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirir ve borçlu da borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olursa borçlu, hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme, bu mümkün olmadığı takdirde sözleşmeden dönme hakkına sahiptir. Sürekli edimli sözleşmelerde borçlu, kural olarak dönme hakkının yerine fesih hakkını kullanır. Bu madde hükmü yabancı para borçlarında da uygulanır.” hükmüne yer verilmiştir. İlgili maddenin gerekçesinde de “Bu yeni düzenleme, öğreti ve uygulamada sözleşmeye bağlılık (ahde vefa) ilkesinin istisnalarından biri olarak kabul edilen, “işlem temelinin çökmesi”ne ilişkindir.”; Benzer yönde kararlar için bkz. Y. HGK., T. 14.9.2021, E. 2017/13-2308, K. 2021/994; Y. 3. HD., T. 7.9.2021, E. 2021/5067, K. 2021/7930; Y. 23. HD., T. 15.12.2020, E. 2018/852, K. 2020/4306; Y. 11. HD., T. 26.6.2020, E. 2018/5089, K. 2020/3243. (www.kazanci.com.tr, E.T. 09.02.2022).

²²¹ “818 sayılı Borçlar Kanununda yer verilmeyen, “III. Aşırı ifa güçlüğü” kenar başlıklı yeni bir maddedir. Tasarının tek fıkradan oluşan 137 nci maddesinde, aşırı ifa güçlüğü düzenlenmektedir. Bu yeni düzenleme, öğreti ve uygulamada sözleşmeye bağlılık (ahde vefa) ilkesinin istisnalarından biri olarak kabul edilen, “işlem temelinin çökmesi”ne ilişkindir. İmkânsızlık kavramından farklı olan aşırı ifa güçlüğüne dayanan uyarlama isteminin temeli, Türk Medenî Kanununun 2 nci maddesinde öngörülen dürüstlük kurallarıdır. Ancak, sözleşmenin değişen

de, “(...) Bu yeni düzenleme, öğreti ve uygulamada sözleşmeye bağlılık (ahde vefa) ilkesinin istisnalarından biri kabul edilen “işlem temelinin çökmesi”ne ilişkindir” ifade edilmek suretiyle hükmün, işlem temelinin çökmesine ilişkin olduğu belirtilmektedir.

B. Emprevizyon Teorisi

Emprevizyon, düzeltme ıslah etme anlamında olan ve ilk olarak Fransız idare hukukunda gelişen bir teoridir²²². Fransız Medeni Kanunu’nun 1103. maddesi ile sözleşmeye bağlılık ilkesi düzenlenmiştir. Bu hüküm uyarınca, hukuka uygun olan sözleşmelerin, taraflar arasında kanun hükmünde olduğu belirtilmiştir. Anılan düzenleme altında da sözleşmeye bağlılık katı bir şekilde uygulanmıştır²²³. Fransız doktrin ve idare hukukunda sözleşmelerin uyarlanması kabul edilmekle beraber, Fransız özel hukuku bakımından uzun süreler sözleşmelerin değişen şartlara uyarlanması kabul edilmemiştir²²⁴.

Emprevizyon teorisi, sözleşmenin uygulanacağı uzun süreler içerisinde tarafların öngörü ve iradeleri dışında gerçekleşen olgular nedeniyle, özel hukuk tüzel kişisi tarafın yükümlülüklerinin ağırlaşması halinde, idarenin bu durumu bazen tazmin ederek gidermesi,

koşullara uyarlanması ya da dönme hakkının kullanılması, Tasarının 137 nci maddesinde belirtilen şu dört koşulun birlikte gerçekleşmesine bağlıdır: 1. Sözleşmenin yapıldığı sırada, taraflarca öngörülmeyen ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum ortaya çıkmış olmalıdır. 2. Bu durum borçludan kaynaklanmamış olmalıdır. 3. Bu durum, sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguları, kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirmiş olmalıdır. 4. Borçlu, borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olmalıdır. Maddeye göre, uyarlamanın bütün koşulları gerçekleşmişse borçlu, hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteyebilir. Bunun mümkün olmaması hâlinde borçlu, sözleşmeden dönebilir; sürekli edimli sözleşmelerde ise kural olarak, fesih hakkını kullanır.” (<https://www.muglabarosu.org.tr/Upload/files/pdf/BK%20Madde%20Gerek%C3%A7leri.pdf>).

²²² Camcı, s. 12.

²²³ Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 60.

²²⁴ Fransız Danıştay *Conseil d’Etat*’ın emprevizyonu uyguladığı ilk kararda, hava gazı üretmek için kamu hizmeti imtiyazı olan şirket ile İdare arasında sözleşme akdedilmiştir. Bu sözleşmeye göre gazın satış bedeli hammadde olan kömüre göre belirlenmektedir. Birinci dünya savaşından sonra kömür fiyatlarındaki ciddi artış nedeniyle şirket üretimi idare ile arasındaki sözleşmeye göre yapamaz hale gelmiştir. Burada mahkeme şirkete hak vererek İdare’nin şirkete yardıma bulunmasını kararlaştırmıştır. (Bkz. Özay, İl Han, Günışığında Yönetim, Filiz Kitapevi, İstanbul, 2004, s. 254).

bazen de katkıda bulunarak hafifletmesi veya yardımda bulunması gerektiği fikri ile ortaya çıkmıştır²²⁵.

Fransız Danıştay'ı *Conseil d'Etat*'ın kararlarında emprevizyon, “*öngörülemezlik kuramının uygulanabilmesi için olağanüstü ve ayırık bir durumun söz konusu olması, bunun önceden düşünülebilmesinin mümkün bulunmaması ve kamu hizmetini yürüten şirketin de gelirinde bir azalma değil artık o faaliyeti sürdüremez bir hale gelmesi gerekmektedir*”²²⁶ şeklinde hüküm altına alınmıştır. Fransız yargı içtihatlarında sözleşmenin uyarlanmasında üç hususa bakılmaktadır: Sözleşmenin yorumu, hukuki işlemin geçerlilik şartlarının yeniden değerlendirilmesi ve mali işlem dengesi²²⁷. Fransız Borçlar Hukuku reformu ile de Fransız Medeni Kanunu'nun 1195. maddesi ile 01.10.2016 tarihinden sonra kurulan sözleşmelerde uyarlama kabul edilmiştir²²⁸.

Türk doktrininde²²⁹ ve Yargıtay²³⁰ kararlarında da emprevizyon ifadesi, beklenmeyen hal olarak kabul edilmiştir. Doktrinde, emprevizyon kuramının sözleşme yapıldığı sırada

²²⁵ Özay, s. 252.

²²⁶ Özay, s. 256, naklen, dn. 513.

²²⁷ Baysal, Çeviri, s. 333.

²²⁸ Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 78.

²²⁹ Burcuoğlu, Beklenmeyen Hal, s. 7; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Alttop, s. 1347. Doktrinde Acar tarafından, Türk hukukunda kabul gören uyarlama kurumunda iki temel anlayış olduğu, bunların; işlem temeli ve emprevizyon teorisi olduğu, hatta emprevizyon anlayışının daha baskın olduğu ileri sürülmektedir. (Bkz. Acar, Faruk, “Sözleşmelerin Uyarlanmasında Öngörülemez Olgusu”, Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar Çerçevesinde Döviz ile Sözleşme Yapma Yasağı ve Sözleşmelerin Uyarlanması, (Editör: Doç. Dr. Murat Topuz), Seçkin Yayınevi, Ankara, 2019, s. 17).

²³⁰ YHGK, T. 12.11.2014 E. 2014/1614, K. 2014/900; “Beklenmeyen hal (Emprevizyon) kuramı, şöyle açıklanmaktadır: “Akit yapıldığı sırada mevcut bulunan şartlar önemli surette değişmişse taraflar akitle bağlı olmamalıdır. Buna “*Clausula Rebus Sic Stantibus*” (Beklenmeyen Hal Şartı) denmektedir. Bu görüş öğretide “Emprevizyon Teorisi” adıyla anılmaktadır. Öğretide, sözleşmenin, yapıldığı andaki durumun değişmeyeceği şeklindeki bir zımni kabul ile yapıldığı, aynen uygulanmasının taraflarca bu zımni şarta bağlı tutulduğu varsayılmaktadır (T./A.. B./A.. Borçlar Hukuku, Genel Hükümler, 7.Bası İst.1993. s.1005). Akitlerin ifasını şartların değişmemesine bağlayan (*Clausula Rebus Sic Stantibus*) fikri gerçeğe tam olarak uygun değilse de, ahde vefa prensibine kesin ve sıkı sıkıya bağlılığında her zaman adil olmadığı görülmektedir. Bugün İsviçre-Türk Hukukunda çoğunlukla dayanan esas, uyumsuzluklara dürüstlük kuralı uyarınca çözüm bulunmasıdır (Prof.Dr.Kemal Oğuzman, Borçlar Hukuku Dersleri,Cilt 1, 4.Bası, İst.1987, s.123; Prof.Dr.Rona Serozan, Borçlar Hukuku, Genel Bölüm, İfa, İfa Engelleri, Haksız Zenginleşme 3.Cilt, İst. 1994, s.164; İbrahim Kaplan, Hâkimin Sözleşmeye Müdahalesi, Ank.1987, S.112, Prof. Dr.Haluk Burcuoğlu, Hukukta Beklenmeyen Hal ve Uyarlama, İst.1995 S.4. İsviçre Hukuku için Bkz.Eugen Bucher, Schweizer Isch'es Obligationenrecht Allgemeiner Teil, 2.Bası, Zürich 1988, s.385 vd. Henri Deschenaux, Le Titre Preliminaire Du Code Civil,Fribourg 1969, S.183).Mukayeseli Hukuk açısından konu irdelediğinde; Alman Hukukunda Beklenmeyen Hal veya *Clausula Rebus Sic Stantibus* kuramının daha da somutlaştırılarak kabul edildiği ve İşlem Temelinin Çökmesi Kuramı

mevcut şartların önemli şekilde değişmesi durumunda, tarafların sözleşme ile bağlı olmaması gerektiği belirtilmiştir²³¹.

C. Frustration Teorisi

Common law sisteminde belirli şartların gerçekleşmesi halinde sözleşmeye müdahale edilmesi kabul edilerek, frustration teorisi geliştirilmiştir. Bu teori aslen imkansızlık teorisidir ve bu teorinin imkansızlık hallerini de kapsayan geniş bir uygulama alanı söz konusudur²³². Sözleşmenin kurulmasından sonra şartlarda meydana gelen değişiklik nedeniyle ifanın güçleşmesi hali, bu teorinin içinde bir bölümü oluşturmaktadır²³³. Frustration teorisinin esası, sözleşmenin kurulması sonrasında tarafların sözleşme kurulurken üzerinde anlaştıkları hususların, meydana gelen olay sonucunda sözleşmenin ifasını değiştirmesi ve sözleşme ile hedeflenen amacın farklı bir hale gelmesidir²³⁴.

İngiliz hukuk sisteminde sözleşme ile borç altına giren kişinin ne olursa olsun sözleşme ile bağlı olduğu kabul edilmiş, bu nedenle imkansızlık halinde dahi, borçlunun sorumluluktan

olarak adlandırılan bir kuramın geliştirildiği görülmektedir. Buna göre, sözleşmenin temelini teşkil eden, kendisi üzerine anlaşmanın dayandığı ve karşılıklı edimlerin tayin olunduğu edim ve karşı edim arasındaki dengenin taraflardan biri için artık çekilmez, katlanılamaz biçimde bozulduğu hallerde, işlem temelini çökmesi söz konusu olacaktır (Bkz. Jozef Esser/Elke Schmidt, *Schuldrecht, Band 1, Allgemeiner Teil, Heidelberg 1984 s.330 vd, Serozon age.s.164 vd*). İsviçre Hukukuna gelince; Yargıcın bir sözleşmenin dönme ya da fesih suretiyle ortadan kalktığını veya Emprevizyon nedeniyle sözleşmenin uyarlanması gerektiğini kabul edebilmesi için, şu koşulların varlığı aranmaktadır: a) Öngörülemez bir dış olayın sebep olması: Söz konusu dış olay, bir kişi olayı olmamalıdır. Diğer taraftan bu olay öngörülemez olmalı ve sözleşmenin dengesi, yargıçtan müdahale talep eden tarafın kusurundan kaynaklanmaksızın bozmuş olmalıdır. b) Sözleşme ekonomisinin bozulması: Yargıç, yalnızca sözleşme henüz ifa edilmediği takdirde Emprevizyon Kuramı çerçevesinde müdahale edebilir. Öngörülemez olgular, taraflar arasındaki dengeyi bozmuş olmalıdır. Bu hal özellikle sinallagmatik sözleşmelerde, edim ve karşı edim arasındaki ilişkinin bozulmasında söz konusu olur. c) Objektif olarak katlanılması beklenebilecek rizikonun aşılmış olması gerekir. Federal Mahkeme içtihatlarında denge bozukluğunun önemli, açık ve aşırı olması aranmaktadır. Bu nedenle, her somut olayda, objektif bir değerlendirme ile, emprevizyon kuramını ileri süren tarafın üstlenmesi gereken azami rizikonun belirlenmesi gerekir. Eğer bu riziko aşılmışsa, yargıç sözleşmeye el atabilecektir (Bkz. Henri Deschenaux a.g.e s.189-190).” (www.lexpera.com, E.T. 17.02.2022).

²³¹ Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altıp, s. 1041.

²³² Şentürk, Ekin, İngiliz Hukukunda Sözleşmenin Yapıldığı Andaki Koşulların Değişmesi ve Frustration Teorisi, Prof. Dr. Mustafa Dural’a Armağan, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2013, s. 1125.

²³³ Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 79; Tile, s. 111.

²³⁴ Şentürk, s. 1126.

kurtulması kabul edilmemiştir²³⁵. 19. Yüzyıl sonrasında ise, aksi yönde gelişmeler yaşanmış²³⁶, mahkeme kararları ile sözleşmenin içeriğinde örtülü şartın varlığı ifade edilerek, ifa imkansızlığı kabul edilmiştir²³⁷.

Frustration teorisinin kapsamının belirlenmesi ve sözleşmenin esası teorisinin İngiliz sözleşmeler hukukunda yerleşmesi “taç giyme davaları” (*coronation cases*) ile oluşmuştur²³⁸. Davaya konu olayda, taç giyme törenini izlemek isteyenler tören alayının geçeceği yerlerdeki pencere ve balkonları yüksek fiyatlardan kiralamışlardır. Ancak kralın ani rahatsızlığı nedeniyle taç giyme töreni iptal edilmiştir. Bu nedenle bedellerin geri ödenmesi kapsamında taraflarca dava açılmıştır. Mahkemece sokaktaki pencere ve balkonların yalnız ve özellikle taç giyme törenini izlemek için kiralandığı, bu hususun da sözleşmenin esasını teşkil ettiği kabul edilerek törenin ilan edilen günde yapılmamasının öngörülemez olduğuna karar verilmiştir²³⁹. Bu karar ile sözleşmede hedeflenen amacın imkânsızlaştığı hallerde de frustration teorisinin uygulanacağı kabul edilmiştir²⁴⁰.

Frustration teorisine göre, sözleşmenin kurulmasından sonra şartlarda meydana gelen öngörülmez nitelikte bir değişiklik durumunda, sözleşmedeki edimlerin imkânsız hale gelmesi veya ifanın aşırı derecede güçleşmesi halinde, sözleşme sona erdirilecektir. Bu teorinin esası, tarafların ortak amaçlarının, sözleşmeyi temelinden sarsacak beklenmedik bir olay sonucunda

²³⁵ İngiltere’de şartların değişmesi halinde sözleşmeye müdahale edilmesi konusu ilk olarak “*Paradine vs. Jane*” davası ile başlamaktadır. Bu davada, Prens Rubert ve askerleri davalı Jane’in bulunduğu araziye işgal etmiştir. Jane bu nedenle hem araziden uzak kalmış hem de arazinin ürünlerinden de yararlanmamıştır. Mahkeme burada davalının borcunun devam ettiğine hükmetmiştir (Bkz. Erman, s. 41).

²³⁶ 1861 tarihli “*Taylor vs. Caldwell*” davasında kiralanın konser alanının çıkan yangın neticesinde kiralanın yerler kullanılmaz hale gelmiştir. Ancak mal sahibi sözleşmede böyle bir kayıt yer almadığı için sözleşmeye aykırılıktan kiracıya tazminat davası açar. Mahkeme tarafından burada sözleşmenin örtülü bir şarta bağlı olduğu kabul edilerek kiracının artık sözleşme ile bağlı olmayacağına karar verilmiştir (Bkz. Erman, s. 41).

²³⁷ Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 80; Arat, s. 24; Tile, s. 107.

²³⁸ Erman, s. 43; Arat, s. 24.

²³⁹ “*Krell vs. Henry*” davası için bkz. Erman, s. 42, Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 82; Tile, s. 108.

²⁴⁰ Şentürk, s. 1125.

işleyemez hale gelmesidir. Böyle bir durumda, tarafların sözleşmeden doğan hak ve borçları derhal sona ermektedir²⁴¹.

Frustration teorisinin sözleşmeye müdahaleye ilişkin geliştirilen diğer teorilerden en temel farkı, sonuca ilişkindir. Bu teori ile sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması söz konusu değildir, yalnızca sözleşmenin sona erdirilmesi mümkündür²⁴².

İngiliz hukukunda geliştirilen frustration teorisinin Türk Hukuku'nda uygulanabilirliği bulunmasa da, sözleşme ile izlenen amacın boşa çıkması karşısında sözleşmenin değişen şartlara uyarlanması imkânının, Alman işlem temeli çökmesi teorisine, frustration teorisinin etkisi ile girmiş olduğu ifade edilmektedir²⁴³.

²⁴¹ Erman, s. 43; Resuloğlu, s. 44.

²⁴² Tile, s. 112, Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 84.

²⁴³ Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 85.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN DEĞİŞEN ŞARTLARA UYARLANMASI VE ŞARTLARI

I. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNDE UYARLAMA

A. 818 Sayılı Borçlar Kanunu Döneminde Kira Sözleşmelerinin Uyarlanması

Ülkemizde yaşanan ağır ekonomik krizler ve bu krizlerin yarattığı etkiler, Türk hukukunda sözleşmelerin ve bu bağlamda özellikle kira sözleşmelerinin, uyarlanmasını gündeme getirmiştir²⁴⁴. TBK'nın yürürlüğe girmesinden önceki dönemde, kira sözleşmelerinin kurulmasından sonra mevcut şartların olağanüstü durumlar sonucu önemli şekilde değişmesine ilişkin sorunlar, Yargıtay kararları ışığında çözümlenmekteydi. Uygulamada, kira sözleşmeleri bakımından uyarlama, önce kiraya veren taraf için gündeme gelmiş olup, daha sonraları yabancı para üzerinden kararlaştırılan kira bedelleri yönünden kiracı taraf için de uygulama alanı bulmuştur²⁴⁵.

Modern hukuk sistemlerine ve bu anlamda Türk Borçlar Hukuku sistemine hakim olan ilkeler uyarınca, belirli bir kira dönemi için taraflarca belirlenen şartlar, anılan dönem için geçerli olacak ve o döneme ilişkin kira sözleşmesi ile belirlenen şartlar, kural olarak, mahkeme tarafından değiştirilemeyecektir. Yalnızca, daha sonraki kira dönemleri için taraflarca kira bedelinde anlaşma sağlanamaması halinde, kira bedelinin tespiti mahkeme tarafından yapılabilir. Bu açıdan kira dönemi ister uzun olsun, ister kısa olsun ilgili kira dönemi için belirlenen bedel, dönem bitimine kadar aynen uygulanacaktır. Bu görüş BK döneminde, ilk başlarda, Yargıtay tarafından benimsenmişti. Ancak daha sonra ülkemizde yaşanan ağır

²⁴⁴ Burcuoğlu, Beklenmeyen Hal, s. 1; Baysal, Başak, "Aşırı İfa Güçlüğü", Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu Makaleler -Tebliğler, Derleyen: M. Murat İnceoğlu, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2012 s. 113-143, s.119.

²⁴⁵ Burcuoğlu, Beklenmeyen Hal, s. 29.

ekonomik krizler, paranın değer kaybı, GKHK'nın kiracıları korumaya yönelik hükümleri karşısında, kira sözleşmelerinin başlangıcında belirlenen miktarlar daha sonraki dönemlerde ekonomik bakımdan anlamsız bir hale dönüşmüş ve kira sözleşmelerindeki şartlar, kiraya veren aleyhine ve hakkaniyete aykırı şekilde değişmiştir. Bu durum karşısında Yargıtay, eski yerleşik görüşünde birtakım değişiklikler yapmış ve ilgili kira dönemi henüz sona ermemiş olsa da, kira bedeline müdahale ederek, bedelin mevcut koşullara uygun bir seviyeye getirilmesini kararlaştırmıştır²⁴⁶.

Bu bakımdan taşınmaz kiralari yönünden uyarılama davası, Yargıtay'ın 1981 yılından bu yana yerleşik içtihatları ile düzenlemiştir. Kira sözleşmelerinin uyarlanmasına ilişkin Yargıtay tarafından verilen ilk karar olan Yargıtay 13. Hukuk Dairesi'nin 12.02.1981 tarihli, 1981/147 E., 1981/932 K. sayılı ilamında²⁴⁷; on yıl süreli bir kira sözleşmesinde, kira bedelinin yakıt dahil belirlendiği ve yakıt fiyatlarının aşırı ölçüde artması sebebiyle kira bedelinin uyarlanmasının talep edildiği bir olayda, 10 yıllık süreli kira sözleşmesinin, yakıt giderlerindeki

²⁴⁶ Zevkliler/Gökyayla, s. 233-234; Görmez, Mustafa, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Uyarlanması, On İki Levha Yayıncılık, 2019, İstanbul, s. 142.

²⁴⁷ "(...) ekonomik koşullarda, aşırı enflasyon, para değerinin büyük ölçüde düşmesi vs. nedenlerle meydana gelen olağanüstü değişiklik ve dolayısıyla güçlükler, edimin olduğu gibi yerine getirilmesini borçludan beklenemez duruma getirmişse, doğruluk ve dürüstlük kuralları gözönünde tutularak "işlem temelinin çökmesi ya da sarsılması ilkesi" uyarınca sözleşme yeni durumlara uydurulmalıdır. Değişen durumlarda, sözleşmede ve yasada bir hüküm yoksa, boşluk kabul edilmeli, MK. m. 1 ve 2. gereğince, hâkim sözleşmeye elatarak, sözleşmeyi yeni durumlara uydurmalıdır (Bkz. Prof. Dr. Fikret Eren Sözleşmeden Doğan Sorumluluğun Şartları ve Sonuçları "teksir", Yıl: 1979/1980, sh. 26/a-27 not. 13). Öyle ki, değişen durum ve koşullar sonucu bozulan ekonomik dengenin nesne [objektif] olarak yeniden dengelenebilmesinde, hâkim, MK. m. 4'ün kendisine tanıdığı takdir yetkisinin sınırları içinde kalarak en iyi çözümü bulmaya yönelik bir karar vermelidir. (Bkz., Sarial, agm., 1980, sayı: 48, sh. 28). Ayrıca şu yönlerde de deyinmekte yarar vardır: Sözleşmenin yeniden gözden geçirilmesi, tam iki yanla [karşılıklı] sözleşmeler yönünden işlerlik kazanabilir. Öte yandan, MK. m. 2'nin ve onun sonucu olan işlem temelinin çökmesi kavramının uygulanabilmesi için, sonradan meydana gelen değişikliklerin önceden kestirilmemiş [tahmin edilememiş] olması gerekir. Prof. Dr. İsmet Sungurbey, Medeni Hukuk Sorunları, C. II, Yıl: 1974, sh. 130; ayrıca bkz. age., sh. 131). Sonuç olarak belirtelim ki; sözleşmenin yeniden gözden geçirilmesi için, önceden görülemeyen, borçlunun şahsı ve işletmesi dışında meydana gelen bir olayın neden olduğu değişiklikler yüzünden sözleşmedeki ekonomik (çıkar) denge bozulmuş ve sözleşmenin yanlarından birine yükletilmesi gereken tehlike [riziko] sınırı nesnel [objektif] olarak aşılmış olmak gerekir (Sanal, agm., 1980, s. 48, sh. 27). İşte, yukarıdan beri yapılan açıklamaların ışığı altında, dava konusu somut olayda, davacının, sözleşmenin değişen yeni durumlara uyarlanması istemini kapsayan davasında görevin asliye hukuk mahkemesine ait bulunduğu kabul edilmeli ve 10 yıllık süreli kira sözleşmesinin (m. 3), yakıt giderlerindeki artış nedeniyle yeni duruma uyarlanması gerekip gerekmediği, sözleşmenin içeriği ve öbür koşulları da gözetilerek değerlendirilmeli, varılacak uygun sonuç çevresinde uyumsuzluk çözüme bağlanmalıdır. Yerel mahkemece, tüm bu yönlerin gözden kaçırılması, görevsizliğe karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup hükmün bozulmasını gerektirir." (www.lexpera.com.tr, E.T. 17.12.2021).

artış nedeniyle yeni duruma uyarlanması gerekip gerekmediğinin, sözleşmenin içeriği ve diğer koşullar da gözetilerek değerlendirileceğine hükmetmiştir.

Söz konusu karar uyarınca, Yargıtay tarafından, önceden öngörülmemeyen değişikliklerin borcun ifasını güçleştirmesi halinde “işlem temelinin çökmesi” halinin ortaya çıktığının kabul edildiği görülmektedir. Bu anlamda Yargıtay, uyarlamayı, işlem temelinin çökmesi olgusundan ve dürüstlük kuralından hareketle ele almaktadır²⁴⁸.

Yargıtay yalnızca kiraya veren taraf için değil, kiracı lehine de kira sözleşmelerinin uyarlanmasını kabul etmektedir. 1994 ekonomik krizi sonrasında yabancı paradaki artışın %250-300 seviyelerine ulaşması sebebiyle, bu artışın beklenmeyen hal kuramını gerçekleştirdiği ileri sürülerek, kiracılar tarafından uyarlama davalarının açıldığı görülmüştür²⁴⁹. Yargıtay, kira bedelinin yabancı para üzerinden kararlaştırıldığı kira sözleşmelerinde, kiracı tarafından açılan uyarlama davalarında, kira bedelinin yine yabancı para üzerinden uyarlanmasını kabul etmiştir²⁵⁰.

BK döneminde, Yargıtay tarafından uyarlama davası, yalnızca kira bedellerinin uyarlanmasında kabul edilmekteydi. Yargıtay, sözleşmenin diğer koşullarının

²⁴⁸ Aydoğdu/Kahveci, s. 612; Zevkliler/Gökyayla, s. 234.

²⁴⁹ Burcuoğlu, Beklenmeyen Hal, s. 36.

²⁵⁰ Y. 13. HD., T. 24.10.1994, E. 1994/6791 K. 1994/9014; “(...) Gerçekte de sözleşme serbestliği ilkesi tarafların birbiri karşısında eşit hak sahibi olarak bulunmalarını ve sözleşmenin kuruluşu ve içeriği üzerinde serbestçe uyuşmalarını gerektirir. Hal böyle olunca da, ekonomideki ani bozulma (kriz) ve buna bağlı olarak hükümetçe alınan kararlar sonucu olarak döviz fiyatlarında meydana gelen çok patlamalar karşısında sözleşmedeki denge davacı kiracı aleyhine katlanılmayacak derecede bozulabilir ve kiracı beklemediği, hiç hesaba kalmadığı böyle bir sonuçla borçlarını ödeyemeyecek duruma girebilir. O nedenle, uyuşmazlığın çözümünde sözleşmenin temel edimi olan ve taraflarca başlangıçta kabul edilen döviz fiyatlarındaki normal artışlar dışında, sözleşmenin inikadından sonra yaşanan ekonomik kriz ve Hükümetçe alınan kararlarla işlem temelinin çöküp çökmediğinin araştırılması ve aydınlığa kavuşturulması zorunlu olmaktadır. Hemen belirtelim ki, beklenilmeyen, olağandışı sonuçları önceden tahmin edilemeyen ekonomik kriz ve devalüasyondan dolayı kiralayanın bir gün içinde sözleşme dışı nedensiz zenginleşmesi ve yarar sağlaması MK. m. 2/1 hükmünce asla haklı görülemez ve tarafların sözleşmede eşit hak sahibi olmaları ilkesine de aykırı olur; dahası somut adalet duygularını da zedeler. Nitekim, Dairemizin sapma göstermeyen, oturmuş, Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'na ve öğretilere de tasvip gören kararlarıyla, enflasyon olgusuna dayanarak kiralayanların açtıkları kira bedelinin yeni şartlara uyarlanması davaları mesmu kabul edilmiştir (Bkz., Yargıtay 13. HD., 14.2.1990, 5697/8708 ve 21.11.1991, 8374/10619; HGK.1992/ 3360 E., 1992/425 K. 1.7.1992 T.). Öyleyse, uyarlama esas ve ilkeleri lehine oluşmuş ise kiracının da kira bedelinin uyarlanması için dava açabileceğinin "Evleviyetle" kabul edilmesi gerekir.” (www.lexpera.com.tr, E.T. 17.12.2021).

değiştirilemeyeceğini, uyarlama davalarındaki asıl amacın sadece kira bedelinin değiştirilmesine yönelik olduğunu, aksi durumun sözleşme serbestisini zedeleyerek sözleşmeye müdahale anlamına geleceğini hüküm altına almıştır²⁵¹.

BK döneminde Yargıtay tarafından verilen uyarlama davalarına ilişkin kararlarda, ilk başlarda, kira ilişkilerinin uzun süreli olması gerektiği ve bu uzun süreler içinde yaşanması muhtemel ekonomik çalkantıların beklenmeyen hal olarak kabul edilebileceği hükmedilmişti²⁵². Uyarlamanın ancak uzun süreli kira ilişkilerinde söz konusu olduğu kabul edilmiş ve kısa süreli kira sözleşmeleri bakımından kira bedelinin uyarlanmasının sözleşmeye bağlılık kuralıyla bağdaşmayacağına hükmedilmişti²⁵³. Ancak, daha sonrasında Yargıtay tarafından görüş değiştirilerek, Yargıtay'ın kısa süreli kira sözleşmeleri bakımından uyarlama olmayacağına dair yasaklayıcı bir kural koymadığı, uyarlamanın koşullu olarak açılacağına dair bir sınırlama da olmadığı için, bir yıllık kısa süreli kira sözleşmeleri bakımından da uyarlama davasının açılabilmesi hüküm altına alınmıştır²⁵⁴.

²⁵¹ Y. 13. HD., T. 17.05.2001, E. 2001/4367, K. 2001/5326. (Karar için bkz. Ertürk, Erkan, Kanunlar Açıklamalar ve İçtihatlarla Uygulamada Kira Tespiti ve Uyarlama Davaları, Adil Yayınevi, Ankara, 2005, s. 550).

²⁵² Burcuoğlu, Beklenmeyen Hal, s. 32; Aral /Ayrancı, s. 309.

²⁵³ Y. 13. HD., T. 18.06.1990, E. 1990/475, K. 1990/4327. (Karar için bkz. Burcuoğlu, Beklenmeyen Hal, s. 35); Y. 13. HD., T. 03.05.2001, E. 2001/4226, K. 2001/4771; Y. 13. HD., T. 03.05.2001, E. 2001/3839, K. 2001/4770; Y. 13. HD., T. 10.10.1996, E. 1996/5657, K. 1996/5877. (Kararlar için bkz. Ertürk, s. 549; Ertürk, s.551, 576).

²⁵⁴ Y. HGK. E 2002/13-852 K. 2002/864, T. 30. 10. 2002; *"İşlem Temelinin Çöktüğü kuramının sürekli (sürekli edimli) borç ilişkilerinde uygulanabileceği İsviçre-Türk öğreti ve uygulamasında baskın şekilde benimsenmektedir. Bu ilkenin uygulanması için sözleşmenin mutlaka uzun süreli olması koşul mudur? Yargıtay bir kararında bu ilkenin gelecekte sonuç doğuracak veya gelecekte yerine getirilecek yahut derhal ifa ile sona ermemiş sözleşmelerde uygulanabileceğinin benimsenmesi gerektiğini vurgulamıştır. (Bkz. Y.H.G.K. 3.2.1988 gün E: 1987/11-411 K: 1988/66) Görüldüğü gibi Yargıtay kısa süreli sözleşmelerde uyarlama olamayacağına dair yasaklayıcı bir kural koymamıştır. Yabancı ve Türk öğretisinde hâkim fıkre göre, bu kuramın hem kısa süreli hem de uzun süreli sözleşmelerde uygulanabileceği benimsenmektedir. Hatta öğretilerde bazı yazarlar açıkça bir yıllık kira sözleşmelerinde dahi kiracı lehine uyarlama davası açılabilmesini savunmaktadırlar. (Gürsoy, age Sh: 121 - 123, Kaplan age. Sh: 162, Larenz/Wolf Aligemeiner Teildes Burgerlichen Rechts, 8 Aufl, München 1997, s.720, Prof. Dr. Haluk Burcuoğlu, Hukukta Uyarlama, Özellikle Taşınmaz Kiralarında Uyarlama, Prof. Dr. İsmet Sungurbey'e Armağan Sh: 75 vd.) Öğretideki bu benimseme yanında, yukarıda açıklandığı gibi Almanya ve Hollanda yasalarında yapılan son düzenlemelerle İşlem Temelinin Çökmesi İlkesi benimsenmiş ve her iki yasal düzenlemede de, bu ilkenin uygulanması için sözleşme süreleri bir ön koşul olarak yasada yer almamıştır. Bilindiği gibi hukuki yararı olmak şartıyla T.C. Anayasası'nın 36. maddesinde "Herkes, meşru vasıta ve yollardan faydalanmak suretiyle yargı mercileri önünde davacı ve davalı olarak iddia ve savunma hakkına sahiptir. O halde konu öncelikle doğrudan doğruya bir temel hakkın kullanılmasını ilgilendirmektedir. T.C. Anayasası'nın 13. maddesi uyarınca hakkın sınırlandırılmasının yasaya dayanması zorunludur. Yasalarımızda uyarlama davalarının koşullu olarak açılacağına dair bir sınırlandırma bulunmadığından, bir yıllık kısa süreli kira sözleşmesine dayanılarak uyarlama davasının açılabilmesinin kabulü gerekir."* (www.kazanci.com.tr, E.T. 15.12.2021).

Yine BK döneminde, kira sözleşmesinin bitimine bir yıldan az bir süre kalması durumunda açılan davada, sözleşmenin uyarlanması koşullarının varlığından söz edilemeyeceği kabul edilmekteydi. Yargıtay, uyarlama isteyen tarafın kira sözleşmesinin başından beri bu sözleşmeye tahammül ettiğini ve kira sözleşmesinin bitimine bir yıldan az bir süre kalmış olduğunu, uyarlama isteyen tarafın kira tespit davası açma hakkına da sahip olduğunu dikkate almak suretiyle, sözleşmenin uyarlanması koşullarının oluşmadığına karar vermişti²⁵⁵.

BK döneminde uyarlama davalarında, sözleşmenin başlangıcından itibaren başlamak üzere dava tarihinden geriye doğru kira bedelinin uyarlanması mümkün değildi. Uyarlama ile belirlenen kira bedeli, dava tarihinden ileriye doğru hüküm ve sonuç doğuracağı hükmolunmuştur.²⁵⁶

BK döneminde, Yargıtay tarafından kira sözleşmelerinin uyarlanabilmesi için edimlerin henüz ifa edilmemiş olması aranmaktaydı. Zira bu durumda, ifa edenin yalnızca borcunun varlığının değil, aynı zamanda o borcun ifasının da kendisinden beklenebilir olduğunun kabul edilmesi gerektiği karar altına alınmıştır²⁵⁷.

Görüldüğü üzere, BK döneminde, kira sözleşmelerinin, hatta daha genel olarak sözleşmelerin, olağanüstü durumlar sebebiyle değişen şartlara uyarlanmasına ilişkin açık bir kanun hükmü bulunmamaktaydı. Kira sözleşmelerine ilişkin uyarlamalar da, Yargıtay tarafından içtihat edilmiş kararlar vasıtasıyla çözümlenmekteydi. TBK'nın yürürlüğe girmesi ile bu durum değişmiş ve 818 sayılı BK dönemindeki Yargıtay uygulamasının bir kanun metni haline getirilmesi mahiyetindeki TBK m. 138 ile uyarlama, kanuni bir dayanak kazanmıştır. Bu konu aşağıda ayrıntıları ile izah edilmektedir.

²⁵⁵ Y. 13. HD., T. 08.02.2001, E. 2001/336, K. 2001/1246; Y. 13. HD., T. 24.06.1997, E. 1997/5647, K. 1997/5759; Y. 13. HD., T. 08.07.1997, E. 1997/5755, K. 1997/6315. (Kararlar için bkz. Ertürk, s.557 vd.).

²⁵⁶ Burcuoğlu, Beklenmeyen Hal, s. 36; Y. 13. HD., T. 05.04.2001, E. 2001/2908, K. 2001/3543. (Bkz. Ertürk, s. 555).

²⁵⁷ Y. 13. HD., T. 26.05.1997, E. 1997/2353, K. 1997/4833. (Bkz. Ertürk, s. 555).

B. TBK Döneminde Kira Sözleşmelerinin Uyarlanması

1. Genel Olarak

TBK'nın yürürlüğü öncesi dönemde, olağanüstü durumlar nedeniyle sözleşmenin değişen şartlara uyarlanması hakkındaki Yargıtay kararlarında, MK m. 2 hükmü hukuki dayanak olarak belirtilmekteydi. Bu nedenle kanun koyucu tarafından, uyarlamaya ilişkin açık bir düzenleme getirilme gereği duyulmuş ve TBK'nın yürürlüğe girmesi ile, sözleşmelerin değişen şartlara uyarlanması hususu, hukuki ilişkiler için doğrudan ele alınmıştır²⁵⁸. Böylece, bir önceki başlık altında bahsedilen ve Yargıtay tarafından kabul edildiği belirtilen ilkelerin çoğu, Türk Borçlar Kanunu'na yansıtılmış olarak "Aşırı İfa Güçlüğü" başlıklı 138. madde ile düzenlenmiştir. TBK'nın "Genel Hükümler" başlıklı birinci kısmında yer alan TBK m. 138 hükmü, kanun sistematigi içinde bulunduğu yer sebebiyle, bütün sözleşme temelli ilişkilere uygulanabilen bir hüküm olup, kira sözleşmeleri de bu çerçevede hükmün kapsamına girmektedir²⁵⁹.

Türk Borçlar Kanunu'nun birinci kısmının üçüncü bölümünde "Sona Erme Halleri" başlığı altında düzenlenen "Aşırı İfa Güçlüğü" başlıklı 138. madde hükmü; *"Sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülme ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum, borçludan kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkar ve sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguları, kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirir ve borçlu da borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olursa borçlu, hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme, bu mümkün olmadığı takdirde sözleşmeden dönme hakkına sahiptir. Sürekli edimli sözleşmelerde borçlu, kural olarak dönme hakkının yerine fesih*

²⁵⁸ Görmez, s. 145.

²⁵⁹ Yavuz/Acar/Özen, 17. Baskı, s. 304.

hakkını kullanır. Bu madde hükmü yabancı para borçlarında da uygulanır” şeklinde düzenlenmiştir.

Belirtildiği üzere, TBK m. 138 hükmü, BK’da yer almayan yeni bir düzenlemedir. Madde gerekçesine göre, *“öğreti ve uygulamada sözleşmeye bağlılık (ahde vefa) ilkesinin istisnalarından biri olarak kabul edilen, “işlem temelinin çökmesi”ne ilişkindir. İmkânsızlık kavramından farklı olan aşırı ifa güçlüğüne dayanan uyarlama isteminin temeli, Türk Medenî Kanununun 2’nci maddesinde öngörülen dürüstlük kurallarıdır.”* Dolayısıyla, hüküm, ahde vefa ilkesinin bir istisnasıdır.

TBK m. 138 uyarınca kira sözleşmelerinin değişen şartlara uyarlanması için, aşağıdaki dört şartın da gerçekleşmiş olması aranmaktadır:

1. Kira sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülemeyen ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durumun sonradan olması,
2. Olağanüstü durumun borçludan kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkması,
3. Olağanüstü durumun sözleşmenin yapıldığı sıradaki mevcut olguları, kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirmiş olması
4. Borçlunun borcunu henüz ifa etmemiş olması veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olması.

TBK m. 138 ile belirtilen şartların gerçekleşmesi halinde, aşırı ifa güçlüğüne uğrayan taraf, hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme, bunun mümkün olmaması halinde ise, sözleşmeyi sona erdirmeye hakkına sahiptir. Dolayısıyla, hüküm ile aşırı ifa güçlüğünün hem şartları, hem de sonuçları düzenlenmiştir.

Yukarıda da izah ettiğimiz üzere, TBK m. 138 hükmü, genel bir hüküm olup, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine de uygulanabilmektedir. İşbu hüküm ile BK dönemi Yargıtay uygulamasının aksine, kira bedeli haricindeki sözleşme hükümlerinin de uyarlanması mümkündür. Aşırı ifa güçlüğü şartlarının gerçekleşmesi halinde, kira sözleşmesinin, kira bedeli haricindeki diğer hükümlerinin de uyarlanmasına engel bir durum bulunmamaktadır²⁶⁰.

TBK m. 138 hükmünün ikinci fıkrasında hükmün, yabancı para borçlarında da uygulanacağı belirtilmektedir. Ancak, bu ifade eklenmeseydi dahi, yabancı para borçlarına dair sözleşmelerin de 1. fıkra kapsamında değerlendirilmemesi için bir engel bulunmamaktadır²⁶¹. Aynı şekilde kira bedelinin belirlenmesini düzenleyen TBK m. 344/4 hükmü ile sözleşmedeki kira bedelinin yabancı para olarak kararlaştırılması halinde beş yıl geçmeden değişiklik yapılmayacağı düzenlenmiş, akabinde “*Ancak, bu Kanunun, “Aşırı ifa güçlüğü” başlıklı 138 inci maddesi hükmü saklıdır.(...)”* ifadesine yer verilmiştir. Dolayısıyla, TBK döneminde kira sözleşmelerinin uyarlanması yalnızca yabancı para borçlarına ilişkin olmayıp, Türk parası üzerinden kurulan kira sözleşmeleri bakımından da şartların gerçekleşmesi halinde sözleşmenin uyarlanmasında bir engel bulunmamaktadır²⁶².

Her ne kadar hükmün yabancı para borçlarında da uygulanacağı belirtilmişse de kira bedelinin yabancı para üzerinden belirlenmesi bazı istisnai haller haricinde Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar’da Değişiklik Yapılmasına Dair 85 Sayılı Karar ile yasaklanmıştır.

13.09.2018 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar’da Değişiklik Yapılmasına Dair 85 Sayılı Karar ile bir kısım işlemlerin Türk Lirası üzerinden yapılması ve daha önceden yapılmış bu tür işlemlerin ise Türk

²⁶⁰ Gümüş, s. 90.

²⁶¹ Nomer, s. 378.

²⁶² İncoğlu, C. 2, s. 162.

Lirası üzerinden taraflarca yeniden belirlenmesi hüküm altına alınmıştır. 85 Sayılı Karar'ın 1. maddesi ile, 32 Sayılı Karar'ın 4. maddesine eklenen (g) bendinde²⁶³; Türkiye'de yerleşik kişilerin her türlü menkul ve gayrimenkul kiralama sözleşmelerindeki sözleşme bedelinin ve diğer ödeme yükümlülüklerinin döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılamayacağı hüküm altına alınmıştır. 32 Sayılı Karar'a eklenen Geçici Madde 8 ile de 32 Sayılı Kararın 4. maddesinin (g) bendinin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 30 gün içinde söz konusu bentte belirtilen ve daha önce akdedilmiş yürürlükteki sözleşmelerdeki döviz cinsinden kararlaştırılmış bulunan bedeller, Bakanlıkça belirlenen haller dışında Türk Parası olarak taraflarca yeniden belirleneceği belirtilmiştir. Görüleceği üzere, Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar'da Değişiklik Yapılmasına Dair 85 Sayılı Karar ile kira sözleşmeleri bakımından yabancı para üzerinden sözleşme yapmak yasaklanmıştır. İşbu yasağın istisnaları ise Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ'de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ ile düzenlenmiştir²⁶⁴. Yasağa aykırılığın yaptırımına ilişkin doktrinde iki görüş yer almaktadır. Bir görüşe göre, dövizle sözleşme yapma yasağına aykırı olarak dövizle ya da dövize endeksli olarak kurulan sözleşmeler TBK m. 27/1 hükmü uyarınca kesin hükümsüzdür²⁶⁵. Ancak, doktrinde bir diğer görüşe göre, her yasaklayıcı hukuk normuna aykırılık kesin hükümsüzlük yaptırımını doğurmayacaktır. Kesin hükümsüzlük yaptırımının ya kanunda açıkça belirtilmesi ya da hükmün anlam ve amacından tereddütsüz

²⁶³ “Türkiye’de yerleşik kişilerin Bakanlıkça belirlenen haller dışında kendi aralarındaki menkul ve gayrimenkul alım satımı, taşıt ve finansal kiralama dahil her türlü menkul ve gayrimenkul kiralama, leasing ile iş, hizmet ve eser sözleşmelerinde sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılamaz.”

²⁶⁴ Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ'de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ hükümleri uyarınca kira sözleşmelerinin Tebliğ hükümlerine göre uyarlanması ve uyarlamada izlenecek esaslar için bkz. Öktem Çevik, Seda, “Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararın Kira Sözleşmelerinde Uygulama Alanı”, Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar Çerçevesinde Döviz ile Sözleşme Yapma Yasağı ve Sözleşmelerin Uyarlanması, (Editör: Doç. Dr. Murat Topuz), Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2019, s. 89-110.

²⁶⁵ Aydoğdu, Murat, Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair 85 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ve Bu Kararın Uygulanmasına İlişkin Tebliğ Uyarınca Döviz Cinsinden veya Dövize Endeksli Ödemeleri İçeren Sözleşmelerde Öngörülen Uygulamalara İlişkin Değerlendirmeler, Ankara, 2018, s. 19.

olarak çıkartılması gerekmektedir²⁶⁶. Bizim de katıldığımız görüş uyarınca, 32 Sayılı Karar ve Tebliğ’e aykırılığın yaptırımını idari para cezasından ibarettir²⁶⁷.

Söz konusu düzenleme ile istisnanın kapsamı genişletilmiş olduğundan döviz yasağı getirilen sözleşmeler bakımından sözleşme özgürlüğüne önemli ölçüde müdahalede bulunulmuştur²⁶⁸. Bu bağlamda, dövizle sözleşme yapma yasağı getiren işbu mevzuat değişikliğinin, TBK m. 138 uyarınca, öngörülmez olduğu ve mevzuat değişikliği nedeniyle aşırı ifa güçlüğüne uğrayan taraf bakımından uyarlama hakkı verdiği söylenebilecektir²⁶⁹.

2. TBK m. 138 Hükmünün Hukuki Niteliği

Aşırı ifa güçlüğü düzenleyen TBK m. 138 hükmünün gerekçesinde “(...) *Bu yeni düzenleme, öğreti ve uygulamada sözleşmeye bağlılık (ahde vefa) ilkesinin istisnalarından biri kabul edilen “işlem temelinin çökmesi”ne ilişkindir*” şeklindeki ifade ile, hükmün işlem temelinin çökmesine ilişkin olduğu açıklanmaktadır. Bu kapsamda, Türk hukuku bakımından sözleşme şartlarındaki değişiklikler nedeniyle sözleşmenin uyarlanması hususunun hukuki temeline ilişkin sorunlar da ortadan kaldırılmıştır²⁷⁰.

Bununla birlikte, pek tabii ki, doktrin ve Yargıtay içtihatları ile belirtilen ve sözleşmelerin uyarlanmasına dayanak teşkil eden dürüstlük kuralı da etkisini kaybetmiş değildir. Zira Türk hukukunda çoğunluk olarak kabul edilen görüşe göre, önceden öngörülme-yen olağanüstü durumların sözleşmedeki şartları ve edimler dengesini aşırı şekilde bozması halinde sözleşmenin uyarlanmasının temelini TMK m. 2 uyarınca dürüstlük kuralı

²⁶⁶ Oğuzman/Barlas, s. 227-228.

²⁶⁷ Yeniocak, Umut, “Dövizle Sözleşme Kurma Yasağı Ve Yasağa Aykırılığın Yaptırımını”, Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar Çerçevesinde Döviz ile Sözleşme Yapma Yasağı ve Sözleşmelerin Uyarlanması, (Editör: Doç. Dr. Murat Topuz), Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2019, s. 66.

²⁶⁸ Yeniocak, s. 69.

²⁶⁹ Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 257.

²⁷⁰ Tile, s. 191.

oluşturmaktadır²⁷¹. İşlem temelinde olduğu gibi uyarılama isteminin temelini, TBK m. 138 hükmünün gerekçesine göre “İmkânsızlık kavramından farklı olan aşırı ifa güçlüğüne dayanan uyarılama isteminin temeli, Türk Medenî Kanununun 2 nci maddesinde öngörülen dürüstlük kurallarıdır.”

Bu başlık altında, TBK m. 138 hükmünün emredici nitelikte olup olmadığı konusunun da değerlendirilmesi faydalı olacaktır. Zira, TBK m. 138 hükmünün emredici nitelikte olup olmadığı sorusuna verilecek cevap, uygulamada kira sözleşmelerine sıkça konulan uyarılama kayıtları bakımından önem arz etmektedir.

Bilindiği üzere, bir hükmün emredici olup olmadığı amacına göre belirlenmektedir. Özellikle zayıf tarafı koruyan nitelikteki hükümlerin emredici olduğu kabul edilmektedir. Bu yönüyle, TBK m.138 hükmünün de emredici olduğu düşünülebilir. Zira anılan hükmün emredici olduğuna dair kanunda açık bir ibare bulunmamaktadır²⁷².

Doktrinde *İnceoğlu* tarafından, TBK m.138 hükmünün nisbi emredici nitelik taşıdığı ifade edilmektedir²⁷³. Bununla birlikte, çoğunluk görüş, TBK m. 138 hükmünün emredici nitelik taşımadığını ifade etmektedir. Bu görüşe göre, taraflar sözleşme içeriğine yazacakları uyarılama kayıtları ile uyarılama şartlarını hafifletebilirler ya da tamamen ortadan kaldırabilirler²⁷⁴. Kanaatimizce de, hükmün zayıf olan tarafı koruma gibi bir ilkeye hizmet etmemesi ve temelde bir risk paylaşımı hükmü olduğunun kabul edilmesi gerekmektedir²⁷⁵. Anılan nedenle, TBK m. 138 hükmünün emredici nitelikte olmadığını değerlendirmekteyiz. Ancak, sözleşmede risk paylaşımına dair bir hükmün var olması halinde, olağanüstü durum

²⁷¹ Erman, s. 54; Burcuoğlu, Uyarılama, s. 77; Oğuzman/Öz, C. 1, s. 208; Camcı, s. 12; Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 149; Camcı, s. 12; Akyol, s. 85; Serozan, İfa, s. 276; Tile, s. 192.

²⁷² İnceoğlu, C. 2, s. 162.

²⁷³ İnceoğlu, C. 2, s. 164.

²⁷⁴ Gümüş, s. 87; Yavuz/Acar/Özen, 17. Baskı, s. 309, Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 301.

²⁷⁵ Bu yönde bkz. Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 299-300.

sebebiyle sözleşmenin şartlarındaki değişiklikler sonucu sözleşme hükümlerinin aynen uygulanması adaletsiz bir sonuç yaratacaksa, bu hükümler yerine TBK m. 138 hükmünün uygulanabilmesi gerekir. Hatta sözleşmede bulunan uyarlama kaydının kendisinin de TBK m. 138 uyarınca uyarlanması mümkün olabilir²⁷⁶.

II. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN UYARLANMASININ ŞARTLARI

A. Kira Sözleşmesinin Yapıldığı Sırada Taraflarca Öngörülemeyen ve Öngörülmesi de Beklenmeyen Olağanüstü Bir Durum Olması

1. Öngörülemezlik

a. Genel Olarak

Sözleşmenin taraflarının her zaman her durumu sözleşme ile düzenlemeleri, her ihtimali tahmin etmeleri, ileride doğacak bir durumda şartların ne olacağını belirlemeleri gibi bir durum hayatın olağan akışına uygun değildir. Anılan nedenle, öngörülmeyen ve öngörülmesi beklenmeyen bir durumun ortaya çıkması hali, uyarlama şartlarından biri olarak karşımıza çıkmaktadır.

Öngörülemezlik sözleşmenin uyarlanmasının temel şartı olarak kabul edilmektedir²⁷⁷. Öngörülemezlik, somut olayın özelliklerine göre tarafların tasavvur sınırları içerisinde olmayan durumları ifade eder²⁷⁸. Bunun sınırı ise dürüstlük kuralı tarafından çizilmektedir. Hayatın olağan akışında, dürüst ve makul bir insan tarafından öngörülen ve öngörülmesi beklenen bir durum beklenmedik değildir²⁷⁹. Bu bakımdan, öngörülemezliğin tespitinde hareket noktası, dürüstlük kuralıdır. Sözleşmenin tarafı olağanüstü durumu öngörmüş ise, uyarlama talep

²⁷⁶ Burcuoğlu, Beklenmeyen Hal, s. 12; Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 300; Zevkliler/Gökyayla, s. 237.

²⁷⁷ Baysal, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 124.

²⁷⁸ Arat, s. 106.

²⁷⁹ Arat, s. 107.

edemeyecek, yine öngörmemesine rağmen kendisinden öngörmesi beklenebilir ise uyarlama talep edemeyecektir²⁸⁰. Bu çerçevede aşırı ifa güçlüğüne uğrayan tarafın, tecrübeli olması, uzman olması, tüketici olması gibi özellikleri göz önünde tutularak öngörülebilir olma araştırması yapılacaktır²⁸¹.

Sözleşmenin kuruluşu esnasında sonradan ortaya çıkacak durum taraflarca dikkate alınarak kabul ediliyorsa, bu durum sözleşmenin taraflarının sözleşmenin kuruluşu aşamasında riski üstlendikleri anlamına gelmektedir. Yine aynı şekilde taraflar sözleşmenin kuruluşu sırasında bu durumu dikkate almayarak değerlendirmemiş, ancak ortaya çıkan durum öngörülebilir ve öngörülmesi gereken nitelikte ise, bu da, sözleşme taraflarına isnat edilebilir bir durum olacak ve işlem temelinin çökmesi şartı gerçekleşmeyecektir²⁸².

Örneğin, taraflarca akdedilen bir kira sözleşmesi ile içinde teras alanının da yer aldığı bir restoran kiralanmış olsun. Teras alanının olağan yağmur, kar, fırtına gibi doğa olaylarında kullanılamaması nedeniyle kiracı tarafından kira bedelinde uyarlama talep edilmesi halinde, burada öngörülmezlik unsuru gerçekleşmemiş olacaktır. Zira yağmur, kar, rüzgâr gibi durumlar herkes tarafından öngörülebilir doğal olaylardır. Pek tabi ki, o yıl beklenmedik bir doğa olayı olması halinde, örneğin olağanın dışında kar felaketi yaşanması hali saklıdır. Bu tür felaketlerin öngörülebilir olduğundan bahsedilemeyecektir.

b. Sözleşmenin Kurulduğu Zaman Bakımından

Sözleşmenin yapıldığı zaman, öngörülemezliğin tespitinde önemli bir kriterdir. Sözleşmenin kuruluş aşamasında mevcut olan şartlar, geleceğe ilişkin öngörülerin tespitinde

²⁸⁰ Gürsoy, Kemal Tahir, Hususi Hukukda Clausula Rebus Sic Stantibus – Emprevizyon Nazariyesi, Güney Matbaacılık ve Gazetecilik, Ankara, 1950, s. 106; Yavuz/Acar/Özen, 17. Baskı, s. 308; Gümüş, s. 88; Camcı, s. 20.

²⁸¹ Acar, Öngörülemez Olgu, s. 18.

²⁸² Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s.262.

ölçü olarak kullanılır²⁸³. Bu nedenle sözleşmenin kurulmasından sonra meydana gelen durum değişikliğinin öngörülebilir olup olmaması hususu da, sözleşmenin kurulduğu zamandaki şartlara göre değerlendirilmelidir²⁸⁴. Eğer şartlar iyiye, iyimser yönde varsayımlar yapılır, kötüye, kötü senaryolara göre tedbirler alınır. Anılan nedenle, öngörülebilir bir durum olup olmadığının tespitinde sözleşmenin yapıldığı andaki şartların da incelenmesi gerekmektedir.

Doktrin²⁸⁵ ve Yargıtay²⁸⁶ uygulaması, döviz kurlarında 1994-1995 yıllarında yaşanan ani yükselişlerin, dövize endeksli kredi kullananlar bakımından aşırı ifa güçlüğü yarattığını ve öngörülemez olduğunu belirtmektedir. Ancak devam eden yıllarda Yargıtay²⁸⁷, ekonomik krizin işaretlerinin belli olduğu bir dönemde yabancı para üzerinden yapılan kira sözleşmesinin uyarlanması talebinde öngörülemezlik unsurunun bulunmadığına hükmetmiştir.

²⁸³ Arat, s. 110.

²⁸⁴ Gürsoy, s. 115; Baysal, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 128.

²⁸⁵ Bkz. Burcuoğlu, Beklenmeyen Hal, s.56; “Ekonomik değişimler öylesine birden bastırmıştır ki, Hükümet Merkez Bankası aracılığı ile dövize müdahale etmekte açık bir biçimde gecikmiştir. Hükümet’in bile boşta bulunduğu ortada iken, dövize endeksli konut ya da otomobil kredisi kullanan sade yurttaşın, 1994 Mart-Nisan aylarında doların 40.000 TL’nı, markın da 24.000 TL’nı aşacağını olsa olsa, temel işi ve işlevi para olan bankların tahmin etmelerinin beklenebilir olmasından söz edilebilir. Ancak, bu hususun, dövizede kredi müşterisi bakımından, beklenmeyen hal olgusunu ortadan kaldırmayacağı açıktır.”

²⁸⁶ “(...) sözleşmenin in'ikadı anında ileride ekonominin aniden bozulacağını, hükümetçe de bir dizi kararlar alınacağını tarafların tahmin edip, bunun olumsuz sonuçlarına yalnız alıcının peşinen katlanacağını kararlaştırdıkları şeklinde bir yoruma gidilmesi mümkün değildir. Kaldı ki; işlem temelini alt üst edecek, çökertecek edimin ifası iktisadi bir yıkım olacak nitelikte fahiş bir durum vücut bulması hallerinde de çıkar dengesi aleyhine bozulan borçlunun, MK. 2/1'deki kurallarından kaynaklanan "clausula rebus sic stantibus" (Sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması) ilkesi uyarınca, hâkimden sözleşmenin edimler arasındaki bozulan dengesini dürüstlük ve hakkaniyete uygun bir duruma getirmesini isteme olanağına sahiptir.” Y. 13. HD., T. 06.04.1995, E. 1995/145, K. 1995/3339. (www.lexpera.com.tr, E.T. 22.01.2022).

²⁸⁷ YHGK., T. 15.10.2003, E. 2003/599 K. 2003/599. “Devalüasyon ve ekonomik krizlerin aniden oluşmadığı, piyasadaki belli ekonomik darboğazlardan sonra meydana geldiği bilinmektedir. Davacı tacirin ekonomik krizin işaretlerinin belli olduğu bir dönemde, Şubat 2001 krizinden bir ay önce taşınmazda kiracı olarak oturmakta iken üstelik bir müzayaka olmadan yabancı para üzerinden kira sözleşmesi yapması, basiretli bir tacir olarak davranmadığını göstermektedir. Dolayısıyla, somut olayda, tacir olan davacı yönünden, uyarlamanın temel koşullarından biri olan "Sonradan ortaya çıkan olguların tahmin edilemez nitelikte olması veya olgular tahmin edilebilmekle birlikte, bunların sonuçlarının somut olaya etkilerinin bu derecede ağır olabileceğinin öngörülememiş olması" unsuru gerçekleşmemiştir.” Aynı yönde bkz. YHGK., T. 07.05.2003, E. 2003/332 K. 2003/340 “Ülkemizde 1958 yılından beri devalüasyonlar ilan edilmekte sık sık para ayarlamaları yapılmakta, Türk parasının değeri dolar ve diğer yabancı paralar karşısında düşürülmektedir. Ülkemizdeki istikrarsız ekonomik durum tacir olan davacı tarafından tahmin olunabilecek bir keyfiyettir. Somut olayda uyarlamanın koşullarından olan öngörülemezlik unsuru oluşmamıştır.” Aynı yönde bkz. YHGK., T. 28.11.2019, E. 2017/515 K. 2019/123; Y. 13 HD., T. 12.12.2013, E. 2013/1042 K. 2013/31247. (www.lexpera.com.tr, E.T. 22.01.2022).

Taraflarca öngörülmesine rağmen sonuçlarının bu denli ağır olacağı tahmin edilemeyen durumlarda da, uyarlamaya yoluna başvurulabilir. Bazı hallerde sözleşmenin tarafları, sözleşme kurulurken somut olayları yorumlayarak durumu ve sonuçları öngörür ve öngörülen durumun sonuçlarına karşı sözleşmelerine hükümler koyabilirler. Ancak öyle durumlar söz konusu olabilir ki, sözleşmede alınan önlemlere rağmen, taraflardan biri için ifa aşırı derecede güçleşebilir. Böyle bir halde, tarafların öngörülerini de aşan bir durumun söz konusu olacağından, sözleşmenin uyarlanması imkanının ilgili tarafa tanınması gerektiği ifade edilebilir²⁸⁸.

c. TTK Anlamında Tacirler Bakımından

Öngörülemezliğin değerlendirilmesi, tacirler bakımından da önem arz etmektedir. TTK m.18'e göre "*Her tacirin, ticaretine ait bütün faaliyetlerinde basiretli bir iş adamı gibi hareket etmesi gerekir*". Tacir, bütün ticari faaliyetlerinde, ticari hayatına zarar verecek bir durumun meydana gelmemesi bakımından, hal ve şartların gerektirdiği bütün dikkat ve özeni göstermekle yükümlüdür. Dolayısıyla, ticari hayatın olağan akışında tacir, elde ettiği tecrübeler neticesinde şartlara göre olayları yorumlamakla ve kaçınılması gereken olayı öngörmenin mümkün olduğu hallerde de, bunun önüne geçmekle yükümlüdür²⁸⁹.

Özel bir düzenleme bulunmadıkça, TBK m.138 hükmünün tacirler için de uygulanması önünde bir engel bulunmamaktadır²⁹⁰. Ancak, TTK m.18'in tacirlere ilişkin getirdiği düzenleme sebebiyle, tacir olmayanlar için olağanüstü durum teşkil edebilecek birçok olay,

²⁸⁸ Arat, s. 107.

²⁸⁹ Kizir, Mahmut, "Yargıtay Kararları Işığında Basiretli İşadamı Gibi Hareket Etme Yükümlülüğünün Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanmasına Etkisi", Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 19, S. 2, Y. 2011, s. 277.

²⁹⁰ İnceoğlu, C. 2, s. 166; Kizir, s. 278; Ural Çınar, s. 123.

tacirler bakımından aynı mahiyette değerlendirilmeyebilir. Anılan nedenle, öngörülemezlik şartının varlığı da, tacirler bakımından ayrı bir değerlendirme sonucu tespit edilmelidir²⁹¹.

Yargıtay sözleşmenin uyarlanmasını talep eden tarafın tacir olması halinde basiretli iş adamı yükümlülüğünü dikkate almaktadır. Bu konuda Yargıtay²⁹², kira bedelinin döviz üzerinden kararlaştırıldığı durumlarda sözleşme yapan ve borç altına giren tacirin alabileceği önlemler ile önleyebileceği bir imkansızlığa dayanmasının kabul edilemez olduğunu ifade etmektedir. Bir başka kararında Yargıtay²⁹³, AVM içerisinde kiracı olarak bulunan markaların AVM'den ayrıldığı, kiracının markasının AVM'nin mevcut marka karması nedeniyle zarar gördüğü iddiasıyla açılan uyarlama talepli bir davada, AVM'nin durumunda değişiklikler olabileceğinin tacir olan kiracı yönünden öngörülebilir olduğuna karar vermiştir. Öte yandan, Covid- 19 pandemisi döneminde tarafların tacir olup olmamasına bakılmaksızın yaşanan salgın hastalık sürecinin daha önce tecrübe edilmemiş sonuçlar doğurması, salgın hastalık nedeniyle alınan tedbirlerin etkileri nedeniyle öngörülemez olduğu ve TBK m. 138 anlamında olağanüstü durum olarak kabul edilmesi gerektiği, BAM tarafından kabul edilmiştir²⁹⁴.

²⁹¹ Kızır, s. 279.

²⁹² Y.13. HD., T. 16.03.2003, E. 2003/3866 K. 2003/7917. (Karar için bkz. Ertürk, s.545).

²⁹³ Y. 3. HD., T. 21.02.2017, E. 2017/261, K. 2017/781. “ ...kira sözleşmesinde davalı kiraya verenin alışveriş merkezinde yer alan markalara yönelik bir taahhüdünün bulunmadığı, alışveriş merkezinin durumunda değişiklikler olabileceğinin tacir olan davacı yönünden öngörülebilir bir durum olduğu...” (Karar için bkz. Kurak, s. 1155).

²⁹⁴ Bursa BAM 4. HD, T. 28.9.2020, E. 2020/1103, K. 2020/1008; Bursa BAM 4. HD, T. 7.10.2020, E. 2020/1226, K. 2020/1086 “Yeni koronavirüs (Covid-19) salgını Mart 2020 ayından itibaren ülkemizde görülmeye başlanmış ve bu kapsamda hastalığın yayılmasının kontrol altına alınması amacıyla çeşitli tedbirlere başvurulmuştur. Bu tedbirler kapsamında olmak üzere zaman zaman ve ihtiyaç durumuna göre sokağa çıkma yasağı uygulanması, iş yerlerinin kapatılması veya esnek çalışma, evden çalışma gibi değişiklik gösteren tedbirler uygulanmış olup, salgının etkilerinin ve yetkili kurumlarca alınan tedbirlerin halen devam ettiği bilinmektedir. Bu boyuttaki salgın hastalık, gerek dünyada gerekse ülkemizde şu ana kadar tecrübe edilmemiş sonuçlar doğurmuş, özellikle bazı sektörlerin salgından ve alınan tedbirlerden daha fazla etkilendiği görülmüştür. Genel olarak sözleşmelerde "Ahde vefa ilkesi" geçerlidir. Ancak Türk Borçlar Kanunu'nun 138.maddesinde açıklandığı üzere sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülmesi beklenmeyen olağanüstü bir durum ortaya çıkması durumunda sözleşmeye bağlılık ilkesinin sıkı bir şekilde uygulanması, hakkaniyete aykırı olacağından hâkimin sözleşmeye müdahalesi ve sözleşmeyi yeni koşullara uyarlaması mümkündür. Yaşanılan salgın hastalık sürecinin olağanüstü bir durum olduğu ve taraflarca öngörülemediği açıktır. O halde genel olarak salgın hastalık sürecinin Türk Borçlar Kanunu'nun 138.maddesinde belirtilen olağanüstü durum olarak kabul edilmesi gerekir” (www.lexpera.com.tr, E.T. 01.02.2022).

Kanaatimizce, basiretli iş adamı gibi hareket etme yükümlülüğünün öngörülemezliği kaldıran bir durum olarak değerlendirilmesi doğru olmayacaktır. Ancak tacirlerin basiretli iş adamı gibi hareket etme yükümlülüğü bakımından göstermesi gereken özenin, tacir olmayanlara göre daha ağırlaştırılmış olması ve bu nedenle öngörülemezliğin ölçüsünün de daha ağır olması gerektiğini ifade etmek yanlış olmayacaktır. Bir diğer deyişle, öngörülemezliğin tespitinde aşırı ifa güçlüğüne uğrayan tarafın tacir olduğu bakış açısıyla bir değerlendirme yapılması gerekecektir.

d. Tarafların Sosyal ve Ekonomik Durumu Bakımından

Tarafların sosyal ve ekonomik durumu, öngörülemezliğin değerlendirilmesinde tek başına bir ölçüt değildir. Tarafların ekonomik şartları ortaya çıkan durumu öngörmeleri bakımından sadece yardımcı bir ölçüt olabilir. Dolayısıyla, taraflar özelindeki sosyal ve ekonomik durumun niteliği, sözleşme ile ortaya çıkan riski üstlenmelerini gerektirmez. Bu nedenle, taraflardan birinin ekonomik olarak daha iyi durumda olması, riskin mutlaka bu tarafça taşınması gerektiği şeklinde yorumlanamayacaktır²⁹⁵. Başka bir deyişle, borçlunun ekonomik gücünün ifaya izin vermeyecek durumda olması, hatta zorlanması şart değildir, borçlu ne kadar zengin olursa olsun, uyarılama mümkün olabilir²⁹⁶.

Örneğin, kira sözleşmesinde, kiracının finansal olarak iyi ve köklü bir şirket olması halinde uyarılamanın kiracı şirketin ekonomik durumunun iyi olması nedeni ile reddedilmesi ya da varlıklı bir kiraya verenin maddi koşullarının iyi olması nedeniyle hiçbir zaman uyarlamayı talep edemeyeceği şeklinde bir görüş kanaatimizce yerinde olmayacaktır. Zira aksinin kabulü halinde ekonomik durumu iyi olan kişiler için uyarılama hükmü geçersiz olacaktır.

²⁹⁵ Baysal, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 127.

²⁹⁶ Oğuzman/Öz, C. 1, s. 209; Arat, s. 115.

Konuya ilişkin Yargıtay²⁹⁷, “Sonradan ortaya çıkan ifa güçlüğüünün, mutlaka borçlunun ekonomik olarak mahvına veya ağır zararına yol açacak olması gerekmez. Maddede, “kendisinden ifanın istenmesinin dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirir” olması yeterli görülmüştür. Elbette bu değerlendirmede, karşı tarafın durumu da gözönüne alınacaktır” şeklinde görüşünü ifade etmektedir.

e. Sözleşmenin Süresi Bakımından

Sözleşmenin süresi, öngörülemezlik şartının değerlendirilmesinde dikkate alınmaktadır. Bu anlamda, kısa süreli sözleşmelerde öngörülemezlik derecesi azalırken, uzun süreli sözleşmelerde artmaktadır²⁹⁸. Yukarıda da belirtildiği üzere, Yargıtay önceleri, bir yıl süreli kira sözleşmelerinde uyarlamayı reddetmekte, gerekçe olarak da ilgili yılın sonunda kira tespit davası açma imkanının varlığını öne sürmekteydi²⁹⁹. Ancak daha sonraları Yargıtay, kanunda uyarlama davalarının koşullu olarak açılacağına dair bir sınırlama bulunmamasından hareketle, bir yıl için yapılmış kısa süreli kira sözleşmesine dayanılarak uyarlama davasının açılabilirliğini kabul etmiştir³⁰⁰.

2. Olağanüstü Durum

Uyarlamanın bir diğer şartı da, olağanüstü durumun varlığıdır. Sözleşmenin kurulmasından sonra sözleşmenin ifasını etkileyecek olağanüstü bir durumun varlığı aranmaktadır³⁰¹. Olağanüstü durum değişikliğinin sözleşmenin her iki tarafına da etki etmesine

²⁹⁷ Y. 13. HD., T. 13.6.2014, E. 2013/16898, K. 2014/18895; Y. 13. HD., T. 7.2.2013, E. 2012/8250, K. 2013/2623. (www.lexpera.com.tr; E.T. 30.03.2022).

²⁹⁸ Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 274.

²⁹⁹ Y. 13.HD., T. 18.06.1990, E. 1990/475, K. 1990 /4327. (Karar için bkz. Burcuoğlu, s. Beklenmeyen Hal, 35) Aynı yönde, Y. 13.HD., T. 17.01.1991, E. 1991/6666, K. 1991/287. (Karar için bkz. Ertürk, s. 580).

³⁰⁰ YHGK., T. 30.10.2002, E. 2002/852, K. 2002/864. (Karar için bkz. Ertürk, s. 459).

³⁰¹ Yavuz/Acar/Özen, 17. Baskı, s. 308.

gerek yoktur. Olağanüstü durumun bir tarafı etkilemesi durumunda, diğer şartların da varlığı halinde uyarılama talebinde bulunulabilir³⁰².

Sözleşmenin değişen şartlara uyarlanması için sözleşmenin kurulmasından sonra meydana gelen değişikliklerin hangi türde olması gerektiği konusunda doktrinde iki temel görüş vardır. Bir görüşe göre³⁰³, sözleşmenin kurulmasından sonra meydana gelen değişikliklerin toplumun çoğunluğunu ilgilendiren sosyal felaket boyutunda ve olağanüstü nitelikte olması gerekmektedir. Diğer görüşe göre³⁰⁴, sözleşmenin kurulmasından sonra meydana gelen değişikliklerin olağanüstü nitelikte olması aranmamakta, uyarlamaya elverişli bir ağırlık taşımasının yeterli olduğu savunulmaktadır.

Bu anlamda ilk görüş uyarınca, sözleşme kurulduktan sonra ortaya çıkan durumlar, objektif olağanüstü nitelikte olmalıdır. Olağanüstü durumlar, ferdi mahiyeti aşan, bir ya da birkaç kişiyi ilgilendirmeyip, tüm toplumu ilgilendiren ve etki eden olaylar olmalıdır³⁰⁵. Olağanüstü durumlar savaş, doğal afet, ekonomik sarsıntılar gibi sosyal felaket boyutundaki olaylardan oluşmaktadır. Sosyal felaket olarak nitelendirilebilecek olayların tespit edilerek tek tek sayılması gelecekte oluşabilecek durumların çeşitliği ve belirsizliği nedeniyle mümkün değildir. Ancak uygulamada karşılaşılanlar bakımından sel, deprem, don, dolu, kar, kuraklık, salgın hastalık gibi doğa olayları; savaş, iç savaş, ihtilal, grev, lokavt gibi sosyal olaylar; ekonomik krizler, enflasyon, devalüasyon, yüksek işsizlik, bankaların iflası, borsadaki ciddi düşüşler gibi ekonomik olaylar olağanüstü durumlar arasında sayılabilir³⁰⁶. Yargıtay, harp,

³⁰² Arat, s. 95.

³⁰³ Gürsoy, s. 106; Kaplan, s. 140; Oğuzman/Öz, C. 1, s. 209; Burcuoğlu, Beklenmeyen Hal, s. 49; Eren, s. 546; Gümüş, s. 82.

³⁰⁴ Kocayusufoğlu, s. 512; Serozan, İfa, s. 269; Arat, s. 96; Gülekli, s. 52; Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 254; Yavuz/Acar/Özen, 17. Baskı, s. 308.

³⁰⁵ Gürsoy, s. 106; Kaplan, s. 140; Acar, Faruk, "Sözleşmelerin Uyarlanmasında Öngörülemez Olgu", Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar Çerçevesinde Döviz ile Sözleşme Yapma Yasağı ve Sözleşmelerin Uyarlanması, (Editör: Doç. Dr. Murat Topuz), Seçkin Yayınevi, Ankara, 2019, s. 17.

³⁰⁶ Gürsoy, s. 116-117; Arat, s. 96.

ülkeyi sarsan ekonomik krizler, enflasyon grafiğindeki aşırı yükselmeler, şok devalüasyon, para değerinin önemli ölçüde düşmesi durumlarını olağanüstü durumlar olarak saymaktadır³⁰⁷.

Sözleşmenin kurulmasından sonra meydana gelen değişikliklerin mutlaka sosyal felaket boyutunda olmaması gerektiğini savunan diğer görüş uyarınca, toplumun tamamı için olmasa da, sözleşmenin tarafları bakımından olağanüstü nitelik taşıyan durumlar bakımından aşırı ifa güçlüğü'nün mümkün olup olmadığı da değerlendirilmelidir. Doktrinde Kocayusufpaşaoğlu bu durumu, *“Alman hukukunda BGB’de temel hatasına ilişkin ayrı bir hüküm olmadığı için bu gibi olayların tümü ne zaman gerçekleştiklerine bakılmaksızın işlem temelinin çökmesi çerçevesinde değerlendirilmektedir. Oysa İsviçre- Türk hukuklarında temel hatasında, yanlış tasavvur konusu olan olayların “sosyal felaket olarak nitelenebilecek olağanüstü olaylar” olarak karşımıza çıkması hiçbir şekilde aranmamaktadır. İşlem temeli kavramını buna esas oluşturan olayların gerçekleşme anına göre değiştirmek söz konusu olamayacağına göre aynı sonucu “işlem temelinin çökmesi” kavramının uygulama alanına giren gelecekte olaylar bakımından da uygulamak gerekir³⁰⁸”* şeklinde ifade etmektedir. Bununla birlikte, pek tabiidir ki sosyal felaket boyutunda yaşanan, toplumun tümünü ya da büyük çoğunluğunu etkileyen olaylar olağanüstü durum olarak nitelendirilebilecektir³⁰⁹.

Kanaatimizce de, kira sözleşmeleri bakımından sözleşme kurulduktan sonra değişen şartların sözleşmenin taraflarından biri için olağanüstü nitelikte olması yeterlidir. Tarafları olağanüstü şekilde etkileyen bir durum, sözleşme dışı üçüncü kişileri etkilemiyor diye değişikliğin olağanüstü olarak kabul edilmemesi dürüstlük kuralına aykırılık teşkil edecektir. Olağanüstü durumun sırf toplumun tümünü etkilememesi, genel nitelikli bir değişiklik olmaması sebebiyle aşırı ifa güçlüğü kapsamı dışında tutulması doğru olmayacaktır³¹⁰.

³⁰⁷ Y. 6. HD., T. 25.06.2015, E. 2015/4013, K. 2015/6417. (www.lexpera.com.tr, E.T. 17.02.2022).

³⁰⁸ Kocayusufpaşaoğlu, s. 511.

³⁰⁹ Yavuz/Acar/Özen, 9. Baskı, s. 554.

³¹⁰ Tile, s. 131.

Örneğin, kiracının kalp krizi sonucu ölmesi veya kiracının boşanması, kiracının fabrikasının yanması, kiracının, kiralanda tuttuğu hayvanların yangın sonucu telef olması, işyeri kirasında kiracının işletme ruhsatını alamaması olağanüstü durumu ortaya koyar³¹¹.

Olağanüstü duruma ilişkin kavramın çok geniş anlaşılmaması gerekmektedir. Örneğin, bir alışveriş merkezine müşteri gelmesine yol açan zincir bir mağazanın ya da sinemanın kapanması, kiracılar bakımından olağanüstü bir durum olarak kabul edilebilirken, alışveriş merkezinin müşteri sayısında yıllar içerisinde azalma yaşanması tek başına bir olağanüstü durum olarak değerlendirilemeyecektir³¹².

B. Olağanüstü Durumun Borçludan Kaynaklanmayan Bir Sebeple Ortaya Çıkması

TBK m. 138 ile aranan bir diğer şart, sözleşmenin kurulmasından sonra meydana gelen durum değişikliğinin borçludan kaynaklanmamış olmasıdır. Sözleşmenin kurulmasından sonra meydana gelen durum değişikliğinde borçlunun katkısı var ise, artık borçlu taraf, sözleşmenin uyarlanmasını isteyemeyecektir³¹³.

Doktrinde bazı yazarlar, TBK m. 138 ile düzenlenen olağanüstü durumun borçludan kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkması şartın, kusur ile değerlendirmektedir. Buna göre, olağanüstü durumun ortaya çıkmasında aşırı ifa güçlüğüne uğrayan tarafın kusurunun bulunmaması gerektiği ifade edilmektedir³¹⁴. Doktrinde bir diğer görüş ise, olağanüstü durumun borçludan kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkması şartını isnat edilebilirlik olarak değerlendirmektedir³¹⁵.

³¹¹ Yavuz/Acar/Özen, 9. Baskı, s. 555.

³¹² İncoğlu, C. 2, s. 168.

³¹³ Gürsoy, s. 107; Erman, s. 85; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altıp, s. 1351; Gülekli, s. 51; Baysal, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 129; Yavuz/Acar/Özen, 9. Baskı, s. 556.

³¹⁴ Arat, s. 135; Aral/Ayrancı, s. 312; Erman, s. 85; Camcı, s. 19.

³¹⁵ Gürsoy, s. 153; Yavuz/Acar/Özen, 9. Baskı, s. 557; Baysal, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 130; Doğan, Gülmelihat, “Aşırı İfa Güçlüğü Nedeniyle Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması”, TBBD, S. 111, Yıl 2014, s. 22.

Kanaatimizce de, olağanüstü durumun borçludan kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkması şartını kusur ile değerlendirmek yerine, isnat edilebilirlik olarak değerlendirmek daha yerinde olacaktır. TBK m. 138 ile olağanüstü durumun borçludan kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkması gerektiği ifade edilmiş, hüküm ile kusur ifadesine yer verilmemiştir. Zira olağanüstü halin, aşırı ifa güçlüğüne uğrayan tarafın etki alanından kaynaklanmaması kusurdan daha geniş bir kavramdır. Borçlunun, bu duruma kendisi yol açmamış, kendisi sebebiyet vermemiş, katkıda bulunmamış olması gerekmektedir. Bu nedenle burada kusurdan değil, isnat edilebilirlik ögesinden bahsedilmesi gerekmektedir³¹⁶.

Olağanüstü durumun borçludan kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkması şartının iki durum için değerlendirilmesi gerekmektedir.

Birincisi, olağanüstü durumun gerçekleşmesinden borçlunun sorumlu tutulmamasıdır. Eğer borçlu, olağanüstü durumun gerçekleşmesine sebebiyet veriyorsa, burada uyarlamadan bahsedilemeyecektir. Olağanüstü durumun sosyal felaket boyutunda olmayan haller bakımından da geçerli olduğu görüşü nazara alındığında, borçlunun olağanüstü duruma sebebiyet vermesi mümkündür. Bu bağlamda kira sözleşmesi bakımından olağanüstü durumun ortaya çıkmasında aşırı ifa güçlüğüne uğrayan tarafın katkısının bulunmaması gerekmektedir. Örneğin, kira sözleşmesi akdedildikten sonra, kiracı, kendi sebep olduğu eksiklik nedeniyle işletme ruhsatı alamamakta ve bu nedenle de uyarlama talep etmekte ise, bu durumda kiracının uyarlama talebinin reddi gerekecektir³¹⁷. Kanaatimizce, örneğin, kiracı ile alt kiracı arasında yapılan kira sözleşmesine istinaden belirlenen kira bedelinin, kiracı tarafından baştan itibaren rayicin altında bir bedel üzerinden belirlenmesi halinde kiracı, kiraya veren ile arasındaki asıl sözleşmedeki bedelin, alt kira sözleşmesindeki kira bedelinin rayicin altında olması sebebiyle uyarlanmasını talep edemeyecektir.

³¹⁶ Baysal, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 130

³¹⁷ Yavuz/Acar/Özen, 9. Baskı, s. 558.

İkincisi borçlunun aşırı ifa güçlüğünde edimin ağırlaşmasından sorumlu tutulmamasıdır. Aşırı ifa güçlüğüne uğrayan taraf derhal durum değişikliğini karşı tarafa bildirmeli ve zararın artmasına engel olmalıdır³¹⁸. Eğer aşırı ifa güçlüğüne uğrayan taraf, olağanüstü durumun ortaya çıkması ile alması gereken tedbirleri almayarak zararın artmasına sebebiyet veriyorsa, sonrasında uyarılama talebinde bulunamayacaktır³¹⁹.

C. Olağanüstü Durumun Sözleşmenin Yapıldığı Sırada Mevcut Olguları, Kendisinden İfanın İstenmesini Dürüstlük Kurallarına Aykırı Düşecek Derecede Borçlu Aleyhine Değiştirmiş Olması

1. Sözleşmedeki Mevcut Koşulların Değişmesi

Kira sözleşmesinin uyarlanabilmesi için, sonradan ortaya çıkan durum değişikliğinin bir taraf için sözleşmenin ifasının dürüstlük kuralına aykırı düşecek şekilde değiştirmesi gerekmektedir.

Kira sözleşmenin ifasını etkileyecek durum değişikliklerinin, sözleşmenin kurulmasından sonra meydana gelmiş olması gerekmektedir. Sözleşmenin kurulması sırasında var olan olağanüstü sebeplere dayanılarak uyarılama talep edilemeyecektir. Yalnızca şartların varlığı halinde, TBK m. 32 uyarınca, temel hatası nedeniyle sözleşmenin iptali söz konusu olabilir³²⁰.

Her sözleşme veya hukuki işlem belli zamanda mevcut olan koşullara bağlı olarak yapılmaktadır. Sözleşmedeki edim dengesi de mevcut olan koşullara göre belirlenmektedir. Mevcut koşulların sonradan ve öngörülmeleyen şekilde değişmesi halinde, sözleşmeye veya hukuki işleme bağlılık borçludan beklenemez hale gelmektedir. Bu gibi hallerde, işlemin

³¹⁸ Erman, s. 89; Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 292; Arat, s. 136.

³¹⁹ Gürsoy, s. 154; Erman, s. 87; Yavuz/Acar/Özen, 9. Baskı, s. 558.

³²⁰ Gümüş, s. 87; Serozan, İfa, s. 265; Kaya, s. 1578; Kanışlı, s. 192.

temelini oluşturan etkenler başkalaşmış ve işlem temeli çökmüştür³²¹. İşlem temelinin çökmesi için, değişikliğin esaslı olması aranmaktadır. Bir başka deyişle, sözleşmenin temelini oluşturan olguların değişmesi aranmaktadır³²².

2. İfanın Beklenemezliği

İşlem temelinin çökmüş sayılması için, sonradan ortaya çıkan durum değişikliği sonucunda sözleşmenin ifasının, bir taraf için dürüstlük kuralı uyarınca beklenemez hale gelmesi gerekmektedir³²³. TBK m. 138 ile de belirtilen bu durum, ifanın beklenemezliği olarak ifade edilmektedir³²⁴. İfanın beklenemezliği, işlem temelinin çökmesi şartlarından biridir³²⁵.

Yargıtay, ifanın beklenemezliği şartını sözleşmenin tarafları bakımından çekilmez hale gelmesi olarak ifade etmektedir. Yargıtay “(...) *Uzun süreli kira sözleşmelerinde edimler arasındaki dengenin aşırı bozulması ve sözleşmenin taraflar açısından çekilmez hale gelmesi durumunda kira parasının günün ekonomik koşullarına uyarlanması için her zaman “uyarlama” davası açılabilir.(...)*³²⁶” şeklindeki kararı ile sözleşmenin taraflar açısından çekilmez hale gelmesi durumunda uyarlamanın mümkün olduğunu kabul etmektedir.

İfanın beklenemezliği, sonuçları bakımından da önem arz etmektedir. Kira sözleşmesinin uyarlanması halinde de ifa beklenemez ise, sözleşme sona erdirilir. Bir diğer deyişle, durum değişikliğine rağmen ifanın beklenemeyeceği sonucuna ulaşıyor ise, işlem

³²¹ Yavuz/Acar/Özen, 9. Baskı, s. 559.

³²² Serozan, İfa, s. 265.

³²³ Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 296; İncoğlu, C. 2, s. 171.

³²⁴ Baysal, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 133.

³²⁵ Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 297; Aybay, Mehmet Erdem, “Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması (Yargıtay Hukuk Genel Kurulu Kararı İncelemesi)”, Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan, C. 22, S. 3, C. I, İstanbul, 2016, s. 335.

³²⁶ Y. 3. HD., T. 28.03.2019, E. 2019/6283, K. 2019/2753. Benzer yönde bkz.; Y. 6.HD., T. 27.11.2013, E. 2013/5302, K. 2013/15984; Y. 3. HD., T. 04.03.2003, E. 2003/1941, K. 2003/2097. (www.lexpera.com.tr, E.T. 11.06.2022).

temelinin çöktüğü kabul edilecektir. Ancak, sözleşmenin uyarlanması halinde, ifanın beklenebileceği sonucuna ulaşılsa, sözleşme uyarlanacaktır³²⁷.

3. Edimler Arasındaki Dengenin Bozulması

Bir sözleşme ile edim yükümlülüğü altına giren tarafın, bunun uygun karşılığını da alması gerekmektedir. Ancak serbest piyasa ekonomisinde edimin değerinin adil olup olmadığını tespit etmek her zaman mümkün olmayabilir. Zira serbest piyasa ekonomisinde fiyat, talebe göre belirlenmektedir. Adil bir denge için tarafların birbirlerinin edimini, kendi ediminin uygun karşılığı olarak görmesi gerekmektedir³²⁸. Ancak her zaman bu adil denge kurulmayabilir. Kaldı ki, sözleşme kurulurken edimlerin dengeli olması da zorunlu bir unsur değildir. Zira sözleşme kurulurken edimler arasında dengesizlik olması durumu, tek başına uyarlama için de yeterli değildir. Uyarlama ile bahsedilen sonradan meydana gelen durum değişikliği ile edimler arası dengenin bozulmasıdır³²⁹.

Sözleşme normal ortam ve koşullarda yapılmış olmasına rağmen, değişen olaylar ve durumlar, edimler arasındaki dengeyi bozmadığı, sözleşmeyi çekilmez hale getirmediği takdirde, oluşan zarardan dolayı bir etkilenmeden bahsedilemez. Ancak değişen durum nedeniyle taraflar arasındaki edimler dengesi aşırı ölçüde bozulmuş ve sözleşme çekilmez bir hal almışsa, oluşan bu durumdan sonra sözleşmedeki amaç ortadan kalkmış sayılır ve sözleşmeden beklenen fayda, sözleşmenin tarafı için anlam taşımaktan uzak hale gelir. Bu halde sözleşmenin konusu olan işlem temeli çökmüş sayılır³³⁰.

Belirtmemiz gerekir ki, edimler arası denge belirlenirken tarafların subjektif durumu, mali ve ekonomik durumlarının bir önemi yoktur. Aksi halde, mali durumu iyi olan bir taraf

³²⁷ Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 297.

³²⁸ Arat, s. 112.

³²⁹ Arat, s. 113.

³³⁰ Aydemir, Aşkın Zarar, s. 124; Aybay, s. 321; Doğan, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 24.

için, hiçbir zaman uyarlama söz konusu olamayacaktır³³¹. Burada somut olayın özellikleri dikkate alınmalı, şematik bir çıkarım yapılmamalıdır. Somut, kişiye özel bir değerlendirme yapmak doğru değildir. Ancak soyut bir değerlendirme yapıp, aynı durumdaki makul kişiler için de aynı riskin üstlenilip üstlenilemeyeceğine bakılması gerekmektedir³³².

Her sözleşme ediminin ifasında risk söz konusudur. Özellikle kira sözleşmesi gibi sürekli borç ilişkisi yaratan sözleşmelerde, tarafların geleceğe dönük bir risk öngörüsü bulunmaktadır. Sözleşmenin uyarlanması için, tarafların sonradan ortaya çıkan durum değişikliğinin getirmiş olduğu riski üstlenmemiş olmaları gerekmektedir³³³.

Ortaya çıkan durum değişikliğinin getirdiği risklerin taraflarca üstlenilmemiş olunması, sözleşmenin uyarlanması için işlem temelinin çökmesinin temel şartlarından biridir. Bu riske taraflardan birinin katlanması beklenmekte ise, artık uyarlama söz konusu olmayacaktır³³⁴.

4. Sözleşmede Uyarlama Kaydı Bulunması

Taraflar durum değişikliğine ilişkin riski önceden görebilir, buna ilişkin sözleşme serbestisi kapsamında sözleşmede bir hüküm kararlaştırabilirler. Sözleşme taraflarının, sözleşmenin değişen şartlara uyarlanmasını kabul etmeleri halinde olumlu uyarlama; sözleşmenin değişen şartlara rağmen ayakta kalmasını kabul etmeleri halinde, olumsuz uyarlama kaydından söz edilmektedir³³⁵.

Taraflarca kararlaştırılan ve belirli durumların meydana gelmesi halinde sözleşmenin değişen şartlara uyarlanacağını düzenleyen hükümler, olumlu uyarlama hükümleridir³³⁶. Sözleşmede olumlu uyarlama kaydı olması halinde, taraflar, sözleşmeye koydukları bir hüküm

³³¹ Oğuzman/Öz, C. 1, s. 209; Arat, s. 115.

³³² Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 333-334.

³³³ Yavuz/Acar/Özen, 17. Baskı, s. 309.

³³⁴ Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 299.

³³⁵ Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 302; Eren/Dönmez, s. 2586.

³³⁶ Arat, s. 140.

ile değişen durum karşısında sözleşmenin uyarlanacağını kabul ederler. Bu kayıtlar, taraflara önceden bazı olayları hesaba katma, üstlenilen rizikoları sınırlama gibi faydalar sağlamaktadır³³⁷.

Sözleşmede değişen şartlar için öngörülen olumlu uyarlama kayıtları genel kayıtlar ve genel sonuçları şeklinde olabileceği gibi özel olarak da düzenlenebilir. Örneğin, 10 yıl süreli bir kira sözleşmesinde tarafların kira bedelini belirleyip enflasyon halinde uyarlama haklarını saklı tutmaları genel bir düzenlemedir.

Sözleşmenin değişen şartlara rağmen aynen uygulanacağını kabul eden hükümler, olumsuz uyarlama hükümleridir³³⁸. Sözleşmede olumsuz uyarlama kaydı olması halinde, taraflar, sözleşmeye koydukları bir hüküm ile durum değişikliğine rağmen sözleşmenin uyarlanamayacağını kabul ederler. Bu hükümler uyarlamayı imkansız kılmayı amaçlayarak değişen koşullara rağmen sözleşmenin değişmeden yürürlükte kalmasını hedefler³³⁹.

Kira sözleşmeleri bakımında da sözleşmeye olumlu ve olumsuz uyarlama hükmü konulması mümkündür. Örneğin, araç trafiğine kapalı bir cadde üzerindeki bir dükkanın kiralanmasında, caddenin trafiğe açılması halinde sözleşme şartlarının değişmeyeceğine ilişkin sözleşmeye bir hüküm konulabilir veya tam tersi olarak, anılan durum neticesinde sözleşme şartlarının değişmesi yönünde de, sözleşmeye hüküm konulması mümkündür. Burada, kiracı aleyhine konulan olumsuz uyarlama hükümlerinin, TBK'da 346'da³⁴⁰ düzenlenen kiracı aleyhine düzenleme yasağı maddesi uyarınca geçerli olup olmayacağını sorusunu akla getirebilir. Kanaatimizce, TBK m. 346 hükmü ile ödeme yükümlölüklerinden bahsedilmekte

³³⁷ Kaplan, s. 116.

³³⁸ Arat, s. 147.

³³⁹ Baysal, s. 304.

³⁴⁰ TBK m. 346 "Kiracıya, kira bedeli ve yan giderler dışında başka bir ödeme yükümlölüğü getirilemez. Özellikle, kira bedelinin zamanında ödenmemesi hâlinde ceza koşulu ödeneceğine veya sonraki kira bedellerinin muaccel olacağına ilişkin anlaşmalar geçersizdir."

olduğundan, ödeme yükümlülüğü içermeyen, kiracının aleyhine olan bazı düzenlemelerin ve bu kapsamda olumsuz uyarlama kayıtlarının, kira sözleşmesinde yer alması mümkündür³⁴¹. Anılan nedenle, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri bakımından kiracı aleyhine konulan olumsuz uyarlama hükümlerinin geçerli olacağı kanaatindeyiz.

Borçlunun her türlü şart altında veya her durumda veya sonradan değişen hal ve şartları dikkate almaksızın edimi ifa etme taahhütleri, sözleşmelerde olumsuz genel kayıtlara örnek olarak gösterilebilir. Bu şekilde genel geçer nitelikteki olumsuz uyarlama kayıtları, sözleşmeye bağlılık ilkesini tekrar ettikleri için fazlaca bir önemi haiz olmayacaktır³⁴².

Sözleşme serbestisi taraflara, sonradan ortaya çıkacak durum değişikliğinin tüm riskini bir tarafa yükleme imkânı vermektedir. Ancak söz konusu durum değişikliği bir sosyal felaket boyutunda meydana gelirse, tüm olumsuzlukları bir tarafa yüklemek adil olmayacaktır³⁴³. Anılan nedenle, doktrinde, olumsuz uyarlama kayıtlarının, kural olarak geçerli olmakla beraber, TMK m. 2/2 denetimine tabi tutulması gerektiği belirtilmektedir³⁴⁴. Örneğin, taraflar kira sözleşmesi ile kira bedelini belirleyerek, şartlar değişse dahi bedelde değişiklik yapılmayacağını kararlaştırabilirler. Bu şekilde olumsuz uyarlama kaydı, dürüstlük kuralına aykırı olacağından yine uyarlama söz konusu olabilir³⁴⁵. Konuya ilişkin Yargıtay³⁴⁶ da, uyarlama kaydına rağmen sözleşmenin aynen uygulanmasının TMK m. 2/2 uyarınca hakkın

³⁴¹ Kira sözleşmesinde ödeme dışındaki hususların kiracı aleyhine düzenleme yasağı kapsamında değerlendirilmeyeceğine dair bkz. İnceoğlu, C. 2, s. 107.

³⁴² Kaplan, s. 121.

³⁴³ Arat, s. 129.

³⁴⁴ Yavuz/Acar/Özen, 17. Baskı, s. 309; Aydoğdu/Kahveci, s. 614; Burcuoğlu, Beklenmeyen Hal, s. 12.

³⁴⁵ Aydoğdu/Kahveci, s. 616.

³⁴⁶ Y. 6. HD., T. 30.9.2015, E. 2015/7857, K. 2015/7657; “(...) Sözleşmenin yeni durumlara uyarlanması yapılırken önce sözleşmede, daha sonra kanunda, bu hususta intibak (uyarlama) hükümlerinin bulunup bulunmadığına bakılır. Sözleşmede ve kanunda hüküm bulunmadığı takdirde, sözleşmenin değişen hal ve şartlara uydurulmasının gerekip gerekmeyeceği incelenir. Bazen de, sözleşmede olumlu ve olumsuz intibak (uyarlama) kaydı bulunmakla beraber, bu kayda dayanılarak sözleşmenin kayıtlarla birlikte aynen uygulanmasını talep etmek, Türk Medeni Kanunu'nun 2/2 maddesi hükmü anlamında hakkın kötüye kullanılması anlamına gelebilir. Böyle bir durumda sözleşmedeki intibak kaydına rağmen edimler arasında aşırı bir oransızlık çıkmışsa uyarlama yine yapılmalıdır. İşlem temelinin çöküşüne ilişkin uyuşmazlıkların giderilmesinde kaynak olarak Türk Medeni Kanunu'nun 1, 2 ve 4.maddelerinden yararlanılacaktır.(...)” (Karar için bkz. Kurak, s.1159).

kötüye kullanılması anlamına gelebileceği ve sözleşmedeki uyarılama kaydına rağmen uyarılama yapılması gerektiği görüşündedir.

Doktrinde *Baysal*, olumsuz uyarılama kayıtlarına rağmen TBK m. 138 hükmünün uygulanmasının mümkün olduğunu ifade etmektedir³⁴⁷. Sözleşmede bulunan diğer hükümler gibi uyarılama hükümlerinin ifası da, durum değişiklikleri sonucu beklenemez hale gelebilir. Bu nedenle bu hükümlerin de uyarlanması söz konusu olabilir³⁴⁸.

Uyarılama kaydının değerlendirilmesinde, sözleşmenin yapıldığı zamanın da dikkate alınması gerekmektedir. Örneğin, ekonomik krizin olduğu bir dönemde, kira bedelini döviz ile belirleyen taraflar sözleşmeye uyarılama kaydı koymuyorlar ise, tarafların iradelerinin her ne olursa olsun sözleşmeye bağlı kalma yönünde olduğu kabul edilmelidir. Zira burada taraflar aşırı ifa güçlüğüne öngörebilmelerine rağmen buna ilişkin bir düzenleme yapmamışlardır³⁴⁹.

D. Borçlunun Borcunu Henüz İfa Etmemiş Olması veya İfanın Aşırı Ölçüde Güçleşmesinden Doğan Haklarını Saklı Tutarak İfa Etmiş Olması

Kira sözleşmelerinin uyarlanmasına ilişkin bir diğer şart ise, edimin henüz ifa edilmemiş olması veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklar saklı tutularak ifa edilmiş olmasıdır. Sözleşmeden doğan yükümlülüklerin yerine getirilmesi ile sözleşmenin ifa edilebilirliği kabul edilmiş olacağından, bir sözleşmenin değişen şartlara uyarlanabilmesi için, edimlerin ifa edilmemiş olması gerekmektedir³⁵⁰. Borcun ifa edilmesi, borcun itirazsız kabulü anlamına gelmiş olduğundan, ifadan sonra uyarılama istemi hukuken dayanaksız olacaktır³⁵¹. Örneğin, kira sözleşmesinde kira bedeli ödemesi yıllık peşin olarak kararlaştırılmış, kiracı

³⁴⁷ Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 304.

³⁴⁸ Baysal, s. 305; Gümü, s. 87.

³⁴⁹ Tile, s. 128.

³⁵⁰ Burcuoğlu, Beklenmeyen Hal, s. 13; Arat, s. 123; Oğuzman/Öz, C. 1, s. 210.

³⁵¹ Aydemir, Kira Hukuku, s. 247.

tarafından herhangi bir kayıt olmaksızın ifa edilmiş ve sonrasında olağanüstü bir durum meydana gelmiş ise, kiracı artık uyarlama talebinde bulunamayacaktır. Bu durum uyarlama hakkında feragat şeklinde de yorumlanabilir ve borcun ifasına rağmen uyarlama talebi çelişkili davranış yasağı kapsamında değerlendirilebilir.

Doktrinde hakim görüş, hem sürekli hem ani edimli sözleşmeler bakımından, sözleşmenin edimlerinin ifa edilmemiş olmasını uyarlamanın bir şartı olarak kabul etmektedir³⁵². Bununla birlikte doktrinde *Baysal*, borcun ifa edilmiş olmasının ifanın güçleşmediği anlamına gelmeyeceğini ifade etmektedir³⁵³. Bu görüşe göre, alacaklının uyarlama istemi söz konusu olduğunda, alacaklı edimini ifa etmeye devam edecektir. Örneğin, kiraya veren, kira bedelinin uyarlanması talep ettiğinde, kiralananı kullandırmaya devam edecektir. Bu bağlamda, alacaklı kiraya verenin, edimini ifa etmiş olması, ifanın onun için güçleşmediği anlamını taşımamaktadır³⁵⁴.

Kanaatimizce, uyarlama talep edilebilmesi için TBK m. 138 lafzı ile belirtildiği şekilde aşırı ifa güçlüğü nedeniyle edimin ifa edilmemiş olması veya aşırı ifa güçlüğünden kaynaklanan hakların saklı tutularak ifa edilmiş olması gerekmektedir. Sürekli borç ilişkilerinde bu şart ifaya başlanmaması şeklinde değil, ifa süresinin sözleşmeye göre tamamlanmamış olması şeklinde anlaşılmalıdır³⁵⁵.

Edimin bir kısmının ifa edilmesi halinde de, ifa edilmeyen kısım için uyarlama söz konusu olabilir³⁵⁶. Sürekli borç ilişkilerinde uyarlama için dikkat edilmesi gereken ifaya

³⁵² Gürsoy, s. 149; Burcuoğlu, Uyarlama, s. 63; Eren, s. 548; Kaplan, s. 153; Arat, s. 123.

³⁵³ Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 351.

³⁵⁴ Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 351.

³⁵⁵ Oğuzman/Öz, C. 1, s. 210, dn. 591.

³⁵⁶ Burcuoğlu, Beklenmeyen Hal, s.13; Oğuzman/Öz, C. 1, s. 210; Aydemir, Aşkın Zarar, s. 130.

başlanmaması değil, ifa süresinin dolmamış olmasıdır. Ancak yerine getirilmemiş edimler için uyarlama yapılmalıdır³⁵⁷.

Kira sözleşmesinin uyarlanması, kira dönemi içinde herhangi bir tarihte söz konusu olabilir. Ancak uyarlama davasından önceki bir tarih için uyarlama talep edilemez. Yalnızca uyarlama hakkı saklı tutulduğu hallerde, saklı tutulma anına kadar geriye dönük uyarlama talebinde bulunulması mümkündür³⁵⁸.

Edimin ihtirazı kayıt konulmak suretiyle ifa edilmesi halinde uyarlama uygulanabilir³⁵⁹. Değişen şartlar nedeniyle ifa güçlüğüne düşen taraf, edimini yerine getirmekle beraber uyarlama talebini saklı tuttuğuna dair bir kayıtla ifade bulunabilir³⁶⁰. Kira sözleşmelerinde tahliye riski altında kalmak istemeyen kiracı, kira bedellerini ihtirazı kayıt koymak suretiyle ödeyebilir ve daha sonrasında kira sözleşmesinin uyarlanmasını talep edebilir. Bu kayıt herhangi bir şekilde bağlı değildir. Ancak kaydın ifa esnasında ileri sürülmesi aranmaktadır. Aksi takdirde uyarlama imkanı ortadan kalkacaktır³⁶¹. Doktrinde, kira sözleşmesinin sona erdiği tarihten sonra, uyarlama hakkı saklı tutularak ifa gerçekleşmiş olsa dahi, geçmişe dönük edimler bakımından uyarlama davası açılmayacağı belirtilmektedir³⁶².

³⁵⁷ Arat, s. 123.

³⁵⁸ Aral/Ayrancı, s. 318.

³⁵⁹ Burcuoğlu, Beklenmeyen Hal, s. 13.

³⁶⁰ Arat, s. 124.

³⁶¹ Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 352.

³⁶² Gümüş, s. 90.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN UYARLANMASININ

SONUÇLARI

I. SÖZLEŞMENİN UYARLANMASI TALEBİNİN HUKUKİ NİTELİĞİ

Kira sözleşmelerinin, değişen koşullar nedeniyle uyarlanması hakkının nasıl ve ne şekilde kullanılacağına ilişkin hususların açıklanması için öncelikle uyarlama hakkının hukuki niteliğinin açıklığa kavuşturulması önem taşımaktadır.

Doktrinde uyarlamanın hukuki niteliğine ilişkin başlıca iki farklı görüş bulunmaktadır. Bu görüşlerden ilki uyarınca, sözleşmenin uyarlanması hakkı mahkeme aracılığıyla kullanılan yenilik doğurucu bir hak olup, uyarlama mutlaka mahkeme yoluyla gerçekleştirilmeli ve talep hâkime yapılmalıdır³⁶³. İkinci görüş uyarınca ise, uyarlama hakkı, klasik anlamda yenilik doğuran hak olup, hakkın kullanımı için uyarlamanın mutlaka mahkemeden talep edilmesi gerekmemektedir; uyarlama hakkı mahkeme dışında da kullanılabilir³⁶⁴.

Söz konusu bu görüşlerin içeriğine ilişkin yapılan kısa açıklamadan da görüldüğü üzere, doktrinde ileri sürülen iki görüşün de ortak noktası, uyarlama hakkının hukuki niteliğinin yenilik doğuran bir hak olduğu yönündedir³⁶⁵.

Aşırı ifa güçlüğüne uğrayan taraf bakımından uyarlama hakkının mutlaka hâkimden talep edilmesi zorunluluğunu savunan görüşe göre, uyarlama hakkı, yenilik doğuran bir haktır. Ancak bu görüşte, sözleşmenin uyarlanması ve sözleşmesinin sona erdirilmesi bakımından ikili bir ayrım söz konusu olup, bu yönüyle uyarlama hükmünün sonuçları bakımından bir ayrım

³⁶³ Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 514; Oğuzman/Öz, C. 1, s. 210; Akyol, s. 100; Kaplan, s. 138; Erman, s. 103; Tile, s. 229; Ural Çınar, s. 117; Görmez, s. 175.

³⁶⁴ Gürsoy, s. 184; Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 377; Serozan, Dönme, s. 356; Nomer, s. 379; Arat, s. 173; Resuloğlu, s. 123.

³⁶⁵ Tile, s. 257.

öngörülmektedir. Buna göre, sözleşmenin uyarlanması mahkeme aracılığıyla kullanılan yenilik doğuran hak olup, sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin hâkim tarafından verilecek karar yenilik doğuran karar olacaktır. Ancak sözleşmenin sona erdirilmesi hakkı, tek taraflı irade beyanı ile kullanılabilen yenilik doğuran hak olup, mahkeme aracılığıyla talep edilmesine gerek yoktur³⁶⁶.

Oğuzman/Öz'e göre; TBK m. 138'de yer alan şartların gerçekleşmesi halinde, aşırı ifa güçlüğüne uğrayan taraf, mutlaka mahkemeye başvurarak uyarlama hakkını kullanmalıdır. Mahkemeye başvurulmaksızın taraflar arasında sözleşme tek taraflı olarak uyarlanamaz. Ancak, uyarlama talebinden farklı olarak aşırı ifa güçlüğüne uğrayan taraf mahkeme dışı beyan ile sözleşmeyi sona erdirebilir. Yazarlar, tereddüt halinde hakkın kullanılmasını kolaylaştıran yorumun tercih edileceği kuralı uyarınca, tarafların mahkeme dışında yaptıkları sözleşmeyi sona erdirmeye bildirimlerinin de geçerli olduğunu ifade etmektedirler³⁶⁷.

TBK m. 138 hükmünün, borçlunun, sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını hâkimden isteme, bunun mümkün olmaması halinde sözleşmeyi sona erdirmeye hakkına ilişkin düzenlemesi, uyarlama talebinin mahkemeye başvurularak kullanılabileceği, bunun sonucunda sözleşmenin uyarlanamayacağına kanaat getirilirse veya uyarlama mümkün değilse, sözleşmenin sona erdirilebileceğini ifade etmektedir. Görüldüğü üzere, sözleşmenin değişen koşullara uyarlanmasının hâkimden talep edilmesi gerektiği TBK m.138 hükmü ile açıkça öngörülmektedir. Ancak, sözleşmenin sona erdirilmesi de yenilik doğuran bir hak olmakla beraber uyarlama hakkı sahibi, sözleşmenin sona erdirilmesine ilişkin hakkını hâkime başvurmaksızın da kullanabilecektir³⁶⁸. Dolayısıyla, TBK m. 138 hükmünden sözleşmenin değişen şartlara uyarlanması talebinin mutlaka hâkime yöneltilmesi gerektiği anlaşılmaktadır.

³⁶⁶ Oğuzman/Öz, C. 1, s. 210.

³⁶⁷ Oğuzman/Öz, C. 1, s. 210-212.

³⁶⁸ Resuloğlu, s. 118-119.

İşlem temelinin çökmesi ile sözleşme kendi kendine uyarlanmış sayılmaz. Bu çerçevede hâkim, yenilik doğurucu nitelikte bir karar verecektir³⁶⁹.

Konuya ilişkin Yargıtay tarafından da uyarlama davalarının yenilik doğurucu davalardan olduğu ve yargılama sonucu verilen mahkeme kararı ile sonuç doğuracağı kabul edilmektedir. Aynı kararda Yargıtay tarafından, yenilik doğuran hakkın sahibinin kural olarak bu hakkını tek taraflı irade beyanı ile kullanmasıyla sonuç doğuracağını, ancak bazı yenilik doğuran haklarda, yenilik doğuran hakkın tek taraflı kullanma ile sonuç doğurmayacağını, mutlaka mahkeme aracılığıyla kullanılması gerektiğini, mahkeme tarafından inşai nitelikteki davanın kabulü ile kararın da inşai nitelikte bir karar olacağı hükme bağlamıştır³⁷⁰.

Aşırı ifa güçlüğüne uğrayan tarafın uyarlama hakkının dava dışında da kullanılabilecek bir hak olduğunu savunan diğer görüşe göre, uyarlama hakkı yenilik doğuran bir haktır ve konunun hâkimin önüne gitmesi halinde, hâkimin kararı açıklayıcı tespit niteliğinde bir karar olacaktır³⁷¹.

Bu görüşü savunan yazarlardan *Nomer*, uyarlama hakkının yenilik doğuran bir hak olduğunu, mutlaka dava yolu ile talep edilmesi şeklinde bir zorunluluk olmadığını, dolayısıyla uyarlama davasının HMK m. 108 anlamında inşai bir dava olmadığını ve hâkimin vereceği

³⁶⁹ İnceoğlu, C. 1, s. 174; Gümüş, s. 86; Gülekli, s. 68; Doğan, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 29.

³⁷⁰ Y. 3HD., T. 04.06.2021, E. 2021/ 3452, K. 2021/6001; “Bir kimsenin tek taraflı irade beyanıyla yeni bir hukuki ilişki meydana getirebildiği hallerde kurucu (inşai-yenilik doğurucu) hakların varlığından söz edilir. Kural olarak inşai hak sahibinin bu hakkını tek taraflı olarak kullanmasıyla hukuki sonuç doğar. Ancak bazı inşai haklarda hak sahibinin bu hakkını tek taraflı olarak kullanmasıyla hukuki sonuç kendiliğinden doğmaz. Bu inşai hakların mutlaka mahkeme aracılığı ile kullanılması gerekir. Mahkeme inşai davanın kabulüne karar verirse bu karar inşai niteliktedir. Çünkü bu kabul kararı ile yeni bir hukuki durum yaratılır. Bu durumda açılan davaya inşai dava denilebilir ve bu inşai hakkına dayanarak mahkemeden bir hukuki durumun değiştirilmesine veya kaldırılmasına veya yeni bir hukuki durumun yaratılmasına karar verilmesini ister. İnşai davaların kabulü halinde verilen inşai kararlar kural olarak geleceğe etkilidir. Yani bu hakkın kazanılması ile ortaya çıkan yenilik doğurucu etki kural olarak gelecek için olup geçmişe etkili değildir.” (www.kazanci.com.tr; E.T. 04.04.2022).

³⁷¹ Gürsoy, s. 184; Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 377; Serozan, Dönme, s. 356; *Nomer*, s. 379. Arat, uyarlama hakkının tek taraflı irade beyanı ile kullanılmasında sakınca olmadığını, kanunda irade fesadı hallerinde de benzer şekilde tek taraflı irade beyanı sözleşmenin iptal edilebilir olduğunu, bunun yenilik doğuran hak olduğunu ve aşırı ifa güçlüğüne uğrayan tarafın da sözleşmenin uyarlanmasını ya da sona erdirilmesini talep edebileceğini savunmaktadır. (Bkz. Arat, s. 173).

kararın tespit hükmünde olacağını ifade etmektedir³⁷². Serozan, aşırı ifa güçlüğüne uğrayan tarafın sözleşme ilişkisini fesih veya dönme ile sona erdirmesi ya da değiştirme hakkı ile değişen koşullara uydurması yetkilerinin hâkim kararı gerektirmeyen yenilik doğurucu hak olduğunu, burada hâkimin kararının tespit kararı niteliğinde olduğunu ifade etmektedir³⁷³. Baysal’a göre, doktrinde “sıfır uyarlama” olarak kabul edilen sözleşmeden dönme gibi ağır bir yaptırımın, hâkimden talep edilmemesine rağmen, sözleşmenin uyarlanması talebinin mutlaka hâkimden talep edilmesi tezat olarak değerlendirilmekte ve iki sonuç arasında farklılık bulunmamakta olduğunu ifade edilmektedir. Bu nedenle Baysal, sözleşmenin uyarlanması hakkının, tıpkı dönme hakkı gibi yenilik doğuran bir hak olduğunu ifade etmektedir³⁷⁴.

Doktrinde, sözleşmenin uyarlanmasında borçluya tanınan iki hakkın, farklı hukuki niteliklerinin olması da eleştirilmektedir. Gürsoy’a göre “*Feshin muhik olduğu zamanda, borçluya tanınan hakla, tadilin muhik olduğu zamanda, ona tanınan hakkın mahiyeti ve onun kullanılış tarzı üzerinde bir tefrik yapmağa lüzum olmaması gerekir*³⁷⁵”. Aynı yönde Buz, TBK m. 138 hükmündeki uyarlamanın yenilik doğuran dava hakkı olarak düzenlendiğini, ancak bunun mümkün olmaması halinde yenilik doğuran bir hak olan sözleşmenin sona erdirilmesi hakkının borçluya tanındığını, borçluya tanınan hakların hukuki nitelikleri hususunda yapılan ayırımın dayanaktan yoksun olduğunu ifade etmektedir³⁷⁶. Serozan’da işlem temelinin çökmesine bağlanan yaptırımın tutarsız olduğunu ifade etmiştir³⁷⁷.

Bizim görüşümüze göre, TBK m. 138 hükmü düzenlemesi uyarınca, sözleşmenin değişen şartlara uyarlanması talebi yalnızca mahkemeden talep edilebilir. Zira aşırı ifa

³⁷² Nomer, s. 379.

³⁷³ Serozan, s. 356.

³⁷⁴ Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 383; Baysal, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 137. Baysal, konuya ilişkin TBK m. 480 hükmünün gerekçesinde açıkça uyarlama hakkının mutlaka dava yoluyla kullanılması zorunlu olmayan yenilik doğurucu hak olduğu belirtildiğini, bu hususun da ilgili görüşü destekleyen bir husus olduğunu ifade etmektedir. (Bkz. Baysal, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 137).

³⁷⁵ Gürsoy, s. 180, naklen.

³⁷⁶ Buz, Vedat, Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar, Yetkin Yayınları, Ankara, 2005, s. 100, dn. 62.

³⁷⁷ Serozan, İfa, s. 278.

güçlüğüne uğrayan taraf işlem temelinin çökmesi nedeniyle sözleşmenin uyarlanmasını hâkimden talep etmeli, hâkim de TBK m. 138'deki şartları inceleyerek bu hususta karar vermelidir. Bu durumda, mahkemece verilen karar yenilik doğuran bir karar olacaktır. Zira mahkeme kararı ile taraflar arasındaki sözleşme hükümleri değişmiş olacaktır.

Kaldı ki, uyarlama hakkının tek taraflı irade beyanı ile kullanılması halinde, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin uyarlanması bakımından birtakım sorunlar ortaya çıkabilecektir. Bu hususu bir örnek ile açıklamak gerekirse: Tacir olan taraflar uzun süreli bir kira sözleşmesi akdetmiş, ancak sonradan değişen şartlar sebebiyle kiracı aşırı ifa güçlüğüne uğramıştır. Kiracı, kiraya verene yönelteceği yenilik doğuran hakkı ile sözleşmeyi uyarlayarak kira bedellerini sözleşmede kararlaştırılan bedelin yarısı üzerinden ödemiştir. Böyle bir durumda kiraya veren, kira bedellerinin eksik ödenmesi sebebiyle kira sözleşmesini feshedebilir ve kiracı aleyhine tahliye talep edebilir.

Anılan nedenle, bizim de katıldığımız görüş uyarınca, aşırı ifa güçlüğüne uğrayan tarafın mutlaka mahkemeye başvurması ve uyarlama hakkını hâkimden talep etmesi gerekmektedir. Bu şekilde en başından itibaren uyarlamaya ilişkin de hâkim denetimi sağlanmış olacaktır³⁷⁸.

II. UYARLAMA HAKKININ KULLANILMASI USULÜ

A. TBK M. 138 Kapsamında Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması Bildirimi ve Yeniden Müzakerenin Taraflar İçin Zorunluluk Olup Olmaması Hususu

Kira sözleşmesinde uyarlamaya ilişkin bir düzenleme bulunmaması durumunda, tek seçenekleri mahkemeye başvurmak olan tarafların, mahkemeye başvurmadan önce karşı tarafa bir bildirimde bulunması, sözleşmeyi yeniden müzakere etme yükümü altında olup olmadıkları

³⁷⁸ Oğuzman/Öz, C. 1, s. 210.

hususla tartişma konusu olabilir. Söz konusu duruma ilişkin, TBK'nın 138. maddesinde, tarafların dava yoluna gitmeden önce sözleşmeyi müzakere etmeleri ya da en azından uyarlama hakkına dayanacak tarafın, karşı tarafı müzakereye çağırması gerektiği şeklinde bir zorunluluk bulunmamaktadır.

Değişen şartlar sonucunda diğer tarafa bildirim yapılması ve sözleşmenin yeniden müzakeresinin hukuki temeli dürüstlük kuralıdır. Zira sözleşme şartlarında değişiklik yaşayan tarafların mahkeme dışında bir araya gelerek bu duruma bir çözüm araması dürüstlük kuralının bir gereęidir³⁷⁹. Sözleşmenin uyarlanmasıdan evvel tarafların yeniden müzakeresi, sözleşmenin taraflara yüklediği zen ve sadakat borcu nedeniyle, zararın artmasını önlemekle sorumlu olan tarafların, dürüstlük kuralının bir görünümü olarak da kabul edilebilecek bu yükümlülük çerçevesinde hareket etme külfetinden kaynaklanmaktadır³⁸⁰. Ancak, TBK m. 138 ile uyarlama talebinin ileri sürülmesinden evvel müzakere şartı bulunmamaktadır³⁸¹.

Doktrinde bazı yazarlar tarafından sözleşmenin değişen şartlara uyarlanması için, aşırı ifa güçlüğüne uğrayan tarafın, diğer tarafa bildirim yapması gerektiği savunulmaktadır³⁸². Bu anlamda *Erman*, aşırı ifa güçlüğü durumu ortaya çıkması halinde, aşırı ifa güçlüğüne uğrayan tarafın, bu durumu derhal bildirim ykmllğ altında olduğunu, sözleşmenin uyarlanmasının veya feshinin ihbar edilmemesi halinde ise, hükümden yararlanılamayacağını, çünkü anılan şekilde hareket eden tarafın riski üstlendiğinin kabulü gerektiğini savunmaktadır³⁸³. *Gürsoy* ise, aşırı ifa güçlüğüne uğrayan taraf, kendi lehine olan bu durumdan faydalanmak isterse bunu karşı tarafa bildirmesi gerektiğini ifade etmektedir³⁸⁴. Yazara göre,

³⁷⁹ Gürsoy, s. 171; Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 401; Erman, s. 89; Arat, s. 174.

³⁸⁰ Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 432.

³⁸¹ Tüzüner/z, s. 455. Fransız Medeni Kanunu uyarınca sözleşmenin uyarlanması talebinin n şartı olarak yeniden müzakere şartı getirilmiştir. (Bkz. Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 371). Ayrıca, İsviçre ve Almaya Medeni Kanunu ile Fransız Medeni Kanun Tasarısında yeniden müzakereye ilişkin değerlendirmeler için bkz. Tüzüner/z, s. 455.

³⁸² Gürsoy, s. 171; Erman, s. 89; Serozan, İfa, s. 273; Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 376.

³⁸³ Erman, s. 89.

³⁸⁴ Gürsoy, s.171.

aşırı ifa güçlüğünün gerçekleşmesinden sonra uzun süre sessiz kalmak, uyarlamadan feragat anlamına gelebilecektir³⁸⁵.

Yeniden müzakereye ilişkin *Baysal*, sözleşmenin değişen şartlara uyarlamasından evvel tarafların bir araya gelerek yeniden müzakere şartını yerine getirmesi gerektiğini, bunun bir ödev olduğunu, aşırı ifa güçlüğüne uğrayan tarafın bu ödevi aykırı davranması halinde uyarlama hakkının kullanılamayacağını ifade etmektedir. Eğer müzakerelerde karşı tarafın sözleşmenin ayakta tutulması yönünde iradesi olmadığı anlaşılıyorsa aşırı ifa güçlüğüne uğrayan taraf sözleşmeden dönebilir³⁸⁶. Bu konuda *Gürsoy*, yeniden müzakereye bir faydası olmayacağı anlaşılmakta, alacaklının hiçbir uzlaşmayı kabul etmeyeceğini peşinen söylenmekte ya da aşırı ifa güçlüğünün ağırlığı nedeniyle diğer tarafın vereceği tavizler de sonuçsuz kalmaktaysa bildirim veya müzakere talebine gerek olmayacağını savunmaktadır³⁸⁷.

Bizim de katıldığımız görüş uyarınca, uyarlama hakkını kullanmak suretiyle dava yoluna başvuracak tarafın, öncelikle karşı tarafı sözleşmenin değişen şartlara uyarlanması hususunda müzakereye çağırması, bunun için de öncelikle karşı tarafa bir bildirimde bulunması, dürüstlük kuralının bir gereği olmakla birlikte, bir zorunluluk değildir³⁸⁸. Zira bildirimde bulunulmaması ve karşı tarafın müzakereye çağırılmaması durumunda, uyarlama hakkının kullanılamaması şeklindeki bir yaptırım ciddi zararlara sebebiyet verebilir. Kaldı ki, TBK m. 138 hükmünden de böyle bir anlam çıkarmak mümkün değildir. Bu bağlamda, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri bakımından da aşırı ifa güçlüğüne uğrayan kiracı veya kiraya veren tarafın, diğer tarafa öncelikle aşırı ifa güçlüğüne dair bir bildirimde bulunması ve onu müzakereye davet etmesi bir zorunluluk olarak kabul edilemeyecektir. Bir başka deyişle, bu

³⁸⁵ Gürsoy, s. 172.

³⁸⁶ Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 401.

³⁸⁷ Gürsoy, s. 174.

³⁸⁸ Görmez, s. 180.

bildirim yapılmadan da kira sözleşmesinin uyarlanması hakkında doğrudan dava ikamesi mümkün olacaktır.

B. Uyarlamanın Hâkimden Talep Edilmesi

Aşırı ifa güçlüğü nedeniyle sözleşmenin değişen şartlara uyarlanmasının hâkimden talep edilmesinin zorunlu olup olmadığı hususunun doktrinde tartışmalı olduğuna ilişkin açıklamalar yukarıdaki başlıklar altında açıklanmıştı³⁸⁹. Doktrinde uyarlamanın hukuki niteliği bakımından yapılan bu ayırım uyarınca bizim de katıldığımız görüş uyarınca, uyarlamanın mutlaka hâkimden talep edilmesi gerekmektedir.

Sözleşmenin değişen şartlara uyarlanması için sözleşmede veya kanunda bazı hükümler bulunabilir. Bu kapsamda, taraflar arasında akdedilen sözleşmede değişen şartlar halinde, uyarlamanın nasıl yapılacağına ilişkin açık veya örtülü hükümler yer alabilir. Hatta bu hükümlerin, uyarlamaya imkân verecek şekilde olumlu ya da imkân vermeyecek şekilde olumsuz uyarlama hükümleri olması da söz konusu olabilir³⁹⁰. Sözleşmede yer alan bu tarz hükümler, akdi uyarlama hükümleri olarak adlandırılır. Bununla birlikte, sözleşmede olduğu gibi, kanunda da olumlu veya olumsuz uyarlama hükümlerinin bulunması söz konusu olabilir. Kanuni kuralların bulunması halinde, kanuni uyarlama söz konusu olacaktır³⁹¹. Sözleşmede veya kanunda bir düzenleme olmaması halinde de, hâkimden sözleşmenin uyarlanması talep edilebilir³⁹². Buna da yargısal uyarlama denilmektedir. Aslında gerçek uyarlama da bizzat hâkim tarafından yapılan bu uyarlamadır³⁹³. Sözleşmede veya kanunda uyarlama kaydı bulunmadığı hallerde sözleşmede uyarlama boşluğu söz konusu olur. Bu durumda hâkim, boşluğu kendi koyacağı hukuk kuralları ile doldurarak sözleşmeyi değişen şartlara

³⁸⁹ Bkz. Dördüncü Bölüm, I. Başlık.

³⁹⁰ Arat, s. 140.

³⁹¹ Arat, s. 154.

³⁹² Eren, s. 544; Arat, s. 139.

³⁹³ Eren, s. 544.

uyarlayacaktır³⁹⁴. Sözleşmenin değişen şartlara uyarlanmasını öngören veya öngörmeyen, her türlü hâkim kararı geçerli olmalıdır³⁹⁵.

Aşırı ifa güçlüğüne ilişkin şartların oluşması halinde taraflar, hâkimden sözleşmeye müdahale edilmesini talep edebilir. Hâkim, sözleşmeyi yeni şartlara uyarlayarak, bozulan edimler dengesinin yeniden sağlanmasına karar verebilir ya da sözleşmenin ortadan kaldırılmasına karar verebilir³⁹⁶. Sözleşmeye müdahale eden hâkim sözleşmeyi sona da erdirebilir³⁹⁷.

Hâkim tarafından sözleşmenin uyarlanmasına karar verilmesi halinde, talepte bulunan lehine aşırı ifa güçlüğü halinin kalkmış olması gerekmektedir. Hâkim, durum ve koşullar uygun değil diye aşırı ifa güçlüğüne tamamen ortadan kaldırmayarak, yarım bir uyarlama yapamaz³⁹⁸. Uyarlama aşırı ifa güçlüğüne kaldırmaya yetmiyorsa, o zaman son çare olarak, sözleşmenin sona erdirilmesi söz konusu olacaktır³⁹⁹.

III. UYARLAMA DAVASI

A. Genel Olarak

TBK'nın 138. maddesi uyarınca, konut ve çatılı işyeri kiralarının uyarlanmasına ilişkin yukarıdaki bölümde incelenen şartların gerçekleşmesi durumunda, kira sözleşmesinin uyarlanmasının talep edilmesi mümkün bulunmaktadır. Söz konusu imkan dahilinde, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde, aşırı ifa güçlüğüne dayanan tarafın hâkimden sözleşmenin

³⁹⁴ Eren, s. 546; Kaplan, s. 146; Tile, s. 192. Sözleşmenin değişen şartlara uyarlanmasında uyarlama boşluğu olduğu ve bu boşluğun hâkim tarafından dürüstlük kuralına göre doldurulması gerektiği hususu Yargıtay kararları uyarınca da kabul edilmiştir. Bkz. YHGK., T. 15.10.2003, E. 2003/13-599, K. 2003/599. (www.kazanci.com.tr, E.T. 10.04.2022).

³⁹⁵ Kaplan, s. 146.

³⁹⁶ Burcuoğlu, Beklenmeyen Hal, s. 14; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/ Altop, s. 514; Eren/Dönmez, s. 2597.

³⁹⁷ Akyol, s. 100.

³⁹⁸ Oğuzman/Öz, C. 1, s. 210 vd.

³⁹⁹ Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 514; Serozan, İfa, s. 272.

yeni koşulları uyarlamasını isteme, bunun mümkün olmaması durumunda ise, sözleşmenin sona erdirilmesini talep etme hakkı bulunmaktadır.

B. Uyarlama Hakkı Sahibi ve Muhatabı

TBK m.138 hükmünün, sözleşmenin uyarlanması hakkının sadece borçluya ait olabileceği şeklinde yanıltıcı bir anlam taşıdığından yukarıda bahsedilmiştir. Anılan maddenin lafzı; durum değişikliğinin sadece borçludan kaynaklanmayan bir sebeple gerçekleşmiş olmasının aranması, sanki alacaklının aşırı ifa güçlüğüne uğrayan taraf olamayacağı ve bu nedenle uyarlama hakkına da sahip olmayacağı; bir başka anlatımla, durum değişikliğinin TBK m.138'in uygulanması bakımından sadece borçlu açısından bir anlam ifade edeceği ve uyarlama hakkının da sadece borçluya ait olabileceği şeklinde yanlış bir kanaate sebep olabilir. Ancak, yukarıdaki bölümlerde de açıklandığı üzere, Türk doktrin ve yargı uygulamasında, sözleşmenin uyarlanmasını borçlu kadar, alacaklının da isteyebileceği kabul edilmektedir⁴⁰⁰.

Bu durumda, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin uyarlama taleplerinin hem kiracı, hem de kiraya veren tarafından yapılabileceği sonucuna varılması gerekmektedir. Her ne kadar uygulamada, söz konusu uyarlama talebi genellikle kiracılar tarafından yapılmakta ise de, yukarıda belirtilen sebeple, söz konusu hakkın kiraya verenler tarafından kullanılmasının önünde hukuki bir engel bulunmamaktadır. Hatta uygulamada, taşınmaz kiralarda uyarlama önce kiraya veren taraf için gündeme gelmiş, daha sonra kiracı tarafından yabancı para üzerinden yapılan kira bedellerinin uyarlanmasına ilişkin kiracı talepleri doğrultusunda uyarlamalar yapılmıştır⁴⁰¹.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin kiracı tarafından devri halinde de, devralan kiracı, olağanüstü durum değişikliği devam etmekte ise uyarlama hakkını kullanabilecektir.

⁴⁰⁰ Baysal, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 130; İncoğlu, C. 2, s. 165; Doğan, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 23.

⁴⁰¹ Burcuoğlu, Beklenmeyen Hal, s. 29.

Aynı şekilde sözleşmenin kurulmasından sonra kiralananın el değiştirmesi halinde (TBK m. 310), yeni malik, kira sözleşmesinin tarafı olacağından, uyarlama hakkını, aşırı ifa güçlüğü yaratan durum devirden önce meydana gelmiş ve devirden sonra da devam etmekte ise ileri sürebilecektir. Çünkü devir işlemi ile devreden taraf sözleşmeden tamamen ayrılmış, onun yerine devralan sözleşmenin tarafı haline gelmiştir⁴⁰².

Bununla birlikte, alt kira sözleşmenin varlığı halinde, alt kira sözleşmesine ilişkin de uyarlamanın mümkün olduğu kanaatindeyiz. Doktrinde kabul edildiği üzere, alt kira sözleşmesi ve asıl kira sözleşmesi birbirinden bağımsız sözleşmelerdir⁴⁰³. Her iki sözleşme bağımsız birer sözleşme olduklarından, alt kira sözleşmesinin de asıl kira sözleşmesinden bağımsız olarak uyarlanması mümkündür.

C. Uyarlama Davasının Açılma Zamanı

Uyarlama davasının ne zaman açılması gerektiği hususunda TBK m.138 hükmünde bir açıklama yapılmamıştır. Ancak, aşırı ifa güçlüğüne uğrayan taraf üzerinde yarattığı etki ve sözleşmenin ifasını zorlaştıracı yapısı dikkate alındığında, uyarlama davasının somut olayın özelliklerine göre olağanüstü sebebin ortaya çıkması sonrası makul bir süre içerisinde açılması gerektiği sonucuna ulaşılmalıdır⁴⁰⁴. Kanaatimizce, makul sürenin her somut olay için ayrıca değerlendirilmesi gerekmektedir. Örneğin, aşırı ifa güçlüğüne uğrayan kiraya veren uyarlama talep etmek için olağanüstü durumun geçmesini beklemiş, talebini ileri sürmesine engel bir hal olmamasına rağmen olağanüstü durumun etkileri kalktıktan iki yıl sonra talebini ileri sürmüşse, bu durum kiraya veren bakımından hakkın kötüye kullanılması olarak değerlendirilebilir.

⁴⁰² Buz, s. 364.

⁴⁰³ Kahveci, s. 65.

⁴⁰⁴ İncoğlu, C. 2, s. 174.

Aşırı ifa güçlüğü'nün gerçekleşmesinden sonra uzun süre sessiz kalmak uyarlamadan feragat anlamına gelebilecektir⁴⁰⁵. Ancak, tarafların dava sürecinden önce, sözleşmenin müzakeresi için görüşmesi durumunda, müzakere aşamasında geçen sürenin makul sürenin aşımına neden olduğu yönündeki savunmalar dikkate alınmamalıdır⁴⁰⁶.

BK dönemindeki Yargıtay kararları uyarınca, uyarlama davası, kira sözleşmesi süresi içerisinde açılabilmekteydi. Bu durumda mahkeme tarafından verilen karar, uyarlama talep edildiği tarihten, kira sözleşmesinin süresinin bitimine kadarki süreyi kapsar şekilde verilebilmekteydi. Ayrıca uyarlama sadece ifa edilmemiş kira bedelleri için söz konusu olmaktaydı⁴⁰⁷. Ancak 6098 sayılı TBK'nın yürürlüğe girmesi sonrası, TBK m. 138 hükmü uyarınca, uyarlama talebinde bulunan taraf borcunu henüz ifa etmemiş ya da ifanın aşırı güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olursa, geçmişe yönelik uyarlama davası ikame edebilecektir⁴⁰⁸. Kanaatimizce bu durumu da her somut olay için ayrıca değerlendirilecek makul süre ile sınırlandırmak daha doğru olacaktır. Örneğin, olağanüstü durumun gerçekleşmesi ile beraber kiracı tahliye tehdidi ile karşı karşıya kalmamak adına ihtirazı kayıt⁴⁰⁹ ile kira bedellerini ödeyerek, akabinde geçmişe dönük olarak uyarlama davası açabilir. Ancak kiracı, uyarlama davası ikame etmek için uzun bir süre de beklememelidir.

D. Uyarlama Davasında Hâkim Tarafından Dikkat Edilecek Hususlar

Aşırı ifa güçlüğü'nün şartlarının oluşması halinde hâkim, talep üzerine doğrudan sözleşmeyi uyarlamak zorunda değildir. Hâkimin görevi sözleşmede ve kanunda bulunan uyarlama boşlukları hakkında karar vermektir. Hâkim sözleşmenin aynen mi yoksa değişen

⁴⁰⁵ Gürsoy, s. 172.

⁴⁰⁶ İncoğlu, C. 2, s. 175.

⁴⁰⁷ Burcuoğlu, Uyarlama, s. 63.

⁴⁰⁸ Gümüş, s. 90.

⁴⁰⁹ İhtirazı kayıt ile ödemede beklenmeyen hal kuramının uygulanabilir olduğuna dair görüş için bkz. Burcuoğlu, Uyarlama, s. 63.

şartlara göre uyarlamak suretiyle mi geçerli olacağını tespit edecektir. Herhalde hâkim, sözleşmedeki uyarlama boşluklarını kendi koyduğu kurallar ile dolduracaktır⁴¹⁰.

Kira sözleşmesinin değişen şartlara uyarlanması talebi üzerine hâkim, öncelikle kira sözleşmesinde, sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin olumlu ya da olumsuz bir hükmün olup olmadığını kontrol etmelidir. Sözleşmede bu yönde bir hüküm bulunmaması halinde ise, hâkim, TBK m.138'in şartlarının gerçekleşip gerçekleşmediğini incelemelidir. Bu anlamda hâkimin müdahalesi de, ikinci dereceden yardımcı bir nitelik arz etmektedir⁴¹¹.

Uyarlamaya ilişkin yukarıda bahsi geçen tüm hususlar, sözleşmenin ve bu anlamıyla tarafların iradesinin ayakta tutulmasını amaçladığından, hâkimin de karar verirken tarafların iradelerini dikkate alması gerekmektedir. Dolayısıyla hâkim, taraflar uyarlama talebine konu olağanüstü durumu sözleşmenin kurulması anında bilselerdi nasıl bir hüküm koyacaklardıysa, bu hususu araştırarak kararını vermelidir. Ancak hâkim, kararını verirken sadece tarafların farazi iradelerini esas almayacak, objektif bir kriter olarak, aynı durumdaki makul düşünen tarafların neyi kararlaştırmak isteyeceklerini de dikkate alacaktır⁴¹². Bir başka deyişle, dürüst ve makul sözleşme tarafları sözleşmenin kurulduğu anda bu hususları düşünmüş olsalardı neyi kararlaştıracaklardı iseİ sözleşmenin ona göre tamamlanması gerekmektedir⁴¹³.

Hâkimin uyarlamadaki dayanağı dürüstlük kuralı olduğundan, sözleşmenin uyarlanmasında da hâkim, kararını hak ve nesafet ölçülerine uygun, hakkaniyetli olarak vermelidir⁴¹⁴.

⁴¹⁰ Kaplan, s. 146.

⁴¹¹ Kaplan, s. 138- 139; Doğan, Aşırı İfa Güçlüğü s. 26. Hâkimin müdahalesinin ikincil, yardımcı nitelikte olduğu hususu Yargıtay tarafından da kabul edilmektedir; YHGK., T. 15.10.2003, E. 2003/13-599, K. 2003/599. (www.kazanci.com.tr, E.T. 17.04.2022).

⁴¹² Kaplan, s. 149.

⁴¹³ Topuz, Seçkin/Topuz, Gökçen, “Yeni Dönem Kira Artış Oranını Sınırlandıran Kanun Hükümlerinin İptalinden Sonraki Hukuki Durum ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Amacıyla Açılan Davaların Hukuki Niteliği”, Ankara Barosu Dergisi, Bahar 2008, S. 2, Yıl 66, s. 83.

⁴¹⁴ Kaplan, s. 149; Doğan, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 27.

Uyarlama davasında hâkim, esasında sözleşme içerisindeki uyarlama kaydı boşluğunu doldurduğundan, burada da TMK m. 1'in kanun boşluğunun hâkim tarafından doldurulmasına ilişkin mantık takip edilmektedir. Somut kira sözleşmesinin bireysel özellik göstermediği tipik durumlarda, öncelikle hâkim tarafından, gerektiğinde örf ve adet kuralları da dikkate alınmak suretiyle⁴¹⁵, genel ve soyut nitelikte bir kural yaratılması ve devamında, bu kuralı somut uyuşmazlığa uygulayarak sözleşme boşluğunun doldurulması yerinde olacaktır⁴¹⁶. Bu bağlamda, hâkimin kararının mevcut sözleşmeye özgü somut bir çözüm içermesi yeterlidir⁴¹⁷. Bununla birlikte hâkim belirli durumlarda kanunun uyarlamayı düzenleyen bazı hükümlerini de kıyas yolu ile uygulayabilir⁴¹⁸. Örneğin TBK m. 480/2 hükmü kıyas yolu ile uygulanabilecektir⁴¹⁹.

E. Uyarlama Davalarında Görevli ve Yetkili Mahkeme

HMK m. 4 uyarınca, kira sözleşmelerinden doğan bütün uyuşmazlıklar ve bu bakımdan kira sözleşmesinin uyarlanması davası, dava konusunun değer ve tutarına bakılmaksızın, sulh hukuk mahkemesinde görülecektir (HMK m. 4/1-a). Dolayısıyla, kira sözleşmesinin uyarlanması davaları bakımından görevli mahkeme sulh hukuk mahkemesidir⁴²⁰.

Kira sözleşmesinin uyarlama davaları bakımından genel yetkili mahkeme ise, HMK m. 6 uyarınca, davalı gerçek ya da tüzel kişinin davanın açıldığı tarihteki yerleşim yeridir. Ancak, sözleşmeden doğan davalarda yetkinin düzenlendiği HMK m. 10 uyarınca, kira sözleşmesinin uyarlanması davasının, sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesinde açılması da mümkündür.

⁴¹⁵ Eren, s. 506.

⁴¹⁶ Kaplan, s. 150; Oğuzman/Öz, s. 304.

⁴¹⁷ Topuz/Topuz, s. 83.

⁴¹⁸ Kaplan, s. 150.

⁴¹⁹ Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 1043.

⁴²⁰ Kuru, Baki, İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medeni Usul Hukuku, Birinci Baskıya Ek 1. Tıpkı Baskı, Legal Yayıncılık, İstanbul, 2016, s. 89; Gümüş, s. 91.

Kira sözleşmesinin, HMK m. 17 uyarınca, nerede ifa edileceğine ilişkin taraflarca sözleşmede ya da ayrı bir yetki sözleşmesinde özel bir düzenleme yapılmamış olması durumunda, HMK m. 6 ve HMK m. 10'un, yetkili mahkemenin tespitine ilişkin düzenlemelerinin pratik olarak bir farklılığının kalmayacağı ifade edilebilir. Nitekim, sözleşmenin nerede ifa edileceğine ilişkin taraflarca özel bir düzenleme yapılmamışsa, TBK m. 89/1 uyarınca, kira sözleşmesi bakımından götürülecek nitelikte bir para borcu söz konusu olacağından ve bu borç kiraya verenin yerleşim yerinde ifa edileceğinden kiraya verenin yerleşim yeri mahkemesi yetkili olacaktır⁴²¹.

F. Kira Sözleşmelerinin Uyarlanması Davası ve Kira Bedelinin Tespiti Davası Arasındaki Farklılıklar

BK döneminde kira bedelinin tespiti, GKHK'nın 2. ve 3. maddelerinin Anayasa Mahkemesi tarafından iptali sonrasında Yargıtay uygulamasına bırakılmış ve kira bedelinin tespiti hususu, Yargıtay uygulamaları ile çözüme kavuşturulmuştu⁴²². Aynı şekilde kira sözleşmelerinin uyarlanmasına ilişkin 818 Sayılı Borçlar Kanunu döneminde de uyarlamaya ilişkin genel hüküm yoktu. Kira sözleşmeleri bakımından uyarlama davaları, 1981 yılı sonrası Yargıtay'ın yerleşik içtihatı haline gelmiştir⁴²³. TBK döneminde ise, hem kira bedelinin tespiti, hem de uyarlama özel olarak düzenlenmektedir.

Bilindiği üzere, TBK m. 344/1 uyarınca, kira artış sınırı, ilgili ayın TÜFE 12 aylık ortalamalara göre değişim oranıyla belirlenmektedir. Ancak bu kural, 5 yıl süre ile sınırlandırılmıştır. Beşinci yılın sonunda taraflarca anlaşma sağlanamaz ise, kira tespiti

⁴²¹ Özer, Tülay, “6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi ve 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu Hükümlerine Göre Kira Tespit Davasının Niteliği”, Prof. Dr. Erhan Adal’a Armağan, Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, İstanbul, 2012, s. 1030.

⁴²² İncoğlu, C.II, s. 123.

⁴²³ Burcuoğlu, s. 29.

mahkeme tarafından yapılacak ve bu tespit TÜFE üst sınırına tabi olmayacaktır. TÜFE bir kriter olarak yol göstermekle beraber TMK m. 2, taşınmazın durumu gibi kriterler de nazara alınacaktır⁴²⁴.

TBK'nın 344. maddesinin 3. fıkrasına göre taraflarca bu konuda bir anlaşma yapıp yapılmadığına bakılmaksızın, beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılında uygulanacak kira bedeli, hâkim tarafından tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenir. Her beş yıldan sonraki kira yılında bu biçimde belirlenen kira bedeli, önceki fıkralarda yer alan ilkelere göre değiştirilebilir. Anılan madde hükmü uyarınca kira tespit davası, en az beş yıllık sözleşmeler bakımından mümkün iken, uyarılama davası, daha kısa süreli sözleşmeler bakımından da mümkündür⁴²⁵. Kira sözleşmesi süresi beş yıldan uzun değilse veya yenilenerek beş yılı doldurmadıysa, taraflar, yeni kira yılında uygulanacak kira bedelinin belirlenmesini talep edemeyeceklerdir. Ancak, bu süre içerisinde, kira bedeline müdahale, TBK m. 138 anlamında açılacak bir uyarılama davası ile mümkün olabilecektir⁴²⁶.

TBK m.344/3 hükmü ile kira bedeli belirlenmesinde hâkim tarafından emsal kiralının, TÜFE ortalamasının ve kiralananın durumunun nazara alınacağı hüküm altına alınmıştır. Buna karşılık, TBK m. 138 hükmünün temeli, işlem teorisinin çökmesi ilkesi olduğu için, hâkim tarafından mevcut piyasa şartları, ekonomik durum, tarafların sözleşmeyi yapmaktaki amaçları ve farazi iradeleri gibi uyarılama davalarına ilişkin özel durumlar dikkate alınmaktadır.

⁴²⁴ Acar, Kira Sözleşmesi ve Kefalet, s. 3688-3689.

⁴²⁵ Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 445. Yargıtay, kanunda uyarılama davalarının koşullu olarak açılacağına dair bir sınırlama bulunmadığından, bir yıllık kısa süreli kira sözleşmesine dayanılarak uyarılama davasının açılabilirliğini kabul etmiştir. (Bkz. Ertürk Erkan, s. 459, YHGK, T. 30.10.2002 E. 2002/852 K. 2002/864).

⁴²⁶ Özen, Burak, "Kira Bedeli Artışına İlişkin Sözleşme Şartları Ve Sözleşme Uyarınca Gerçekleşen Kira Bedeli Artışının Kira Tespit Davası Sonucunda Gerçekleşen Kira Bedeli Artışından Ayırt Edilmesi", Cevdet Yavuz'a Armağan, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C.22, s.3, İstanbul, 2016, s. 2048.

Uyarlama ile sözleşme boşlukları hâkim tarafından doldurulduğundan, kira bedelinin tespitine ilişkin m. 344 ile sayılan hususlar tek başına uyarlama için yeterli olmayacaktır⁴²⁷.

TBK m. 345 hükmü uyarınca, kira tespit davası her zaman açılabilir⁴²⁸. Ancak kira tespit davasının yeni dönemin başlangıcından en geç otuz gün önceki bir tarihte açılması veya bu tarihe göre kiracıya bildirilmesi halinde, yeni dönem bakımından kiracıyı bağlayacaktır. Buna göre eğer kira tespit davası yeni dönemin başlangıcından 30 gün evvel açılmaz veya yeni dönemin başlangıcından 30 gün evvel kiracıya bildirilmez ise mahkemece belirlenen yeni kira bedeli, bir sonraki kira dönemi için uygulama alanı bulacak ve tarafları bağlayacaktır⁴²⁹. Bununla birlikte kira uyarlama davası açıldığı tarihten itibaren derhal etkili olup süresi devam eden kira sözleşmeleri bakımından da hüküm ifade etmektedir⁴³⁰.

Olağanüstü bir durum nedeniyle sözleşme şartlarında değişiklik yaşanması halinde, kira bedelinin belirlenmesi her zaman istenebilir. Uyarlama, işlem temelinin çökmesi halinde başvurulabilecek bir yoldur. Ancak kira bedelinin tespitinde olağanüstü nitelikte bir durum değişikliği aranmamaktadır⁴³¹.

Kira bedelinin tespiti davası yalnızca kira bedeline ilişkindir. Her ne kadar BK döneminde kira uyarlama davaları yalnızca kira bedeli yönünden uygulanmakta idiyse de, TBK döneminde buna ilişkin bir kısıtlama söz konusu değildir. Uyarlama yalnızca kira bedeline ilişkin olmayıp, kira sözleşmelerinin bedele ilişkin olmayan diğer hükümleri bakımından da mümkündür⁴³².

⁴²⁷ Tile, s. 290.

⁴²⁸ Özer, s. 1027.

⁴²⁹ Gümüş, s. 80; Acar, Kira Sözleşmesi ve Kefalet, s. 3689.

⁴³⁰ Burcuoğlu, Beklenmeyen Hal, s. 29; Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 443.

⁴³¹ Özer, s. 1015.

⁴³² Gümüş, s. 90.

Son olarak belirtmek gerekir ki, kira tespit davasına ilişkin TBK m. 344 ve 345 hükmü yalnızca konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri bakımından mümkün iken, uyarlama davaları tüm kira sözleşmeleri bakımından uygulanması mümkün genel bir davadır⁴³³.

Görüldüğü üzere, kira sözleşmelerinin uyarlanması ile kira bedelinin tespiti davaları benzer özellikler göstermekle birlikte, esasında aralarında büyük farklılıklar barındırmaktadırlar⁴³⁴.

IV. UYARLAMANIN SONUÇLARI

A. Kira Sözleşmesinin Uyarlanması

Aşırı ifa güçlüğüne uğrayan taraf kural olarak, hâkimden sözleşmenin uyarlamasını talep eder, bunun mümkün olmaması halinde sözleşmeyi sona erdirebilir. Bir başka deyişle, aşırı ifa güçlüğüne uğrayan taraf, doğrudan sözleşmenin sona erdirilmesini tercih edemez. Uyarlamanın mümkün olup olmadığını hâkim resen araştırır. Burada hâkim, aşırı ifa güçlüğü nedeniyle sadece sözleşmenin uyarlanması talep edilmişse, uyarlamanın da mümkün olmaması halinde, sözleşmenin sona erdirilmesine karar veremez. Benzer şekilde aşırı ifa güçlüğü nedeniyle sadece sözleşmenin sona erdirilmesi talep edilmişse, hâkim uyarlamanın mümkün olduğuna kanaat getirerek kendiliğinden sözleşmenin uyarlanmasına karar veremez⁴³⁵. Böyle durumlarda hâkimin davayı reddetmesi gerekmektedir⁴³⁶. Ret kararı, şartlar devam ettikçe

⁴³³ Gümüş, s. 87.

⁴³⁴ Y. 3. HD., T. 30.03.1990, E. 1990/ 9410, K. 1990/2750; “Kira sözleşmesinin 7. Maddesinde taraflar her yıl kira parasının %20 oranında artırılacağını kararlaştırmışlardır. Davacı henüz kira sözleşmesi sona ermeden kira parasının tespitini istemiş olması nedeniyle davanın (...) yeni dönem kira parasının tespiti olarak nitelendirilmeyip, değişen ekonomik koşullar nedeniyle sözleşmeyle kararlaştırılan kira parasının artırılması ve kira parası ile ilgili şartın iptali olarak kabul edilmelidir.” (Bkz. Burcuoğlu, Beklenmeyen Hal, s. 3). Burcuoğlu, uyarlamanın sözleşmenin kuruluşunda mevcut olan şartların sonradan değişmesiyle bozulması nedeniyle sözleşmenin hakkaniyete ve adalete göre yeni koşullara göre uydurulması olarak kabul edilirse, kira bedelinin tespitinin de geniş anlamda uyarlama kapsamında ele alınması gerektiğini ifade etmektedir. (Bkz. Burcuoğlu, Uyarlama, s. 59).

⁴³⁵ Tile, s. 263; Oğuzman/Öz, C. 1, s. 210; Aydemir, Aşkın Zarar, s. 143; Eren, s. 549; Eren/Dönmez, s. 2597.

⁴³⁶ Yavuz/Acar/Özen, 17. Baskı, s. 310; Oğuzman/Öz, C. 1, s. 210; İnceoğlu, C. 2, s. 177. Aksi yönde görüş için bkz. Akyol, s. 109. Sözleşmenin feshi talep edilmişse ve hâkim talebi uygun bulmazsa sözleşmeyi uyarlayabilir. Aynı şekilde, uyarlama talep edilmiş ancak objektif olarak bu talep uygun değilse hâkim sözleşmeyi sona

önceki davada ileri sürülmeyen uyarlama veya sözleşmenin sona erdirilmesi talebi ile yeni bir dava açılmasına engel teşkil etmeyecektir⁴³⁷.

Hâkimin uyarlamanın mümkün olmaması halinde kira sözleşmesinin feshine karar verebilmesi için, davacının, davasını hem uyarlamayı, hem de bunun mümkün olmaması halinde sözleşmenin sona erdirilmesini talep edecek şekilde terditli olarak açması gerekmektedir⁴³⁸.

Hâkim uyarlamayı hakkaniyet ve dürüstlük kuralına göre yapacaktır⁴³⁹. Hâkim sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin yöntemi ve miktarı belirlemede serbesttir. Hâkim talep edilenden farklı tarzda da uyarlama yapabilir⁴⁴⁰. Ancak hâkim, taleple bağıllık ilkesi uyarınca, kiracının talebinden daha yüksek bir indirimle karar veremeyecektir⁴⁴¹. Örneğin, kiracı tarafından kira bedelinin % 50 indirimli olarak belirlenerek uyarlanması talep edilmiş ise, hâkim %20 oranında bir indirim belirleyerek kira sözleşmesini uyarlayabilir.

Yargıtay önceleri yalnızca uzun süreli kira sözleşmeleri bakımından uyarlamayı kabul ederken, sonraları kısa süreli kira sözleşmeleri bakımından da sözleşmenin uyarlanmasını kabul etmiştir. Yargıtay 13. Hukuk Dairesi, bir yıl gibi kısa süreli kira sözleşmeleri için uyarlama davası açılmayacağı görüşünde iken, HGK kısa süreli kira sözleşmeleri bakımından uyarlamanın mümkün olduğuna karar vermiştir⁴⁴².

818 sayılı BK'nın yürürlüğü döneminde Yargıtay'a göre, uyarlama, yalnızca kira bedeli bakımından uygulanmaktaydı. Ancak TBK m. 138 uyarınca kira sözleşmesinin uyarlanması

erdirmelidir. Örneğin, kiracı dövizle belirlenen kira parasını ödeyemeyeceği için kira sözleşmesinin feshini talep ederse hâkim talebi reddederek, uyuşmazlığı çözümsüz bırakmamalı ve sözleşmeyi uyarlaması gerekmektedir.

⁴³⁷ Oğuzman/Öz, C. 1, s. 210.

⁴³⁸ İncoğlu, C. 2, s. 174.

⁴³⁹ Gümüş, s. 90; İncoğlu, C. 2, s. 176.

⁴⁴⁰ Oğuzman/Öz, C. 1, s. 211; Doğan, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 28; Ural Çınar, s. 135.

⁴⁴¹ Ural Çınar, s. 135.

⁴⁴² Nomer, s. 380, YHGK., T. 30.10.2002, E. 2002/13-852, K. 2002/864.

yalnızca kira bedeli ile sınırlı kalmayacaktır. Uyarlama davasında, talep halinde hâkim sözleşmenin diğer şartlarında da uyarlama yapabilir⁴⁴³.

Her ne kadar sözleşmenin diğer hükümlerinin uyarlanması mümkün ise de uygulamada çoğu zaman uyarlama kira bedeline ilişkindir. Bu anlamda, uyarlamadan sonra belirlenen bedel sözleşmedeki yeni kira bedeli olarak kabul edilecek ve TBK m. 344 uyarınca yapılacak olan artışların da bu kira bedeli üzerinden gerçekleşmesi gerekecektir. Hatta kira tespit davası da, ancak uyarlama kararının üzerinden beş yıl geçtikten sonra verilebilecektir⁴⁴⁴.

B. Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi

1. Genel Olarak

Taraflar arasında akdedilen kira sözleşmesi sonucu aşırı ifa güçlüğüne uğrayan taraf uyarlamayı, bunun mümkün olmaması halinde sözleşmenin sona erdirilmesini talep edecektir. Aşırı ifa güçlüğüne uğrayan taraf bakımından sözleşmedeki işlem temeli uyarlama ile giderilemeyecek bir boyutta ise, o halde sözleşmenin feshi söz konusu olacaktır.

TBK m. 138 anlamında sözleşmenin sona erdirilmesi için iki şart aranmaktadır. Bunlardan ilki, hüküm ile belirtilen şartların gerçekleşmesi, ikincisi ise sözleşmenin uyarlanmasının mümkün olmamasıdır. Bu iki şartın gerçekleşmesi halinde, sözleşme TBK m. 138 uyarınca sona erdirilebilecektir⁴⁴⁵.

Sürekli borç ilişkilerinde sözleşmenin sona ermesi fesih hakkının kullanılması sonucu gerçekleşmektedir. TBK m. 138 hükmü ile sürekli edimli sözleşmelerin sona erdirilmesi “Sürekli edimli sözleşmelerde borçlu, kural olarak dönme hakkının yerine fesih hakkını kullanır” şeklinde hüküm altına alınmış, borçlunun kural olarak fesih hakkını kullanacağı ifade

⁴⁴³ Gümüş, s. 90.

⁴⁴⁴ İncoğlu, Cilt 2, s. 176.

⁴⁴⁵ Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 419.

edilmiştir⁴⁴⁶. Kira sözleşmesi de sürekli edimli bir borç ilişkisi niteliğinde olduğundan fesih söz konusu olacaktır. Bununla birlikte taraflar henüz edimlerini yerine getirmeye başlamamışlarsa, sözleşmeden dönme söz konusu olacaktır⁴⁴⁷. Bu durumda taraflar arasında kira sözleşmesi akdedilmiş, ancak edimler ifa edilmemiş ise, örneğin kiraya veren, kiralananı teslim etmemiş ise, sözleşmeden dönme söz konusu olacaktır.

2. Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeple Feshi ile TBK m. 138 Arasındaki İlişki

a. Genel Olarak

Kira sözleşmesinin önemli sebeple olağanüstü feshini düzenleyen TBK m. 331 uyarınca kira sözleşmesi, kira ilişkisinin devamını sözleşme taraflarından biri için çekilmez hale getiren önemli sebeplerin varlığı halinde her zaman feshedilebilir. Önemli sebeplerin varlığı halinde, bu sebeplere bağlı olarak kira sözleşmesinin devamı taraflardan biri için çekilmez halde ise, sözleşmenin tarafları fesih hakkını kullanarak sözleşmeyi sona erdirilebilecektir. Böylece en kısa şekilde sözleşme ilişkisinden kurtulunacaktır⁴⁴⁸.

TBK m. 331 hükmü sözleşmeyi çekilmez hale getiren önemli sebeplerden bahsetmekte ve bunun sonucunda sözleşme taraflarına fesih imkanı sağlamakta olduğundan; sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülme ve öngörülmesi beklenmeyen olağanüstü bir durumun borçludan kaynaklanmayan sebeplerle ortaya çıkması ve edimin ifasının dürüstlük kuralına aykırı şekilde borçlu aleyhine değişmesi halinde sözleşmenin uyarlanması, bunun mümkün olmaması halinde feshini düzenleyen TBK m. 138 hükmü ile de yakından bir ilişki içerisinde.

⁴⁴⁶ Resuloğlu, s. 148.

⁴⁴⁷ Yavuz/Acar/Özen, 17. Baskı, s. 310; İnceoğlu, C. 2, s. 177.

⁴⁴⁸ Acar, Şerh, s. 564.

b. Kira Sözleşmesinin Önemli Sebep Feshi (TBK m. 331)

Kira sözleşmesinin önemli sebeple feshi TBK'nın 331. maddesi ile düzenlenmiştir: “(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. (2) Hâkim, durum ve koşulları göz önünde tutarak, olağanüstü fesih bildiriminin parasal sonuçlarını karara bağlar.”.

İşbu hüküm, kira sözleşmeleri bakımından genel ve olağanüstü nitelikte fesih imkanı sağlamaktadır. Zira kira sözleşmeleri sürekli borç ilişkisi niteliği taşımaktadır. Sözleşmenin kurulmasından sonra meydana gelen bazı olaylar, kira sözleşmesini çekilmez hale getirebilir. Bu durumda da, sözleşmenin devamı bir taraf için adaletli olmayacaktır. Bu durumdaki özel ve istisnai hallerde sözleşmeyi sonlandırma imkanının bir tarafa verilmesi gerekmektedir⁴⁴⁹.

Önemli sebepler, sözleşmenin kurulduğu sırada tarafların sözleşmeye temel olarak kabul ettikleri kişisel veya maddi şartlar ile ilgili sebeplerdir. Sözleşmeyi çekilmez hale getiren önemli sebepler, somut taraf menfaatleri uyarınca dürüstlük kuralı ve hakkaniyete göre belirlenir. Pek tabii, önemli sebeplerin ortaya çıkmasında tarafların kusuru varsa veya bu sebepler önceden öngörülebilir nitelikte ise, TBK m. 331 hükmüne dayanılamaz⁴⁵⁰.

Kira ilişkisinin devamının çekilmez hale gelmesi için aranan önemli sebepler, sözleşmenin kurulduğu sırada var olabilir ya da daha sonradan ortaya çıkabilir⁴⁵¹. Önemli sebeplere örnek olarak, kira sözleşmesinin akdedilmesinden sonra kiracının görev yerinin değiştirilerek başka şehre atanması⁴⁵², ulaşım durumundaki değişiklik nedeniyle konutta oturan

⁴⁴⁹ Acar, Şerh, s. 565.

⁴⁵⁰ Tandoğan, C. I, s. 232; Yavuz/Acar/Özen, 17. Baskı, s. 316; Gümüş, s. 268. Diğer bir görüşe göre; önemli sebep tarafların kusurundan kaynaklanmayacağı gibi taraflardan birinin veya her ikisinin kusurundan kaynaklanabilir. (Bkz. Zevkliler/Gökyayla, s. 355).

⁴⁵¹ Tandoğan, C. I, s. 231.

⁴⁵² İsviçre öğretisi ve yargı uygulamasında, işyerinde değişiklik olması, mesleki sebepler nedeniyle konutta değişiklik yapılması zorunlu olan haller öngörülmez haklı sebep değildir. (Bkz. Gümüş, s. 270).

kiracının çok gürültülü bir bölgede kalması, astım hastası olan bir kiracının nemli evde oturması, ayağından sakatlık geçiren kiracının asansörsüz bir evde üst katlarda oturması, kiracı derneğin terör olaylarına karışması gösterilebilir⁴⁵³.

Kira sözleşmesinin önemli nedenle olağanüstü feshi halinde hâkim, durum ve koşulları nazara alarak feshin parasal sonuçlarını da karara bağlar. Hâkim kira ilişkisinin devamının çekilmez hale gelip gelmediğini, tarafların kusur durumunu, kiralananın yeniden kiralama durumunu, sözleşmenin süresi gibi hususları inceleyecektir. Hâkimin hükmedeceği miktar bakımından ise, bir sınırlama yapılmamıştır⁴⁵⁴. Ancak kiracı olağanüstü durumu sehven veya kasten yanlış değerlendirerek fesih bildiriminde bulunursa, TBK m. 325 uyarınca kiralananın aynı koşullarda yeniden kiraya verilebileceği tarihe kadar boş kaldığı süre nazara alınarak bir tazminat belirlenmelidir⁴⁵⁵.

c. TBK m. 331 Hükümünün Uygulama Alanı

Kira sözleşmesinin önemli sebeple feshi 818 sayılı BK döneminde 264. madde ile düzenlenmekteydi. GKHK döneminde de hükmün, konut ve çatılı işyerleri bakımından uygulanıp uygulanmayacağı tartışmalıydı. Ancak hakim görüş uyarınca, önemli sebeple olağanüstü feshin uygulanmasına GKHK'nın engel sayılamayacağı ve hükmün konut ve çatılı işyerleri için de uygulanabileceği şeklindeydi⁴⁵⁶. TBK m. 331 hükmü bakımından da hakim görüş, hükmün konut ve çatılı işyerleri bakımından da uygulanması gerektiği yönündedir. Zira

⁴⁵³ Yavuz/Acar/Özen, 9. Baskı, s. 575; İnceoğlu, C. 2, s. 228; Gümüş, s. 271; Kılıçoğlu, s. 270.

⁴⁵⁴ Zevkliler/Gökyayla, s. 356. BK m. 264, olağanüstü feshe imkan verirken diğer yandan olağanüstü fesih hâlinde tam tazminat ödenmesini düzenlemekteydi. Ancak sözleşmenin olağanüstü bir sebeple sona erdirilmesi ile tam tazminat ödenmesi birbiriyle her zaman örtüşmemekteydi. Bu nedenle, TBK m.331 ile tam tazminat yerine ödenecek tazminata ilişkin hâkime takdir yetkisi tanınması daha doğru bir düzenleme olmuştur. (bkz. Zevkliler/Gökyayla, s. 356, dn. 491).

⁴⁵⁵ Acar, Şerh, s. 579.

⁴⁵⁶ Tandoğan, C. I, s.235; İnceoğlu, C. 2, s. 223; Gümüş, s. 275; Yavuz/Acar/Özen, 17. Baskı, s. 317. Konuya ilişkin Sungurbey “İlişgi çekilmez kılan önemli nedenler yüzünden evlilik bağına bile son verilebilmesini tanıyan bu hukuk sisteminde, gene böyle bir neden yüzünden kira ilişkisine son verilemeyeceği savunulamaz.” şeklinde belirtmiştir. (bkz. Tandoğan, C. I, s. 235).

çekilmezlik olgusunun varlığına rağmen kira sözleşmesinin devamı, dürüstlük kuralına aykırılık teşkil edecektir⁴⁵⁷. Kanaatimizce, hem kiraya veren, hem de kiracı bakımından kira sözleşmesinin çekilmez hale gelmesi durumunda, konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından TBK m. 331 anlamında olağanüstü fesih hakkı söz konusu olmalıdır.

d. Kira Sözleşmenin Önemli Sebeple Olağanüstü Feshi ile Aşırı İfa Güçlüğü Arasındaki İlişki

Kira sözleşmesinin şartlarında meydana gelen öngörülemeyen değişiklik bakımından tarafların sözleşmeyi sona erdirmesine imkan tanınması, clausula rebus sic stantibus kuralının özel bir uygulamasıdır⁴⁵⁸. Clausula rebus sic stantibus kuralının temelini oluşturan dürüstlük kuralı, TBK m. 331 hükmünün de temelini oluşturmaktadır⁴⁵⁹.

TBK m. 331 düzenlemesi, TBK m. 138 hükmünün özel bir uygulama örneğidir⁴⁶⁰. Aşırı ifa güçlüğü düzenleyen TBK m. 138 hükmü sözleşmelerin uyarlanmasına ilişkin genel bir düzenleme iken, TBK m.331 hükmü kira sözleşmelerinin önemli sebeple olağanüstü feshine ilişkin özel bir düzenlemedir. TBK m. 331 anlamında önemli sebep teşkil eden birçok durumun aslında TBK m. 138’de belirtilen şartlarda gerçekleşmesi söz konusu olacaktır. Her iki hüküm bakımından da taraflarca öngörülmeleyen veya öngörülmesi beklenmeyen olağanüstü durumun, dürüstlük kuralı uyarınca sözleşmeyi çekilmez hale getirmesi söz konusudur⁴⁶¹.

Kira sözleşmelerinin, taraflarca öngörülmeleyen veya öngörülmesi beklenmeyen olağanüstü bir durum nedeniyle, işlem temelini çökmesine dayalı uyarlanması karşısında, kira

⁴⁵⁷ İnceoğlu, C. 2, s. 223; Yavuz/Acar/Özen, 17. Baskı, s. 317; Aydın, s. 252. *Gümüş’e* göre TBK m. 331’in konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından uygulanıp uygulanmayacağı hususu her somut olay bakımından ayrıca değerlendirilmelidir. (Bkz. Gümüş, s. 276). *Zevkliler/Gökyayla* ise TBK m. 331 hükmünün konut ve çatılı işyerleri kiralari bakımından uygulanabileceğini ancak ikinci fıkrasının kiracı aleyhine düzenlenecek şekilde genişletilemeyeceğini belirtmektedir. (Bkz. Zevkliler/Gökyayla, s. 355).

⁴⁵⁸ Tandoğan, C. I, s. 230.

⁴⁵⁹ Acar, Şerh, s. 566.

⁴⁶⁰ Acar, Şerh, s. 566; İnceoğlu, C. 2, s. 227.

⁴⁶¹ İnceoğlu, C. 2, s. 227.

sözleşmesinin önemli sebeple olağanüstü feshinde taraflarca öngörülme veya öngörülmesi beklenmeyen olayların objektif olduğu kadar sübjektif bakımdan da değerlendirilmesi söz konusudur.⁴⁶² Önceden öngörülme veya öngörülmesi beklenmeyen savaş, deprem gibi sosyal boyuttaki olağanüstü olaylar, TBK m. 331'in uygulanması için yeterlidir. Bununla birlikte, sosyal boyut taşımayan bireysel boyuttaki önemli sebepler de, TBK m. 331 uygulamasına imkan tanıyabilir⁴⁶³. Örneğin, salgın hastalık nedeniyle getirilen uzun soluklu kısıtlamalar kapsamında kiralananda faaliyet gösteremez hale gelen kiracının, kira sözleşmesinin feshi talebi hem TBK m. 138 anlamında aşırı ifa güçlüğü, hem TBK m. 331 anlamında önemli sebep olarak nitelendirilebilirken, kiracının geçirdiği Covid- 19 virüsü hastalığı sonrası yaşadığı nefes darlığına bağlı olarak merdiven çıkamaması ve bu nedenle de üst katlarda yer alan kiralananı kullanamaması nedeniyle kira sözleşmesinin feshi talebi, kanaatimizce yalnızca TBK m. 331 anlamında önemli sebeptir.

Aşırı ifa güçlüğü düzenleyen TBK m. 138 hükmünde sözleşmenin uyarlanması, bunun mümkün olmaması halinde, sözleşmenin sona erdirilmesi düzenlenmişken, TBK m. 331 hükmü ile yalnızca kira sözleşmesinin sona erdirilmesi düzenlenmektedir. TBK m. 331 hükmünün amacı, kira sözleşmeleri bakımından uyarlamayı ortadan kaldırmak değildir⁴⁶⁴. Bu bağlamda, asıl olanın sözleşmenin ayakta tutulması olduğundan, çoğu zaman sözleşmenin uyarlanması daha isabetli olacaktır⁴⁶⁵. Uyarlamaya ilişkin genel hüküm niteliğinde olan TBK m. 138 hükmü gereğince öncelikli olarak sözleşmenin sona erdirilmesi yerine, sözleşmede dar anlamda uyarlamanın mümkün olup olmadığının tespiti gerekmektedir⁴⁶⁶. Önemli bir sebebin varlığı halinde uyarlama mümkün ise; öncelikle sözleşmesinin uyarlanması, uyarlamanın mümkün olmaması halinde, sözleşmeyi sona erdirmeye söz konusu olmalıdır. Türk Borçlar

⁴⁶² Gümüş, s. 268.

⁴⁶³ Gümüş, s. 269.

⁴⁶⁴ Acar, Şerh, s. 571.

⁴⁶⁵ İnceoğlu, C. 2, s. 227; Gümüş, s. 268; Acar, Şerh, s. 571; Kizir, s. 263.

⁴⁶⁶ Resuloğlu, s. 114.

Kanunu'nda sözleşmenin uyarlanmasını öngören 480/2 madde hükmünde de paralel yönde bir düzenleme mevcuttur⁴⁶⁷. Doktrinde de bu durum için “*Emprevizyonda ilk çare revizyondur.*”⁴⁶⁸ ifadesi kullanılmaktadır.

Ancak, konu hakkında önemli bir diğer husus ise, kira sözleşmesi taraflarının uyarlama istemek yerine önemli sebebin varlığı halinde doğrudan sözleşmenin feshi yoluna gidip gidemeyeceğidir⁴⁶⁹. Doktrinde bir görüş, kira sözleşmesinin kurulmasından sonra ortaya çıkan olağanüstü durum bakımından kira ilişkisinin devamı çekilmez hale gelirse, borçlunun elinde seçimlik haklar olduğunu, borçlunun TBK m. 138 uyarınca sözleşmenin uyarlanmasını hâkimden talep edebileceğini, bu mümkün değilse, feshedebileceği ya da TBK m. 331 uyarınca önemli sebeple fesih beyanında bulunabileceğini ifade etmektedir⁴⁷⁰. TBK m. 138 ile TBK m. 331 hükümlerinin şartlarının aynı anda gerçekleştiği hallerde sözleşmenin feshedilmesinden, uyarlanması talep edilmelidir⁴⁷¹. Zira sözleşmenin uyarlanması talebinde, sözleşmenin uyarlanması mümkün değilse, hâkimin sözleşmeyi sona erdirmeye yetkisi söz konusudur⁴⁷². Kaldı ki, TBK m. 331 uygulama alanına giren konular bakımından sözleşmenin feshi talebi ile aşırı ifa güçlüğü nedeniyle sözleşmenin uyarlanması talebi, çoğu zaman pratikte birbiri ile çatışmamaktadır⁴⁷³. Zira kiralananın bulunduğu bölgenin uzun zaman içerisinde lüks bir semt halinde gelmesi sonucunda sözleşmenin feshi değil, kira bedelinin uyarlanması⁴⁷⁴ talebi

⁴⁶⁷ TBK'nın m. 480/2 hükmü ile eser sözleşmesinde götürü bedele ilişkin uyarlama kabul edilmektedir. Başlangıçta öngörülemeyen veya öngörülebilen de taraflarca göz önünde tutulmayan durumlar, taraflarca belirlenen götürü bedel ile eserin yapılmasına engel olur veya son derece güçleştirirse yüklenici, hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteyebilir, bu mümkün değilse sözleşmeyi sona erdirebilir. Görüleceği üzere, ilgili madde ile öncelikle sözleşmenin uyarlanması bunun mümkün olmaması halinde sözleşmenin sona erdirilmesi kabul edilmektedir.

⁴⁶⁸ Serozan, İfa, s. 272.

⁴⁶⁹ İncoğlu, C.2, s. 228.

⁴⁷⁰ Aydın, s. 206.

⁴⁷¹ Gümüş, s. 268. Baysal'a göre, sözleşmenin dar anlamda uyarlanması mümkün ise sürekli sözleşme ilişkilerinde haklı nedenle fesih söz konusu olmamalıdır. (Bkz. Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, s. 427) Tile'ye göre; objektif işlem temeli haline gelen durumların öngörülmeyen şekilde değişmesi halinde sözleşmenin feshi yerine TBK m. 138 uyarınca uyarlanması daha hakkaniyetli bir sonuçtur. (Bkz. Tile, s. 286).

⁴⁷² Acar, Şerh, s. 571.

⁴⁷³ İncoğlu, C. 2, s. 228.

⁴⁷⁴ Y. 13. HD., T. 04.03.2002, E. 2002/10836, K. 2002/2023. (www.kazanci.com.tr, E.T. 01.04.2022).

gerekirken, kiralananda yaşanan hırsızlık vakası sonrasında kiracının panik atak yaşamasından dolayı sözleşmenin feshi talebi gerekir⁴⁷⁵.

⁴⁷⁵ İnceoğlu, C. 2, s. 228.

SONUÇ

Türk Borçlar Kanunu’muzda irade serbestliği ilkesi geçerlidir. Bu ilke uyarınca kişiler kendi hukuki ilişkilerini kendi iradeleri uyarınca düzenleyebilmektedirler. Kişilerin özgür iradeleri ile düzenlenen bu hukuki ilişkilerin sonucu hukuk düzeni tarafından tanınmakta ve korunmaktadır. İrade serbestisi ilkesinin sözleşmeler hukukundaki görünümü sözleşme özgürlüğüdür. Sözleşme özgürlüğü kapsamında taraflar kural olarak sözleşmeyi yapma, sözleşmenin tarafını ve içeriğini belirleme hususunda TBK m. 26 çerçevesinde özgürdürler.

Tüm sözleşmeler bakımından geçerli olan bu durum kira sözleşmeleri için de geçerlidir. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi kurulurken kiracı ve kiraya veren TBK’nın konut ve çatılı işyeri kira hükümleri ile düzenlenen özel hükümler ve TBK m. 26 hükmü saklı kalmak kaydıyla sözleşme şartlarını belirlemede serbesttirler.

Tarafların kendi iradeleri sonucu yaptıkları kira sözleşmesine sadık kalmaları esastır. Sözleşme kurulduktan sonra sözleşme şartlarında değişiklik olsa dahi sözleşmenin aynen uygulanması gerekmektedir. Buna pacta sunt servanda- ahde vefa denmektedir. Ancak ahde vefa prensibinin bu kadar katı yorumlanması sözleşme adaleti bakımından her zaman için doğru olmayabilir. Sözleşmenin kurulmasından sonra meydana gelen olağanüstü durumlar nedeniyle şartlarda oluşan değişiklik sözleşmenin ifasını bir taraf için çekilmez bir hale getirmişse adalet, hakkaniyet ve dürüstlük kuralı gereği sözleşmenin değişen şartlara uyarlanması gerekmektedir.

Türk Hukuku’nda uyarlamaya ilişkin uygulamada en çok rastlanılan sözleşme tipi kira sözleşmeleridir. BK döneminde Yargıtay tarafından uzun yıllar, ahde vefa prensibi uyarınca kira sözleşmesi ile belirlenen şartların mahkeme tarafından değiştirilmesi kabul edilmemiştir. Ancak, ülkemizde yaşanan ağır ekonomik krizler, paranın değer kaybı, GKHK’nın kiracıları korumaya yönelik hükümleri karşısında, taraflar arasında sözleşmenin kurulduğu zaman belirlenen kira bedelleri, sözleşmenin devam eden yıllarında kiraya veren aleyhine değişmiştir.

Bu durum karşısında da Yargıtay görüş değiştirerek kira bedelinin uyarlanması yönünden kararlar vermeye başlamıştır. İlk olarak kiraya veren lehine kabul edilen uyarlama, daha sonrasında yabancı para üzerinden yapılan kira sözleşmeleri bakımından kiracı taraf için de kabul edilmiştir. Böylece 1981 yılından itibaren kira sözleşmelerinin değişen şartlara uyarlanması Yargıtay'ın yerleşik içtihadı olmuştur.

Doktrin ve Yargıtay içtihatları ile kabul edilen sözleşmelerin uyarlanması hususu, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesi ile "Aşırı İfa Güçlüğü" başlıklı m. 138 hükmü ile kanunlaşmıştır. Bu kanunlaşma ile Yargıtay uygulamasından farklı sonuçlar da ortaya çıkmıştır. BK döneminde kira sözleşmelerinde uyarlama yalnızca kira bedeli ile sınırlı iken, TBK ile bu sınırlama kalkmış, şartların oluşması halinde sözleşmede yer alan diğer şartların da uyarlanması mümkün hale gelmiştir.

TBK m. 138 gerekçesinde de belirtildiği üzere, hüküm, işlem temelinin çökmesi teorisine ve dürüstlük kuralına dayandırılmıştır. Ancak işlem temelinin çökme teorisi kapsamında yalnızca aşırı ifa güçlüğü ele alınmış, edimler arası dengesizlik ve sözleşme ile izlenen amacın boşa çıkması halleri dışarıda bırakılmıştır.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde, sözleşmenin kurulmasından sonra meydana gelen her durum değişikliği sözleşmenin uyarlanması anlamına gelmemektedir. Bunun için bazı şartlar aranmaktadır.

Uyarlama için kira sözleşmesinin yapıldığı sırada taraflarca öngörülme ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum olması gerekmektedir. Bu bağlamda sözleşmenin kurulmasından sonra meydana gelen durumun öngörülemez olması gerekmektedir. Kiracı veya kiraya veren sonradan meydana gelen durumu öngörmüş ise uyarlama talep edemeyeceklerdir. Bununla birlikte, sözleşmenin kurulmasından sonra sözleşmenin ifasını etkileyen olağanüstü bir durum olması gerekmektedir. Kanaatimizce bu

olağanüstü durumun niteliği sosyal felaket boyutunda tüm toplumu etkileyen durumlar değil, kiracı veya kiraya veren bakımından olağanüstü nitelik taşıyan durumlar olmalıdır. Bu olağanüstü durum, aşırı ifa güçlüğüne dayanan taraftan kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkmalı, ona isnat edilmemelidir.

Kira sözleşmesinin uyarlanabilmesi için, sonradan ortaya çıkan durum değişikliğinin bir taraf için sözleşmenin ifasını dürüstlük kuralına aykırı düşecek şekilde değiştirmesi gerekmektedir. Taraflar durum değişikliğine ilişkin riski önceden görerek buna ilişkin sözleşme serbestisi kapsamında sözleşmeye olumlu veya olumsuz uyarlama hükümleri koyabilirler. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri bakımında da sözleşmeye olumlu ve olumsuz uyarlama hükmü konulması mümkündür. Sözleşmede yer alan uyarlama hükümlerinin uyarlamada nazara alınması gerekmektedir.

Son olarak kira sözleşmelerinin uyarlanmasına ilişkin edimin henüz ifa edilmemiş olması veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklar saklı tutularak ifa edilmiş olması gerekmektedir. Bu bağlamda BK döneminde kira bedelinin uyarlanması bakımından borcun ifa edilmemiş olması aranırken, TBK ile ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan hakların saklı tutularak ifa etmesi halinde de uyarlanması mümkün hale gelmiştir.

Sözleşmenin uyarlanması talebinin hukuki niteliğine ilişkin doktrinde bir görüş birliği olmamakla birlikte bir görüşe göre, uyarlama talebi mahkeme aracılığıyla kullanılmaya gerek kalmaksızın tek taraflı irade beyanı ile kullanılabilen yenilik doğuran bir haktır. Ancak, kiracının tek taraflı irade beyanı ile uyarlama hakkını kullanarak sözleşmeyi uyarlaması halinde tahliye riski söz konusu olacaktır. Kanaatimizce uyarlama talebinin mahkeme aracılığıyla kullanılan yenilik doğuran bir hak olmasının kabulü konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri bakımından daha doğru olacaktır.

Uyarlama hakkını kullanmadan önce kira sözleşmesi taraflarının uyarlamaya ilişkin bildirimde bulunması ve karşı tarafı müzakereye davet etmesi dürüstlük kuralı gereği olmakla birlikte bir zorunluluk olarak düzenlenmemiştir. Yukarıda izah ettiğimiz üzere, konut ve çatılı işyeri kiralarının uyarlanmasına ilişkin uyarlama talep eden taraf mahkeme aracılığıyla hâkimden sözleşmenin uyarlanmasını talep etmelidir.

Kira sözleşmesinin uyarlanmasının iki sonucu bulunmaktadır. Birincisi, sözleşmenin uyarlanması, ikincisi, sözleşmenin sona erdirilmesidir. Türk Borçlar Kanunu'nda kabul edilen sözleşmelerin ayakta tutulması prensibi uyarınca aslolan sözleşmenin ayakta tutulmasıdır. Anılan nedenle, ifa güçlüğü sözleşmenin uyarlanması ile giderilemeyecek boyutta ise sözleşmenin sona erdirilmesi söz konusu olacaktır. Kira sözleşmesi bir sürekli borç ilişkisi olduğundan sözleşmenin sona ermesi fesih hakkının kullanılması sonucu gerçekleşecektir. Ancak kira sözleşmesinin kurulmasından sonra taraflarca edimlerin ifa edilmemesi halinde sözleşmeden dönme de söz konusu olabilecektir.

KAYNAKÇA

Acar, Faruk, Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299- 332), Yenilenmiş ve Genişletilmiş 4. Baskı, Beta Yayınları, İstanbul, 2017. (“Şerh”).

Acar, Faruk, “Sözleşmelerin Uyarlanmasında Öngörülemez Olgular”, Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar Çerçevesinde Döviz ile Sözleşme Yapma Yasağı ve Sözleşmelerin Uyarlanması, (Editör: Doç. Dr. Murat Topuz), Seçkin Yayınevi, Ankara, 2019, s. 15-19. (“Öngörülemez Olgular”).

Acar, Faruk, “Türk Borçlar Kanunu Tasarısının Değerlendirilmesi Sempozyumu, Dördüncü Oturum – Kira Sözleşmesi ve Kefalet”, Legal Hukuk Dergisi, C. 3, S. 34 Yıl 2005, s. 3685-3691. (“Kira Sözleşmesi ve Kefalet”).

Aker, Halit, Ticari İşletme Kirası, Yetkin Yayınları, Ankara, 2012.

Akıncı, Şahin, “İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi”, AÜHFD, C. 57, S. 3, 2008, s. 33- 50.

Akıntürk, Turgut/ Ateş, Derya, Türk Medeni Hukuku, Aile Hukuku, İkinci Cilt; Yenilenmiş 22. Baskı, Beta Yayınevi, İstanbul, 2020.

Akyol, Şener, Dürüstlük Kuralı Ve Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağı, İkinci Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2006.

Antalya, Gökhan, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt I, İstanbul, 2015.

Aral, Fahrettin/Ayrancı, Hasan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri; Gözden Geçirilmiş Ve Genişletilmiş, 14. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2021.

Arat, Ayşe, Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması, Seçkin Yayınevi, Ankara, 2006.

Aybay, Mehmet Erdem, “Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması (Yargıtay Hukuk Genel Kurulu Kararı İncelemesi)”, Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan, C. 22, S. 3, Cilt I, İstanbul 2016, s. 323-349.

Aydemir, Efrail, Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku, Güncellenmiş ve Gözden Geçirilmiş 4. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2016. (“Kira Hukuku”).

Aydemir, Efrail, Yorum ve Çözümleriyle Aşkın Zarar, Sözleşmenin Uyarlanması, Ceza Koşulu, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2013. (“Aşkın Zarar”).

Aydın, Gülşah Sinem, Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi, (TBK m. 327-333), 12. Levha Yayıncılık, 1. Baskı, İstanbul, 2013.

Aydoğdu, Murat, Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair 85 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ve Bu Kararın Uygulanmasına İlişkin Tebliğ Uyarınca Döviz Cinsinden veya Döviz Endeksli Ödemeleri İçeren Sözleşmelerde Öngörülen Uygulamalara İlişkin Değerlendirmeler, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2018.

Aydoğdu, Murat/Kahveci, Nalan, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Sözleşmeler Hukuku, 6098 Sayılı Borçlar Kanunu Ve 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Gözönüne Alınarak Şema Ve Tablolarla Açıklamaları Ders Kitabı, Gözden Geçirilmiş Ve Yenilenmiş, 3. Bası, Adalet Yayınevi, Ankara, 2017.

Avcı, Mehmet Özgür, Mazbut Vakıflara Ait Taşınmazları Konu Edinen Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesine İlişkin Bazı Tespitler ve Bu Konudaki Güncel Gelişmeler, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Cilt 26, Sayı 1, Haziran 2020.

Başaran, Ece, “Borçlar Kanunu Tasarısı Türk Kira Hukuku’nun İkili Yapısının Sonu Mu?” Terazi Aylık Hukuk Dergisi, Ekim 2009, s. 55-69.

Baysal, Başak, “Aşırı İfa Güçlüğü”, Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu Makaleler -Tebliğler, Derleyen: M. Murat İnceoğlu, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2012 s. 113-143. (“Aşırı İfa Güçlüğü”)

Baysal, Başak, Sözleşmenin Uyarlanması BK m. 138 Aşırı İfa Güçlüğü, 4. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2020. (“Sözleşmenin Uyarlanması”)

Burcuoğlu, Haluk, “Hukukta Uyarlama- Özellikle Taşınmaz Kiralarında ve (Dövizle Endeksli) Kredi Sözleşmelerinde Uyarlama”, İÜMHAD, C. 20, 1996, s. 59-91. (“Uyarlama”).

Burcuoğlu, Haluk, Son Mahkeme Kararları ve Yargıtay Kararları Işığında Hukukta Beklenmeyen Hal ve Uyarlama – Taşınmaz Kira Sözleşmelerinde ve Dövizle Endeksli Kredi Sözleşmelerinde Uyarlama Uygulaması, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1995. (“Beklenmeyen Hal”).

Buz, Vedat, Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar, Yetkin Yayınları, Ankara, 2005.

Camcı, Ömer, Taşınmaz Kirasında Uyarlama Davaları, Kazancı Matbaacılık, 1. Baskı, İstanbul, 1997.

Cashin - Ritaine, Eleanor, “Emprevizyon, Hardship Ve İşlem Temelinin Çökmesi: Pacta Sunt Servanda Ve Alman-Fransız Hukuki İlişkilerinde Sözleşmelerin Uyarlanmasına Giden Yollar”, Çev. Başak Baysal, İÜHF, C. LXIII, S. 1-2, s. 321-342, 2005. (“Çeviri”).

Çetiner, Bilgehan/ Furrer, Andreas/ Müller – Chen, Markus, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 1. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2021.

Doğan, Gülmelahat, “Aşırı İfa Güçlüğü Nedeniyle Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması”, TBBD, S. 111, Yıl 2014, s. 9-36. (“Aşırı İfa Güçlüğü”).

Doğan, Murat, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Değerlendirilmesi”, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi Özel Hukuk Sempozyumu Özel Sayısı, “6098 Sayılı Türk Borçlar

Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu (3-4 Haziran 2011), Sempozyum No: III, Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan, İstanbul, 2011, s. 493- 511. (“Armağan”).

Gökyayla, Emre, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK m. 339), Prof. Dr. Aydın Zevkliler’e Armağan, İzmir, 2013, s. 1203-1251.

Görmez, Mustafa, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Uyarlanması, On İki Levha Yayıncılık, 2019, İstanbul.

Gülekli, Yeşim, “Aşırı İfa Güçlüğü Ve Alacaklının Tasavvurunun Boşa Çıkması Halinde İşlem Temelinin Çökmesi Öğretisi”, İÜMHAD, No. 18, İstanbul, 1990.

Gümüş, Mustafa Alper, “Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi, TBK m. 299-356, Gözden Geçirilmiş, Genişletilmiş ve 04.07.2012 Tarihli ve 6353 Sayılı Kanun’a ve Diğer Yeni Mevzuata Göre Güncellenmiş 2. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012.

Gürsoy, Kemal Tahir, Hususi Hukukda Clausula Rebus Sic Stantibus – Emprevizyon Nazariyesi, Güney Matbaacılık ve Gazetecilik, Ankara, 1950.

Eren, Fikret, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2020.

Eren, Fikret/ Dönmez, Ünsal, Eren Borçlar Hukuku Şerhi, C. III, m. 83- 206, Yetkin Yayınları, Ankara, 2022.

Erman, Hasan, İstisna Sözleşmesinde Beklenilmeyen Haller (BK. m. 365/2), Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1979.

Ertürk, Erkan, Kanunlar Açıklamalar ve İçtihatlarla Uygulamada Kira Tespiti ve Uyarlama Davaları, Adil Yayınevi, Ankara, 2005.

Erzurumluoğlu, Erzan, Sözleşmeler Hukuku Özel Borç İlişkileri, Yenilenmiş 6. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2016.

Esener, Turhan/Gündoğdu, Fatih, Borçlar Hukuku I, Sözleşmelerin Kuruluşu ve Geçerliliği, (TBK m. 1-48), Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2017.

Havutçu, Ayşe, “İfa Engelleri Ve İfa Engellerine Bağlanan Hukuki Sonuçlar”, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu, 3-4 Haziran 2011, Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan, s. 319-339.

İnceoğlu, M. Murat, Kira Hukuku, Cilt 1, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014. (“C. 1”)

İnceoğlu, M. Murat, Kira Hukuku, Cilt 2, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014. (“C. 2”)

İpek, Eyüp, “6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler”, TBBD, Eylül - Ekim 2012, s. 59-92.

Kahveci, Nalan, Alt Kira ve Kiranın Devri, Güncel Yayınevi, İzmir, 2005.

Kanışlı, Erhan, İsviçre- Türk Borçlar Hukukuna Göre Sözleşmenin Kurulmasında Yanılma, Onikilevha Yayıncılık, 1. Baskı, İstanbul, 2018.

Kaplan, İbrahim, Hâkimin Sözleşmeye Müdahalesi, Yetkin Yayınları, 3. Baskı, Ankara, 2013.

Kaya, Ümmühan, “Sözleşmenin Uyarlanmasında Sonradan Değişen Şartlar Ve Öngörülmezlik İlkesi”, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan, C.22, S:3, İstanbul, 2016, s. 1569- 1593.

Kılıçoğlu, Ahmet M., Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Gözden Geçirilmiş Güncelleştirilmiş, 3. Baskı, Turhan Kitapevi, Ankara, 2021.

Kizir, Mahmut, “Yargıtay Kararları Işığında Basiretli İşadamı Gibi Hareket Etme Yükümlülüğünün Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanmasına Etkisi”, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 19, S. 2, Y. 2011, s. 245-282.

Kocayusufpaşaoğlu, Necip, “İşlem Temelinin Çökmüş Sayılabilmesi İçin Sosyal Felaket Olarak Nitelenebilecek Olağanüstü Bir Olayın Gerçekleşmesi Şart Mıdır?”, Prof. Dr. M. Kemal Oğuzman’ın Anısına Armağan, Beta Yayınları, İstanbul, 2000, s. 503-514.

Kurak, Necat, Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Davalar, 2. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2021.

Kuru, Baki, İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medeni Usul Hukuku, Birinci Baskıya Ek 1. Tıpkı Baskı, Legal Yayıncılık, İstanbul, 2016.

Küçükgüngör, Erkan/Emiroğlu, Haluk, “Roma Hukukunda ve Bazı Çağdaş Hukuk Düzenlerinde Laesio Enormis (Gabin)”, AÜHFD, C. 53, S. 1, 2004, s. 77-87.

Nomer, Haluk N., Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Gözden Geçirilmiş, Genişletilmiş 17. Baskı, Beta Yayınevi, İstanbul, 2020.

Oğuzman, M. Kemal/Öz, M. Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt 1, 17. Baskı, Vedat Kitabevi, İstanbul, 2019.

Oğuzman, M. Kemal/ Barlas, Nami, Medeni Hukuk, Giriş Kaynaklar, Temel Kavramlar, 26. Bası, Vedat Kitabevi, İstanbul, 2020.

Olgaç, Senai, Borçlar Hukuku Akdin Muhtelif Nevileri, (III), Kira, İsmail Akgün Matbaası, İstanbul, 1966.

Öktem Çevik, Seda, “Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararın Kira Sözleşmelerinde Uygulama Alanı”, Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar Çerçevesinde Döviz ile Sözleşme Yapma Yasağı ve Sözleşmelerin Uyarlanması, (Editör: Doç. Dr. Murat Topuz), Seçkin Yayınevi, Ankara, 2019, s. 89-110.

Özay, İl Han, Günlüğünde Yönetim, Filiz Kitapevi, İstanbul, 2004.

Özdemir, Elif Aydın, “Türk Borçlar Kanunu’na Göre Niteliği Gereği Geçici Kullanıma Özgülenmiş Taşınmazların Kiralanması”, D.E.Ü. Hukuk Fakültesi Dergisi, Prof. Dr. Şeref Ertuş’a Armağan, Özel Sayı, 2017, s. 1523-1547.

Özen, Burak, “Kira Bedeli Artışına İlişkin Sözleşme Şartları Ve Sözleşme Uyarınca Gerçekleşen Kira Bedeli Artışının Kira Tespit Davası Sonucunda Gerçekleşen Kira Bedeli Artışından Ayırt Edilmesi”, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan, C. 22, S. 3, İstanbul, 2016, s. 2033- 2062.

Özer, Tülay, “6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi ve 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu Hükümlerine Göre Kira Tespit Davasının Niteliği”, Prof. Dr. Erhan Adal’a Armağan, Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, İstanbul, 2012, s. 1013-1033.

Resuloğlu, Özenç, Aşırı İfa Güçlüğü Ve Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması, Seçkin Yayıncılık, İstanbul, 2021.

Serozan, Rona, Sözleşmeden Dönme, Gözden Geçirilmiş 2. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2007. (“Dönme”).

Serozan, Rona, İfa, İfa Engelleri, Haksız Zenginleşme, Ek: Uygulama Çalışmaları, Kocayusufpaşaoğlu/Hatemi/Serozan/Arpacı, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, Üçüncü Cilt, Gözden Geçirilip Genişletilmiş 6. Bası, Filiz Kitapevi, İstanbul, 2014. (“İfa”).

Şentürk, Ekin, İngiliz Hukukunda Sözleşmenin Yapıldığı Andaki Koşulların Değişmesi ve Frustration Teorisi, Prof. Dr. Mustafa Dural’a Armağan, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2013, s. 1123-1137.

Tandoğan, Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Cilt: I/2, Kira Ve Ödünç Verme (Ariyet, Karz) Sözleşmeleri, Üçüncü Tıpkıbasım, Evrim Basım, İstanbul, 1988.

Tekinay, Selahattin Sulhi/Akman, Sermet/Burcuoğlu, Haluk/Altop Atilla, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş Altıncı Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1988.

Tile, Latif, Uyarılama Sebebi Olarak Aşırı İfa Güçlüğü, Yetkin Yayınları, Ankara, 2021.

Topuz, Seçkin/Topuz, Gökçen, “Yeni Dönem Kira Artış Oranını Sınırlandıran Kanun Hükümlerinin İptalinden Sonraki Hukuki Durum ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Amacıyla Açılan Davaların Hukuki Niteliği”, Ankara Barosu Dergisi, Bahar 2008, S. 2, Yıl 66, s. 74-89.

Tunçomağ, Kenan, “Alman Hukukunda Borcun İfasında Aşırı Güçlük (Muamelenin Temeli) İle İlgili Objektif Görüşler”, İÜHFM, C. 32, S. 2-4, 1967, s. 884-905.

Tüzüner, Özlem/Öz, Kerem, “Aşırı İfa Güçlüğüne İlişkin İçtihat İncelemesi”, Ankara Barosu Dergisi, 2015/3, s. 421-470.

Ural Çınar, Nihal, Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014.

Uygur, Turgut, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Şerhi, Cilt I, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2012.

Ülgen, Celal, Dövizle Borçlananlar için Uyarılama Davaları, Akademik Düzey Yayınları, İstanbul, 2001.

Yaşar, Tanju Oktay, “Enflasyonun İstisna Sözleşmesi Üzerindeki Etkisi ve Clausula Rebus Sic Stantibus İlkesi”, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilimdalı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 1989.

Yavuz, Cevdet/Acar, Faruk/Özen, Burak, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 9. Baskı, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2014. (“9. Baskı”).

Yavuz, Cevdet/Acar, Faruk/Özen, Burak, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 17. Baskı, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2021. ("17. Baskı")

Yavuz, Nihat, Yeni TBK ve HMK'ya Göre Kira Hukuku, Genişletilmiş 4. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2015.

Yeniocak, Umut, "Dövizle Sözleşme Kurma Yasağı Ve Yasağa Aykırılığın Yaptırımı", Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar Çerçevesinde Döviz ile Sözleşme Yapma Yasağı ve Sözleşmelerin Uyarlanması, (Editör: Doç. Dr. Murat Topuz), Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2019, s. 55-70.

Zevkliler, Aydın/Gökyayla, Emre, Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, 21. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2021.

Zevkliler, Aydın/ Ertaş, Şeref/ Havutcu, Ayşe/ Aydoğdu, Murat/ Cumalıoğlu Emre, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Hazırlanmış, Borçlar Hukuku Genel Hükümler ve Özel Borç İlişkileri Ana İlkeler, Barış Yayınları, İzmir, 2013.

<https://dergipark.org.tr/tr/>

www.kazanci.com.tr

www.lexpera.com.tr

www.mevzuat.gov.tr

www.muglabarosu.org.tr

<https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/>