AKDENİZ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

Dilvin Merve ELİBOL

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNİN UYARLANMASI

Özel Hukuk Anabilim Dalı
Yüksek Lisans Tezi

Antalya, 2022

AKDENİZ ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

Dilvin Merve ELİBOL

Danışman
Doç. Dr. Tuba BİRİNCİ UZUN

Özel Hukuk Anabilim Dalı
Yüksek Lisans Tezi

Antalya, 2022

T.C.

Akdeniz Üniversitesi

Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürlüğüne,

Dilvin Merve Elibol'un bu çalışması, jürimiz tarafından Özel Hukuk Anabilim Dalı Tezli Yüksek Lisans Programı tezi olarak kabul edilmiştir.

Başkan	: Doç. Dr. Selin Sert Sütçü	(İmza)
Üye (Danışmanı)	: Doç. Dr. Tuba Birinci Uzun	(İmza)
Üye	: Dr. Öğr. Ü. Güven Yarar	(İmza)

Tez Başlığı: Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Uyarlanması

Onay: Yukarıdaki imzaların, adı geçen öğretim üyelerine ait olduğunu onaylarım.

Tez Savunma Tarihi : 01.07.2022

Mezuniyet Tarihi : 04.08.2022

(İmza)

Müdür

AKADEMİK BEYAN

Yüksek Lisans Tezi olarak sunduğum “ Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Uyarlanması ”adlı bu çalışmanın, akademik kural ve etik değerlere uygun bir biçimde tarafımca yazıldığını, yararlandığım bütün eserlerin kaynakçada gösterildiğini ve çalışma içerisinde bu eserlere atıf yapıldığını belirtir; bunu şerefimle doğrularım.

Dilvin Merve ELİBOL

T.C.

AKDENİZ ÜNİVERSİTESİ

SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ

TEZ ÇALIŞMASI ORİJİNALLİK RAPORU BEYAN BELGESİ

Öğrenci Bilgileri	
Adı-Soyadı	Dilvin Merve Elibol
Öğrenci Numarası	20195225001
Anabilim Dalı	Özel Hukuk Anabilim Dalı
Programı	Tezli Yüksek Lisans Programı
Danışman Öğretim Üyesi Bilgileri	
Unvanı, Adı-Soyadı	Doç. Dr. Tuba Birinci Uzun
Tez Başlığı	Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Uyarlanması
Turnitin Bilgileri	
Ödev Numarası	1875774037
Rapor Tarihi	27.07.2022
Benzerlik Oranı	Alıntılar hariç: %15 Alıntılar dahil: %25

SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ MÜDÜRLÜĞÜNE,

Yukarıda bilgileri bulunan öğrenciye ait tez çalışmasının a) Kapak sayfası, b) Giriş, c) Ana Bölümler ve d) Sonuç kısımlarından oluşan toplam 109 sayfalık kısmına ilişkin olarak Turnitin adlı intihal tespit programından Sosyal Bilimler Enstitüsü Tez Çalışması Orijinallik Raporu Alınması ve Kullanılması Uygulama Esaslarında belirlenen filtrelemeler uygulanarak yukarıdaki detayları verilen ve ekte sunulan rapor alınmıştır.

Danışman tarafından uygun olan seçenek işaretlenmelidir:

( ) Benzerlik oranları belirlenen limitleri aşmıyor ise:

Yukarıda yer alan beyanın ve ekte sunulan Tez Çalışması Orijinallik Raporunun doğruluğunu onaylarım.

( ) Benzerlik oranları belirlenen limitleri aşıyor, ancak tez/dönem projesi danışmanı intihal yapılmadığı kanısında ise:

Yukarıda yer alan beyanın ve ekte sunulan Tez Çalışması Orijinallik Raporunun doğruluğunu onaylar ve Uygulama Esaslarında öngörülen yüzdelik sınırlarının aşılmasına karşın, aşağıda belirtilen gerekçe ile intihal yapılmadığı kanısında olduğumu beyan ederim.

Gerekçe:

Benzerlik taraması yukarıda verilen ölçütlere uygun olarak tarafımca yapılmıştır. İlgili tezin orijinallik raporunun uygun olduğunu beyan ederim.

Danışman Öğretim Üyesi
Doç. Dr. Tuba Birinci Uzun

İ Ç İ N D E K İ L E R

KISALTMALAR LİSTESİ iv
ÖZET v
SUMMARY vi
ÖNSÖZ vii
TEŞEKKÜR viii
GİRİŞ 1

BİRİNCİ BÖLÜM
SÖZLEŞMENİN UYARLANMASI KAVRAMI, UYARLAMANIN AMACI, UYARLAMAYA İLİŞKİN İLKELER, TEORİLER, UYARLAMANIN ŞARTLARI VE BENZER KURUMLARDAN AYIRT EDİLMESİ

1.1Sözleşmenin Uyarlanması Kavramı 7

1.2 Uyarlamanın Amacı 8

1.3 Uyarlamaya İlişkin İlkeler 9
1.3.1 İrade Özerkliği İlkesi 9
1.3.2 Sözleşme Serbestisi İlkesi 9
1.3.3 Ahde Vefa İlkesi 11

1.4 Uyarlamaya İlişkin Teoriler 12
1.4.1 Subjektif Teoriler 12
1.4.1.1 Clausula Rebus Sic Stantibus Teorisi 12
2.4.1.2. Kayıt (Voraussetzung) Teorisi 14
1.4.1.3. İşlem Temelinin Çökmesi Teorisi 15
1.4.1.4. Emprevizyon Teorisi 18
2.4.1.5. Frustration Teorisi 18
1.4.2. Objektif Teoriler 19
1.4.2.1. İmkânsızlık Teorisi 19
1.4.2.2.Aşırı Yararlanma (Gabin) Teorisi 22
1.4.2.3. Sebepsiz Zenginleşme Teorisi 23
1.4.2.4. eBK. m. 365/2'nin Kıyasen Uygulanması Teorisi 24
1.4.2.5. Objektif İyiniyet Teorisi 24

1.5. Uyarlamanın Şartları 25
1.5.1. Genel Olarak 25
1.5.2. Sözleşme Kurulduktan Sonra Olağanüstü Bir Durumun Ortaya Çıkması 28
1.5.3. Ortaya Çıkan Durumun Öngörülemez Olması 28
1.5.4. Olağanüstü Durumun Uyarlama Talep Eden Taraftan Kaynaklanmaması 29
1.5.5. Borçludan Edimini İfasının Beklenemez Olması 30
1.5.6. Borcun İfa Edilmemiş Olması veya Aşırı İfa Güçlüğünden Kaynaklanan Haklar Saklı Tutulmak Kaydıyla İfa Edilmiş Olması 31
1.5.7. Sözleşmenin Yeniden Müzakeresinin Taraflar İçin Zorunlu Olup Olmaması 32

1.6. Uyarlamanın Benzer Kurumlardan Ayırt Edilmesi 33
1.6.1. Sözleşmenin Yorumu ve Tamamlanmasından 33

1.6.1.1 Sözleşmenin Yorumu Kavramı 33
1.6.1.2 Sözleşmenin Tamamlanması Kavramı 34
1.6.1.3 Sözleşmenin Yorumu ve Tamamlanması Kavramları ile Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması Arasındaki ilişki 34
1.6.2. Temel Hatasından (Yanılma) 35
1.6.3. Haklı Sebeple Sözleşmenin Sona Erdirilmesinden 36
1.6.4. Edimler Arası Dengenin Bozulmasından 37

İKİNCİ BÖLÜM
KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN UYARLANMASININ ŞARTLARI, UYARLAMA DAVASI, KİRA SÖZLEŞMESİNİN UYARLANMASININ BENZER KURUMLARDAN AYIRT EDİLMESİ

2.1. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Uyarlanmasının Şartları 38
2.1.1. Genel Olarak 38
2.1.2. Kira Sözleşmesinde Sözleşme Kurulduktan Sonra Olağanüstü Bir Durumun Ortaya Çıkması 39
2.1.3. Kira Sözleşmesinde Ortaya Çıkan Durumun Öngörülemez Olması 42
2.1.3.1. Durum Değişikliği 42
2.1.3.2. Tarafları Tacir Olan Kira Sözleşmesi Yönünden Öngörülemezlik Şartı 45
2.1.4.Olağanüstü Durumun Uyarlama Talep Eden Taraftan Kaynaklanmaması 46
2.1.5. İfanın Beklenemez Olması 47
2.1.5.1. Kiraya Verenden Edimin İfasının Beklenemez Olması 49
2.1.5.2. Kiracıdan Edimin İfasının Beklenemez Olması 49
2.1.6. Kira Sözleşmesinde Borcun İfa Edilmemiş Olması veya Aşırı İfa Güçlüğünden Kaynaklanan Haklar Saklı Tutulmak Kaydıyla İfa Edilmiş Olması 50
2.1.6.1. Genel Olarak 50
2.1.6.2. Kira Bedelinin Peşin Olarak Ödenmiş Olması Halinde 52
2.1.7. Covid-19 Salgını Yönünden Konunun Değerlendirilmesi 53

2.2. Uyarlama Davası 57
2.2.1. Genel Olarak 57
2.2.2.Tarafları 59
2.2.3.Hukuki Niteliği 60
2.2.4.Görevli ve Yetkili Mahkeme 61
2.2.5. Hâkimin Sözleşmeye Müdahale Etmesi 62
2.2.5.1.Genel Olarak 62
2.2.5.2. Kira Bedeline Müdahale Etmesi 63
2.2.5.3. Sözleşme Süresine Müdahale Etmesi 67
2.2.5.4. Sözleşmenin Sona Erdirilmesi 68
2.2.6. Uyarlama Davasının Açılma Zamanı 70
2.2.8.Uyarlama Kararının Uygulanması 70

2.3.Kira Sözleşmesinin Uyarlanmasının Benzer Kurumlardan Ayırt Edilmesi 72
2.3.1.Kira Bedelinin Belirlenmesinden 72
2.3.2.Kira Sözleşmesinin Haklı Sebeple Olağanüstü Feshinden 77
2.3.2.1. Genel Olarak 77
2.3.2.2. Olağanüstü Fesih ve Olağanüstü Fesih Sebepleri 78

2.3.2.3. TBK m.138 Hükmü İle TBK m.331 Hükmünün Yarışması.....81

SONUÇ.....85
KAYNAKÇA.....91
ÖZGEÇMİŞ.....98

KISALTMALAR LİSTESİ

ABD	: Ankara Barosu Dergisi
AÜHFD	: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
BGB	: Alman Medeni Kanunu (Bürgerliches Gesetzbuch)
eBK.	: 818 sayılı Borçlar Kanunu
bkz.	: bakınız
c.	: cümle
C.	: Cilt
E.	: Esas numarası
f.	: fıkra
GKHK	: 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun
HD.	: Hukuk Dairesi
HMK.	: 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu
İÜMHAD	: İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi
K.	: Karar sayısı
m.	: madde
T.	: Tarih
TBK.	: 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
TMK.	: 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
TTK.	: 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
TÜFE	: Tüketici Fiyat Endeksi
ÜFE	: Üretici Fiyat Endeksi
vd.	: ve devamı
Yarg.	: Yargıtay
YD.	: Yargıtay Dergisi
YHGK.	: Yargıtay Hukuk Genel Kurulu

ÖZET

Ahde vefa ilkesi hukukun en temel ilkelerinden biridir. Ancak bu ilkenin katı bir şekilde uygulanması taraflar açısından her zaman adil bir sonuç doğurmayabilir. Sözleşmenin kurulmasından sonra gelişen birtakım olaylar nedeniyle sözleşme koşulları öngörülemez bir şekilde taraflardan biri aleyhine ağırlaşabilir.

Ahde vefa ilkesinin katı bir biçimde uygulanmasının yol açabileceği olumsuz sonuçların önüne geçmek için sözleşmenin değişen koşullara uyarlanmasının gerekliliği kabul edilmiştir.

6098 Sayılı Borçlar Kanunu 138.maddesinde "Aşırı İfa Güçlüğü" başlığı altında sözleşmelerin uyarlanması kurumuna yer verilmiştir. Anılan hüküm uyarınca değişen şartlar nedeniyle borçludan edimini ifası dürüstlük kuralı gereği beklenemiyorsa sözleşmenin uyarlanması talep edilebilir.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi sürekli edimli sözleşmelerden olduğundan bu sözleşmenin uyarlanması sıklıkla gündeme gelmektedir. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin kurulmasından sonra ortaya çıkan ve öngörülmesi mümkün olmayan olağanüstü durumlar sonucunda da edimler arasında aşırı dengesizlik ortaya çıkabilir. Bu durumda edimini ifa etmesi kendisinden beklenemeyecek olan taraf sözleşmenin uyarlanmasını talep edebilecektir.

Anahtar Kelimeler: Aşırı İfa Güçlüğü, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesi, Uyarlama

SUMMARY

ADAPTATION OF RESİDENCIAL AND ROOFED BUSINESS PREMISES LEASE CONTRACT

The principle of loyalty is one of the most basic principles of law. However, the strict application of this principle may not always lead to a fair result for the parties. Due to certain events that developed after the conclusion of the contract, the terms of the contract maybe come unpredictably to the detriment of one of the parties.

The necessity of adapting the contract to changing conditions has been accepted in order to prevent the negative consequences that may be caused by the strict application of the principle of loyalty.

In Article 138 of the Turkish Code of Obligations No. 6098, the institution of adaptation of contracts is included under the title of "Excessive Hardship". Inaccordance with the aforementioned provision, if the performance of the debtor can not be expected as per the good faith rule due to the changing conditions, the adaptation of the contract may be requested.

Since the residencial and roofed workplace lease agreements are perpetual agreements, the adaptation of this agreement is frequently on the agenda. As a result of extra ordinary circumstances that ocur after the establishment of the residential and roofed business premises lease contract and which can not be foreseen, excessiveim balance may a rise between the acts. In this case, the party that can not be expected to performits performance may request the adaptation of the contract.

Keywords: Hardship, Residential and Roofed Business Premises Lease Contract, Adaptation

ÖNSÖZ

Sözleşmeler hukukunda esas olan tarafların akdettikleri sözleşmeye uygun davranmasıdır. Ancak savaş, ekonomik kriz, doğal afetler ve enflasyonun ani ve aşırı artışı gibi nedenlerle tarafların sözleşmeye bu denli sıkı sıkıya bağlı kalması dürüstlük kuralına ve sözleşme adaletine uygun değildir. Bu durumlarda sözleşme adaletinin sağlanması için sözleşmenin uyarlanması gerekecektir.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin uyarlanması kurumu gerek ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmeler, alınan göç nedeniyle nüfusun artışı gerekse yakın zamanda yaşanan COVID-19 pandemisi nedeniyle giderek önemli bir hale gelmiştir. Barınma kişilerin en temel haklarından biridir. Ülkemizde pek çok kişi barınma ihtiyacını konut kiralayarak gidermektedir. Yine birçok işyeri kiralanmış taşınmazlarda faaliyet göstermektedir. Çalışmamızın amacı konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin uyarlanması konusunun güncel sorunlarıyla ele alınmasıdır.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri kurulduktan sonra ortaya çıkan değişen şartlar nedeniyle kiracı ve kiraya verenin sözleşmenin ilk kurulduğu haline göre edimini, ifa etmesi mümkün olmayabilir. Tarafların sözleşmeye sıkı sıkıya bağlı kalması sözleşme adaletine uygun düşmeyebilir. Doktrinde konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin uyarlanmasına ilişkin tartışmalar mevcuttur. Çalışmamızda konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin uyarlanması konusu doktrinsel tartışmalar ve Yargıtay kararları ışığında incelenmiştir.

TEŞEKKÜR

Çalışmam boyunca büyük bir emek harcayan, çalışmamın her aşamasında yakın ilgi ve desteğini gördüğüm tez danışmanım sayın Doç. Dr. Tuba Birinci Uzun'a, çalışmam sırasında beni maddi açıdan destekleyen TÜBİTAK Bilim İnsanı Destek Programları Başkanlığına teşekkür ederim. Eğitim hayatım boyunca her zaman yanımda olan ve çalışmam sırasında maddi manevi desteklerini esirgemeyen amcam Nuri Elibol ve kıymetli annem Asiye Elibol'a teşekkür ederim.

GİRİŞ

Kira sözleşmelerine ilişkin hükümler 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun özel borç ilişkilerini düzenleyen ikinci kısmının dördüncü bölümünde yer almaktadır. Kanun koyucu tarafından TBK'nın 299. maddesinde kira sözleşmelerinin genel bir tanımı yapılmıştır[1]. Bu tanım *"Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir."* şeklindedir.

Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler TBK'nın 339. ve 356. maddeleri arasında yer almaktadır. Ancak bu maddelerde konut ve çatılı işyeri kavramları tanımlanmamıştır[2]. Dolayısıyla ilk olarak konut ve çatılı işyeri kavramlarından ne anlaşılması gerektiği üzerinde durulmalıdır.

Kiralananın konut olarak nitelendirilmesi dışarıdan nasıl göründüğünden ziyade sözleşmeyi yapan tarafların kullanım amaçlarıyla ilgilidir[3].Bir yerin TBK'nın kiraya ilişkin hükümlerinin uygulanacağı biçimde konut olarak kabul edilebilmesi için insanların sürekli olarak oturması amacıyla kiralanmış olması gerekir. Kişilerin bu yapıda, günübirlik olmayacak şekilde, barınma ve oturma gibi ihtiyaçlarını karşılıyor olmaları aranır. Yapı eseri dışarıya karşı korunaklı, yatmaya ve oturmaya elverişli olduğu müddetçe mutfak, banyo gibi alanlar ortak kullanımda olsa dahi konut olarak nitelendirilebilecektir[4]. Konutun mobilyalarının olmaması ya da günlük ihtiyaçların tamamını karşılamıyor olması onun konut niteliğini değiştirmez[5].TBK m.339 uyarınca konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler niteliği gereği geçici olarak kullanılan taşınmazların altı ay ve daha kısa süreliğine kiralanmasında uygulanmaz[6].

Bir yerin çatılı işyeri kavramına dahil olabilmesi için bir mesleğin, sanatın gerçekleştirilmesine ya da iktisadi bir işletmenin yürütülmesine özgülenmiş olması gerekir[7]. Çatılı olmayan yani üzeri kapalı olmayan alanların çatılı işyeri olarak değerlendirilmesi mümkün değildir. Burada kastedilen kiralananın etrafının dikey ve yatay olarak kapalı

[1] Gümüş,2020: 235; Eren,2019: 25; Ceran,2022: 53; İnceoğlu,2014: 7.
[2] Aral ve Ayrancı,2015: 267; Ceran,2022: 53.
[3] Gümüş,2020: 235; Eren,2019: 398.
[4] Gümüş,2020: 235; Eren,2019: 398; İnceoğlu,2014: 9.
[5] Eren, 2019: 399; İnceoğlu,2014: 9.
[6] Eren, 2019: 400; İnceoğlu,2014: 9.
[7] Aral ve Ayrancı, 2015: 268; İnceoğlu,2014: 10.

olmasıdır. Dolayısıyla boş arsa üzerindeki park yerleri gibi yerlere çatılı işyeri kiralarına özgü hükümler uygulanmaz[8].

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde kiraya veren belirli bir konutu ya da çatılı işyerini kullanma ve ondan yararlanma yetkisini sözleşmenin karşı tarafına veren kişi kiraya verendir[9]. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde bir konutun ya da çatılı işyerinin kullanma ve ondan yararlanma yetkisini bedel karşılığında edinen kişiye kiracı denir[10].

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerdendir[11]. Sözleşmede kiraya veren kiralananı kullandırma kiracı ise kira bedeli ödeme yükümlülüğüne sahiptir[12].Dolayısıyla kira sözleşmesi aynı zamanda ivazlı bir sözleşmedir[13]. Kira sözleşmesi rızai bir sözleşme olup kurulması için tarafların karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanında bulunmaları yeterlidir. Kiralananın teslim edilmiş olması kira sözleşmesinin kurulması için bir zorunluluk değildir[14].

Kira sözleşmesinde kiraya veren kiralananı daima kiracının kullanımına uygun bulundurma ve kiracının kiralananı kullanmasına katlanma borcunu üstlenmiştir[15]. Kiraya veren bu borcunu kira sözleşmesi boyunca daimî olarak yerine getirdiğinden kira sözleşmeleri sürekli borç doğuran sözleşmelerdendir[16].

Türk Borçlar Kanunu'na göre kira sözleşmelerinin kurulması herhangi bir şekle tabi değildir[17]. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri için de aynı durum geçerlidir.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiraya verenin borçlarından en önemlisi kiralananı kiracıya teslim borcudur[18]. Bu durum TBK m. 301'de "*Kiraya veren, kiralananı kararlaştırılan tarihte, sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmakla yükümlüdür. Bu hüküm, konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı aleyhine değiştirilemez; diğer kira sözleşmelerinde ise, kiracı aleyhine genel işlem koşulları yoluyla bu hükme aykırı düzenleme yapılamaz.*" denmek suretiyle belirtilmiştir. Taraflar kiralananın teslim tarihini sözleşme ile kararlaştırmak zorunda değildir[19]. Kira sözleşmeleri tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmeler olduğundan teslim tarihinin sözleşme ile belirlenmediği hallerde kiracının kira bedeli ödeme borcu ile kiraya

[8] Eren,2019: 400; Aral ve Ayrancı,2015: 268.
[9] Acar,2015: 77; Ceran,2022: 54.
[10] Acar,2015: 66; Ceran,2022: 54; İnceoğlu,2014: 32.
[11] Gümüş,2020: 236.
[12] Yavuz vd.,2016: 373; Aral ve Ayrancı,2015: 256; Eren, 2019: 316.
[13] Eren,2019: 317; İnceoğlu,2014: 32.
[14] Yavuz vd.,2016: 372; Aral ve Ayrancı,2015: 256.
[15] Gümüş,2020: 236.
[16] Eren,2019: 316; Aral ve Ayrancı,2015: 256; İnceoğlu,2014: 33.
[17] Aral ve Ayrancı,2015: 264; Yavuz vd., 2016: 373; Ceran,2022: 54.
[18] Eren,2019:328; İnceoğlu,2014: 74.
[19] Gümüş,2020: 248; İnceoğlu,2014: 76.

verenin teslim borcu aynı anda doğar[20]. Bu nedenle kiraya veren kiralananı teslim etmediği müddetçe kiralayan kira bedeli ödeme borcuna ilişkin olarak ödemezlik defi ileri sürebilir[21]. Kiraya verenin kiralananı sözleşmede öngörülen tarihte teslim etmemesi durumunda temerrüt hükümlerinin uygulanması mümkün olacaktır[22]. Bu durumda kiracı sözleşmeyi ileriye yönelik olarak feshedip müspet zararının tazminini ya da kiralayanın teslimini ve temerrütten dolayı uğradığı zararın tazminini kiraya verenden talep etme hakkına sahip olacaktır[23].

TBK'nın 301. maddesiyle kiraya verenin teslim borcunu yerine getirirken kiralananı kiracının kullanımına uygun bir şekilde teslim etmesi gerektiği de vurgulanmıştır[24]. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiralananın kiracıya kullanımına uygun bir şekilde teslim edilmiş sayılması için kiracının taşınmaza ait ortak alanlardan ve asansör vb. araçlardan yararlanabilmesinin de sağlanmış olması gerekmektedir[25]. Dolayısıyla kiraya verenin kiracıya bu alanlara girebilmesi için gerekli anahtar vb. araçları verme, kiracının müşteri ve misafirlerinin kiralanana girmesini engellememe gibi yükümlülükleri de söz konusudur[26].

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiraya verenin kiralananı teslim etme ve sözleşme sürdüğü müddetçe kullanıma elverişli halde bulundurma yükümlülüğü TBK m. 301'de mutlak emredici hukuk kuralı olarak düzenlenmiş olup kiracı aleyhine değiştirilmesi mümkün değildir[27].

Türk Borçlar Kanunu'nun 302. Maddesinde "*Kiralananla ilgili zorunlu sigorta, vergi ve benzeri yükümlülüklere, aksi kararlaştırılmamış veya kanunda öngörülmemiş ise, kiraya veren katlanır*" hükmü yer almaktadır. Kanunda kiralanana ait yükümlülüklerle kastedilen yükümlülükler kiralananın sahibi olmaktan kaynaklanan yükümlülüklerdir[28]. Örneğin kiralananın sigortalanması durumunda sigorta primini ödeme yükümlülüğü kiraya verene aittir[29]. Bu yükümlülüklerin kiralananın kullanıp kullanılmamasıyla bir ilgisi yoktur. Dolayısıyla bu yükümlülükleri üstlenme borcu kiraya verene aittir[30].

TBK m.302 hükmü mutlak emredici nitelikte olmadığından taraflarca aksinin kararlaştırılması mümkündür. Kira sözleşmesinin tarafları bu yükümlülüklerin kiracıya ait olacağını kararlaştırabilirler[31].

---

[20] Acar,2015: 128; Aydoğdu ve Kahveci,2017: 393.
[21] Eren,2019: 330; Aral ve Ayrancı,2015: 271; Yavuz vd.,2016: 395.
[22] Acar,2015: 129; İnceoğlu,2014: 76.
[23] Eren,2019: 330; Aral ve Ayrancı,2015: 272.
[24] Acar,2015: 132; İnceoğlu,2014: 75.
[25] Acar,2015: 132; Gümüş,2020: 248.
[26] Tandoğan,2010: 110; Yavuz vd.,2016: 394; Aral ve Ayrancı, 2015: 271.
[27] Eren,2019: 329; Yavuz vd.,2016: 396.
[28] Gümüş,2020: 272; İnceoğlu,2014: 84.
[29] Eren,2019: 332; İnceoğlu,2014: 84.
[30] Yavuz vd.,2016: 437; Aydoğdu ve Kahveci,2017: 449.
[31] Eren,2019: 332; Yavuz vd.,2016: 437.

TBK m. 303'e göre kiraya veren, kiralananın kullanımıyla ilgili olmak üzere, kendisi veya üçüncü kişi tarafından yapılan yan giderlere katlanmakla yükümlüdür. Maddenin gerekçesinde "*Madde, kaynak İsviçre Borçlar Kanunu'nun kiracının borçlarım düzenleyen hükümlerinden biri olan 257a maddesinden alındığı hâlde, Tasarıda, yan giderlere katlanma, kiraya verene ait bir borç olarak düzenlenmiştir. Gerçekten, maddeye göre, kiraya veren, sözleşmede aksi öngörülmemişse, kiralananın kullanımıyla ilgili olmak üzere kendisi veya üçüncü kişi tarafından yapılan yan giderlere katlanmakla yükümlüdür. Böylece, kiraya veren veya üçüncü kişi tarafından yapılan yan giderler nedeniyle kiracıya başvurulamayacağı öngörülmüştür. Kaynak İsviçre Borçlar Kanunu'nun 257a maddesinde yan giderlere katlanma, kiracının borçlarından biri olarak düzenlenmişse de, bu borcun, gerçekte kiraya verene ait olduğu anlaşılmaktadır. Çünkü kaynak İsviçre Borçlar Kanunu'na göre de yan giderlere katlanma borcunun kiracıya ait olması için, sözleşmede özel bir hükmün bulunması aranmıştır*." denmek suretiyle mehazdan ayrılarak yan giderlere katlanma borcu kiraya verene yüklenmiş ve tarafların bu konuda anlaşmaları ihtimaline yer verilmemiştir[32].

Kira sözleşmesi tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerden olduğundan Türk Borçlar Kanunu'nda kiracının yükümlülükleri de düzenlenmiştir[33]. TBK m.313'e göre kiracının kira bedeli ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Kira sözleşmelerinde kira bedelini ödeme yükümlülüğü kiracının asli edim yükümlülüğüdür[34]. Kiracının kira bedeli ödeme borcu, kiraya verenin kiralananı kira sözleşmesinde belirlenen şekilde kullanıma elverişli bir şekilde kiracıya devretmesiyle doğar[35]. TBK m. 324 hükmü gereği kiracı kiralananı kendinden kaynaklanan nedenlerle hiç veya sınırlı olarak kullanamasa dahi kira bedelini ödemekle yükümlüdür[36].

Kiracının kiralananı sözleşmeye uygun olarak özenle kullanma borcu TBK m.316'da düzenlenmiştir. Buna göre kiracı kiralananı, sözleşmeye uygun olarak özenle kullanmak ile yükümlüdür[37]. Kiracı kiralananı sözleşmede öngörülen kullanım amacına uygun olarak kullanmalıdır[38]. Kiracının bu yükümlülüğüne aykırı davranması durumunda kiraya veren TBK m.316 hükmü uyarınca kira sözleşmesini feshetme hakkına sahiptir[39]. Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiraya verenin bu hakkını kullanabilmesi için kiracıya en az 30 gün süre vererek sözleşemeye aykırılığı gidermesini aksi takdirde sözleşmeyi feshedeceğini yazılı

[32] Yavuz vd.,2016: 438; İnceoğlu,2014: 107.
[33] Gümüş,2020: 273; Aydoğdu ve Kahveci, 2017: 478.
[34] Acar,2015: 327; İnceoğlu,2014: 253.
[35] Gümüş,2020: 274; Aydoğdu ve Kahveci,2017: 479.
[36] Gümüş,2012: 280; İnceoğlu,2014: 260.
[37] Yörük ve Hakalmaz,2020: 2; İnceoğlu,2014: 360.
[38] Gümüş,2020: 274; İnceoğlu,2014: 360.
[39] Eren,2019: 334; Yörük ve Hakalmaz,2020: 2.

olarak ihtar etmesi gerekmektedir. Ancak istisnai hallerde kiraya verenin kira sözleşmesini kiracıya 30 gün süre vermeden ve ihtar gerekmeksizin feshetmesi mümkündür[40]. Bu haller ilgili hükümde "*Konut ve çatılı işyeri kirasında, kiracının kiralanana kasten ağır bir zarar vermesi, kiracıya verilecek sürenin yararsız olacağının anlaşılması veya kiracının bu yükümlülüğe aykırı davranışının kiraya veren veya aynı taşınmazda oturan kişiler ile komşular bakımından çekilmez olması durumlarında kiraya veren, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir.*" şeklinde sayılmıştır.

Kiracının komşulara saygı gösterme borcu kiralananı kullanırken birey ve toplum yaşamının gereklerine uygun davranmasına ilişkindir[41]. Kiracı kiralananı kullanırken toplumca benimsenmeyecek davranışlardan kaçınmalıdır. Kiracının kiralananı kullanırken kiralananın bulunduğu taşınmazdaki diğer kişilere saygı göstermesi gerekmektedir[42].

TBK m. 317 hükmü gereği kiracının bir diğer yükümlülüğü de kiralananın olağan kullanımı için gerekli temizlik ve bakım giderlerini ödemektir[43]. Maddede bu konuda yerel adete de bakılacağına hükmedilmiştir[44]. Bakım giderleri ile kastedilen kiralananın olağan kullanımına ilişkin giderlerdir[45]. Bunlara örnek olarak yerinden çıkan kapı kolunun tamir edilmesi, bozulan ampulün değiştirilmesi[46] gibi önemli ayıplardan kaynaklanmayan ufak tefek onarımlar verilebilir[47].

Kiracı kiralanandaki ayıpları kiraya verene bildirmekle yükümlüdür. Bu yükümlülük kiracıya TBK m.318'de *"Kiracı, kendisinin gidermekle yükümlü olmadığı ayıpları kiraya verene gecikmeksizin bildirmekle yükümlüdür; aksi takdirde bundan doğan zarardan sorumludur."* denmek suretiyle yüklenmiştir[48]. Maddedeki "gecikmeksizin" ifadesiyle kiracının kiralanandaki ayıbı anladığı andan itibaren vakit kaybetmeksizin kiraya verene bildirim yükümlülüğü olduğu anlaşılmalıdır[49].

Kira sözleşmelerinde kiracının yükümlülüklerinden biri de kiralanana ilişkin ayıpların giderilmesine ve kiralananın gösterilmesine katlanma borcudur[50]. Bu yükümlülük TBK m.319'da *"Kiracı, kiralananın ayıplarının giderilmesine ya da zararların önlenmesine yönelik çalışmalara katlanmakla yükümlüdür. Kiracı, bakım, satış ya da sonraki kiralama için zorunlu olduğu ölçüde, kiraya verenin ve onun belirlediği üçüncü kişinin kiralananı gezip*

[40] Acar,2015: 392; Aydoğdu ve Kahveci,2017: 487.
[41] Gümüş,2020: 275; İnceoğlu,2014: 382.
[42] Aydemir,2016: 107; İnceoğlu,2014: 382.
[43] Acar,2015: 435; İnceoğlu,2014: 334;Akyiğit,2012: 104.
[44] Acar,2015: 439; Aydoğdu ve Kahveci,2017: 505.
[45] Eren,2019: 360; Yavuz vd.,2016:454; İnceoğlu,2014:335.
[46] Yavuz vd.,2016: 455; Akyiğit,2012: 108.
[47] Eren,2019:360; İnceoğlu,2014:335.
[48] Acar,2015: 454; İnceoğlu,2014: 418.
[49] Yavuz,2014: 191; İnceoğlu,2014: 419.
[50] Gümüş,2020: 277; İnceoğlu,2014: 442.

görmesine izin vermekle yükümlüdür. Kiraya veren, çalışmaları ve kiralananın gezilip görüleceğini uygun bir süre önce kiracıya bildirmek ve bunların yapıldığı sırada kiracının yararlarını göz önünde tutmak zorundadır. Kiracının kira bedelinin indirilmesine ve zararının giderilmesine ilişkin hakları saklıdır." şeklinde düzenlenmiştir.

Kira sözleşmeleri tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerden olup kiraya verenin borçlarından biri de kiralananı sözleşme süresince kullanıma elverişli halde bulundurmaktır. Kiraya veren bu yükümlülüğünü yerine getirebilmek için kiralananın bakım ve onarımlarını yapmak durumundadır[51]. Bu bakım ve onarım kiracıyı rahatsız etse de kiracının buna katlanma yükümlülüğü vardır[52].

Kiralananın onarımı, satışı veya sonraki kiralamaları amacıyla kiraya verenin kiralananı kendisi veya kendisinin belirlediği 3. kişilere göstermesi gerekebilmektedir. Kiracının yükümlülüklerinden biri de bu duruma katlanmaktır[53]. Ancak TBK m.319 hükmü gereği kiraya veren gerek bakım gerekse kiralananın gösterilmesi için kiracının yararını gözetmek zorundadır[54].

Çalışmamızda konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin uyarlanması konusu sözleşmenin yukarıda anlatılan özellikleri göz önünde bulundurularak incelenmiştir.

[51] Acar,2015: 451; Aydoğdu ve Kahveci,2017: 505¸Akyiğit,2012: 111.
[52] Yavuz, 2014: 192; Aydoğdu ve Kahveci,2017: 506; Akyiğit,2012: 114.
[53] Acar,2015: 472; Aydoğdu ve Kahveci,2017: 504; Akyiğit,2012: 115.
[54] Tandoğan,1985: 152; Aydoğdu ve Kahveci,2017: 504; Akyiğit,2012: 116.

BİRİNCİ BÖLÜM
SÖZLEŞMENİN UYARLANMASI KAVRAMI, UYARLAMANIN AMACI, UYARLAMAYA İLİŞKİN İLKELER, TEORİLER, UYARLAMANIN ŞARTLARI ve BENZER KURUMLARDAN AYIRT EDİLMESİ

1.1Sözleşmenin Uyarlanması Kavramı

Sözleşme serbestisi borçlar hukukunun temel ilkelerinden biridir. Nitekim TBK m. 26'da tarafların kanunda öngörülen sınırlar içerisinde sözleşmenin içeriğini özgürce düzenleyebilecekleri düzenlenmiştir. Taraflar içeriğini kanuni sınırlar içerisinde özgürce belirledikleri sözleşme hükümleriyle bağlıdır. Borçlar hukukunun temel ilkelerinden bir diğeri ise ahde vefa ilkesidir. Ahde vefa ilkesi uyarınca taraflar her halükârda borçlarını sözleşme yapıldığı anda belirlenen şekilde ifa etmelidir[55]. Ancak zamanla ortaya çıkabilecek bazı nedenlerle ahde vefa ilkesinin katı bir şekilde uygulanması adaletsizliğe yol açabilecektir[56]. Sözleşme kurulduktan sonra gerçekleşen bazı durumlar nedeniyle edim imkansızlaşmasa dahi ifası borçlu için ağırlaşarak çekilmez hale gelebilir. Böyle bir durumda tarafların edimleri arasındaki denge sözleşmenin kurulduğu ana göre bozulmuş olacaktır[57]. Sözleşme hükümlerinin sözleşmenin kurulduğu andaki mevcut haliyle uygulanmasının taraflardan beklenemeyeceği durumlarda sözleşme hükümlerinin değişen yeni koşullara göre yeniden düzenlenmesine sözleşmenin uyarlanması denir[58].

Türk hukukunda 2012 senesinde 6098 sayılı TBK'nın yürürlüğe girmesine kadar sözleşmelerin uyarlanması ile ilgili genel bir hüküm bulunmamaktadır. Ancak büyük çaptaki ekonomik krizler vb. nedenlerle sözleşmelerin uyarlanması kurumuna ihtiyaç duyulmuştur. Bu zaman kadar sözleşmelerin uyarlanmasında yargı kararlarında ve öğretide Türk Medeni Kanunu'nun 2. Maddesinde yer alan dürüstlük kuralına dayanılmıştır[59].Bunun yanı sıra 818 sayılı eBK döneminde de sözleşmelerin uyarlanmasına ilişkin bazı özel düzenlemeler bulunmaktaydı. Bunlara örnek olarak eBK m. 365/2 *"Fakat evvelce tahmin olunamıyan veya tahmin olunup ta iki tarafça nazara alınmıyan haller işin yapılmasına mani olur veya yapılmasını son derece işkâl ederse hâkim, haiz olduğu takdir hakkı dolayısiyle ya tekarrür eden bedeli tezyit veya mukaveleyi fesheyler.*" hükmü verilebilir.

---

[55] Serozan,2014: 8; Kılıçoğlu,2017: 181; Oğuzman ve Öz,2019: 197.
[56] Baysal,2017: 5; Kılıçoğlu,2017: 271; Oğuzman ve Öz,2019: 197.
[57] Eren,2016: 481; Kılıçoğlu,2017: 272.
[58] Kılıçoğlu,2017: 272.
[59] Erzurumoğlu,1970: 51.

1.2 Uyarlamanın Amacı

Tarafların sözleşme yaparken amacı edimlerin ifasının nasıl ve şekilde olacağını belirlemek ve geleceğe ilişkin düzenleme yapmaktır. Ancak kimi zaman tarafların öngörmesinin mümkün olmadığı olaylar neticesinde geleceğe ilişkin yaptıkları bu düzenlemeler işlevsiz olabilmektedir[60]. Sözleşme kurulduğu esnada taraflar için adaletli olduğu düşünülen hükümler zamanla taraflardan biri için aşırı zorlayıcı olmaya başlayarak sözleşme adaletsizliğine yol açabilir[61]. Bu aşamada sözleşme hükümlerine bağlılık ile sözleşme adaletinin sağlanması arasında bir çatışma ortaya çıkacak olursa sözleşmenin uyarlanması yoluyla çözüme kavuşturulabilecektir. Sözleşmelerinin uyarlanmasının amacı sözleşme adaletini sağlamak ve sözleşme yapıldığı andaki şartların değişmesiyle ortaya çıkan edimler arasında dengesizliği gidermektir[62].

Sözleşmelerin uyarlanmasına ilişkin genel düzenleme "aşırı ifa güçlüğü" başlığı ile TBK m.138'de,"*Sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülmeyen 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*." şeklinde düzenlenmiştir. Buna göre aşırı ifa güçlüğü borçlunun ediminin ifasının kendisinden beklenemeyecek kadar ağırlaşmış olması durumudur[63].

Sözleşmelerin uyarlanması; sözleşme kurulduktan sonra meydana gelen değişiklikler ile tarafların edimleri arasındaki dengenin bozulması, aşırı ifa güçlüğünün ortaya çıkması gibi sebeplerin sonucuna ilişkindir[64]. Dolayısıyla sözleşmelerin uyarlanması kavramı aşırı ifa güçlüğünden çok daha geniş bir kavramdır. Ancak kanun koyucu TBK m.138 ile sözleşmenin uyarlanması nedenlerinden yalnızca biri olan aşırı ifa güçlüğünü düzenlemiştir[65]. TBK m.138'e ilişkin olarak yapılan Adalet Komisyonu İncelemesinde de bu husus vurgulanmış ve *"(...) Tasarı ifa güçlüğü dışında kalan uyarlama sebeplerini kapsamamaktadır. İfa güçlüğü oluşturmasa bile karşı edimin değerinin azalması sebebiyle edimler arası dengenin*

[60] Yavuz,2014: 850; Kılıçoğlu,2017: 271.
[61] Baysal,2017:4; Kılıçoğlu,2017: 271.
[62] Arat,2006: 29; Kılıçoğlu,2017: 272; Oğuzman ve Öz,2019: 198.
[63] Eren, 2016: 347; Kılıçoğlu,2017: 272.
[64] Arat,2006: 29; Kılıçoğlu,2017: 276; Oğzuman ve Öz,2019: 198.
[65] Kulp,2015: 8.

bozulması, sözleşme amacının bozulması gibi işlem temelinin çökmesi halleri dışarıda bırakılmıştır. Bu durumda uyarlamanın düzenlenmemesi tercih olunmalıdır. Çünkü bu halde diğer uyarlama sebeplerinin aksi ile kanıt yorumu yoluyla yasaklandığı sonucuna ulaşılabilir. Doktrin buna özellikle işaret etmektedir. Düzenleme yokluğunda yargı (TMK m. 2/1 veya m. 1/2) yoluyla soruna özgü içtihat hukukunu geliştirerek ihtiyacı giderecektir." denmek suretiyle aşırı ifa güçlüğünün daha dar bir kavram olup uyarlamanın sebeplerinden olduğu ifade edilmiştir[66].

1.3 Uyarlamaya İlişkin İlkeler

1.3.1 İrade Özerkliği İlkesi

İrade özerkliği ilkesi, kişilerin özgür iradeleriyle hukuki ilişkilerini serbest bir şekilde düzenleyebilmelerini ifade eder[67]. İrade özerkliği ilkesine göre bireyler hukuki ilişkilerini özellikle borç ilişkilerini düzenlemek hususunda serbesttirler. Kişiler hukuki işlemlerinde özgür iradelerine göre hareket eder[68].

İrade özerkliği ilkesi sözleşme serbestisi ilkesinin kaynağıdır. Sözleşme serbestisini de içine alan daha geniş bir kavramdır[69].

1.3.2 Sözleşme Serbestisi İlkesi

Sözleşme serbestisi ilkesi irade özerkliği ilkesinin doğal bir sonucu olup kişilerin kanuni sınırlara uymak kaydıyla sözleşmelerini diledikleri gibi kurabilmelerini ifade eder[70].

Sözleşme serbestisi ilkesi Türk Hukukunun da temel ilkelerinden[71]biridir. Anayasa ile güvence altına alınmıştır. Nitekim Anayasa'nın Çalışma ve Sözleşme Hürriyeti başlıklı 48. Maddesinin birinci fıkrasında, "Herkes, dilediği alanda çalışma ve sözleşme hürriyetlerine sahiptir. Özel teşebbüsler kurmak serbesttir." denmek suretiyle sözleşme özgürlüğü anayasal güvence altına alınmıştır[72].

Sözleşme serbestisi ilkesi Türk Borçlar Kanunu'nda ayrıca düzenlenmiştir. TBK'nın "Sözleşme Özgürlüğü" başlıklı 26. maddesine göre taraflar, bir sözleşmenin içeriğini kanunda öngörülen sınırlar içinde özgürce belirleyebilirler.

Sözleşme serbestisi ilkesinin içinde sözleşme yapıp yapmama, sözleşmenin taraflarını belirleme, sözleşmenin konusunu belirleme, sözleşmenin şeklini belirleme, var olan bir

---

[66] Tile,2021: 26.
[67] Arat,2006: 42; Eren,2016: 16;
[68] Ateş,2007: 136; Kılıçoğlu,2017: 181.
[69] Eren, 2016: 16; Kılıçoğlu,2017: 182.
[70] Eren, 2016: 314.
[71] Ercoşkun-Şenol,2016: 709.
[72] Arat,2006: 43.

sözleşmeyi değiştirme ve var olan bir sözleşmeyi ortadan kaldırma serbestisi de yer almaktadır[73].

Sözleşme serbestisi sınırsız değildir[74]. Nitekim kanun koyucu TBK m. 27'de "*Kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı veya konusu imkânsız olan sözleşmeler kesin olarak hükümsüzdür.*" demek suretiyle bu sınırları belirlemiştir.

Hukukumuzda esas olan sözleşme serbestisidir. Bununla birlikte kanun koyucu bu ilkeye istisnalar getirmiştir[75]. Gerek özel hukuk gerekse kamu hukukundan da kaynaklanan nedenlerle bazı sözleşmelerin yapılmasının yasaklandığı bazı sözleşmelerin ise yapılmasının zorunlu olduğu durumlar söz konusu olabilmektedir[76].

Kanundan doğan sözleşme yapma zorunluluğuna örnek olarak elektrik, su, belediyelere ait toplu taşımalar gibi kamu hizmeti sunan işletmelerin kurallara uygun olmak kaydıyla kendilerine başvuran kişilerle sözleşme yapmak zorunda olmaları verilebilir[77].

Hukukumuzda sözleşme serbestisi ilkesinin istinaslarına kiracılar, tüketiciler ve işçiler gibi sözleşmelerin zayıf taraflarını korumaya yönelik hükümler de örnek verilebilir[78].Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 6. maddesinde düzenlenen,

"Vitrinde, rafta, elektronik ortamda veya açıkça görülebilir herhangi bir yerde teşhir edilen malın, satılık olmadığı belirtilen bir ibareye yer verilmedikçe satışından kaçınılamaz.

(2) Hizmet sağlamaktan haklı bir sebep olmaksızın kaçınılamaz.

(3) Ticari veya mesleki amaçlarla hareket edenler; aksine bir teamül, ticari örf veya adet ya da haklı bir sebep yoksa bir mal veya hizmetin satışını o mal veya hizmetin, kendisi tarafından belirlenen miktar, sayı, ebat gibi koşullara ya da başka bir mal veya hizmetin satın alınması şartına bağlayamaz.

(4) Bakanlık ve belediyeler, bu madde hükümlerinin uygulanması ve izlenmesine ilişkin işleri yürütmekle görevlidir." hükmü de kanundan doğan sözleşme yapma zorunluluğu hallerine örnektir[79].

Yine TBK m. 343 uyarınca; "*kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesi dışında, kiracı aleyhine değişiklik yapılamaz.*" görüldüğü üzere kanun koyucu tarafından kiracı lehine sözleşme serbestisi sınırlandırılmıştır[80].

---

[73] Kaplan,2013: 18.
[74] Eren,2016: 278; Kılıçoğlu,2017: 271.
[75] Arat,2006: 46.
[76] Kaplan,2013: 17; Kılıçoğlu,2017: 76.
[77] Aydoğdu ve Kahveci,2017: 14.
[78] Aydoğdu ve Kahveci,2017: 14.
[79] Ercoşkun-Şenol,2016: 714.
[80] Ercoşkun-Şenol,2016: 722.

TBK m.27/2'de kanun koyucu sözleşme hükümlerinden bir kısmının geçersiz olmasının diğer hükümlerin geçersiz olmasına sebep olmayacağını ancak bu hükümler olmadan sözleşmenin yapılmayacak olduğu açıkça anlaşılıyorsa sözleşmenin tamamının kesin olarak hükümsüz olacağını düzenlemiştir[81].

1.3.3 Ahde Vefa İlkesi

Borçlar hukukunun temel ilkelerinden biri de ahde vefa (pacta sund servanda) ilkesidir[82]. Bu ilkeye göre taraflar serbest iradeleriyle yapmış oldukları sözleşmeye bağlı kalmalıdır[83].

Ahde vefa ilkesine göre sözleşmenin taraflarının sözleşme kurulurken mevcut olan ve ileride gerçekleşebilecek olan ihtimalleri değerlendirdikleri, ortaya çıkabilecek riskleri kabul ettikleri varsayılır[84]. Bu ilkeye göre sözleşme yapılıyorsa tarafların geleceği öngörmeleri beklenir. Bu nedenle taraflar, serbest iradeleriyle kurdukları sözleşmeye, sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkan olağanüstü nedenlerle edimin ifası ağırlaşmış ve sözleşme kurulduğu esnada var olan edimler dengesi bozulmuş olsa bile, bağlı kalmalıdır[85]. Zira sözleşmenin tarafları, ortaya çıkabilecek şartlara karşı önlem almamışlar ise, bu tedbirsizliklerinin sonuçlarına katlanmak zorundadırlar[86].

Ahde vefa ilkesine göre sözleşme akdedildikten sonra şartlar değişse dahi tarafların sözleşme ile bağlı olması hukuki güvenilirliği arttıracaktır. Yine bu durum sözleşme tarafları arasındaki güven ilişkisine katkı sağlar[87].

Ahde vefa ilkesi günümüzde geçerliliğini korumakla birlikte sözleşme şartlarında meydana gelen değişikliklerle birlikte tarafların edimleri arasında oluşan dengesizliğin giderilmesi amacıyla düzenlemeler yapılmıştır[88]. Hukukumuzda ahde vefa ilkesi TMK m.2'de düzenlenmiş olan "dürüstlük kuralı" ile sınırlı olarak uygulanmaktadır[89]. TMK m.2'ye göre herkes, haklarını kullanırken ve borçlarını yerine getirirken dürüstlük kurallarına uymak zorundadır. Yine TMK m.2 hükmü uyarınca bir hakkın açıkça kötüye kullanılmasını hukuk düzeninin korumayacağı belirtilmiştir[90]. Ahde vefa ilkesinin katı bir şekilde uygulanması dürüstlük kuralına aykırılık teşkil edebilir. Sözleşmenin ifası sırasında değişen hal ve şartlar,

[81] Eren,2016: 19; Kılıçoğlu,2017: 271.
[82] Eren,2016: 503; Kılıçoğlu,2017: 272.
[83] Arat,2006: 51; Eren,2016: 503.
[84] Baysal,2017: 9; Kılıçoğlu,2017: 271.
[85] Arat,2006: 51.
[86] Kaplan,2013: 112¸Baysal,2017: 7; Arat,2006: 51.
[87] Eren,2016: 48; Kaplan,2013: 114.
[88] Arat,2006: 52; Baysal,2017: 12.
[89] Doğan,2014: 10.
[90] Eren,2016: 18; Kılıçoğlu,2017: 272.

dürüstlük kuralı gereği sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını gerektirecek nitelikteyse, ahde vefa ilkesinin katı bir şekilde uygulanması dürüstlük kuralına aykırılık teşkil edecektir[91]. Kaldı ki sözleşme taraflarının sözleşme koşullarını belirlerken her zaman eşit durumlarda olmadığı göz önünde bulundurulduğunda zayıf tarafın korunması adına da dürüstlük kuralı temel alınarak ahde vefa ilkesinin yumuşatılması gerekebilecektir[92].

Borçludan kendi elinde olmayan ve öngöremediği olağanüstü bir durum nedeniyle sözleşme edimleri arasındaki denge bozulmuşken edimini sözleşmenin akdedildiği esnadaki şartlara göre ifa etmesini beklemek eşitlik ilkesine de aykırılık teşkil etmektedir[93].

Ahde veda ilkesinin sıkı bir şekilde uygulanmasının yol açabileceği olumsuz durumlar sözleşmelerin uyarlanması yolu ile giderilmeye çalışılmıştır[94]. Ahde vefa ilkesinin katı bir şekilde uygulanmasından kaçınılmakla, sözleşmenin kurulduğu esnadaki koşulların edim dengesini bozacak ölçüde değişmesi halinde sözleşmenin uyarlanması yoluna gidilmesi mümkün kılınmıştır[95].

1.4 Uyarlamaya İlişkin Teoriler

1.4.1 Subjektif Teoriler

1.4.1.1 Clausula Rebus Sic Stantibus Teorisi

Sözleşmenin değişen şartlara uyarlanmasına ilişkin ilk teori *clausula rebus sic stantibus* teorisidir[96]. *Clausula rebus sic stantibus* sözleşmenin geçerliliğinin sözleşme kurulduğu andaki şartların değişmemesine bağlı olduğunu ifade eder[97]. Buna göre sözleşmenin geçerliliği, kurulduğu andaki şartların değişmemiş olması zımni şartına bağlıdır[98].

Clausula rebus sic stantibus teorisine göre taraflar sözleşmeyi yaparken sözleşmenin yapıldığı andaki şartların değişmeyeceği inancıyla hareket ederler. Zira sözleşmenin kurulduğu andan sonra şartların değişebileceğini bilseler sözleşmenin farklı koşullarda tanzim edilmesi ya da hiç tanzim edilmemesi mümkündür[99]. Teoriye göre sözleşme, kurulduğu andaki şartların değişmemesi kaydıyla geçerlidir. Sözleşmenin kurulduğu andaki şartlar esaslı olarak değişti ise sözleşmenin tarafları sözleşme ile bağlı olmayacaktır[100].

---

[91] Arat,2006: 51.
[92] Baysal,2017: 12.
[93] Kaplan,2013: 112; Eren,2016: 481.
[94] Baysal,2017: 14.
[95] Arat,2006: 51.
[96] Doğan,2014: 10.
[97] Baysal,2017: 33.
[98] Arat,2006: 52.
[99] Dural,1976: 29.
[100] Erman,1979: 33.

Clausula rebus sic stantibus teorisinin ortaya çıkış amacı, ahde vefa ilkesinin yol açabileceği adaletsizlikleri önlemek ve bu ilkeye esneklik kazandırmaktır[101]. Teorinin kaynağı Ciceron, Seneca ve Aquino'lu Thomas'tır. Bu düşünürler ahde vefa ilkesinin esnemesi gerektiğini ortaya atan ilk kişilerdir. Teorinin kökeni bu filozofların düşünceleridir[102].

Teorinin amacı şartların değişmesi ile edimler arasındaki dengenin bozulmasıyla ortaya çıkan adaletsizliği ortadan kaldırmaktır[103].Teoriye göre taraflar sözleşmeyi zımni bozucu (infisahi) şarta dayanarak kurmuştur[104]. Bu şart, sözleşme kurulduğu andaki koşulların değişmeyeceği şartıdır. Şartların sonradan değişmesi durumunda sözleşme sona erer[105], ancak istisnai bazı durumlarda sözleşmenin uyarlanması mümkündür[106].

Clausula rebussic stantibus teorisi doktrinde dar anlamda ve geniş anlamda olmak üzere iki farklı şekilde değerlendirilir[107]. Dar anlamda *clausula rebus sic stantibus* sözleşmede var olduğuna inanılan zımni şartı ifade eder[108]. Geniş anlamda *clausula rebus sic stantibus* ise beklenmeyen hallerin tamamını kapsar[109]. Şartların değiştiği hallerin tamamında sözleşmenin uyarlanacağını ifade eder[110].

Clausula rebus sic stantibus teorisi birçok yönüyle eleştirilmiştir[111]. Dar anlamda *clausula rebus sic stantibus* teorisine göre borçlunun başka herhangi bir şart aranmaksızın sözleşme koşullarının değişmesiyle borcundan kurtulması mümkündür[112]. Teoriye göre borçlu şartların değiştiğini ileri sürerek borcunu ödemeyebilecek ve aksinin ispatı da alacaklıya düşecektir. Teori bu durumun hukuki güvenilirliği zedeleyecek olması nedeniyle eleştirilmiştir[113].

Teoriye göre sözleşme kurulduğu andaki koşullar değişirse sözleşme kendiliğinden sona erer. Bu nedenle borcun ifa dışında bir nedenle sona ermesine yol açar. Bu durum sözleşmenin uyarlanması yerine feshedilmesi sonucunu doğuracağından dolayı da clausula rebus sic stantibus teorisi yetersiz görülmüştür[114].

Teori, dayanağı olan sözleşmenin kurulduğu andaki şartların değişmeyeceğine yönelik inanca ilişkin zımni şartın hangi halleri kapsadığının muğlak oluşu, her sözleşmede böyle bir

---

[101] Erman,1979: 33; Arat,2006: 53.
[102] Arat,2006: 52; Baysal,2017: 18.
[103] Arat,2006: 53.
[104] Arat,2006: 52.
[105] Tezcan,2004: 30.
[106] Gürsoy,1950: 11; Arat,2006: 52.
[107] Gürsoy,1950: 13; Erman,1979: 33; Gülekli,1990: 55; Arat,2006: 53.
[108] Gürsoy,1950: 11.
[109] Arat,2006: 53.
[110] Tezcan,2004: 16.
[111] Arat,2006: 55.
[112] Tezcan,2004: 43.
[113] Gürsoy,1950: 13.
[114] Gürsoy,1950: 13; Tezcan,2004: 31.

şartın olduğu varsayımının gerçekçi olmaması, tarafların öngöremedikleri bir duruma ilişkin ortak iradelerinin olmasının mümkün olmaması gibi nedenlerle de eleştirilmiştir[115].

2.4.1.2. Kayıt (Voraussetzung) Teorisi

Kayıt teorisi 1850 yılında Alman Hukukçu Bernhard Windscheid tarafından ileri sürülmüştür[116]. *Clausa rebus sic stantibus* ilkesi birçok yönden eleştirilmiş ve genel kabul görmemiştir ancak sözleşme kurulduktan sonra ortaya çıkan durumlar nedeniyle sözleşmenin uyarlanmasına özellikle savaş ve ekonomik sıkıntılar nedeniyle ihtiyaç duyulmuştur. Kayıt teorisi bunun üzerine geliştirilmiştir[117]. Teori dilimize birçok farklı isimle çevrilmiştir. Bu teori için Gülekli[118] "gerek" ifadesini, Arat[119] "kurucu şart" ifadesini; Gürsoy[120] "tasavvur" ifadesini; Tezcan[121] "şart" ifadesini ve Edis[122] ise "kayıt" ifadesini kullanmıştır.

Windscheid'e göre kayıt kavramı, "saik" kavramı ile, kendisine hukuki sonuç "koşul" kavramı arasındadır[123]. Kayıt ne kendisine hukuki bir sonuç bağlanmayan saik kavramı ne de kendisine hukuki bir sonuç bağlanan şart kavramını ifade etmektedir. Kayıt irade beyanının bir parçası olmakla beraber kişi irade beyanını kayda bağlamayı gerekli duymamıştır. Ancak kişinin iradesi kayıt olarak tasavvur ettiği durum ile hukuki işlemi sonrası dış dünyada meydana gelen durumun uygun olması yönündedir[124].

Kişinin irade açıklamasını şarta bağladığı durumlarda şartın bağlandığı durum kesindir. Kayıt ise kişinin iradesini belirleyen bir hususdur[125]. Öyle ki irade açıklamasında bulunan kişi için bu tasavvurlarının mevcudiyeti kesindir ve bu durumun devam edeceği inancı vardır[126]. Kayıt teorisi şart haline gelecek mertebeye ulaşmamış bir irade beyanından bahseder. Kayıt teorisine göre taraflar, hukuki işlemleriyle oraya çıkacak hukuki ilişkinin mevcut ve gelecekteki durumu hakkında sözleşmeye şart olarak eklememiş olsalar bile bu önemlidir[127]. Dolayısıyla hukuki işlem sonucunda iradelerini oluşturan tasavvurlarının var olması o kişi için sözleşmenin olmazsa olmaz bir unsurudur[128]. Kayıt bu yönüyle saik

[115] Baysal,2017: 61.
[116] Tezcan,2004: 33; Arat,2006: 56.
[117] Tile,2021: 66.
[118] Gülekli,1990: 58.
[119] Arat,2006: 56.
[120] Gürsoy,1950: 14.
[121] Tezcan,2004: 29.
[122]Edis,1973: 22.
[123] Arat,2006: 57.
[124] Tile,2021: 67.
[125] Baysal,2017: 40.
[126] Arat,2006: 57.
[127] Baysal,2017: 40.
[128] Gürsoy,1950: 14; Edis,1973: 23.

kavramında da ayrılmaktadır. Nitekim saik sözleşmenin neden ve ne amaçla yapılacağına ilişkindir ancak kayıt sözleşmenin olmazsa olmaz parçasıdır[129].

Kayıt teorisinde sözleşmenin tarafları için sözleşmeyi yaparken tasavvur ettikleri durumların varlığı mutlaktır ve tasavvurlarını oluşturan durum ve koşulların değişmeyeceği inancına sahiptirler[130]. Dolayısıyla kayıt teorisine göre sözleşme akdedilirken ve olan durum ve koşullar değişirse, değişmeyeceğine inanan ve şartların değişmesi nedeniyle zarara uğrayanın sözleşmenin geçersizliğini ileri sürmesi mümkündür[131].

Kayıt teorisi de *clausula rebus sic stantibus* teorisine gelen eleştirileri tam olarak karşılayamamıştır[132].Her şeyden önce tasavvur psikolojik bir kavram olup hukuken karşılığı yoktur. Yine her ne kadar taraflar sözleşme kurulduğu andaki şartların sonradan değişmeyeceği düşüncesiyle hareket etseler de sözleşme kurulduğu andaki şartların değişebileceğini de düşünmelilerdir[133].

Kayıt teorisi eleştirilerden dolayı kabul görmese de bu teorinin eksikliklerinin giderilmesi amacıyla ortaya çıkan işlem temelinin çökmesi teorisinin gelişmesine katkı sağlamıştır[134].

1.4.1.3. İşlem Temelinin Çökmesi Teorisi

İşlem temelinin çökmesi teorisinin kaynağı Alman Hukukudur. İşlem temelinin çökmesi kavramı Quertmann tarafından ilk olarak 1921 yılında kullanılmıştır[135]. Windsched'in kayıt teorisi işlem temelinin çökmesi teorisinin ortaya çıkmasında ve gelişmesinde oldukça etkili olmuştur[136].

Teoriye göre işlem temeli, sözleşmenin kurulması iradesini oluşturan hâlihazırdaki veya gelecekteki bazı durum ve koşullara ilişkin olan tasavvurlardır. Bu tasavvurlar işlem temelini oluşturmakla birlikte sözleşmenin içeriğine dâhil değildir. İşlem temeli, sözleşmenin tarafları için ortak ya da sözleşmenin karşı tarafınca bilinen ancak itiraz edilmeyen tasavvurlardır. Sözleşme yapılmasının temel sebebi de bunlardır[137]. Dolayısıyla sonradan ortaya çıkan durum ve şartlarla bu tasavvurların gerçekleşmeyeceği anlaşılırsa işlem temeli çökmüş kabul edilir[138].

---

[129] Baysal,2017: 24.
[130] Arat,2006: 57.
[131] Eruzurumluoğlu,1970: 56.
[132] Arat,2006: 57; Baysal,2017: 41.
[133] Arat,2006: 57; Baysal,2017: 41.
[134] Tile,2021: 67.
[135] Gülekli,1990: 58; Arat,2006: 58.
[136] Gülekli,1990: 58.
[137] Arat,2006: 58.
[138] Gülekli,1990: 58; Kocayusufpaşaoğlu,2000: 506.

Larenz, işlem temelin, nesnel ve öznel işlem temeli olarak ikiye ayırmıştır. Larenz'e göre sözleşmenin kurulduğu andaki mevcut tasavvurlar öznel temel, sonradan ortaya çıkan durumlar ise nesnel temeldir[139] .Larenz tarafından yapılan bu ayrım Alman hukukunda baskın olarak kabul görmüştür. Öyle ki 2002 reformuyla düzenlenen BGB § 313 hükmünün gerekçesinde nesnel temel ve öznel temel ayrımının kabul edilerek hükmün birinci fıkrasının nesnel temel ayrımına, ikinci fıkrasının ise öznel temel ayrımına karşılık geldiği belirtilmiştir[140]. Hükümde nesnel temel ile öznel temel ayrı ayrı düzenlenmekle beraber her ikisi de aynı şart ve sonuçlara bağlanmıştır. İşlem temelinin sözleşme kurulduğu andaki eksikliği ile sonradan eksikliğinin sonuçları aynıdır[141]. Sözleşmenin uyarlanması yoluna gidilecek ve sözleşmenin uyarlanması mümkün değil ise fesih veya sözleşmeden dönme söz konusu olacaktır. Görüldüğü üzere işlem temelinin çökmesi teorisine göre işlem temelinin sonradan çökmesi ve başta çökmesi arasında işlem temeli anlamında bir ayrım yapılmamış her iki halde de işlem temelinin çöktüğü kabul edilmiştir[142].

BGB § 313 hükmüne göre:

> *"(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 kuracak idiyseler ve bu sözleşmenin kurulduğu şekilde ifası artık tarafların birinden, somut olayın tüm özelliklerine ve özellikle yasal ve sözleşmesel risk dağılımı anlayışına göre beklenemez duruma geldiyse, işbu sözleşmenin uyarlaması 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 katlanılamaz ise, mağdur taraf sözleşmeden dönebilir. Sürekli edimli sözleşmelerde, sözleşmeden dönme hakkının yerini, fesih hakkı alır."*

Görüldüğü üzere hükmün ilk fıkrasında sözleşme kurulduktan sonra meydana gelen durumlar nedeniyle sözleşmenin uyarlanmasının şartları belirlenmiştir. İkinci fıkrasında ise sözleşme kurulduğu esnadaki işlem temelinin yanlış çıkması halinin de hal ve durum değişikliği kabul edilerek sözleşmenin uyarlanmasının talep edilebileceği düzenlenmiştir[143].

---

[139] Arat,2006: 63; Baysal,2017: 44.
[140] Arat,2006: 64; Baysal,2017: 51.
[141] Baysal,2017: 47.
[142] Baysal,2017: 319.
[143] Baysal,2017: 90.

Alman Hukukunda hata kavramı da işlem temelinin çökmesi ile birlikte düzenlenmişken Türk Hukukunda sözleşmenin temeline ilişkin hata ayrıca düzenlenmiştir[144]. TBK m.32'de yer düzenlenen temel hatası ile işlem temelinin başlangıçtaki eksikliğine ilişkinidir. Türk Hukukunda işlem temelinin çökmesi teorisi yalnızca işlem temelinin sözleşme kurulduktan sonra ortadan kalktığı halleri kapsar[145].

İşlem temelinin çökmesi teorisine göre işlem temeli üç halde çöker. Bunlar, edimler arasındaki dengenin bozulması, borcun ifasının aşırı derecede zorlaşması ve sözleşme ile izlenen amacın boşa çıkmasıdır[146].

Türk Hukukunda uyarlamaya ilişkin düzenlemeler dürüstlük kuralı ile birlikte işlem temelinin çökmesi teorisine de dayanır. Nitekim Borçlar Kanunu Tasarısının gerekçesinde *"Bu yeni düzenleme, öğreti ve uygulamada sözleşmeye bağlılık (ahde vefa) ilkesinin istisnalarından biri olarak kabul edilen, "işlem temelinin çökmesi" ne ilişkindir."* ifadesi yer almaktadır[147]. Düzenleme madde başlığının işlem temelinin çökmesi hallerinden yalnızca biri olan aşırı ifa güçlüğü halini kapsayacak şekilde yapıldığı için eleştirilmektedir. Nitekim işlem temelinin çökmesine edimler arası dengenin bozulması ve sözleşme ile izlenen amacın boşa çıkması da sebep olmaktadır[148]. TBK'nın 138. Maddesinin işlem teorisinin çökmesi teorisine dayanılarak yorumlanması için bu iki diğer durumu da kapsayacak şekilde yorumlanması gerekir[149].

---

[144] Arat,2006: 67; Baysal,2017: 47.
[145] Dural,1976: 34; Gülekli,1990: 57; Baysal,2017: 56.
[146] Baysal,2017: 221 vd.
[147] TBK 138. Maddenin Tasarıda yer alan gerekçesi;
"Madde137- 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda yer verilmeyen, "III. Aşırı ifa güçlüğü" kenar başlıklı yeni bir maddedir. Tasarının tek fıkradan oluşan 137nci 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 2nci maddesinde öngörülen dürüstlük kurallarıdır. Ancak, sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması ya da dönme hakkının kullanılması, Tasarının 137nci 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."
[148] Baysal,2017: 56.
[149] Kocayusufpaşaoğlu,2000: 510-511.

İşlem temelinin çökmesi teorisi Türk Hukukunda büyük ölçüde kabul görmektedir. Yargıtay kararlarında da işlem temelinin çökmesi teorisine yer verilmektedir[150].

1.4.1.4. Emprevizyon Teorisi

Fransız hukukunda ortaya çıkan emprevizyon teorisi sözleşme kurulduktan sonra meydana gelen koşulların taraflarca öngörülemezliğini temel alan bir teoridir. Emprevizyon Fransızca öngörülemezlik demektir[151]. Teoriye göre bir mücbir sebep olmasa dahi sözleşmenin ekonomik temeli zayıflar ya da çökmesi nedeniyle sözleşmede değişiklik yapılması mümkündür[152].

Teori her ne kadar Fransa'da ortaya çıkmışsa da Fransız Hukukunda ahde vefa ilkesi katı bir şekilde uygulanmaktadır. Nitekim Fransız Medeni Kanunu madde 1103'de "*Hukuka uygun olarak kurulmuş anlaşmalar, taraflar arasında kanun hükmündedir*." Hükmü yer almaktadır. Dolayısıyla Fransız Hukukunda sözleşmenin uyarlanmasına sıcak bakılmamaktadır[153].

2.4.1.5. Frustration Teorisi

Frustration teorisi Anglo-Sakson hukuk sisteminde ortaya çıkmıştır. Sözleşme yapıldıktan sonra ortaya çıkan değişiklikler sonrası rizikonun nasıl dağıtılacağına ilişkin olarak geliştirilmiş bir teoridir[154].

İngiliz hukukunda Kıta Avrupası sistemindeki ahde vefa ilkesine karşılık gelen *Sanctity of Contrats* teorisinin emsal kararı olan 1967 tarihli *Paradine v. Jane* davasında

---

[150] "*6098 sayılı TBK'nın yürürlüğe girmesinden evvel, mevzuatımızda uyarlama kurumuna ilişkin bir düzenleme olmamakla birlikte, taraflar arasındaki sözleşme koşullarının daha sonra önemli ölçüde değişmesi halinde değişen bu koşullar karşısında (ClausulaRebüsSicStantibus -beklenmeyen hal şartı- sözleşmenin değişen şartlara uydurulması) ilkesi bağlamında ve MK'nın 2. maddesinden de yararlanılmak suretiyle sözleşmenin yeniden düzenlenmesinin mümkün bulunduğu ve karşılıklı sözleşmelerde edimler arasındaki dengenin bozularak "işlem temelinin çökmesi" halinde MK'nın 1, 2 ve 4. maddelerinden yararlanılması gerektiğine dair öğreti ve uygulamada yerleşik bir kabul mevcut iken 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren TBK'nın 138. maddesi ile bu husus yasal bir düzenlemeye de kavuşturulmuştur.*
Aşırı ifa güçlüğü başlıklı bu yeni düzenleme, öğreti ve uygulamada sözleşmeye bağlılık (ahde vefa) ilkesinin istisnalarından biri olarak kabul edilen, "işlem temelinin çökmesi"ne ilişkindir. Ancak az yukarıda ifade edildiği üzere "sözleşmeye bağlılık" ilkesi esas olup, sözleşmeye müdahale müessesesi istisnai nitelikte bir kurum olmakla yasa koyucu tarafından da bu kurumun uygulanması ancak anılan madde de belirtilen dört koşulun birlikte gerçekleşmesine bağlanmıştır. Bunlar; sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülmeyen ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü durum ortaya çıkması, bu durumun borçludan kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkması, yine bu durumun sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguları, kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirmesi ve borçlunun borcunu henüz ifa etmemiş olması veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olması halidir. Bu dört koşulun birlikte gerçekleşmesi halinde ise borçlunun, hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme hakkı bulunmaktadır." Yargıtay 23. HD., T. 15.12.2020, E. 2018/852, K. 2020/4306, (https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 11.04.2022).
[151] Tezcan,2004: 37.
[152] Kulp,2015: 18.
[153] Baysal,2017: 57.
[154] Tile,2021: 97.

verilen karar ile sözleşmenin uyarlanması sorunu gündeme gelmiş ve borçlunun borcunu ifasının imkânsızlaşması durumunda borcundan kurtulması mümkün görülmemiştir[155].

Paradine v. Jane davasından sonra sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin ikinci önemli gelişme *Taylor v. Caldwell* davası ile yaşanmıştır[156]. Bu davada mahkeme sözleşmeye bağlılık ilkesine ilk istisnayı getirmiş ve konser alanının yanması sebebiyle borcun ifasının imkânsızlaştığına dolayısıyla borçludan ediminin ifasının istenemeyeceğine karar vermiştir[157]. Frustration teorisi bu kararla gelişmeye başlamış ve daha sonra bu yönde pek çok karar verilmiştir[158].

Frustration teorisine ilişkin bir diğer önemli karar da *Krell v. Henry* kararıdır. Dava Kral VII. Edward'ın taç giyme törenini izleyebilmek amacıyla Krell'in tören alanını gören dairesini kiralayan ve depozito ödeyen Henry'nin törenin iptal olması nedeniyle kira bedelini ödememesi hakkındadır. Krell, Henry'nin kira bedelini ödemesini, Henry ise ödediği depozitonun kendisine iadesini talep etmiştir. Hem ilk derece mahkemesi hem de üst derece mahkemesi sözleşmenin amacının taç giyme töreninin izlenmesi olduğu, kralın rahatsızlanmasıyla sözleşmenin amacının ortadan kalktığı bu nedenle kira bedelinin talep edilemeyeceğine karar vererek Henry'yi haklı bulmuştur[159].

Frustration teorisini diğer teorilerden ayıran en önemli fark sonucudur[160]. Bu teoriye göre sözleşme kurulduktan sonra meydana gelen değişiklik nedeniyle tarafların sözleşmenin kurulmasındaki menfaatleri ortadan kalkar ve sözleşme kendiliğinden sona erer[161]. Taraflar sözleşme ilişkisi devam ediyormuş gibi hareket etse dahi sözleşme sona ermiş sayılır[162].

1.4.2. Objektif Teoriler

1.4.2.1. İmkânsızlık Teorisi

Türk Borçlar Kanunu'nda imkânsızlıkla ilgili hükümler bulunmakla beraber tanımına yer verilmemiştir. Doktrinde imkânsızlığın farklı tanımları yapılmıştır[163]. Borçlunun edimini ifasının kesin olarak mümkün olmadığı ve alacaklının alacağını kesin olarak elde edemeyeceği hallerde imkânsızlık söz konusudur[164].

---

[155] Baysal,2017: 76.
[156] Baysal,2017: 86; Tile,2021: 102.
[157] Baysal,2017: 76.
[158] Baysal,2017: 76.
[159] Baysal;2017: 79.
[160] Baysal,2017: 81.
[161] Baysal,2017: 80.
[162] Acar,2008: 115.
[163] Oğuzman ve Öz,2020: 592.
[164] Eren,2016: 99.

Borcun imkânsızlaşmasında çeşitli ayrımlar söz konusudur. İmkânsızlığın meydana geldiği ana göre başlangıçtaki imkânsızlık ve sonraki imkânsızlık; borcun ifasının yalnızca borçlu için mi yoksa herkes için mi imkânsız olup olmamasına göre sübjektif imkânsızlık ve objektif imkânsızlık gibi ayrımlar mevcuttur[165].TBK'da imkânsızlığın meydana geldiği ana göre yapılan başlangıçtaki imkânsızlık ve sonraki imkânsızlık ayrımı esas alınmıştır. TBK m. 27'ye göre sözleşme kurulmadan önce veya en geç sözleşmenin kurulduğu anda edimin ifası imkânsız ise diğer bir ifadeyle başlangıçtaki imkânsızlık söz konusu ise sözleşme kesin hükümsüzdür[166]. Sözleşme kurulduktan sonra edimin ifasının imkânsızlaşması ise TBK m.136 hükmü gereği sözleşmeyi sona erdirir[167].

İmkânsızlık teorisine göre, sözleşme kurulduktan sonra şartların değişmesi ve ifanın aşırı güçlenmesi durumu imkânsızlıktır[168].Bu nedenle borcu sona erdiren bir sebep olarak kabul eder. Burada sübjektif ve objektif imkânsızlık ayrımı yapılmalıdır. Borcun yerine getirilmesi herkes için imkânsızsa objektif imkânsızlık, yalnızca borçlu tarafından borç ifa edilemiyorsa sübjektif imkânsızlık söz konusu olur[169]. Teoriye göre sözleşme kurulduktan sonra şartların değişmesi ile ifanın aşırı güçleşmesi de sübjektif imkânsızlıktır ve bu durumda sözleşme sona erer[170].

Aşırı ifa güçlüğünde edimin ifası mümkündür ancak dürüstlük kuralı gereğince borçludan edimin ifasının beklenememesi söz konusudur[171]. Doktrindeki ağırlıklı görüşe göre aşırı ifa güçlüğü nedeniyle tarafların edimleri arasındaki dengenin bozulması ile imkânsızlık aynı nitelikte değildir. İfanın aşırı güçleşmiş olması edimin ifasının olanaksız olması anlamına gelmez ancak bu durumda borçludan edimini ifasını beklemek dürüstlük kuralına aykırı olacaktır. Dolayısıyla, edimin yerine getirilmesinin ekonomik olarak zorlaşması veya edimin yerine getirilmesinin çok masraflı hale gelmesi imkânsızlık olarak değerlendirilmemelidir[172].

Aşırı ifa güçlüğünün imkânsızlık olarak değerlendirilmesinin sonuç bakımında da sakıncaları bulunmaktadır. Nitekim ifanın aşırı güçleştiği durumlarda imkânsızlık hükümlerinin uygulanması borçlunun borçtan kurtulması sonucunu doğurur[173]. Bu durum kötüniyetli borçlular tarafından suistimal edilmeye müsaittir ve borçluya gereğinden fazla koruma sağlar[174]. Sözleşmenin uyarlanmasının esas amacı sözleşmenin değişen koşullara

[165] Eren,2016: 99.
[166] Oğuzman ve Öz,2020: 595.
[167] Eren,2016: 100; Makaracı-Başak vd,2020: 3.
[168] Arat,2006: 71.
[169] Arat,2006: 71.
[170] Acar,2008: 115.
[171] Gürsoy,1950: 26; Dural,1976: 26.
[172] Gürsoy,1950: 26; Dural,1976: 25 vd.; Arat,2006: 72.
[173] Gürsoy,1950: 27; Dural,1976: 25; Gülekli,1990: 55.
[174] Gürsoy,1950: 27; Dural,1976: 26.

uyarlanarak ayakta kalmasının sağlanmasıdır. Bu nedenle sözleşmenin yeni şartlara uyarlanarak devam etmesi sözleşmenin sona ermesine tercih edilir[175]. Uyarlamanın amacına bakıldığında ifanın aşırı güçleşmesinin ifa imkânsızlığı olarak nitelendirilmesi, sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması imkânını ortadan kaldırarak alacaklı aleyhine bir sonuca yol açacaktır[176].

Türk Hukukunda mücbir sebebin tanımı ve şartlarına yer veren bir kanuni düzenleme bulunmamaktadır. Mücbir sebep kavramı Yargıtay kararları ve doktrin ışığında taraflardan kaynaklanmayan nedenlerle meydana gelen, kaçınılmaz olarak borcun ihlaline sebep olan ve borcun ifasını imkânsız kılan, öngörülmesi ve önlenmesi mümkün olmayan olağanüstü olaylar olarak tanımlanmaktadır[177].

Doktrinde bu tanımdan yola çıkarak mücbir sebebin şartları, ifanın imkânsızlaşmasına neden olan ve borçludan kaynaklanmayan bir olayın meydana gelmesi, borcun ifa edilememesi ile meydana gelen olay arasında illiyet bağı bulunması, meydana gelen olayın olağanüstü, objektif olarak öngörülmesi mümkün olmayan ve önlenmesi mümkün olmayan bir olay olması sayılmıştır[178].Bu olaylara örnek olarak büyük doğal afetler, savaş, isyan, seferberlik, ekonomik krizler, şok devalüasyonlar, enflasyon grafiğindeki aşırı yükselmeler gösterilebilir[179].

Mücbir sebep ile beklenmeyen hal kavramları birbiri ile yakından ilişkilidir. Beklenmeyen tarafların sözleşme yaparken öngörmesinin mümkün olmadığı, borçlunun kusurundan kaynaklanmayan ve borca aykırılığa neden olaylar olarak tanımlanmaktadır[180].

Mücbir sebep olarak tanımlanabilecek her olay aynı zamanda beklenmeyen haldir. Ancak beklenmeyen hal olarak tanımlanan her olay mücbir sebep değildir. Mücbir sebep objektif ifa imkânsızlığına sebebiyet verir ve dolayısıyla borç sona erer. Beklenmeyen hal söz konusu olduğunda ise her defasında borç sona ermez. Beklenmeyen halde borcun ifası imkansızlaşmaz, ifa güçleşir. Bu nedenle beklenmeyen hal meydana geldiğinde sözleşmeni uyarlanması gündeme gelecektir[181].

Yargıtay 13. Hukuk Dairesi'nin 14.12.1990 tarihli kararında beklenmeyen hal kavramı mücbir sebep arasındaki fark sonuçları yönünden mukayese edilmiş ve beklenmeyen halin ifa güçlüğüne yol açacağı vurgulanmıştır. Karara göre, *"Sözleşmenin para ile ilgili şartlarını edim ve karşı edim arasındaki oranı esaslı ölçüde sarsan olağanüstü olaylara beklenmeyen*

[175] Arat,2006: 72; Baysal,2017: 181.
[176] Gürsoy,1950: 27; Dural,1976: 25; Gülekli,1990: 55.
[177] Acar,: 3 Kazancı Hukuk Eserleri Bilgi Bankası
[178] Başara,2010: 14.
[179] Baysal, 2017: 175.
[180] Gözübüyük,1977: 166; Erzurumluoğlu,1970: 40.
[181] Gözübüyük,1977: 83.

olaylar denir. Beklenmeyen olaylar sözleşmenin akçalı şartlarını alt üst eden olağanüstü, sezilemeyen, kusur dışı gerçek olaylardır. Bu olaylar karşısında kalan borçlu sözleşmenin metnine değil, ne var ki kendi borcuna bir sınır çizen adalet, iyiniyet kurallarına dayanmak gerektiğini ileri sürer. Beklenmeyen olaylar borcun ifasını esaslıca güçleştiren nedenlerdir. İmkânsızlık denen durumlarda ise edimin yerine getirilmemesi söz konusu olmaktadır. Tekrarlayarak ve önemle vurgulayalım ki imkânsızlık ile beklenmeyen durum kavramlarını birbirine karıştırmamak gerekir[182]*".*

Aşırı ifa güçlüğü mücbir sebep hali değildir. Nitekim aşırı ifa güçlüğünde ifa imkansızlaşmamıştır. Mücbir sebep ifanın imkansızlaşmasına neden olduğundan uyarlama mümkün olmayacaktır ancak aşırı ifa güçlüğünde sözleşmenin uyarlanması mümkündür. Aşırı ifa güçlüğü ve mücbir sebep kavramları bu nedenlerle birbirinden farklı kavramlardır[183].

1.4.2.2.Aşırı Yararlanma (Gabin) Teorisi

Aşırı yararlanma TBK'nın 28. Maddesinde; *"Bir sözleşmede tarafların edimleri arasında açık bir orantısızlık mevcutsa ve bu orantısızlık bir tarafın düşüncesizliğinden, deneyimsizliğinden veya zor durumda kalmasından doğmuşsa bu halde zarara uğrayan taraf düşüncesizlik ve deneyimsizliği öğrendiği, zor durumun ortadan kalktığı tarihten başlamak üzere 1 yıl ve her durumda sözleşmenin kuruluş tarihinden itibaren 5 yıl içinde sözleşmeyi iptal etmek ya da edimler arasındaki orantısızlığın giderilmesini istemek talep hakkına sahiptir."*şeklinde düzenlenmiştir.

Gabin, sözleşmenin taraflarından birinin sözleşmenin diğer tarafının maddi veya manevi müşkül durumundan istifade etmek suretiyle karşılıklı edimleri arasında aşırı bir orantısızlık meydana getirmesi halidir[184].

Gabinin objektif unsur ve sübjektif unsur olmak üzere iki unsuru bulunmaktadır. Tarafların karşılıklı edimleri arasındaki aşırı orantısızlık gabinin objektif unsurunu oluşturur. Bu orantısızlığın sözleşme taraflarından birinin zor durumu, tecrübesizliği veya düşüncesizliğinden kaynaklanması ise sübjektif unsurdur. Bu durumların varlığı halinde gabinden bahsedilir[185].

818 sayılı Eski Borçlar Kanunu döneminde, gabin halinde aşırı yararlanılan tarafa sözleşmenin iptalini talep etme hakkını tanınsa da edimler arasındaki orantısızlığın giderilmesine ilişkin bir düzenleme bulunmamaktaydı. Ancak doktrinde gabin halinin mevcut

[182] Yargıtay13 HD., T. 14.12.1990, E. 1990/5697, K. 1990/8708. (https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 08.04.2022)
[183] Baysal,2017: 180.
[184] Erzurumluoğlu,1970: 61; Arat,2006: 73.
[185] Eren,2016: 437; Arat,2006: 74.

olduğu bir sözleşmede edimler arası oransızlığın uyarlanarak giderilebileceğini savunan görüşler mevcuttu[186].

6098 sayılı Borçlar Kanunu ile gabine ilişkin eBK m.21 revize edilmiş ve gabinin sonuçları bakımından değişikliğe gidilmiştir. Bu düzenleme ile birlikte kendisinden yararlanılan kişiye sözleşmenin uyarlanmasını talep etme hakkı verilmiştir[187].

Gabin halinin sonuçlarından birinin uyarlama olsa dahi bu iki kurum birbirinden ayrılmaktadır. Uyarlama ile amaçlanan edimler arasındaki dengesizliğin giderilmesidir[188]. Aşırı ifa güçlüğü durumunda sözleşme kurulduktan sonra meydana gelen değişiklikler ile tarafların edimleri arasında açık orantısızlık oluşmuştur. Oysaki gabinde sözleşme kurulduğu anda edimler arasında açık orantısızlık aranır[189].Yine gabin halinden bahsedilmek için sözleşmenin bir tarafının, diğer tarafın zor durumundan yararlanması aranırken aşırı ifa güçlüğü için böyle bir şart söz konusu değildir[190].

1.4.2.3. Sebepsiz Zenginleşme Teorisi

Haksız bir şekilde başkası aleyhine zenginleşmeye sebepsiz zenginleşme denir. Aleyhine sebepsiz zenginleşilen taraf ifadan kaçınabilir veya ifada bulunmuş ise sebepsiz zenginleşme hükümlerine dayanarak yapılan edanın iadesini talep edebilir[191].

Sebepsiz zenginleşme teorisi, sözleşme yapıldıktan sonra ortaya çıkan değişiklikler ile sözleşmenin bir tarafının edimi karşı tarafın edimi karşısında değerini kaybettiği için bu durumun haksız bir zenginleşmeye sebep olup olmadığının incelenmesi noktasında ortaya çıkmıştır[192]. Sözleşme meydana geldikten sonra ortaya çıkan nedenlerin yarattığı edimler arası orantısızlığı haksız zenginleşme olarak tanımlar ve bunu sona erdirerek çözüm bulmaya çalışılmıştır[193].

Sözleşmenin uyarlanması durumunda edimler arasında orantısızlık olsa dahi edim sözleşmeden kaynaklanmaktadır[194]. Dolayısıyla burada sebepsiz zenginleşmeden bahsetmek mümkün değildir. Teori bu bakımdan yetersiz kalmıştır[195].

---

[186] Dural,1976: 47.
[187] Baysal,2017:196.
[188] Arat,2006: 75.
[189] Arat,2006: 75.
[190] Baysal,2017: 196.
[191] Gürsoy, 1950: 30.
[192] Arat,2006: 79.
[193] Gürsoy,1950: 30.
[194] Arat,2006: 80.
[195] Erzurumluoğlu,1970: 63.

1.4.2.4. eBK. m. 365/2'nin Kıyasen Uygulanması Teorisi

eBK m. 365/2 eser sözleşmesinin uyarlanmasına ilişkin bir düzenlemedir. Buna göre; "*Fakat evvelce tahmin olunamıyan veya tahmin olunup ta iki tarafça nazara alınmayan haller işin yapılmasına mani olur veya yapılmasını son derece işkal ederse hakim, haiz olduğu takdir hakkı dolayısiyle ya tekarrür eden bedeli tezyit veya mukaveleyi fesheyler*.

Yapılacak şey, evvelce tahmin edilen miktardan daha az bir sây ile vücuda gelmiş ise, iş sahibi bedeli tamamen vermeğe mecburdur."

Eser sözleşmelerinde belirlenen götürü bedele ilişkin bu hüküm 6098 sayılı TBK'da ise m.480/2'de "*Ancak, başlangıçta öngörülemeyen veya öngörülebilip de göz önünde tutulmayan durumlar, taraflarca belirlenen götürü bedel ile eserin yapılmasına engel olur veya son derece güçleştirirse yüklenici hakimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme, bu mümkün olmadığı veya karşı taraftan beklenemediği takdirde sözleşmeden dönme hakkına sahiptir. Dürüstlük kurallarının gerektirdiği durumlarda yüklenici, ancak fesih hakkını kullanabilir."* şeklinde düzenlenmiştir.

Türk hukukunda eser sözleşmelerine ilişkin götürü bedel maddesinin diğer sözleşme türleri için de uygulanabileceğine yönelik ilk görüş Schwarz tarafından ortaya atılmıştır[196].

Teoriye göre kanun koyucunun bu düzenleme ile korumaya çalıştığı menfaat diğer sözleşmeler için de mevcuttur dolayısıyla kıyas yoluyla diğer sözleşme türlerine de uygulanması gerekmektedir. Bu teori hakime borçtan indirim yapılması, sözleşmenin içeriğinin düzenlenerek değiştirilmesi imkanı tanınmaksızın yalnızca sözleşmeyi feshetme veya takdir edilen bedeli artırma imkanı tanıması sebebiyle eleştirilmiştir[197].

1.4.2.5. Objektif İyiniyet Teorisi

Sözleşme kurulduktan sonra şartlarda meydana gelen değişiklik ile tarafların edimleri arasında dengesizlik çıkması durumunda ahde vefa ilkesinin katı bir şekilde uygulanmasının yol açabileceği sorunlara yukarıda değinilmiştir.

Sözleşme adaletinin sağlanması için ahde vefa ilkesine dürüstlük kuralı temel alınarak istisnalar getirilmesi gerekir[198]. Sözleşme kurulduktan sonra taraflarca öngörülmesi mümkün olmayan ve beklenmedik olağanüstü bir durumun ortaya çıkması ile karşılıklı edimler arasındaki denge bir taraftan edimini ifası beklenemeyecek ölçüde bozuldu ise sözleşme şartlarının dürüstlük kuralı temel alınarak uyarlanması gerekir[199]. Bu nedenle sözleşme

[196] Erzurumluoğlu,1970: 63; Tezcan, 2004: 49.
[197] Tezcan,2004: 50.
[198] Arat,2006: 82.
[199] Kaplan,2013: 149.

uyarlanırken sadece ifası güçleşen tarafın değil sözleşmenin her iki tarafının menfaati göz önünde bulundurularak uyarlama yapılmalıdır[200].

1.5. Uyarlamanın Şartları

1.5.1. Genel Olarak

Kira sözleşmesinin uyarlanmasının dayanağı, "Aşırı ifa güçlüğü" başlığını taşıyan TBK m. 138'dir. Türk hukukunda yeni bir düzenleme olan sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması, TBK m. 138'de hüküm altına alınmıştır. İlk defa kez 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda yer alan bu madde, bütün sözleşmesel ilişkilerde uygulama alanı bulabilecek genel bir düzenlemedir[201].

TBK m. 138 düzenlenirken, bilhassa Alman Medeni Kanunu'nda "işlem temelinin çökmesi" hükmünün yer aldığı 313. Paragrafı (§ 313 BGB) esas alınmış olup, Alman hukukunda temeli dürüstlük ilkesine dayanan işlem temelinin çökmesi kavramı[202] ise 2002 yılında kanunlaşmıştır[203].

Kira sözleşmesi ilk kez kurulurken sözleşmenin yanları, sözleşme serbestîsi kapsamında akdin süresi ve bu süre müddetince kiracının ödeyeceği bedelini istedikleri gibi belirleyebilirler[204]. Maddeleri serbest şekilde kararlaştırılan sözleşmenin, yanlar arasında bir edim dengesi oluşturduğu kabul edilmektedir. Bu kabul, beraberinde sözleşmeye bağlılık (ahde vefa) ilkesini getirir.

Borç ilişkilerinde ahde vefa ilkesi, temel ilkelerden birisidir. Bu ilke kapsamında, sözleşme yapıldıktan sonra, kural olarak "her koşulda" borçlar aynen yerine getirilmelidir. Koşulların daha sonra borçlu aleyhine önemli oranda değişmesi, aynen ifa yükümlülüğüne etki etmeyecektir[205].

Sözleşmeye bağlılık ilkesi kapsamında, kural olarak, kira sözleşmesi yapıldıktan sonra kira bedeline dair kiracı aleyhine olağanüstü haller meydana çıkmış olsa bile, bu durumun kiracının üstlendiği borca etki etmemesi gerekir[206]. Bunun yanında, sözleşmeye bağlılık ilkesinin de her durumda istisnasız şekilde tatbik edilmesi olanaklı değildir. Sözleşmeye bağlılık ilkesinin en önemli istisnasını, işlem temelinin çökmesi oluşturmaktadır[207].

---

[200] Arat,2006: 190.
[201] Baysal,2017: 97 vd; Kılıçoğlu,2017: 273.
[202] Baysal,2017: 22 vd; Kılıçoğlu,2017: 273.
[203] Özyakışır,2019: 158; Kaya,2016: 1570.
[204] Kaya,2016: 1570; Kılıçoğlu,2017: 274.
[205] Topuz,2009: 64; Baysal,2014: 5; Arat,2006: 52; Kaplan, 2013: 118.
[206] Gümüş,2012: 82; Kılıçoğlu,2017: 275.
[207] Doğan,2014: 9; Reisoğlu,2013:412-413.

Sözleşmeye bağlılık ilkesi, hukukî ve ekonomik ilişkilerde güvenliği temin eder[208]. Fakat bu ilkenin mutlak bir biçimde tatbik edilmesi, bazı hallerde, adalet duygusuna zarar veren neticeler meydana getirebilmektedir[209]. Koşulların sözleşme akdedildikten sonra önemli oranda değişmesi nedeni ile taraflar arasındaki edim dengesi bozulmuşken, aynen ifanın talep edilmesi, dürüstlük kuralı (TMK m. 2/1) ile uyuşmayacaktır. Çünkü bu durumda, işlem temeli çökmüştür[210]. Bu şartlarda, borçlunun ediminin aynen ifası, dürüstlük ilkesi uyarınca istenemeyecek ve sözleşmeye sadakat beklenemeyecektir. Bu halde, borçlu, sözleşmenin yeni şartlara uyarlanmasını hâkimden talep edebilir[211]. Uyarlama talebi neticesinde, değişen şartlar nedeni ile bozulan sözleşmedeki denge yeniden kurulmuş olur[212].

Kira sözleşmesi yapılırken tarafların belirlediği kira süresi çok uzun olsa bile, sadece bu durum başlı başına kira bedelinin uyarlanması davası açma hakkı vermemektedir. Ancak, uzun süreli şekilde kurulan kira sözleşmelerinde, sözleşme akdedildikten sonra borçludan doğmayan bir sebeple meydana gelen, olağanüstü ve tahmin edilmesi olanaklı olmayan bir hal nedeniyle kira bedelindeki fahiş değişim, tarafların borçları arasında bulunması gerekli olan dengeyi açıkça olumsuz etkileyebilecektir. Bu durumda, borcun ifasının güçleşmesi gündeme gelebileceğinden taraflar, değişikliğe yol açan şartlara uygun bir biçimde kira bedelinin uyarlanmasını talep edebileceklerdir[213].

6098 sayılı TBK'nın yürürlüğe girmesinden evvel de, sözleşmenin uyarlanması kurumu, hem doktrinde hem de mahkeme kararlarında[214] kabul görmüştür. O dönemde, sözleşmenin uyarlanması, dürüstlük ilkesine dayandırılmıştır[215]. Bu yüzden, sözleşmenin değişen şartlara uyarlanmasının istenebilmesi için, yasal bir düzenlemeye gereksinim duyulmadığı ifade edilmiştir[216].

Uygulamada uyarlama davaları, genelde uzun süreli borç ilişkilerinde söz konusu olmaktadır[217]. Fakat uyarlama talebinde bulunmak için uzun süreli borç ilişkisinin bulunması

---

[208] Kaplan,2013: 118.
[209] Baysal,2012: 117; Kılıçoğlu,276.
[210] Yargıtay13.HD., T.13.06.2014, E.2013/16898, K.2014/18895, (https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 08.04.2022); Ülgen,2002: 1.
[211] Aydın,2010: 55; Baysal,2012: 117; Kaplan,2013: 119.
[212] Baysal, 2017, s.14; Kılıçoğlu,2017: 276.
[213] Gümüş,2012: 82; Günay,2017: 125.
[214] "…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." Yargıtay HGK. T. 30.10.2002, E. 2002/13-852, K. 2002/864 (https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 08.04.2022), ayrıca bkz. Yargıtay HGK. T. 18.11.1998, E. 1998/13-815, K. 1998/835; Yargıtay HGK. T. 17.12.1997, E. 1997/13-810, K. 1997/1061, (https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 08.04.2022).
[215] Baysal,2012: 117; Arat, 2006: 81, 165.
[216] Özyakışır,2019: 159; Kılıçoğlu,2017: 277.
[217] Eren,2016: 500-501; Yargıtay HGK. T. 18.11.1998, E. 1998/13-815, K. 1998/835, (https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 08.04.2022).

zorunlu bir koşul değildir. Çünkü kısa süreli borç ilişkilerinde de uyarlama olanaklıdır. Ayrıca, TBK m. 138'de uyarlamanın bir koşulu olarak, akdin uzun süreli olması aranmamıştır. Fakat Yargıtay'ın kira sözleşmesine ilişkin bu konuda farklı kararları bulunmaktadır. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 2002 yılında verdiği kararda[218], kısa süreli kira akitlerinde de bedelin değişen şartlara uyarlanabileceğine karar vermiştir. Ancak Yargıtay daha sonraki bazı kararlarında[219], bedelin uyarlanması için kira sözleşmenin uzun süreli olması şartını aramıştır. Katıldığımız görüş uyarınca, sözleşme süresinin uzun olması, uyarlama için ön koşul olarak kabul edilmemelidir[220]. Örneğin uzun süreli akitlerde, tarafların değişen şartları öngörmemesi TBK m.138 açısından daha kolay kabul edilebilir olsa da[221], akit süreninin kısa olması, uyarılama isteminin reddi için tek başına gerekçe oluşturmayacaktır. Kanaatimizce de bu halde, sözleşme süresinin kısalığı ya da uzunluğuna hangi kıstaslara göre karar verileceği sorunu ortaya çıkacaktır[222]. TBK m. 138'de yer alan koşulların meydana gelmesi halinde, sözleşme süresi dikkate alınmaksızın, işlem temelinin çöktüğü var sayılır ve uyarlama yapılır.

Kira bedelinin yabancı para cinsinden belirlenmediği durumlarda da TBK m. 138 düzenlemesi uygulanabilecektir[223]. Ayrıca, işlem temelinin çökmesi durumunda, tarafların mahkemeye gitmeden önce birleşerek sözleşmeyi yeniden müzakere etmelerinin yükümlülük mü yoksa külfet mi olduğuna ilişkin doktrinde bazı görüşler bulunmaktadır[224]. Katıldığımız görüş uyarınca TBK m. 138 hükmünde sözleşmenin yeniden müzakeresine dair açık bir hüküm bulunmadığından taraflardan biri bu müzakereyi yapmaksızın, hâkimden uyarlamayı talep edebilir. Anılan maddede açık düzenleme bulunmadığından bunun yükümlülük ya da külfet şeklinde ileri sürülmesi isabetli olmayacaktır[225].

Mukayeseli hukukta, bilhassa Alman hukukunda, bu konuda yasal düzenleme yapılması, kanun koyucuyu bu konuda yasal düzenleme yapmaya yönlendirmiştir[226]. Bu kapsamda, kira sözleşmenin uyarlanmasının şartlarına ve neticelerine değinilecektir.

Ayrıca, ifade etmek gerekir ki yukarıda da değindiğimiz üzere, sözleşmenin ifasının imkânsızlaşması ile ifanın güçleşmesi birbirlerinden farklı konulardır. Bu sebeple, tarafların

---

[218] Yargıtay HGK. T. 30.10.2002, E. 2002/13-852, K. 2002/864, (https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 08.04.2022) .
[219] Yargıtay 3. HD., T. 28.06.2010, E. 2010/8367, K. 2010/11480; Yargıtay 6. HD., T. 28.04.2014, E. 2013/13871, K. 2014/5361, (https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 08.04.2022).
[220] Baysal,2012: 122; Aydın, 2010: 57; Kılıçoğlu,2017: 278.
[221] İnce,2016: 4864; Baysal,2012: 122.
[222] Baysal,2012: 122; Kılıçoğlu,2017: 277.
[223] İnceoğlu,2014: 162.
[224] İnce, 2017: 179 vd; Kılıçoğlu,2017: 278.
[225] Özyakışır,2019: 161.
[226] Baysal, 2012:113.

sözleşmeyi kurmasından sonra gerçekleşen olağanüstü ve öngörülmesi mümkün olmayan değişiklikler, TBK m. 136 uyarınca ifa imkânsızlığı kapsamına girmemektedir. Burada, edimin ifası halen olanaklı olmakla birlikte, sözleşmenin meydana gelen olağanüstü ve öngörülmesi olanaklı olmayan koşullara karşın ifa edilmesi, taraflar arasındaki mevcut ifa dengesini bozarak, kendi kusurundan doğmayan bir nedenden dolayı bir tarafın katlanılması güç mali yük altına girmesine yol açmaktadır. Bu yüzden, burada tatbik edilmesi gereken, TBK m. 138'de yer alan aşırı ifa güçlüğü düzenlemesidir[227].

TBK m. 138 düzenlemesi, her durum değişikliğinde uygulanmayacaktır. Sözleşmenin uyarlanabilmesi amacıyla gerçekleşmesi gereken durum değişikliği, "olağanüstü" ve "öngörülemez" özellikte olmalıdır[228].

1.5.2. Sözleşme Kurulduktan Sonra Olağanüstü Bir Durumun Ortaya Çıkması

Kanun koyucu *"taraflarca öngörülemeyen ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum"* demek suretiyle sözleşmenin uyarlanması için olağanüstü bir durumun meydana gelmesi gerektiğini belirtmiştir. Bir değişikliğin sözleşmenin uyarlanmasına neden olabilmesi için esaslı bir değişiklik olması gerekmektedir[229]. Sözleşme kurulduğu esnada mevcut olan durumlar için sonradan aşırı ifa güçlüğüne dayanarak sözleşmenin uyarlanmasının talep edilmesi mümkün değildir[230].

Olağanüstü değişiklikler objektif nitelikte olağanüstü değişiklikler ve sübjektif nitelikte olağanüstü değişiklikler olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Objektif nitelikteki olağanüstü değişiklikler toplumun geneli etkileyen ve sosyal felakete yol açtığı söylenebilecek değişikliklerdir. Bunlara örnek olarak savaş, ihtilal, ekonomik krizler verilebilir[231].Subjektif nitelikteki olağanüstü değişiklikler sözleşmenin taraflarına ilişkindir. Burada sonradan meydana gelen değişikliğin toplumun genelinietkilemesi söz konusu değildir[232].

1.5.3. Ortaya Çıkan Durumun Öngörülemez Olması

TBK md.138'e göre sözleşmenin uyarlanmasının talep edilebilmesi için sözleşme kurulurken taraflarca öngörülmeyen ve öngörülmesi mümkün olmayan bir durumun ortaya çıkmış olması gerekmektedir. Kural olarak sözleşme kurulurken taraflarca öngörülebilen veya

---

[227] Reisoğlu, 2013: 411; Doğan,2014: 10.
[228] Özyakışır,2019: 163.
[229] Arat, 2020: 106.
[230] Baysal,2012: 231; Kılıçoğlu,2017: 276.
[231] Arat,2006: 97; Kılıçoğlu,2017: 276.
[232] Baysal,2012:233

öngörülmesi beklenen bir durum ortaya çıktıysa sözleşmenin uyarlanması talep edilemeyecektir[233].

1.5.4. Olağanüstü Durumun Uyarlama Talep Eden Taraftan Kaynaklanmaması

Sözleşme şartlarında meydana gelen değişiklikler nedeniyle sözleşmenin uyarlanmasının talep edilebilmesi için sözleşme şartlarının uyarlama talep eden kişiye isnat edilebilecek bir nedenle ağırlaşmamış olması gerekmektedir[234]. Başka bir deyişle kişinin aşırı ifa güçlüğüne düşmesine neden olan olay yine kişinin kendi etki alanından kaynaklanıyorsa TBK m.138 uyarınca sözleşmenin uyarlanmasını talep edebilmesi mümkün değildir[235].

Olağanüstü durumun uyarlama talep eden tarafa isnat edilemeyecek bir sebepten meydana gelmesi kavramı bu kişinin kusuru bulunmaması kavramından daha geniştir. Zira uyarlama talep eden kişiye isnat edilemeyecek bir sebepten meydana gelmemesi şartı kişinin hem kusurunun bulunmaması hem de kişinin etki alanından kaynaklanmaması durumlarını karşılar niteliktedir[236]. Nitekim kanun maddesinde de kusur kavramı değil *"borçludan kaynaklanmayan bir sebeple"* ifadesi kullanılmıştır.

Borçlunun ağırlaşan durumun meydana gelmesinde katkısının bulunup bulunmadığının değerlendirilirken bu durumun ortaya çıkmasını önlemek amacıyla gerekli önlemleri alıp almadığının da değerlendirilmesi gerekmektedir[237]. Ayrıca borçlu şartlardaki değişiklik meydana geldiğinde vakit kaybetmeksizin alacaklıya bildirmelidir[238]. Esasen kanunda borçluya bir bildirim yükümlülüğü verilmiş değildir ancak borçlunun değişen durumu bildirmemesi neticesinde şartlar ağırlaşabileceğinden dürüstlük kuralı gereği borçlunun değişikliği bildirmesi gerekmektedir [239].

---

[233]Arat,2020: 104; Doğan,2014: 20; "*Yukarıdan beri açıklandığı gibi Türkiye'de yıllardan beri ekonomik paketler açılmakta, ancak istikrarlı bir ekonomiye kavuşamamaktadır. Devalüasyonların ülkemiz açısından önceden tahmin edilemeyecek bir keyfiyet olmadığı, kur politikalarının her an değişebileceği bir gerçektir. Nitekim kira sözleşmesinin yapıldığı 1.1.2001 tarihten yaklaşık bir ay sonra Şubat 2001 tarihli ekonomik kriz meydana gelmiş ve yukarıda değinilen şekilde 21.2.2001 tarihinde, sabit kur uygulaması terk edilip, dalgalı kura geçilmiştir. Bilirkişi raporlarındaki açıklamalardan da, sözleşme ve dava tarihleri arasındaki süre içerisinde döviz kurunun %60'ın üzerinde bir artış gösterdiği anlaşılmaktadır. 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*." Yargıtay HGK, T. 15.10.2003, E. 2003/13-599, K. 2003/599, (https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 04.04.2022)

[234] Arat,2006: 106; Kılıçoğlu,2017: 278.

[235] Gülekli,1990: 51; Eren,2016: 507; Kılıçoğlu,2017: 278.

[236] Baysal,2017: 261; Kılıçoğlu,2017: 278.

[237] Arat,2006: 135.

[238] Baysal,2017: 262.

[239] Baysal,2014: 168; Arat: 2006: 136.

Burada değerlendirilmesi gereken bir hal ise temerrüde düşen borçlunun sözleşmenin uyarlanması kurumundan yararlanıp yararlanamayacağıdır. Temerrüt borcunu zamanında ifa etmemiş olan borçlunun içinde bulunduğu durumdur. Temerrüt halindeki borçlunun sözleşmenin uyarlanmasını talep edebilmesi mümkün değildir[240]. Bunun sebebi borçlu borcunu zamanında ifa etse idi sözleşmenin uyarlanmasına neden olan sebepler nedeniyle ifa güçlüğüne düşmeyecek olmasıdır[241]. Ancak borçlu temerrüde düşmede kusurlu değil ise sözleşmenin uyarlanmasını talep edebilecektir. Nitekim TBK. m.119/2'de *"Borçlu, temerrüde düşmekte kusuru olmadığını veya borcunu zamanında ifa etmiş olsaydı bile beklenmedik hâlin ifa konusu şeye zarar vereceğini ispat ederek bu sorumluluktan kurtulabilir.*" hükmü yer almaktadır[242]. Temerrüt durumundaki borçlunun uyarlama talep edip edemeyeceği değerlendirilirken bakılması gereken durumlardan biride temerrüt tarihidir[243]. Zira eğer borçlu uyarlama talep etmesini gerektiren olağanüstü şartların meydana gelmesi nedeniyle temerrüde düştü ise temerrüt hali uyarlama talep etme hakkına zeval getirmeyecektir[244].

1.5.5. Borçludan Edimini İfasının Beklenemez Olması

TBK m.138 uyarınca sözleşmenin uyarlanmasının şartlarından biri de sözleşme kurulduktan sonra meydana gelen değişiklikler nedeniyle borçludan ediminin ifasının istenmesinin dürüstlük kuralına[245] aykırı olmasıdır. Burada kanun koyucu borçludan borcunu ifa etmesinin beklenip beklenemeyeceğinin dürüstlük kuralına göre belirlenmesi gerektiğine hükmetmiştir. Bu nedenle dürüstlük kuralı çerçevesinde borçludan ifa beklenemiyorsa aşırı ifa güçlüğünden bahsedilebilecektir[246]. Burada şart ifanın çekilmez ve katlanılmaz hale gelmesi nedeniyle ifanın beklenilemezliğidir[247].

Sözleşmenin yapıldığı andaki mevcut olgular sözleşme uyarlansa dahi borçludan borcunu yerine getirmesinin dürüstlük kural uyarınca beklenemeyeceği ölçüde ağırlaşmışsa artık sözleşmenin sona erdirilmesine karar verilecektir[248]. Bu nedenle ifanın beklenemezliğinin ne derecede olduğu hususu sözleşmenin sona ermesi açısından da önem taşır. Nitekim TBK m.138'de *"bu mümkün olmadığı takdirde sözleşmeden dönme hakkına sahiptir."* düzenlemesi yer almaktadır.

---

[240] Arat,2006: 137.
[241] Gülekli,1990: 51.
[242] Baysal, 2017: 265.
[243] Arat,2006: 137.
[244] Arat, 2006: 137.
[245] TMK m.2: "*Herkes haklarını kullanırken ve borçlarını yerine getirirken dürüstlük kurallarına uymak zorundadır. Bir hakkın açıkça kötüye kullanılmasını hukuk düzeni korumaz.*"
[246] Arat, 2020: 107; Baysal,2017: 266.
[247] Baysal, 2017: 266; Tekinay vd.,1993: 1006
[248] Arat, 2020: 107; Baysal, 2017: 266.

1.5.6. Borcun İfa Edilmemiş Olması veya Aşırı İfa Güçlüğünden Kaynaklanan Haklar Saklı Tutulmak Kaydıyla İfa Edilmiş Olması

Aşırı ifa güçlüğü nedeniyle sözleşmenin uyarlanmasını talep eden taraf borcunu ifa etmemiş olmalı ya da aşırı ifa güçlüğünden kaynaklanan haklarını saklı tutmak kaydıyla ifa etmiş olmalıdır[249]. Bu husus TBK m.138'de açıkça belirtilmiştir.

Edimin ifa edilmesi borçlunun aşırı ifa güçlüğü içerisinde olmadığının göstergesidir. Borçlu borcunu ödeyerek sözleşme koşullarında sonradan meydana gelen değişikliğe rağmen sözleşme hükümlerini benimsediğini ve ediminin ifa edilebilir olduğunu göstermiştir[250]. Bu nedenle sözleşmenin uyarlanması mümkün olmayacaktır. Borçlu ancak borcunu ifa ederken aşırı ifa güçlüğüne ilişkin ihtirazi kayıt ileri sürdü ise uyarlama talep edebilecektir. Doktrindeki baskın görüş de bu yöndedir[251].

Edimin ifasıyla taraflar arasındaki sözleşmesel ilişki sona erecek dolayısıyla sona ermiş bir sözleşmenin uyarlanmasından bahsedilemeyecektir. Borcun tamamı ifa edilmemiş yalnızca bir kısmı ifa edilmiş ise kalan kısım için uyarlama talep edilebilecektir[252]. Borcun ifa edilmemiş olması şartı, sürekli borç doğuran sözleşmelerde borcun ifasına başlanmamış olması olarak değil ifa süresinin sözleşmeye göre dolmamış olması olarak kabul edilir[253].

Diğer bir görüşe göre ise salt borcun ifa edilmiş olması ifanın aşırı güçleşmediğinin bir göstergesi değildir. Bu görüşe dayanak olarak uyarlanmanın yalnızca borçlu tarafından değil alacaklı tarafından değil borçlu tarafından da talep edilebildiği haller gösterilmiştir. Nitekim kira sözleşmelerinde alacaklı konumundaki kiraya veren kullandırma borcunu ifa etmekle beraber kira bedelinin uyarlanmasını talep edebilecektir. Kiraya verenin borcunu ifa ediyor olması ifanın kendisi için güçleşmediğini göstermez[254]. Bu görüşe göre değerlendirilmesi gereken ifanın sözleşmenin bir tarafı için aşırı fedakârlık gerektirip gerektirmediğidir. Değişen koşullar ile ifa bir taraf için aşırı güçleşmiş ve buna rağmen bir şekilde borç yerine getirilmiş ise geçmişe dönük olarak sözleşmenin uyarlanmasının gerektiği haller olabilir[255]. Yargıtay'ın bu yönde kararları da bulunmaktadır[256].

---

[249] Arat,2006: 123; Kılıçoğlu,2017: 278.

[250] Arat,2006: 123; "*Kaldı ki, eldeki dava kredi geri ödemesinin başladığı tarihten iki yıl sonra açılmış olup, bu husus davacının sözleşmeyi benimsediğinin kabulü gerekir. Tüm bu hususlar birlikte değerlendirildiğinde dava konusu olayda uyarlama koşullarının bulunmadığı anlaşılmaktadır. Mahkemece, değinilen bu yönler gözetilerek davanın tümüyle reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmiş olması usul ve yasaya aykırıdır, bozmayı gerektirir."* Yargıtay 13. HD. T. 26.09.2012, E. 2012/3259, K. 2012/21304, (sinerji)

[251] Eren,2016: 552; Burcuğlu,1996: 63; Arat,2006: 63.

[252] Gülekli,1990: 53.

[253] Arat,2006: 123; Gülekli,1990: 53.

[254] Baysal, 2017: 166.

[255] Gülekli,1990: 53.

[256] *"Salt kira parasının peşin ödenmiş olması davanın mesmu olmayacağı sonucunu ortaya koymaz. Yukarıda geniş şekilde açıklanan uyarlama kurallarının ışığı altında mahkemece yapılacak iş; resmi kurumlardan enflasyonun oran ve seyri araştırılmalı, bununla birlikte kiralananın kullanım sahası, nitelikleri bulunduğu*

1.5.7. Sözleşmenin Yeniden Müzakeresinin Taraflar İçin Zorunlu Olup Olmaması

Sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin tartışılan bir diğer konu da sözleşmenin yeniden müzakeresinin zorunlu olup olmadığıdır. Özellikle Almanya başta olmak üzere Avrupa sözleşme hukukunda sözleşmenin yeniden müzakeresine ilişkin düzenlemeler bulunmaktadır[257]. Bununla birlikte, TBK m.138'de sözleşmenin yeniden müzakeresine dair bir düzenleme bulunmamaktadır. Yargıtay kararlarında da sözleşmenin yeniden müzakere edilmesi gerekliliğine dair bir karar yoktur[258].

Doktrinde[259], olağanüstü durum değişikliği neticesinde zarara uğradığını ileri süren taraf, sözleşmenin uyarlanmasına dair yenilik doğuran hakkı kullanmadan evvel diğer tarafa bir uzlaşma teklifi iletmesi gerektiği belirtilmiştir. Fakat uzlaşma isteminin reddedileceğinin kesin olduğu halde ya da uzlaşmanın olanaklı olmayacak kadar ifanın ağırlaştığı halde, mağdur tarafın bu bildirimi yapmamasının olağan karşılanabileceği ileri sürülmüştür.

Doktrinde bir diğer görüş[260], TBK m. 138'in yeniden müzakereye kapı kapatmadığını belirtmektedir. Bu hususta bir yasa boşluğu bulunduğunu ve bu boşluğun dürüstlük kuralı gereğince yeniden müzakere yükümlülüğü ile doldurulması gerektiği ifade edilmektedir. Çünkü yeniden müzakerede bulunmak, dürüstlük kuralının neticesidir. TBK m. 138'in temelini dürüstlük kuralı meydana getirdiğinden, tarafların yeniden müzakere yapması gerekir. Sözleşmenin uyarlanmasını talep eden taraf, gerçekleşen olağanüstü durum ve bu durumun sözleşmeye etkisini diğer tarafa ihbar etmesi gerekir[261]. Bu ihbar, yeniden müzakereye ilişkin daveti de içermelidir. Karşı tarafın tutumu nedeniyle müzakerelerden netice alınamayacağı kesin ise, uyarlama isteyen tarafın bu yükümlülüğü ifa ettiği kabul edilmelidir. Bununla birlikte, yeniden müzakere yükümlülüğünün ifa edilmiş kabul edilebilmesi için müzakerelerin dürüstlük kuralına dayanarak sürmesi gerekir. Uyarlama hakkını talep eden, bu konuda elinden geleni yapmalıdır. Bu görüş, yeniden müzakere yükümlülüğünün ifa edilmesini sözleşmenin uyarlanmasının bir koşulu şeklinde kabul

---

mevki, konumu, emsal kira paraları sözleşmenin kurulduğu, davanın açıldığı tarih itibariyle vergi ve amortisman giderleri, artış oranı ve diğer makul ve belirlenecek uygun durum baz kabul edilmeli daha sonra az yukarıda anlatılan uyarlama ilke ve esaslarına sadakatin hal ve şartların değişmesi nedeni ile borçluya (kiracıya) ne miktarda mükellefiyet yüklenebileceği tartışılmalı kira parası tarafların amacına uygun objektif iyiniyet, hakkaniyet ve nesafet (MK. m. 2) kurallarının elverdiği ölçü ve düzeyde, aşırı olmayan, tahammül edilebilir bir seviyeye getirilmeli sonuçta, tüm dayanakları belirtilmiş, gerekçeli karar verilerek sözleşmedeki intibak boşluğu doldurulmalıdır." Yargıtay 13. HD., T. 19.6.1992, E. 1992/5191, K. 1992/5542, (https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 04.04.2022)

[257] Baysal,2019: 329-340; İnce, 2017, s.180; Atamer,2006: 463 vd.

[258] Baysal, 2012: 141; Yörük,2021: 140.

[259] Gürsoy,1950: 173.

[260] Baysal,2012: 142.

[261] Baysal,2012: 143; Yörük,2021: 141.

etmektedir. Yeniden müzakere yükümlülüğünün ifa edilmemesi durumunda sözleşmenin uyarlanması hakkının kullanılmaması gerektiği belirtilmektedir.

Bunun yanında bir başka görüş[262], dürüstlük kuralı gereğince, uyarlama için diğer tarafa bir bildirim yapılmasının gerekli olduğu belirtmektedir. Kanaatimizce de TBK m. 138 hükmünde sözleşmenin yeniden müzakeresine ilişkin açık bir düzenleme olmadığından, uyarlamayı talep edebilecek tarafın bu müzakereyi yapması kendi inisiyatifinde olup, bu müzakereyi yapmaksızın hâkimden uyarlamayı talep edebilir.

1.6. Uyarlamanın Benzer Kurumlardan Ayırt Edilmesi

1.6.1. Sözleşmenin Yorumu ve Tamamlanmasından

1.6.1.1 Sözleşmenin Yorumu Kavramı

Sözleşmenin kurulması tarafların karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanları ile olur. Burada tarafların irade beyanları doğrultusunda kurulan sözleşme ile ne amaçladıkları ve esasen neyi kastettikleri her zaman tam olarak anlaşılamayabilir. Bu durumda geçerli olarak kurulmuş bir sözleşmede tam olarak anlaşılamayan irade beyanlarının yorumlanması gündeme gelir[263].

Sözleşmenin geçerli olarak kurulduğundan bahsedebilmek için sözleşmeyi yapan tarafların irade beyanlarının birbiriyle örtüşmesi aranır. Tarafların irade beyanları birbiriyle örtüşmüyorsa sözleşme geçerli olarak kurulmamı olacağından sözleşmenin yorumlanması de söz konusu olmayacaktır[264]. Geçerli olarak kurulmuş bir sözleşmede sözleşmenin yorumlanması ile tarafların birbirine uygun gerçek iradelerinin tespiti amaçlanır[265].

Hâkimin sözleşmeyi yorumlarken kullanacağı asli ve yardımcı yorum araçları vardır[266]. Tarafların sözleşmede kullandıkları kelimelerden, iradelerini ortaya koyuş şekillerinden, seçtikleri kelimelerin günlük dildeki kullanımından asli yorum aracı olarak faydalanılır. Bunların yeterli olmaması durumunda sözleşme öncesi yapılan yazışmalar, sözleşme müzakeresindeki hal ve tavırdan yardımcı yorum aracı olarak faydalanmak mümkündür. Tüm bu değerlendirmelerden sonuç alınamaz ve sözleşmenin yorumlanması mümkün olmaz ise sözleşmenin tamamlanması yoluna başvurulabilir[267].

---

[262] Antalya,2017: 281; Arat,2006: 174; Ural-Çınar,2014: 131.
[263] Arat,2006: 33; Eren,2016: 487; Oğuzman ve Öz,2019: 191.
[264] Arat,2006: 33; Eren,2016: 485; Oğuzman ve Öz,2019: 192.
[265] Kaplan,2013: 30.
[266] Arat,2006: 34; Eren,2016: 489; Oğuzman ve Öz,2019: 192.
[267] Arat,2006: 35; Kaplan,2013: 44 vd.

1.6.1.2 Sözleşmenin Tamamlanması Kavramı

Sözleşme kurulurken tarafların bir konuyu isteyerek veya istemeden sözleşmede kısmen veya tamamen düzenlememiş olması halinde sözleşme boşluğundan bahsedilir[268]. Sözleşmenin yorumlanması ile sözleşme boşluğu tespit edilir. Bu durumda boşluk sözleşmenin tamamlanmasıyla giderilmeye çalışılır[269].

Sözleşmedeki boşluk doldurulurken öncelikle tarafların sözleşme ile belirledikleri kurallar esas alınır[270]. Sözleşmede tamamlamaya ilişkin hüküm bulunmaması halinde ise kanundaki tamamlayıcı hükümler ile mahkemece sözleşme boşluğu doldurulur. Burada hâkim sözleşmedeki boşluğu tarafların farazi iradelerini tespit etmeye çalışarak dolduracaktır[271].

Tarafların düzenlemedikleri kısım sözleşmenin esaslı noktalarına ilişkin ise geçerli olarak kurulmuş bir sözleşmeden bahsedilemeyecektir. Esaslı noktalar düzenlenmediyse sözleşme esasen kurulmamış olduğundan sözleşme boşluğu ve sözleşmedeki boşluğun tamamlanmasından bahsetmek mümkün değildir[272].

1.6.1.3 Sözleşmenin Yorumu ve Tamamlanması Kavramları ile Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması Arasındaki ilişki

Sözleşmenin uyarlanması ile sözleşmenin yorumlanması kavramları birbiriyle yakından ilişkilidir[273]. Sözleşmede uyarlamaya ilişkin bir hüküm bulunması halinde öncelikle bu hükmün tespiti ve tespit edildiğinde hükmün kapsamının değerlendirilmesi için sözleşmenin yorumlanması gerekecektir[274]. Sözleşmede uyarlamaya ilişkin bir hüküm olmaması halinde ise hâkim yine sözleşmenin yorumlanması ile tarafların bu hususta ki iradelerini araştırır. Sözleşmenin yorumlanması ile tarafların iradelerine ulaşılırsa artık sözleşmenin uyarlanması mümkün değildir[275]. Burada taraf iradeleri tespit edilebildiğinden tarafların bu hususta düzenleme yaptıkları kabul edilir[276].

Sözleşmenin uyarlanması kavramı sözleşmenin tamamlanması kavramı ile de ilişkilidir[277]. Zira uyarlama kanunda yer alan bir hükme göre yapılıyorsa bu sözleşmenin tamamlanmasıdır[278]. Buradan sözleşmenin tamamlanması ile sözleşmenin uyarlanmasının aynı olduğu sonucu çıkarılmamalıdır. Nitekim sözleşmenin tamamlanması sonradan ortaya

[268] Eren,2016: 493; Oğuzman ve Öz,2019: 194.
[269] Aksoy-Dursun,2008: 7; Oğuzman ve Öz,2019: 194.
[270] Eren,2016: 494; Oğuzman ve Öz,2019: 194.
[271] Kaplan,2013: 110; Oğuzman ve Öz,2019: 195.
[272] Kaplan,2013: 30.
[273] Arat,2006: 40.
[274] Arat,2006: 40.
[275] Arat,2006: 40.
[276] Baysal,2017: 172.
[277] Arat,2006: 41.
[278] Eren,2016: 450; Oğuzman ve Öz,2019: 198.

çıkan bir durumdan kaynaklanabileceği gibi sözleşme kurulurken mevcut ancak taraflarca düzenlenmemiş bir konudan da kaynaklanabilir[279]. Ancak sözleşmenin uyarlanması sözleşme kurulduktan sonra meydana gelen ve öngörülmesi mümkün olmayan durumlardan kaynaklanır[280].Sözleşmenin tamamlanması yalnızca sözleşmede boşluk olan konuya ilişkin yapılırken sözleşmenin uyarlanmasında hâkim sözleşmenin tamamında değişiklik yapabilir ve hatta sözleşmenin sona ermesine karar verebilir[281]. Görüldüğü üzere sözleşmenin uyarlanması ve sözleşmenin tamamlanması birbirinden farklı kavramlardır.

1.6.2. Temel Hatasından (Yanılma)

Hata, sözleşme kurulurken, gerçeğin hiç tasavvur edilmemesi veya yanlış tasavvur edilmesidir[282]. Hata, sözleşmenin tarafının iradesi ile beyanı arasında istemeden ve bilmeden meydana gelen uyumsuzluktur[283].

TBK m. 30'da sözleşme yapılırken esaslı bir hataya düşen tarafın o sözleşme ile bağlı olmayacağı hükmü yere almaktadır. Hata, saik hatası ve beyan hatası olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Saik yanılması, sözleşmenin taraflarının sözleşme yaparken baz aldıkları bazı düşüncelerinde yanılmalarıdır. Tarafların sözleşmenin bu noktalarına ilişkin düşünceleri ile gerçek durumun farklı olmasına saik hatası denir[284]. Beyan yanılması TBK uyarınca esaslı yanılma sayılırken saik yanılması esaslı yanılma kabul edilmemiştir. Ancak TBK m. 32'de "*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.*" Denmek suretiyle esaslı saik yanılmasının tanımı yapılmıştır. Saikte yanılmanın esaslı haline temel hatası denir. Burada yanılan için yanıldığı durum sözleşmenin olmazsa olmazıdır, bu olgu yanılan için sözleşmenin temelidir[285].

Temel hatasının sübjektif unsuru kişinin iradesinde yanılgıya düşmesi, objektif unsuru ise iş ilişkilerinde geçerli dürüstlük kurallarına göre yanılmanın esaslı sayılmasıdır[286].

Sözleşmenin yapıldığı esnada var olan temel hatası yanılana sözleşmenin iptalini isteme hakkı tanır. Bununla birlikte sözleşme yapıldıktan sonra meydana gelen olaylar nedeniyle ilgili tasavvurlarda yanılgıya düşülmesi durumunda bunun temel hatası sayılıp

---

[279] Kaplan,2013: 83.
[280] Kaplan,2013: 153.
[281] Eren,2016: 450; Oğuzman ve Öz,2019: 199.
[282] Kocayusufpaşaoğlu,1968: 31.
[283] Kılıçoğlu,2017:176.
[284] Arat,2006: 190; Kılıçoğlu,2017: 176.
[285] Kocayusufpaşaoğlu,1968: 86.
[286] Kocayusufpaşaoğlu,1968: 169.

sayılmayacağı hususunda farklı görüşler mevcuttur[287]. Bir görüşe göre sözleşme kurulduktan sonra meydana gelen olaylar neticesinde işlem temeli çöker ise TBK m. 32 uyarınca temel hatasına ilişkin hükme göre çözümlenmelidir[288]. Diğer bir görüş ise durumun meydana geldiği ana göre ayrım yapar. Sözleşme kurulduğu esnada gerçeğe uygun olmayan tasavvurlar mevcut ise temel hatasından bahsedilecekken sözleşme kurulduktan sonra meydana gelen olaylar neticesinde gerçek durum ile başlangıçtaki tasavvurlar farklı oldu ise işlem temelinin çöktüğünden bahsedilmelidir[289].

Burada sözleşme ile izlenen amacın boşa çıkması söz konusudur. Sözleşme ile izlenen amacın boşa çıkması ifanın mümkün olmasına rağmen sonradan ortaya çıkan ve taraflarca öngörülmesi mümkün olmayan nedenlerle alacaklının edimin ifasından menfaatinin kalmaması olarak tanımlanabilir[290]. Amacın boşa çıkması işlem temelinin çökmesi hallerinden biridir. Burada borçlu hala edimini ifa edebilir durumdadır. Sözleşmenin objektif amacının gerçekleşmesi mümkündür ancak alacaklının asıl amacı ile varmak istediği sübjektif amacının gerçekleşmesi mümkün değildir[291].

Amacın boşa çıktığı durumlarda da aşırı ifa güçlüğünde olduğu gibi sözleşmeye müdahale edilerek sözleşmenin uyarlanması yoluna gidilmesi mümkündür[292]

1.6.3. Haklı Sebeple Sözleşmenin Sona Erdirilmesinden

Hukukumuzda haklı sebep kavramının tanımına ve kapsamına kanunda yere verilmemiştir. Haklı sebebin sonradan meydana gelen olaylar nedeniyle ortaya çıkan koşulların taraflar için borç ilişkisini çekilmez hale getirmesi olarak tanımlanması mümkündür[293].

Sözleşme kurulduktan sonra ortaya çıkan durumun haklı sebep teşkil edip etmeyeceğinin tespitinde ölçüt dürüstlük kuralıdır. Sürekli borç ilişkisi doğuran sözleşmelerde sözleşmenin devamının beklenemez olup olmadığı dürüstlük kuralına göre belirlenir[294].

Haklı sebeple olağanüstü fesih hakkı sürekli borç ilişkisine vücut veren sözleşmeler bakımından mevcuttur. Bunlara örnek olarak hizmet sözleşmeleri hakkında TBK m. 435; ölünceye kadar bakma sözleşmeleri hakkında TBK m. 617 ve kira sözleşmeleri ile ilgili TBK

[287] Baysal,2017: 183.
[288] Kanışlı,2018: 174.
[289] Kocayusufpaşaoğlu,2000: 511; Baysal,2017: 213.
[290] Baysal,2017: 221; Canbolat,2012: 181.
[291] Canbolat,2012:183; Gülekli,1990: 60.
[292] Kulp,2015: 93.
[293] Kulp,2015: 87.
[294] Altınok-Ormancı, 2011: 117.

m. 331 hükümleri gösterilebilir[295]. Kira sözleşmelerinin haklı nedenle olağanüstü feshi çalışmamızın ikinci bölümünde ayrıca incelenmiştir[296].

Haklı sebep kavramı sürekli borç ilişkisi doğuran sözleşmelere ilişkinken aşırı ifa güçlüğü tüm sözleşmelerde uygulanabilir[297]. Bir diğer fark ise sonuçları açısından mevcuttur. Aşırı ifa güçlüğü söz konusu olduğunda her zaman mümkün olmamakla beraber sözleşmenin uyarlanması mümkünken haklı sebep söz konusu olduğunda sözleşme sona erdirilir[298].

1.6.4. Edimler Arası Dengenin Bozulmasından

Karşılıklı iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde sözleşme kurulduktan sonra yaşanan değişiklikler nedeniyle karşılıklı edimler arasındaki dengenin aşırı ve bariz şekilde bozulması durumu edimler arası dengenin bozulmasıdır[299].

Aşırı ifa güçlüğü ile edimler arası dengenin bozulması birbirine yakın kavramlar olmakla beraber iki kurum birbirinden farklıdır. Öncelikle edimler arası dengenin bozulmasından bahsedebilmek için her iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmenin varlığı aranırken aşırı ifa güçlüğü tek taraflı sözleşmelerde de ortaya çıkabilir[300].

Aşırı ifa güçlüğünde sözleşme akdedildikten sonra değişen şartların borçlu üzerindeki etkisine, bu şartlar altında dürüstlük kuralı uyarınca borçludan ifanın beklenip beklenmeyeceğine bakılır. Edimler arası denge bozulmasında ise edim ile karşı edim arasındaki dengenin ne denli bozulduğu değerlendiril. Burada kıyas karşılıklı edimler için yapılır[301].

Edimler arası denge hem edim değerinin aşırı yükselmesi ile hem de edim değerinin düşmesiyle meydana gelebilir. Dolayısıyla hem borçlunun hem alacaklının edimler arasındaki değenin bozulması nedeniyle uyarlama talep etmesi mümkündür. Ancak aşırı ifa güçlüğünde uyarlama talep etme hakkı yalnızca borçluya tanınmıştır[302].

---

[295] Seliçi,1977: 192.
[296] bkz. s. 78 vd.
[297] Arat,2006:180; Seliçi,1977: 192.
[298] Baysal,2017: 386.
[299] Baysal,2017:215.
[300] Gürsoy,1950: 119; Baysal,2017: 217.
[301] Baysal,2017: 218.
[302] Baysal,2017: 218.

İKİNCİ BÖLÜM
KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİNİN UYARLANMASININ ŞARTLARI, UYARLAMA DAVASI, KİRA SÖZLEŞMESİNİN UYARLANMASININ BENZER KURUMLARDAN AYIRT EDİLMESİ

2.1. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinin Uyarlanmasının Şartları

2.1.1. Genel Olarak

Sözleşme serbestisi çerçevesinde taraflar kira sözleşmesinin süresi ve kira bedelini serbest bir şekilde belirleyebilirler. Kira sözleşmesi de, başka sözleşmelerde olduğu gibi yerine getirilmesi için kurulurlar.

Sözleşmeye bağlılık ilkesi uyarınca, sözleşme yapıldıktan sonra gerçekleşen olağanüstü değişikliklerin, sözleşme belirlenen ve ifa edilmesi borçlara etki etmemesi gerekir. Fakat sözleşmeye bağlılık ilkesinin istisna konulmadan tatbik edilmesi olanaklı değildir. Bu ilkenin istisnası, işlem temelinin çökmesidir[303].

Kira sözleşmesi süresinin uzun süreli olması, uyarlama davası açma olanağı vermemektedir. Taraflar uzun süreli kira sözleşmesi yaparken, edimlerinin arasındaki dengenin bozulacağı bir değişiklik olmayacağını varsayarlar. Bu bakımdan kira bedeli, kira sözleşmesinin işlem temelini meydana getirmektedir. Fakat uzun süreli kira sözleşmelerinde sözleşmenin yapılmasından sonra gerçekleşen olağanüstü ve öngörülemez olaylar sebebiyle işlem temelini meydana getiren kira bedelindeki değişim, tarafların edimleri arasındaki dengeyi aşırı ve açık bir biçimde bozabilir. Bu halde, borçların ifasının zorlaşması söz konusu olur. Dolayısıyla, tarafların kira bedelinin değişen koşullara uyarlanmasını hâkimden istemeleri olanaklıdır[304].

Sözleşmenin yapılmasından sonra meydana gelen olağanüstü değişiklikler neticesinde ifanın güçleşmesi durumunda TBK m. 136 gereğince imkânsızlık durumu gündeme gelmeyecektir. Bu noktada edimin ifasının çok güçleştiği kabul görmektedir. Başka bir deyişle, ifanın halen mümkün olmasıyla beraber akdin değişen koşullara karşın ifa edilmesi, edim dengesinin bozulmasına ve taraflardan biri bakımından ağır mali yüke katlanmaya yol açmaktadır. Bu halde, TBK m. 136 gereğince imkânsızlık düzenlemeleri yerine TBK m. 138 düzenlemesi uygulanır.

---

[303]Gülekli,1990: 43; Gümüş,2012: 81-82; Nomer,2017: 354.
[304] Gümüş,2012: 82.

6098 sayılı TBK‘ dan önceki dönemde Yargıtay kararları ile TMK m. 2 ile 818 sayılı eBK m. 365/2 hükümlerine istinaden düzenlenmeye çalışılan bu konu, 6098 sayılı TBK‘m. 138‘de sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin genel hüküm olarak düzenlemiştir[305].

6098 sayılı TBK’nın yürürlüğünden önce kira bedelinin uyarlanmasına dair Yargıtay kararlarının çoğunluğu, kira bedelinin yabancı para cinsinden belirlenmesi ile ilgilidir[306]. Bu çerçevede, TBK’nın yürürlüğünden sonra kira bedelinin döviz cinsinden kararlaştırılması hususu TBK m. 344/4’de düzenlenmiş olup, bu maddede TBK m. 138 hükümlerinin saklı olduğu açık şekilde belirtilmiştir[307]. İfade etmek gerekir ki, kira bedelinin uyarlanması, sadece döviz cinsinden kurulmuş kira sözleşmelerine mahsus bir düzenleme değildir. Türk parası ile kurulmuş kira akitlerinde de TBK m. 138’ de yer alan koşullar eğer meydana gelirse bu kira sözleşmelerinde de uyarlama yapılabilecektir.

2.1.2. Kira Sözleşmesinde Sözleşme Kurulduktan Sonra Olağanüstü Bir Durumun Ortaya Çıkması

Sözleşmenin farklılaşan koşullara uyarlanmasının hüküm altına alındığı TBK m. 138 düzenlemesi, sözleşmeye bağlılık ilkesinin ayrıksı durumunu oluşturmaktadır[308]. Bu nedenle, bu maddenin uygulanması, bazı koşullara tabi kılınmıştır. Yargıtay[309] da uyarlamayı, *“istisnai, tali ve yardımcı nitelikte” kabul* etmektedir. Buna göre, şartların değiştiği her halde sözleşmenin uyarlanması, olanaklı değildir. Uyarlama kurumunun işletilebilmesi için, TBK m. 138’de yer alan koşulların tümünün eş zamanlı meydana gelmesi gerekmektedir.

TBK m. 138 düzenlemesinin tatbik edilebilmesi için ön koşul, *sözleşme yapılırken mevcut şartların daha sonradan değişmesidir*. Bu düzenlemeye bakıldığında göre, Türk hukukunda sözleşmenin uyarlanmasının, yalnızca sözleşme akdedildikten sonraki değişiklik hallerinde olanaklı olduğu söylenebilir. İşlem temelinin sonradan çökmesi şeklinde tanımlanan bu koşul gereğince uyarlama, sadece sözleşme yapıldıktan sonra şartlarda değişikliğinin meydana gelmesi halinde söz konusu olabilir. Sözleşme yapılırken mevcut bir duruma dayanarak uyarlama istenemeyecektir. Çünkü bu durumda TBK m. 138 yerine “saikte yanılma”nın düzenlendiği TBK m. 32 uygulanabilecektir.

---

[305] İnceoğlu, 2014: 161.
[306] Yargıtay HGK, T. 07.05.2003, E. 2003/13-332, K. 2003/340, (https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 04.04.2022).
[307] İnceoğlu,2014: 162.
[308] Baysal,2012: 117.
[309] Yargıtay 3. HD., T. 15.02.2017, E. 2017/1407, K. 2017/1427; Yargıtay 6. HD., T. 12.05.2015, E. 2014/6666, K., (https://www.kazanci.com.tr/, Erişim Tarihi: 04.04.2022)
2015/4812; Yargıtay 6. HD., T. 11.09.2014, E. 2014/8900, K. 2014/9720, (https://www.kazanci.com.tr/, Erişim Tarihi: 04.04.2022).

Öte yandan, Alman hukukunda işlem temelinin başlangıçta çökmesi de, Alman Medeni kanunu 313. paragraf içinde yer almıştır. Bu şekilde, yanlış tasavvur durumunda işlem temelinin çöktüğü var sayılarak, sözleşmenin uyarlanmasının talep edilmesi olanaklı hale gelmiştir. Sözleşmenin başlangıcında var olan şartlara ilişkin olarak, sözleşmenin akıbeti, her iki hukuk açısından önemli farklılık göstermiştir. Zira Türk hukukunda TBK m. 32 ve m. 36 gereğince bu durumda, iradenin açığa çıkmasında bozukluk olduğu kabul edilir ve yanılma esaslıysa, sözleşmenin iptali için başvuru yapılabilir[310].

Uyarlama, yalnızca sözleşme harici unsurların sonradan değişmesi durumunda söz konusu olur. Değişiklik, sözleşmenin içeriğine giren unsurlara ilişkin ise, TBK m. 138 uygulanmayacaktır. Bu halde, ifa imkânsızlığı (TBK m. 136) veya borcun ifa edilmemesi (TBK m.112) kurumları uygulanabilir. Kira sözleşmesinin uyarlanması; genelde, yabancı para borcunda aşırı kur farkı oluşması[311], sonradan hukukî düzenlemelerle getirilen yasaklar[312], tabiat olaylarından ötürü hasadın önemli oranda azalması[313] gibi dış kaynaklı nedenlere istinat etmektedir. Bunlar, sözleşme harici unsurlar olduğundan, TBK m. 138 düzenlemesinin tatbik edilmesine engel olmazlar.

Sözleşme yapıldıktan sonra olağanüstü bir durumun çıkması özelliği, TBK m. 138'de açıkça ifade edilmiştir. Diğer bir deyişle, olağan bir durum değişikliği, sözleşmenin uyarlanmasını isteme hakkı vermeyecektir. Savaş, salgın, ekonomik kriz ve yıkıcı doğa olaylarının olağanüstü durum oluşturduğu doktrinde kabul görmektedir[314]. Olağanüstü durum kavramına örnek vermek yerine, genel kriterler tespit edilmesinin uygulayıcılar bakımından daha isabetli olacağı belirtilmiştir[315]. Doktrinde, sonradan meydana gelen durumun olağanüstü nitelikte olduğunun kabulü açısından, bu durumun sosyal felaket ölçüsünde olmasının gerekip gerekmediği tartışılmıştır. Katıldığımız görüş uyarınca, sosyal felaket ölçüsüne ulaşmayan ve sadece tarafları etkileye durum değişiklikleri, olağanüstü durum değişikliği şeklinde tanımlanabilir[316]. Ancak zarara uğrayan taraf tacirse, zaten basiretli bir tacir gibi davranmalıdır. Kaldı ki Yargıtay ülkemizde ekonomik krizler ve devalüasyonun öngörülemez olmadığını belirtmektedir[317]. Dolayısıyla, tüm topluma etki etmeyen, yalnızca akdin tarafları

---

[310] Baysal, 2017: 126 vd.; Arat, 2006: 66 vd.
[311] Yargıtay HGK. T. 12.11.2014, E. 2014/13-1614, K. 2014/900,(https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 04.04.2022).
[312] Yargıtay 3. HD., T. 15.02.2017, E. 2017/1407, K. 2017/1427, (https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 04.04.2022).
[313] Yargıtay HGK. T. 27.01.2010, E. 2010/14-14, K. 2010/15,(https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi:04.04.2022).
[314] Aydın, 2010: 56; Arat, 2006: 96.
[315] Özyakışır, 2019: 163.
[316] Kaplan, 2013: 147; Aydın, 2010: 56.
[317] Baysal,2017: 136-155; Yargıtay 3. HD. T. 10.10.2017, E. 2017/10805, K. 2017/13675; Yargıtay 13. HD., T. 28.10.2013, E. 2013/11149, K. 2013/26086, (https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 04.04.2022).

üstünde etki yaratan durum değişiklikleri, uyarlama talep etme hakkı vermemektedir. Başka bir görüşe[318]göre, TBK m. 138'in tatbik edilebilmesi için, durum değişikliğinin sosyal felaket ölçütünde olması gerekmemektedir. Yalnızca taraflara ilişkin değişikliklerin de olağanüstü özelliğe sahip olabileceğini ve bu maddenin uygulanması için, durum değişikliğinin sosyal felaket boyutunda olması gerekmemektedir. Durum değişikliğinin edimler arasındaki dengeyi önemli ölçüde bozması yeterlidir. Kanaatimizce, bu görüşün kabul edilmesi halinde, kendi şahsi durumu nedeniyle ekonomik sıkıntı yaşayan herkesin uyarlama talep edebileceği kabul edilmiş olacak ve bu durum uyarlama kurumunun getiriliş amacı ile uyumlu olmayacaktır.

Alman hukukunun etkisi ile sözleşmenin taraflarına ağır bir biçimde etki eden, ancak olağanüstü niteliğe sahip olmayan durum değişikliklerinde de uyarlama talep edilebileceği ileri sürülse de[319], katıldığımız görüş uyarınca TBK m. 138'daki açık hüküm karşısında bu görüşün kabul edilmesi isabetli olmayacaktır[320].

818 sayılı eBK'da önceden öngörülmesi olanaklı olmayan olağanüstü durumlarda sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin hüküm bulunmadığından, kira bedelinin uyarlanması konusu Yargıtay kararları ile biçimlenmiştir. Konut veya işyeri özelliği olan yerlerdeki uzun süreli taşınmaz kira sözleşmelerinde, sözleşmenin kurulduğu esnada tarafların ekonomik ve sosyal şartlarının, öngörülmesi olanaklı olmayacak biçimde olağanüstü değişikliklere uğraması ve taraf edimleri arasındaki dengenin bir taraf aleyhine bozulması halinde Yargıtay, TMK m.1,2 ve 4 uyarınca, işlem temelinin çöktüğünü belirterek, sözleşmenin değişen koşullara uyarlanmasını kabul etmektedir[321]. Kira sözleşmelerine dair ilk kez kiraya verence istenilen uyarlama, sonradan uzun süreli olarak yapılan kira sözleşmelerinde bedelin döviz cinsinden belirlenmesinin yaygın hale gelmesi neticesinde dövizde gerçekleşen devalüasyonlarla birlikte kiracılar açısından da uygulanabilir olmuştur[322].

---

[318] Baysal, 2017: 165. Topuz, 2009: 267; Arat, 2006: 103.
[319] Baysal, 2017: s. 166
[320] Özyakışır,2019: 163.
[321] Ural-Çınar,2014:11; "…işlem temelinin çöktüğüne kanaat getiren hakim; durumun koşullarını göz önünde bulundurarak, alacaklının lehine borçlunun edimini yükseltmeye ya da borçlunun lehine onun tamamen veya kısmen edim yükümlülüğünden kurtulmasına karar vererek sözleşmeyi değişen şartlara uydurmalıdır." Yargıtay 13. HD., T. 19.11.1991, E.1991/7359, K. 1991/10563,(https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 04.04.2022); aynı yönde, Yargıtay 13. HD., T.19.06.1992, E. 1992/5191, K. 1992/5542, (https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 04.04.2022).
[322] "2001 yılı Mart ayında yüksek oranlı enflasyon ve devalüasyon sonucunda sözleşmede öngörülen kira bedelinin ödenemez hale geldiğini ileri sürerek" Yargıtay 11. HD., T. 07.02.2002, E. 2002/4430, K. 2002/8651,(https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 04.04.2022). ; "davacı on yıl süreli kira sözleşmesinde davalıya ait Etiler-Akmerkez'de bulunan işyerini aylık… Dolara ücretle kiraladıklarını Ülkede meydana gelen ekonomik kriz ile hükümet tarafından alınan kararlardan sonra önceden tahmin edilmesi mümkün olmayacak şekilde döviz kurlarında artış meydana geldiğini, bu beklenmeyen hal neticesinde edimler arasındaki dengenin aleyhine bozulduğunu ve işlem temelinin çöktüğünü bu nedenle sözleşmenin yeni koşullara göre uyarlanmasını talep etmiştir…" Yargıtay 11. HD., T. 14.11.1995, E. 1995/6107, K. 1995/8564,(https://www.kazanci.com.tr/ Erişim

Sözleşmenin uyarlanması 6098 sayılı TBK m.138'de düzenlenmesinden sonraki Yargıtay kararlarının da çoğunluğunun kira bedelinin belirlenmesi suretiyle uyarlama[323] ve kira bedelinin döviz cinsinden belirlenmesiyle ilgili olduğu görülmektedir (TBK m. 344/4)[324]. Elbette kira bedelinin uyarlanması yalnızca yabancı para cinsinden akdedilmiş kira sözleşmelerine özgü bir düzenleme değildir.

Kira sözleşmeleri açısından işyeri kiralarına ilişkin olarak alışveriş merkezlerinde sözleşmenin yapılması safhasında varlığına kanaat getirilen müşterilerin zaman içinde kiracı aleyhine azalması konusu üzerinde de durulmalıdır. Başlangıçta bu durumun kiracının örtülü olarak kabul ettiği ticari riskten doğduğu ve bu sebeple sözleşmenin uyarlanmasının istenemeyeceği akla gelebilir. Fakat taraflar, sözleşmenin yapılması safhasında bu durumu ele almışlar ve sözleşmeyi bu varsayım üstüne kurmuşlarsa, bu hususta müşteri sayısının azalmasına yönelik olağanüstü bir durumun gerçekleşmesi halinde kiracı, kira sözleşmesinin uyarlanmasını isteyebilecektir[325].

2.1.3. Kira Sözleşmesinde Ortaya Çıkan Durumun Öngörülemez Olması

Uyarlama, sadece sözleşmenin yapılmasından sonra meydana çıkan durumun öngörülemez nitelikte olması hâlinde olanaklıdır. Ortaya çıkan durum değişikliği, öngörülebilir ise, TBK m. 138 uygulanmayacak ve uyarlama talebi reddedilecektir[326]. Yasa koyucu, anılan maddede yalnızca taraflarca öngörülmeyen değil, öngörülmesi de beklenmeyen duruma atıf yapmıştır. Dolayısıyla, taraflardan birinin, öngörülmesi umulan bir durumu öngörmediğini öne sürerek uyarlama istemesi mümkün değildir. Ayrıca, öngörülmesi beklenmeyen bir durumun taraflarca öngörülmüş olması halinde de, bu durumun öngörülmesinin beklenmediği öne sürülerek uyarlama istenemeyecektir. Zira TBK m. 138'e göre ortaya çıkan durumun, gerek taraflarca öngörülmemesi gerekse öngörülmesi beklenmeyen özelliğe sahip olması gerekmektedir[327].

2.1.3.1. Durum Değişikliği

Tarafların kira sözleşmesini yaparken geleceğe dair her türlü durum ve ihtimali dikkate alarak sözleşmeyi yapmaları olanaklı değildir. Ancak, taraflar, bazı hallerde

---

Tarihi: 05.04.2022); Benzer yönde, Yargıtay 11. HD., T. 20.06.1996, E. 1996/4020, K. 1996/4571; YHGK, T. 19.02.1997, E. 1996/11-762, K. 1997/77, (https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 05.04.2022).

[323] Yargıtay 3. HD., T. 5.10.2021, E. 2021/6342, K. 2021/9491,(https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 05.04.2022).

[324] İnceoğlu,2014: 162.

[325] Yargıtay 3. HD., T. 31.01.2017, E. 2017/261, K. 2017/781, (https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 05.04.2022).

[326] Aydın,2010: 56; Kaplan, 2013: 151; Arat, 2006: 104-105.

[327] Baysal,2012: 124.

öngöremedikleri ve sonradan gerçekleşen durum değişikliklerine katlanmak durumunda kalabilirler. Ancak, taraflardan bu durumu öngörmeleri bekleniyorsa ve bunların bulunması halinde, tarafların sözleşmenin uyarlanmasını istemeleri olanaklı değildir[328].

TBK m. 138 düzenlemesinin tatbik edilebilmesi için ilk şart, sözleşme yapılırken mevcut koşulların sonradan değişmiş olmasıdır. Bu kapsamda Borçlar Hukukunda sözleşmenin uyarlanması kurumu, yalnızca "sözleşmenin kurulmasından sonraki durum değişikliği" durumunda olanaklıdır. İşlem temelinin sonradan çökmesi şeklinde de tanımlanan bu şart uyarınca uyarlama, durum değişikliğinin sadece sözleşme yapıldıktan sonra meydana hâlinde söz konusu olabilir. Sözleşme yapılırken mevcut olan bir duruma dayanarak uyarlama istenemeyecektir. Çünkü bu durumda TBK m. 138'in değil, "saikteyanılma"nın düzenlendiği TBK m. 32'nin uygulanması gündeme gelecektir. Türk hukukunda sözleşme yapılırken mevcut olan durumda, iradenin ortaya çıkmasında bozukluk bulunduğu kabul edilirse ve yanılma esaslı ise, sözleşmenin iptali söz konusu olur (TBK m. 32, m. 36). Bu kapsamda yanılan taraf, ya hep ya da hiç şeklinde bir seçim yapmaya zorlanır[329].

Uyarlama, yalnızca sözleşme dışı unsurların sözleşme kurulduktan sonra değişmesi durumunda söz konusu olur. Değişikliğin sözleşmenin içeriğindeki unsurlarda olması halinde ise, TBK m. 138 uygulanmayacaktır. Bu halde, ifa imkânsızlığı (TBK m. 136) veya borcun ifa edilmemesi (TBK m.112) kurumları uygulanabilecektir. Kira bedelinin uyarlanması, genellikle, döviz cinsinde borçta büyük kur farkı meydana gelmesi[330], sözleşme kurulduktan sonra hukukî düzenlemelerle konulan yasaklar[331], tabiat olaylarından ötürü hasat miktarının çok düşmesi gibi dıştan kaynaklı nedenlere istinat etmektedir. Bu sayılanlar, sözleşme dışı unsurlar olduğundan, TBK m. 138 düzenlemesi uygulanabilecektir.

TBK m. 138 düzenlemesi, tüm durum değişikliklerinde uygulanamaz. Sözleşmenin uyarlanması amacıyla gereken durum değişikliği, "olağanüstü" ve "öngörülemez" özellikte olmalıdır.

Durum değişikliğinin *olağanüstü* nitelikte olması gerektiği, TBK m. 138 hükmünde açık şekilde ifade edilmiştir. Doktrinde[332], ekonomik kriz, savaş ve deprem, sel gibi yıkıcı tabiat olaylarının olağanüstü durum oluşturduğu kabul edilmektedir. Fakat örnekleme yapmak yerine, olağanüstü duruma dair genel kriterlerin tespiti, bilhassa uygulayıcılar açısından önemli olacaktır. Doktrinde, sonradan meydana gelen durumun olağanüstü özelliğe sahip

[328] Aydemir,2016: 280; Günay,2017: 128; Kaya,2016: 1583.
[329] Özyakışır,2019: 180.
[330] Yargıtay HGK. T. 12.11.2014, E. 2014/13-1614, K. 2014/900; Yargıtay 13. HD., T. 13.06.2014, E. 2013/16898, K.2014/18895,(https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 05.04.2022).
[331] Yargıtay 3. HD., T. 15.02.2017, E. 2017/1407, K. 2017/1427(https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 05.04.2022).
[332] Aydın,2010: 56; Arat, 2006: 96.

olduğunun kabul edilebilmesi için, bunun sosyal felaket boyutuna varmasının beklenip beklenmediği tartışılmaktadır. Bir görüş uyarınca[333], sosyal felaket boyutuna ulaşmayan durum değişiklikleri, olağanüstü durum değişikliği şeklinde tanımlanamaz. Tüm topluma etki etmeyen, yalnızca sözleşme tarafları üstünde etki yaratan durum değişikliklerinde, uyarlama talep edilemeyecektir. Bir başka görüş[334] ise, TBK m. 138'in tatbik edilebilmesi için, durum değişikliğinin sosyal felaket boyutunda olmasının gerekmediğini belirtmektedir. Yalnızca taraflara etki eden veya tarafları ilgilendiren değişiklikler de olağanüstü özelliğe sahip olabilir.

Daha önce de belirttiğimiz gibi, TBK m.138'in tatbik edilebilmesi için durum değişikliğinin sosyal felaket boyutuna ulaşmasına gerek bulunmamaktadır. Durum değişiklikleri, sosyal boyutta veya şahsi boyutta olsa da olağanüstü değişiklik olarak kabul edilebilir. Çünkü durum değişikliğine olağanüstü niteliğini veren, bu değişikliğin kaç insanı etkilediği değil, sözleşmedeki borçlar arasındaki dengeyi bozma ölçüsüdür. Durum değişikliği, borçlar arasındaki dengeyi "önemli ölçüde" bozmuşsa, etki alanına bakılmaksızın, olağanüstü nitelikte olduğu kabul edilmelidir.

Sözleşmenin bir tarafını veya her iki tarafına ağır bir biçimde etki eden ancak olağanüstü niteliğe sahip olmayan durum değişikliklerinde de uyarlama istenebilecektir. Bu görüşün Alman hukukundaki düzenlemeyle uyumlu olduğu öne sürülmüştür[335]. Fakat TBK m. 138'deki açık düzenlemeye bakıldığında bu görüşün, kabul edilebilmesi mümkün değildir. Çünkü bu maddede, durum değişikliğinin olağanüstü niteliği açık şekilde ifade edilmiştir

Uyarlama, sadece sözleşmenin yapılmasından sonra gerçekleşen durum değişikliğinin öngörülemez özellikte olması durumunda olanaklıdır. Durum değişikliği, öngörülebilir ise, TBK m. 138 uygulanmaz ve bu halde uyarlama talebi reddedilir[336].

Yasa koyucu, TBK m. 138'de, taraflarca *öngörülmeyen* durum değişikliği haricinde, öngörülmesi beklenmeyen durum değişikliğine de atıf yapmıştır. Örneğin bir taraf, öngörülmesi beklenen bir durum değişikliğini, öngörmediğini öne sürerek uyarlama isteyemez[337]. Ayrıca, öngörülmesi beklenmeyen bir durum değişikliğini taraflar sözleşmede öngörmüş de olabilir. Bu durumda da, durum değişikliğinin öngörülmesi beklenmeyen bir özellikte olduğu öne sürülerek uyarlama istenemeyecektir. Zira TBK m. 138'de, durum

[333] Aydın,2010: 56; Kaplan,2013: 147.
[334] Baysal,2017: 165; Arat,2006: 103.
[335] Baysal,2017: 166.
[336] Aydın,2010: 56; Arat,2006: 104-105; Kaplan,2013: 151.
[337] Arat,2006:106.

değişikliğinin, gerek taraflarca öngörülmemesi, gerekse öngörülmesi beklenmeyen nitelik taşıması gerekmektedir[338].

Durum değişikliğinin öngörülmesi durumunda taraflar, sözleşme yapılırken gereken önlemleri almaktadırlar[339]. Uygulamada, şartların daha sonra değişeceğini öngören taraflar, sözleşmeye "uyarlama kaydı" koymaktadırlar[340]. Bu halde, işlem temelinin çökmesi durumunda, TBK m. 138 düzenlemesi uygulayacaktır. Çünkü halde, sözleşmeye konulan uyarlama kaydı tatbik edilecektir[341]. Yargıtay, bazı hallerde, olumlu veya olumsuz uyarlama kaydın niteliğine bakarak sözleşmedeki bu kaydın aynen uygulanması talebini reddetmektedir[342]. Sözleşmede bulunan kayıt uygulandığında da, edimler arasında "aşırı" oransızlık varsa sözleşmedeki kaydın aynen uygulanmasını talep etmek, hakkın kötüye kullanılması (TMK m.2) şeklinde kabul edilebilir[343].

Sözleşmede uyarlama kaydı olsa da ortaya çıkan durum aşırı etkiler doğurmuşsa hem doktrin[344] hem de Yargıtay kararlarında[345], TBK m. 138'de düzenlenen öngörülemezlik koşulunun meydana geldiği kabul görmektedir.

2.1.3.2. Tarafları Tacir Olan Kira Sözleşmesi Yönünden Öngörülemezlik Şartı

Öngörülmezlik koşulunun meydana gelip gelmediğinin tespiti, oldukça zordur. Çünkü bu koşul üstünde pek çok unsur etkili olabilmektedir[346]. Bu nedenle, her somut olayın kendi şartları içinde değerlendirilmesi gerekmektedir. Fakat genel olarak, gerçekleşen durumun taraflar bakımından öngörülemez olup olmadığı, dürüstlük kuralı kapsamında tespit edilecektir. Olağan koşullarda, dürüst ve makul bir bireyden umulan öngörü göz önüne alınarak bu tespit yapılır[347]. Buna karşılık, tacirler bakımından, daha sıkı bir inceleme gerçekleştirilir. Çünkü tacirlerin basiretli bir iş adamı gibi hareket etme yükümlülüğü vardır. Yargıtay, kira bedelinin döviz üstünden belirlenmesi durumunda, gereken tedbirleri almayan tacirin uyarlama istemini kabul etmemektedir. Yargıtay'a göre, tacirin basiretli bir iş adamı gibi hareket etme yükümlülüğü bulunduğundan, Türk lirasının döviz karşısında değer

---

[338] Baysal,2012: 124
[339] Baysal,2012:124; Arat, 2006:106.
[340] Eren,2016: 501- 502; Arat,2006: 125-140.
[341] Arat,2006: 125; Kaplan,2013: 122-150.
[342] YHGK. T. 07.05.2003, E. 2003/13-332, K. 2003/340,(https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 05.04.2022).
[343] YHGK. T. 07.05.2003, E. 2003/13-332, K. 2003/340,(https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 05.04.2022); Baysal,2017:193.
[344] Kaplan,2013: 152; Arat,2006: 106-152.
[345] Yargıtay 3. HD., T. 15.02.2017, E. 2017/1407, K. 2017/1427; Yargıtay 6. HD., T. 19.01.2016, E. 2015/859, K. 2016/96, (https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 05.04.2022).
[346] Baysal,2017: 178 vd.
[347] Topuz,2009: 272; Arat,2006: 107.

yitirebileceğini öngörmelidir. Elbette tacirin her türlü durumu veya ihtimali öngörmesi de beklenemez. Bunlar açısından da öngörülemezlik koşulunun tespiti için bazı kıstaslara gereksinim bulunmaktadır. Yargıtay[348], tacirden *aynı alanda faaliyet yapan tedbirini almış ve öngörülü bir tacirden beklenen özenin* gösterilmesini beklemektedir. Ancak, katıldığımız görüş uyarınca, aynı ticaret alanında büyük ölçekli bir işletme ile küçük bir işletmesi bulunan tacirlerin özen yükümlülüğü arasında fark vardır ve bu nedenle Yargıtay'ın koyduğu kıstasın kabul edilmesi mümkün değildir. Bu ölçüt yerine, *aynı durumda olan makul bir tacirdenbeklenen özen kriteri temel* alınmalıdır. Bu şekilde gerçekleşen durum değişikliğini, aynı durumda olan makul bir tacirin öngörmesi beklenmiyorsa, uyarlama istemi kabul edilmelidir[349].

2.1.4.Olağanüstü Durumun Uyarlama Talep Eden Taraftan Kaynaklanmaması

Tarafların sözleşmeyi kurmasından sonra olağanüstü durumun gerçekleşmesine, uyarlama isteminde bulunan tarafın sebebiyet vermemiş olması gerekmektedir. Diğer bir deyişle, sözleşme yapıldıktan sonra gerçekleşen olağanüstü durum nedeniyle mağdur olduğunu öne süren tarafın katkısının bulunması halinde, bu tarafça uyarlama talebinde bulunulması olanaklı olmayacaktır ve uyarlama istemi reddedilir[350]. Yargıtay da uyarlamayı isteyen davacının, olağanüstü hâl ve koşulların meydana gelmesine kendisinin sebep olmamış olmasını aramaktadır[351]. Ayrıca Yargıtay, durum değişikliğinde uyarlamayı isteyen tarafın kusuru bulunmuyorsa TBK m. 138'in uygulanabileceğini belirtmektedir[352].

Uyarlama istemini yapan taraf, olağanüstü durumun gerçekleşmesine sebebiyet vermemesinin yanında olağanüstü durumun meydana gelmesinden sonra da özenli hareket etmelidir. Uyarlama istemini yapana taraf, kira akdinin kurulmasından sonra meydana gelen olağanüstü durumu derhal diğer tarafa bildirmekle yükümlüdür. Aksi halde, uyarlama istemini yapan taraf da olağanüstü durumun daha ağır hale gelmesine yol açmış olacaktır. Bu halde, sözleşme uyarlansa bile geç bildirim ölçüsünde hakkaniyete göre karar verilmesi veya hükmedilecek şeyde indirim yapılması gerekecektir.

Öte yandan, TBK m. 138 hükmündeki "*…borçludan kaynaklanmayan bir sebeple…*" ifadesi haklı olarak doktrinde eleştiriye uğramıştır. Düzenlemede sadece borçludan söz

---

[348] Yargıtay HGK. T. 15.10.2003, E. 2003/13-599, K. 2003/599; Yargıtay HGK. T. 07.05.2003, E. 2003/13-332, K. 2003/340, (https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 06.04.2022).
[349] Baysal,2017: 187.
[350] Türker,2013: 147; Gümüş, 2012: 85; İnceoğlu, 2014: 169; Aydemir,2016: 282; Günay,2017: 129.
[351] Yargıtay 6. HD., T. 25.06.2015, E. 2015/4013, K. 2015/6417,(https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 06.04.2022).
[352] Yargıtay HGK. T. 12.11.2014, E. 2014/13-1614, K. 2014/900; Yargıtay 13. HD., T. 13.06.2014, E. 2013/16898, K. 2014/18895, (https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 06.04.2022).

edilmesi, alacaklının durum değişikliği nedeniyle zor durumda kalmayacağı ve uyarlamayı isteyemeyeceği anlayışına yol açmaktadır[353]. Hâlbuki uygulamada uyarlama istemini hem borçlu hem de alacaklının yapabileceği kabul görmektedir[354]. Sözleşmenin uyarlanması gereksinimi, bazı durumlarda alacaklı açısından da meydana gelebilmektedir. Dolayısıyla, maddede "borçlu" ibaresi yerine "mağdur" ibaresinin yer alması daha isabetli olacaktır[355].

Kural olarak, borcun ifasında temerrüde düşen yan, uyarlama isteyemeyecektir[356]. Bu çerçevede, her iki taraf da uyarlamayı talep edebileceğinden alacaklı ya da borçlu temerrüdü açısından bir fark yoktur. Fakat uyarlama istemine dayanak oluşturan durum değişikliği de temerrüde neden olmuş olabilir. Başka bir ifadeyle, işlem temelinin çökmesine neden olan durum değişikliğinin, temerrüt durumundan evvel meydana gelmesi ve ifanın süresinde yapılmasına engel olması olanaklıdır. Bu nedenle, her temerrüt durumunda, uyarlama isteminin reddedilmesi doğru olmayacaktır. Yalnızca kendi kusuru ile temerrüde düşen yanın uyarlama istemi kabul edilmemelidir. Aksi halde, temerrüde düşmede kusuru olmayan yanın, sözleşmenin değişen şartlara uyarlanmasını isteme hakkı engellenmiş olacaktır[357].

2.1.5. İfanın Beklenemez Olması

Tüm durum değişiklikleri, sözleşmenin uyarlanmasını gerektirmemektedir. Çünkü TBK m.138 düzenlemesi gereğince, sözleşme yapılırken mevcut şartların, daha sonra, "*ifanın istenmesini dürüstlük kuralına aykırı düşecek derecede*"[358] değişmiş olması gerekmektedir. Diğer bir deyişle, TBK m. 138' de yer alan koşullardan biri de, sözleşmenin yapılması sırasında var olan koşulların, mağdur aleyhine ifanın kendisinden dürüstlük kuralına aykırı düşecek biçimde istenemez duruma gelmesidir[359]. Dolayısıyla, uyarlamanın koşullarından biri de, durum değişikliğinin ifa talebine etkisi olacaktır. Durum değişikliğinin boyutu, sözleşme yapılırken belirlenen edimin aynen ifasının talebinin, dürüstlük kuralına aykırılık oluşturması boyutunda olmalıdır. Sadece bu boyutta bir değişiklik, uyarlamayı isteme hakkı verir. Diğer türlü, olağan bir durum değişikliği, sözleşmenin uyarlanmasına yol açmaz[360]. Yargıtay[361] ise,

---

[353] Türker,2013: 147.
[354] Yargıtay 13. HD., T. 13.06.2014, E. 2013/16898, K. 2014/18895; Yargıtay HGK. T. 15.10.2003, E. 2003/13-599, K. 2003/599, (https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 06.04.2022).
[355] Baysal,2012:130; İnceoğlu, 2014: 165.
[356] Yargıtay 11. HD., T. 24.12.2015, E. 2015/1611, K. 2015/13900; Yargıtay 13. HD., T. 29.01.2015, E. 2014/10769, K. 2015/2063,(https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 06.04.2022).
[357] İnceoğlu, 2014: 173; Arat, 2006: 137.
[358] Alman Medeni Kanunu § 313 BGB'de, bu koşul "durum değişikliği sebebi ile, sözleşmenin kurulduğu şekilde ifasının beklenemez hâle gelmesi" olarak belirtilmiştir, bkz. Özyakışır,2019: 169.
[359] Zevkliler ve Gökyayla,2017: 219; Reisoğlu,2013: 411 – 412; Gümüş, 2012: 252; İnceoğlu, 2014: 171.
[360] Baysal,2012: 133; Arat, 2006: 111.

uyarlama isteminin kabulü için, sözleşmenin ifasının mağdur açısında çekilmez hâle gelmesinin zorunlu olduğunu belirtmektedir.

Hem Türk ve Alman hukukundaki hükümlerde hem de Yargıtay tarafından farklı biçimde tanımlanmış olsa da, "*ifanın dürüstlük kuralı uyarınca beklenemezliği*" ölçütünün kullanıldığı söylenebilir. Çünkü durum değişikliğinin, ifayı dürüstlük kuralı gereğince beklenemez hâle getirmiş olması, uyarlamanın şartı olarak aranmaktadır.

İfanın beklenemezliği, olayın bütün nitelikleri göz önüne alınarak dürüstlük kuralı kapsamında belirlenir. Durum değişikliği durumunda aynen ifada ısrar edilmesinin dürüstlük kuralı gereğince beklenemeyeceği kanaatine varması halinde hâkim, sözleşmeyi uyarlar. Aksi durumda, uyarlama talebini kabul etmez. Dürüstlük kuralı uygulanırken hâkimin geniş bir takdir yetkisi bulunmaktadır. Bu halde, bilhassa hukukî güvenliğin temini için benzer olaylarda farklı kararlar verilmemesine dikkat edilmelidir. Bu açıdan, ifanın dürüstlük kuralı gereğince beklenemezliğine dair bazı kıstaslar oluşturulması yararlı olacaktır. Fakat her somut olayın niteliği farklı olduğundan ve hâkimin de farklı kararlar alması gerekeceğinden, hâkimin belli kıstaslara sınırlandırılması, hakkaniyetli çözüm bulunmasını önleyebilir[362].

Bununla birlikte, edimler dengesinin "aşırı derecede" bozulmuş olması halinde, ifanın dürüstlük kuralı gereğince beklenemez hâle geldiği kabul edilmektedir[363]. Doktrinde başka bir görüş ise[364], ifanın yapılmasının uyarlama isteminde bulunan taraf için aşırı güç olması koşulunun aranmaması gerektiğini ileri sürmektedir. Uyarlama isteyen tarafın, ifayı ekonomik olarak yapma durumu var olsa da uyarlama isteminde bulunabilmesi olanaklıdır. Bir diğer görüş[365] gereğince, sözleşmenin uyarlanabilmesi için, tarafın ekonomik güçlük içine düşmesi nedeniyle ifaya zorlanması gerekmektedir.

Kira sözleşmelerinde kira bedeli, aşırı yararlanmaya (TBK m. 28) neden olmamak koşuluyla, serbest şekilde belirlenebilmektedir. İsviçre ve Alman hukuklarında, başlangıçtaki kira bedelinin sınırlandırılmasına dair özel bir hüküm bulunsa da, Türk hukukunda benzer bir düzenleme yoktur. Bu nedenle, başlangıç kira bedeli ve karşı edim arasında, aşırı faydalanma oluşturmayan boyutta bir orantısızlık olabilir. Bu hal, hukuka aykırı olmadığından, sözleşmenin uyarlanmasını da gerektirmemektedir. Kaldı ki, edimler arasındaki orantısızlık, sözleşmenin yapılmasından sonra ortaya çıkan sebeple gerçekleşmiştir. Ancak, sözleşme

---

[361] Yargıtay HGK. T. 01.10.1997, E. 1997/13-493, K. 1997/764; "…sözleşmenin ifasını çekilmez ve katlanılmaz hale geldiğini, işlem temelinin çöktüğünü…" Yargıtay 13. HD., T. 09.06.2005, E. 2005/1874, K. 2005/9749, (https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 06.04.2022).
[362] Özyakışır,2019: 169.
[363] Gümüş,2012: 88; Doğan,2014: 23-24; Türker,2013: 149; İnceoğlu, 2014: 171.
[364] İnceoğlu, 2014: 171
[365] Aydemir,2016: 281.

yapılırken var olan orantısızlık, daha sonra gerçekleşen durum değişikliği sebebiyle aşırı bir hâle gelmişse, bu durumda, sözleşme değişen şartlara uyarlanabilir[366].

2.1.5.1. Kiraya Verenden Edimin İfasının Beklenemez Olması

Kira sözleşmelerinin uyarlanması için, öngörülemeyen olağanüstü haller sebebiyle kiraya veren ve kiracının borçları arasındaki sözleşme dengesinin aşırı ve açık bir biçimde bozulması veya kiraya veren ya da kiracının aşırı ifa güçlüğüne düşmesi gerekmektedir.

Bu dengesizliğin aşırı olmaması durumunda, uyarlama mümkün olmayacaktır[367]. TBK m. 138 metnine bakıldığında, kira sözleşmesinde kiraya verenin, enflasyon nedeniyle kira bedelinin gerçek değerinin azaldığı hallerde kira bedelinin uyarlanması davasını açamayacağı akla gelebilir. Çünkü bu noktada kiraya verenin aşırı ifa güçlüğü içinde bulunmadığı ifade edilebilir. Bunun gerekçesi olarak TBK m. 138'de yalnızca borçlunun aşırı ifa güçlüğüne düşmesinin uyarlama nedeni şeklinde hüküm altına alınmasıdır. Fakat burada örtülü bir kanun boşluğunun bulunduğu varsayılabilir. Yasa boşluğunun bulunması halinde, borçlar arasındaki aşırı orantısızlık sebebiyle işlem temelinin çöktüğü durumlarda da uyarlama olanaklı olacaktır. Bu nedenle, kiraya verenin, sözleşmedeki edimler arası aşırı orantısızlık sebebiyle uyarlama davası açabileceği kabul edilmelidir[368].

Yargıtay, kira sözleşmesinin yenilenmesinden altı ay sonra açılan uyarlama davasında taraflar arasındaki dengenin taraflardan biri aleyhine aşırı derecede bozulduğunun kanıtlanamaması sebebiyle uyarlama davasının reddedilmesi gerektiğini belirtmiştir.

2.1.5.2. Kiracıdan Edimin İfasının Beklenemez Olması

Yukarıda belirtildiği gibi öngörülemeyen olağanüstü durumlar nedeniyle kiracı ile kiraya verenin borçları arasındaki sözleşme dengesinin aşırı ve açık bir biçimde bozulması veya kiracının aşırı ifa güçlüğüne düşmesi gerekmektedir. Kaldı ki, TBK m. 138'de yalnızca borçlunun aşırı ifa güçlüğüne düşmesi uyarlama nedeni sayılmıştır. Ancak, kira sözleşmesinin uyarlaması için edimler arasında dengesizliğin aşırı olması gerekmektedir[369].

Yargıtay[370], çevrede birden çok petrol istasyonunun açılması ve petrol istasyonlarının kârlılığının azalması sebebiyle sözleşme şartlarının kiracı aleyhine ağırlaşmadığı belirtmiştir.

---

[366] Kaplan,2013:143; Arat, 2006:113.
[367] Gümüş,2012: 88; İnceoğlu,2014: 171; Zevkliler ve Gökyayla,2017: 234.
[368] Serozan,2006: 46; Baysal, 2017: 216; Gümüş,2012: 85.
[369] Aydoğdu ve Kahveci,2017: 615; Gümüş, 2012: 88; İnceoğlu,2014: 171; Zevkliler ve Gökyayla,2017: 234.
[370] Yargıtay 6. HD., T. 21.06.2016, E. 2016/5122, K. 2016/4844 (https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 06.04.2022).

Yine Yargıtay başka bir kararında[371], ekonomik krizin üstünden 3 yıl geçmesinden sonra açılan uyarlama davasında, kira sözleşmesinin kiracı bakımından çekilmez bir durum aldığını ileri süremeyeceğinden davanın reddedilmesi gerektiğine karar vermiştir.

2.1.6. Kira Sözleşmesinde Borcun İfa Edilmemiş Olması veya Aşırı İfa Güçlüğünden Kaynaklanan Haklar Saklı Tutulmak Kaydıyla İfa Edilmiş Olması

2.1.6.1. Genel Olarak

Sözleşmeden kaynaklanan edimin yerine getirilmiş olması durumunda sözleşmenin uyarlanmasının olanaklı olup olmadığı doktrinde tartışmalıdır. Doktrinde baskın görüşe[372] göre, sözleşmenin uyarlanabilmesi için edimlerin yerine getirilmemiş olması gerekir. Başka bir deyişle, uyarlama talebi sadece ileriye etkili şekilde öne sürülebilir. Bu görüş, edimin yerine getirilmiş olmasının, edimin ifasının güçleşmediğini gösterdiğini belirtmektedir. Bu görüşü ileri sürenlere göre, edimini yerine getirmesi durumunda borçlu, gerek borcun bulunduğunu gerekse değişen koşullara karşın ifanın kendisinden beklenilebilir olduğunu göstermektedir. Yargıtay da 818 sayılı eBK döneminde verdiği bir kararda sözleşmenin uyarlanması için borcun yerine getirilmemiş olmasını aramıştır[373].

Doktrindeki diğer görüş ise[374] borcun ifa edilmesinin, ifanın güçleşmediğini göstermeyeceğini ileri sürmektedir. Örneğin alacaklının sözleşmenin uyarlanmasını istemesi halinde borcun ifasının, ifanın güçleşmediğini göstermeyeceğini belirtilmektedirler. Alacaklı olan kiraya veren de kira sözleşmesinde kiralananı kullandırma borcu altındadır. Bu halde, ifanın alacaklı bakımından zorlaşmadığı anlamı çıkarılmamalıdır. Bu görüşte, sözleşmenin uyarlanması için uyarlama isteyen taraf bakımından, dürüstlük kuralına göre, uyarlanmamış borcun hangi tarihten başlayarak ifasının beklenemez duruma geldiğinin tespit edilmesi gerekir.

Başka bir görüş[375] ise, ifa edilmiş bir edimin sadece belli koşullarla uyarlanabileceğini kabul etmektedir. Buna göre, sadece ihtirazı kayıtla ifanın gerçekleştirilmesi durumunda sözleşmenin uyarlanması olanaklıdır. Bu görüşün çıkış dayanağı, Türkiye'de geçmişte

---

[371] Yargıtay 11. HD., T. 27.04.2006, E. 2005/2289, K. 2006/4730, (https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 06.04.2022).
[372] Akyol,2006: 91; Arat,2006: 123; Eren,2016: 508; Kaplan,2013: 145; İnceoğlu,2014: 172; Doğan,2014: 25; Aydemir,2016: 282; Zevkliler ve Gökyayla,2017: 224.
[373] Yargıtay 13. HD., T. 21.04.2003, E. 2002/15326, K. 2003/4726, (https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 06.04.2022).
[374] Baysal,2017: 316.
[375] Arat,2006: 124; Burcuoğlu,1996: 63; Ertürk,2005: 444.

ekonomik krizler neticesinde mağdur olan şahısları koruma düşüncesidir. Doktrindeki bu görüş TBK'nın 138. maddesinde de kabul edilmiştir[376].

TBK'nın 138. maddesi uyarınca borçlu, edimini ifa etmemiş veya ifanın aşırı şekilde zorlaşmasından kaynaklanan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olmalıdır. Yasada bu doğrultuda bir düzenleme getirilmesi isabetlidir. Bilhassa kira sözleşmelerinde uyarlama isteyen kiracının kira borcunu ifa etmemiş olması durumunda tahliyesi söz konusu olabilecektir. TBK m. 138'de konulan düzenleme ile bundan böyle ifa edilmiş borçlar bakımından da geriye etkili şekilde sözleşmenin uyarlanması olanaklı hale gelmiştir[377]. Fakat, ifanın aşırı zorlaşmasından kaynaklanan hakların saklı tutularak ifa edilmiş olması gerekmektedir. Bununla birlikte, kısmi ifa durumunda, borçların ifa edilmeyen bölümüne yönelik olarak uyarlamanın gerçekleştirilebileceği kabul edilmektedir[378].

TBK m. 138'e göre aşırı şekilde zorlaşmasından kaynaklanan hakların saklı tutularak ifanın yapılması, bir şekle bağlı tutulmamıştır[379]. İfanın aşırı zorlaşmasından kaynaklanan hakların saklı tutulması için, bunun ifa anında çekince şeklinde ileri sürülmesi gerekir. Aksi halde, sözleşmenin uyarlanması olanaklı değildir[380]. Aşırı ifa zorluğundan kaynaklanan hakların saklı tutulması beyanı, sözleşme benzeri bir irade açıklamasıdır. Bu nedenle, bu durumun HMK m. 200 gereğince senetle kanıtlanması gerekir[381].

Olağanüstü durum nedeniyle bir tarafın uyarlama isteyebilmesi için, o tarafın temerrüde düşmemesi gerektiği belirtilmektedir[382]. Fakat temerrüde düşmüş olsa dahi, bu tarafın temerrüde düşmede kusuru yoksa, sözleşmenin uyarlanmasını talep edebileceği kabul edilmektedir.

Kısmî ifa durumunda da TBK m. 138 uygulanabilecektir. Borcun bir bölümü ifa edilmiş ve TBK m. 138'de yer alan şartlar meydana gelmişse, sadece kalan bölüm açısından uyarlama istenebilir[383]. İfa edilen bölümün uyarlanması ise, sadece ihtirazı kayıtla, TBK m. 138'den kaynaklanan haklar saklı tutulmuşsa olanaklıdır. Aksi durumda, borcun ifa edilen bölümümün uyarlanması mümkün olmayacaktır.

---

[376] Baysal,2017: 317.
[377] İnceoğlu,2014: 173
[378] Eren,2016: 508.
[379] Baysal,2017: 317.
[380] Baysal,2017: 152.
[381] Kılıçoğlu,2017: 345.
[382] Baysal,2012: 133; Doğan,2014: 23; Gülekli,1990: 51; Kaplan,2013: 143-144.
[383] Aydın,2010: 58; Burcuoğlu,1995: 13; Arat, 2006:123.

2.1.6.2. Kira Bedelinin Peşin Olarak Ödenmiş Olması Halinde

Kira sözleşmesi ilişkisinin devam ettirilmesi, kira bedelinin ifasına yani ödenmesine bağlıdır. Sözleşmeyi sürdürmek isteyen kiracı, kira bedelini ifayla yükümlüdür[384]. Kira bedelinin ihtirazı kayıtla ifası durumunda uyarlama hakkı verilmemiş olsa idi, kira sözleşmesinin feshedilmesi tehlikesi ile karşı karşıya kalınırdı. Hâlbuki kiracı, TBK m. 138'den kaynaklanan haklarını saklı tutmak şartıyla, kira bedelini ifa ettikten sonra da sözleşmenin uyarlanmasını talep edebilir[385].

TBK m. 138'in lafzı, peşin ödemelerde, ihtirazi kayıt da konulmamışsa uyarlamaya olanak vermemektedir. Fakat yasa koyucunun amacının bu olmadığı kanaatindeyiz. Yasa koyucu, madde başlığındaki yanlış ifadenin tersine, borçlunun ödeme güçsüzlüğü durumunda sözleşmenin uyarlanmasını değil, sözleşmenin temelinden çökmesi halinde uyarlamayı düzenlemektedir. Borçlunun ekonomik hali iyi olsa dahi, borçlar arasındaki denge aşırı derecede bozulmuşsa, uyarlama talep edebileceği ifade edilmiştir[386]. Kanaatimizce, kira bedelinin peşin ödenmesi halinde de kiracı, ihtirazi kayıt koyarak ödemeyi yapmışsa, uyarlama talep edebilecektir. Yasa koyucu bu hakkı vermişken, ihtirazı kayıt öne sürülmeden kira bedelinin ödemesi yapılmışsa, sözleşmenin uyarlanması istenemeyecektir. Zira bu durumda, ifanın beklenemezliğinden veya aşırı güçleşmesinden söz edilemez[387].

Burada değerlendirilmesi gereken bir diğer husus ihtırazi kayıt koymaksızın kira bedelini peşin ödemiş olan kiracının durumudur. Nitekim kiracı kira bedelini peşin olarak ödedikten sonra sözleşme şartlarını ağırlaştıran ve sözleşme kurulduğu esnada var olmayan durumlar meydana gelebilir. Bu durumda kira bedelini peşin olarak ödemiş olan kiracının uyarlama talep edemeyeceğini söylemek sözleşme adaletine uygun olmayacaktır[388].

TBK m.138'de öngörülen uyarlama talep edebilmesi için borçlunun borcunu henüz ifa etmemiş olması ya da borcunu ifa ederken aşırı ifa güçlüğünden doğan haklarını saklı tuttuğuna ilişkin ihtirazi kayıtla borcunu ifa etmiş olası şartı taraflarca öngörülmesi mümkün olmayan olağanüstü durumun meydana gelmesinden sonra yapılan ifalar için geçerlidir[389]. Nitekim yukarıda da izah edildiği üzere bu şartın konulmuş olmasının sebebi edimini ifa edebilen borçlunun aşırı ödeme güçlüğü içinde olamayacağı varsayımıdır. Oysaki olağanüstü durumun kiracı kira bedelini peşin olarak ödedikten sonra gerçekleşmesi kiracının olağanüstü

[384] Acar,2015: 87.
[385] İnceoğlu,2014: 375.
[386] Akıncı,2020: 88.
[387] Kaplan,2013:152-153
[388] Birinci-Uzun,2021: 60.
[389] Acar-Ünal,2020: 305; Birinci-Uzun,2021: 58.

durum ile aşırı ifa güçlüğüne düşmediğinin bir göstergesi değildir[390]. Bu nedenle olağanüstü durum gerçekleşmeden önce kira bedelini peşin olarak ödemiş olan kiracı bakımından ihtirazi kayıt konulması suretiyle edimini ifa etmiş olması şartı aranmaz[391].

2.1.7. Covid-19 Salgını Yönünden Konunun Değerlendirilmesi

Tüm dünyada etkili olan yeni tip koronavirüs (Covid-19) salgınının etkisiyle ekonomik hayat derinden sarsılmış, salgın kapsamında yapılan sokağa çıkma ve kapanma yasakları yüzünden pek çok sektörde, işyerleri başta olmak üzere kiraların ödenmesi sorunu ile karşılaşılmıştır. Bu salgın, tüm dünyada ekonomik olarak krize neden olarak mücbir sebep kabul edilmiştir[392]. Mücbir sebep, borçlunun faaliyet ve işletmesi haricinde gerçekleşen, genel bir davranış kuralının ya da borcun ihlâline mutlak ve kaçınılmaz bir biçimde neden olan, öngörülmesi ve karşı konulması olanaklı olmayan olağanüstü olaydır[393]. Kira sözleşmeleri de bu salgından en fazla etkilenen sözleşmelerden biri olmuştur[394].

Yargıtay[395] güncel bir kararında "*Uzun süreli kira sözleşmelerinde edimler arasındaki dengenin aşırı bozulması ve sözleşmenin taraflar açısından çekilmez hale gelmesi halinde kira parasının günün ekonomik koşullarına uyarlanması için her zaman uyarlama davası açılabilir. O halde Mahkemece yapılacak iş; az yukarıda açıklanan uyarlama davalarında uygulanması gereken ilke ve esaslar, belirtildiği şekilde tek tek ortaya konulmalı ve konularında uzman üç kişilik bilirkişi kurulundan, tüm bu veriler, kiralananın niteliği, kullanma alanı, konumu, bölgedeki kira parasını da etkileyecek normalin üstündeki imar ve ticaret değişiklikleri, emsal kira paraları, vergi ve amortisman giderlerindeki artışlar, döviz kurlarındaki ani ve aşırı iniş ve çıkışlar ile ülkeyi sarsan ciddi ekonomik kriz veya deprem, sel, yangın, salgın hastalık gibi mücbir sebep sayılan doğal afetlere bağlı ödeme esaslarının yeniden düzenlenmesini gerektirecek olayların varlığı araştırılıp değerlendirilmek suretiyle bir rapor alınmalı ve hasıl olacak sonucuna göre karar verilmesi gerekirken yanılgılı değerlendirme ile kira bedelinin tespitine yönelik karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirmiştir*" ifadelerine yer verilerek, Covid-19 salgını mücbir sebep olarak kabul etmiştir.

---

[390] Birinci-Uzun,2021: 59; Canbolat ve Gönül-Koşar,2022: 153.
[391] Acar-Ünal,2020: 305; Birinci-Uzun,2021: 59.
[392] Çam,2021: 17.
[393] Eren,2016: 582; Yargıtay HGK., T. 27.06.2018, E. 2017/90, K. 2018/1259, (https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 08.04.2022).
[394] Arat,2020: 105; Ünal, 2020.
[395] Yargıtay 3. HD., T. 17.11.2020, E. 2020/2910, K. 2020/6680, (https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 08.04.2022).

Kiraları sözleşmeleri dikkate alındığında, salgının neden olduğu aşırı ifa güçlüğü sebebiyle sözleşmenin yeni şartlara uyarlanmasının, genellikle kiracıların talep edecekleri söylenebilir[396]. Uyarlama açısından sözleşmenin koşullarının değiştiğinin ve taraflardan biri açısından aşırı güçleştiğinin incelenmesi gerekmektedir. Buna göre salgın hastalık gibi bir mücbir sebebin meydana çıkması halinde, akdin yapıldığı esnadaki olguların, borçludan ifanın istenmesini dürüstlük kuralına aykırı düşürecek derecede borçlu aleyhine değişmiş olup olmadığının incelenmesi gerektiği belirtilmiştir[397].

Türk hukukunda salgınla mücadele kapsamında alınan kamusal önlemlerin mücbir sebep olarak kabul edilip edilmediği hususunda tam bir açıklık bulunmasa da[398], Covid-19 salgını kapsamında çıkarılan 7226 Sayılı Kanun'un iş yeri kiralarına ilişkin Geçici 2. maddesinde "*1/3/2020 tarihinden 30/6/2020 tarihine kadar işleyecek iş yeri kira bedelinin ödenememesi kira sözleşmesinin feshi ve tahliye sebebi oluşturmaz*." hükmü bulunmaktadır[399]. Bu hüküm sadece fesih yasağı koymaktadır. Kira bedelini ödeyemeyen kiracı açısından, para borcunda imkansızlık olmayacağı için temerrüde düşer ve temerrüt faizinden sorumlu olur. Fakat ispat külfetini yerine getirirse, kusurlu temerrüdün neticelerinden sorumlu olmayacaktır[400].

Doktrinde de bu salgın hastalığın insandan insana geçmesi, tüm dünyada yayılması ve salgınla mücadele çerçevesinde alınan tedbirlerin ticaret hayatına büyük darbe vurduğu dikkate alınarak mücbir sebep olarak kabul edilmesi gerektiği öne sürülmüştür[401]. Bu salgına karşı konulması olanaklı olmadığı gibi, salgının meydana getirdiği neticeler de öngörülebilir nitelikte değildir[402]. Bununla birlikte, taraflar, kurdukları sözleşmede salgın hastalığı da mücbir sebep olarak düzenlemiş olabilirler.

Türk hukuku bakımından da Covid-19 salgını dolayısıyla alınan önlemler dolayısıyla işyeri faaliyetlerinin durması[403] ya da büyük ölçüde askıya alınması, bir diğer deyişle, "aşırı ifa güçlüğü" nedeniyle sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması iddiası, TBK 138. maddesi kapsamında ileri sürülebilir[404]. Uyarlamanın olabilmesi için geçerli olan sözleşmenin salgından önce kurulmuş olması, bu kira sözleşmesinden doğan bir borcun ifasının salgın nedeniyle aşırı güçleşmesi, borcun ifa edilmemesi veya ifa edilmekle ödemede ihtirazi kayıt

[396] Arat,2020: 105.
[397] İleri,2021: 845.
[398] Oğuz,2020: 1276.
[399] Arat,2020: 109; Makaracı vd., 2020: 2; Cumalıoğlu,2020a; Gündoğdu-Ural,2020.
[400] Cumalıoğlu,2020a; Özer,2020.
[401] Yıldırım,2020: 987; Özçelik,2020: 288; Yücel,2020: 1199; Kayış,2020: 3; Göksoy,2020: 3
[402] Yıldırım,2020: 987, Yörük,2021: 103.
[403] Makaracı vd.,2020: 2.
[404]İleri,2021:844; Cumalıoğlu,2020b; Gündoğdu-Ural,2020; Toprak-Yücesoy,2020; Canbolat ve Gönül-Koşar,2022: 152.

konulmuş olması gerekmektedir. Bu şartlara sahip borçlu, sözleşmenin yeni şartlara uyarlanmasını talep edebilir[405]. Somut olayda, koronavirüs tedbirleri nedeniyle meydana çıkan koşulların uyarlamayı haklı kılıp kılmadığının belirlenmesi gerekir. Bu çerçevede; salgın önlemlerinin işletme faaliyetlerini sınırlamasına karşın, kiracının örneğin internetten satışla ya da sınırlı fiziki alışverişle gelir kaybı yaşamamışsa, bu halde ifanın aşırı derecede güçleştiği ve işlem temelinin çöktüğünden bahsedilemez. Bununla birlikte, örneğin kuaför işleten bir kiracı, salgın tedbirleri nedeniyle işyerini açamıyorsa veya sınırlı seviyede çalıştırıyorsa, önemli oranda gelir kaybına uğramışsa ve kira bedelini ödeyemiyorsa, bu halde işlem temelinin çöktüğü öne sürülebilir[406].

İçişleri Bakanlığı'nca alınan tedbirler kapsamında 81 ilde geçici süreyle bazı işyerlerinde faaliyetlerinin 16 Mart 2020 Pazartesi tarihi saat 24:00 itibari ile geçici süre ile durdurulmasına karar verilmiştir. Sonrasında ise ek bir genelgeyle lokanta, restoran ile pastane ve benzeri iş yerlerinin sadece "paket servis" ve "gel-al" benzeri şeklinde hizmet verebileceği ilan edilmiştir. Koronovirüs salgını sırasında ilgili genelge uyarınca umuma açık ve eğlence yerleri olarak faaliyet yürüten işyerlerinin geçici süre ile kapatılmasına karar verilmiş olmasının, TBK m.136 kapsamında kira ilişkilerinden kaynaklanan yükümlülüklerin ifa edilmesi açısından doğrudan imkânsızlık oluşturacağını söylemek doğru olmayacaktır[407].

TBK m. 136 düzenlemesine göre; borcun ifası borçlunun sorumlu tutulamayacağı nedenlerle imkânsız hale gelirse, borç sona erer. Taraflardan birinin edimlerinin ifasını önleyen bir mücbir sebebin bulunması durumunda, ifanın imkânsızlığına dair düzenlemeler uygulanır. Bu halde, TBK m. 136/2gereğince tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde, imkânsızlık sebebiyle borcu sonlanan taraf, karşı edimini isteyemeyecektir. Karşı edimin alınması halinde, sebepsiz zenginleşme hükümleri uyarınca bu iade edilmelidir. İfa imkânsızlığının borcun bir bölümüne ilişkin olması durumunda, yalnızca imkânsızlaşan bölüm açısından karşılıklı olarak sorumluluktan kurtulma gündeme gelecektir (TBK m. 137). Bu noktada TBK m. 137 gereğince bazı işletmeler açısından kısmi ifa imkânsızlığı önceden öngörülseydi tarafların bu sözleşmeyi yapmayacakları açıkça anlaşılırsa, borcun tamamının sonlanacağı ifade edilmelidir. Fakat faaliyeti geçici şekilde durdurulan işletmelerin kira sözleşmeleri açısından para borcu ifasının imkânsızlaşması gündeme gelmeyeceğinden kural olarak TBK m. 136'nın uygulanması olanaklı olmayıp TBK m. 138 uyarınca "uyarlama" kurumu uygulanacaktır[408].

---

[405] İleri,2021:844.
[406] İleri,2021:845; Gündoğdu-Ural, 2020.
[407] Ünal, 2020.
[408] Toprakkaya,2020.

Kira sözleşmelerinin uyarlanmasına ilişkin Covid-19 salgınındaki en kapsamlı ve güncel karar, Bursa Bölge Adliye Mahkemesi'nin[409] olup, bu kararda ihtiyati tedbir ve kira bedelinin uyarlanması talebinin kabulü açısından emsal nitelik taşımaktadır. Sonuçta 4. Hukuk Dairesi, "taraflar arasında imzalanan kira sözleşmesi esnasında gerçekleşen pandeminin öngörülemeyen bir durum olduğunu ve ihtiyati tedbir kararı verilmemesi halinde ciddi bir zarar oluşturacağını (temerrüt sebebiyle tahliye gibi), taraflar arasındaki menfaat dengesinin gözetilmesi gerektiğini, ihtiyati tedbire karar verilmemesi durumunda kiracının dava sonuna kadar kira bedelini tam olarak ödemek zorunda kalacağını, pandemi sürecinde iş yerinin kapalı olması sebebiyle hiçbir gelir elde edemeyen davacının bahse konu kira bedelini ödeyemeyeceğini ve bunun neticesinde de tahliyesinin gündeme gelebileceğini, bu durumda da davanın sonunda verilebilecek uyarlama kararının davacıya hukuki koruma sağlamayacağı

[409] "Davanın ve uyuşmazlığın esasını halleder şekilde ihtiyati tedbir kararı verilemez. Ancak salgın döneminde bazı iş yerlerinin tamamen kapandığı ve hiçbir gelir elde edemediği göz önünde bulundurulduğunda ihtiyati tedbir kararı verilmemesi halinde kiracının mevcut kirasını ödeyemeyeceği ve kiraya verenin 30 günlük ihtar veya 30 gün süreli icra takibi yaparak kiracıyı temerrüte düşürerek ve tahliye ettirebileceği açıktır. O halde ihtiyati tedbir kararı verilmediğinde kiracı dava sonuçlanıncaya kadar kirasını tam olarak ödemek zorunda kalacak olup, temerrüte düşürülüp tahliye sağlandıktan sonra kiranın uyarlanmasının herhangi bir anlamının kalmayacağı anlaşılmaktadır. Bu durumda kiranın uyarlanmasına ilişkin açılan davadan umulan sonucun oluşması için Hukuk Muhakemeleri Kanunu (HMK)'nun 389/1 maddesinde gösterilen "ciddi bir zararın doğacağından endişe edilmesi" koşulunun mevcut olduğu ve ihtiyati tedbir kararı verilebileceği kabul edilmelidir. 7226 Sayılı Kanun'un geçici 2.maddesi ile kabul edilen "1/3/2020 tarihinden 30/6/2020 tarihine kadar işleyecek iş yeri kira bedelinin ödenememesi kira sözleşmesinin feshi ve tahliye sebebi oluşturmaz." düzenlemesi yasa koyucunun aynı kaygı ile hareket ederek yaşanan pandemi ve alınan tedbirler kapsamında iş yerlerine ilişkin kira sözleşmelerinin feshi ve tahliyenin belirli bir süre ile engellendiğini göstermektedir. Öte yandan üstte açıklandığı üzere ihtiyati tedbir kararı verilmemesi durumunda kiracının temerrüt nedeniyle tahliyesi mümkün olup, tahliyenin telafisi imkânsız zarar doğuracağı açıktır. Ancak mahkemece ihtiyati tedbir kararı verilip, kiralar eksik ödendiğinde davanın sonucunda uyarlamanın koşullarının oluşmadığı veya kiranın daha az miktar düşürülmesi gerektiği benimsendiğinde kiraya verenin aradaki farkı talep etmesi mümkün olup, telafisi imkansız bir zarar doğmayacaktır. Bununla birlikte Covid-19 salgını geçici bir dönem olup, uyarlamanın yalnızca bu dönemi kapsar şekilde yapılması ve salgının etkileri tamamen ortadan kalktığında ve kiracının iş durumu salgın öncesi normale döndüğünde kiranın eski haline gelmesi gerekir. Bu durumda ihtiyati tedbirin de salgının etkileri süresince ve bu etkilerin devam ettiği dönem için uygulanması gerekmektedir. Nitekim HMK'nın "Durum ve koşulların değişmesi sebebiyle tedbirin değiştirilmesi veya kaldırılması" başlıklı 396/1 maddesinde "Durum ve koşulların değiştiği sabit olursa, talep üzerine ihtiyati tedbirin değiştirilmesine veya kaldırılmasına teminat aranmaksızın karar verilebilir. " düzenlemesi bulunmaktadır. Bu yasal düzenleme göz önünde bulundurularak kiranın uyarlanması için açılan davada mahkemece davacı kiracının yapmış olduğu işin niteliği ve tüm koşullar ile taraflarca sunulan deliller göz önünde bulundurularak kiranın mahkemece takdir edilecek bir miktar üzerinden ödenmesi hususunda ihtiyati tedbir kararı verilmeli, ancak bu tedbir kararı mahkemece belirli aralıklarla veya tarafların müracaatı üzerine değerlendirilerek durum ve koşulların değişmesi halinde kaldırılmalı veya belirlenen yeni bir miktar üzerinden devam etmesine karar verilmelidir. Açıklanan bu ilkelere göre dairemizce somut olayda kiracının restaurant olarak işlettiği kiralananda her ne kadar paket servis yöntemi ile işine devam etmiş ise de süreç ve alınan tedbirlerin davacının iş hacminde belirli etkilerinin olabileceği değerlendirilerek ihtiyati tedbir talebinin kabul edilmesi gerektiği benimsenmiştir. Ancak salgın süresince restaurant olan iş yerlerinin etkilenme sürecinin aylara göre değişkenlik gösterdiği ve bu etkilerin ne kadar daha devam edeceğinin belli olmadığı göz önünde bulundurularak ihtiyati tedbirin 6 ayda bir mahkemece gözden geçirilmesi ve yeni durumlara göre kaldırılması veya artırılıp azaltılması hususlarında karar verilmesi gerektiği kabul edilmiştir." Bursa BAM 4.HD., T. 28.09.2020, E. 2020/1103, K. 2020/1008, (https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 09.04.2022).

gerekçeleriyle ihtiyati tedbir talebinin kabulüne ve kira bedelinin %50 azaltılması suretiyle uyarlanarak ödenmesi hususunda ihtiyati tedbir konulmasına" karar vermiştir[410].

Yargıtay 3. Hukuk Dairesi[411] de bu konuda Bursa ve Ankara Bölge Adliye Mahkemeleri arasında çıkan uyuşmazlığın çözümü için verdiği kararda, her ne kadar doktrin ve 6100 sayılı HMK öncesi bazı Yargıtay kararlarında, asıl uyuşmazlığı çözecek nitelikte, uyuşmazlığın özüne ilişkin olarak ihtiyati tedbir kararı verilemeyeceği kabul edilmiş ise de, salgın (pandemi) hastalık sebebiyle, kira sözleşme koşullarının (kira bedelinin) uyarlanmasına ilişkin açılan davada şartların gerçekleşmesi durumunda ihtiyati tedbir kararı verilmesinin HMK m. 389 vd. maddelerine uygun olduğu, Ankara Bölge Adliye Mahkemesinin, kira bedelinin uyarlanması davasında, davanın ve uyuşmazlığın esasını halleder şekilde ihtiyati tedbir kararı verilemeyeceği gerekçesiyle ihtiyati tedbir talebinin reddine ilişkin kararına karşı yapılan istinaf talebinin reddine ilişkin kararı yerinde olmadığına karar vermiştir. Kanaatimizce bu karar salgın dönemi dikkate alınarak isabetli olsa bile, yerel mahkemece verilecek kararlarda, yukarıda ayrıntısı verilen Yargıtay 3. Hukuk Dairesinin 17.11.2020 Tarih 2020/2910 E., 2020/6680 K. sayılı kararında yer alan kriterlere uygun bilirkişi raporu alınması gerekmektedir.

2.2. Uyarlama Davası

2.2.1. Genel Olarak

TBK 138. metnine bakıldığında, sözleşmenin uyarlanmasının mutlak surette hâkimden talep edilmesinin gerekip gerekmediği tartışmalıdır. Bir görüş[412], sözleşmenin uyarlanması yenilik doğuran bir hak olduğu ve mutlaka hâkimden istenmesinin zorunlu olmadığını ileri sürmektedir. Çünkü, TBK m. 138 düzenlemesinde iki netice yer almaktadır. Bunlardan biri sözleşmenin uyarlanması, diğeri ise sözleşmenin sonlandırılmasıdır. Sözleşmeden dönme, yenilik doğuran bir hak olduğundan[413], mahkemede dava açılması zorunlu olmayacaktır. Bu bakımdan TBK m. 138'e uyarınca sözleşmenin uyarlanmasının hâkimden talep edilebileceği, ancak sözleşmeden dönme için bu zorunluluğun bulunmadığı görülmektedir. Kaldı ki, TBK m. 138 düzenlemesinin neticelerinin birbirlerinden farklı hukuki özellikte olduğunun kabulü çelişkili olacaktır[414]. Sözleşmeden dönme neticesi, uyarlamadan çok daha ağır bir vasfa sahiptir. Sözleşmeden dönme hakkı, tarafların beyanıyla ve hâkimden talep edilmeksizin

---

[410] Çam,2021: 18; İleri,2021: 845.
[411] Yargıtay 3. HD., T. 4.6.2021 E. 2021/3452, K. 2021/6001, (https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 09.04.2022).
[412] Baysal, 2017: 346.
[413] Eren,2016: 1148; Antalya, 2017: 283; Buz, 2014: 74.
[414] Baysal,2012: 137.

kullanılabilirken, uyarlamanın hâkimden talep edilmesi zıtlık oluşturmaktadır[415]. Bu görüş bu maddede yer alan iki sonucun kökeni arasında fark görmemekte olup, dönmenin gerçekte sözleşmenin uyarlanmasının en ağır şekli olduğunu belirtmektedir[416]. Öte yandan, bu görüşün bir dayanağı olarak TBK m. 480/2 düzenlemesinin gerekçesi gösterilmektedir. Çünkü bu gerekçede uyarlama hakkının zorunlu şekilde dava yoluyla kullanılmasının zorunlu olmadığı ve dönmenin yenilik doğuran hak olduğu ifade edilmiştir. Bu sebeple, sözleşmenin uyarlanmasının yenilik doğuran hak olduğu ve mutlak surette hâkimden istenmesinin mecburi olmadığı belirtilmektedir.

Doktrindeki bir başka görüş ise[417], sözleşmenin değişen şartlara uyarlanmasının hâkimden talep edilmesi gerektiğini belirtmektedir. Bu görüş uyarınca sözleşmenin tarafları, mahkemeye başvurarak sözleşmenin uyarlanmasını talep edebilir. Hâkim, somut durumun özelliklerini dikkate alarak sözleşmenin uyarlanması kararı verebilir. Bu görüş uyarınca, uyarlamada tarafların bir yetkisi yoktur. Uyarlanması sadece hâkim kararıyla olanaklıdır.

Kanaatimizce de TBK m.138'de düzenlenen uyarlamanın hâkimden talep edileceğine ilişkin hüküm karşısında, aşırı ifa güçlüğüne uğrayan tarafın, tek taraflı irade beyanıyla uyarlama yapması mümkün değildir. Uyarlama, mutlaka hâkimden talep edilmek zorundadır. Çünkü TBK m.138'de sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin objektif ölçütler konulmamıştır. Bunun yanında, aşırı ifa güçlüğünün koşullarının oluşup oluşmadığı taraflar arasında sorun oluşturabilir. Bu sebeple, sözleşmenin uyarlanmasının hâkimden istenmesi gerekir. Fakat hâkim, uyarlamanın olanaklı olmadığını görürse, aşırı ifa güçlüğünü ileri süren taraf, sözleşmeden dönme ya da feshi hakkını kullanabilir.

Kiraya verenin, sözleşmeyi fesheden kiracının aşırı ifa güçlüğüne uğramadığını ve feshin geçersiz olduğunu öne sürerek aynen ifa davası açması mümkündür. Bu halde, hâkim, TBK m. 138'deki koşulların gerçekleşmediği kanaatine varırsa, feshin geçersizliğine karar verir. Bu nedenle, kiracı, kira bedellerinin ödememesi nedeniyle temerrüde düşer ve bunun neticelerine katlanır. Bu yüzden kiracının zor durumda kalmaması için, sözleşmenin feshinden önce uyarlama istemiyle dava açması gerekir. Hâkim, uyarlamanın olanaklı olmadığı görüşüne varırsa, kira sözleşmesini bizzat feshedebilir[418].

---

[415] Atamer, 2006: 16.
[416] Baysal,2012: 137.
[417] Antalya,2017: 281; Aydemir,2016: 284; Burcuoğlu,1995: 14-15; Doğan,2014: 30; Eren,2016: 506; Kaplan, 2013: 146; Ural-Çınar,2014: 131.
[418] Ural-Çınar,2014: 132.

2.2.2.Tarafları

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kira bedelinin uyarlanması davası açma hakkının, TBK'nın 138. maddesi metnine göre, sadece borçluya ait olduğu yani kiracıya ait olduğu düşünülebilir. Fakat değişen şartlar sebebiyle mağdur olan taraf alacaklı da olabileceğinden, kiraya veren tarafından uyarlama istenebilecektir[419].

Kira sözleşmelerinin uyarlama istemleri genelde kiracılar tarafından ileri sürülse de, kiraya verenlerin uyarlama istemeleri de olanaklıdır[420]. TBK m.138'de borçlu ifadesine yer verilse de kiraya verenin uyarlama istemesini önleyen bir durum yoktur. Kiracıların uyarlama talebi, genellikle yabancı para cinsinden belirlenen kira sözleşmesinde dövizde gerçekleşen olağanüstü artışlardan kaynaklanmaktadır. Kiraya verenler de, özellikle uzun süreli kira sözleşmesinde kiralananın değerinin öngörülemeyen olağanüstü bir sebeple artmasından kaynaklı uyarlama talebinde bulunabilmektedir[421]. Örneğin Yargıtay, kiraya verenin ısıtma giderlerini karşıladığı ve ısıtma giderinin miktarının kirayla aynı miktara geldiği bir davada, kiraya verenin uyarlama talebini kabul etmiştir[422].

Taraf yönünden ele alınması gereken bir başka husus da TTK'ya göre tacir vasfına sahip gerçek veya tüzel kişilerin kira bedelinde uyarlama isteminde bulunup bulunamayacağıdır. Doktrinde, TTK m. 18/2 uyarınca basiretli hareket etmeleri gereken tacirlerin öngörülemezlik unsuruna başvurmasına şüpheyle yaklaşılmaktadır[423]. Bu konuda uygulama birliğinin olduğunu söylemek olanaklı değildir. Yargıtay, TBK yürürlüğe girmeden önce verdiği birçok kararda[424] tacirlerin uyarlama istemlerini reddetmişse de, bazı kararlarda da[425] aksine karar vererek kiracının tacir vasfına sahip olmasının bir sorun olmadığı sonucuna ulaşmıştır. Kanaatimizce de basiretli bir iş adamı gibi hareket etmesi gereken ve tacir vasfına sahip kişilere öngörülmezlik koşulu daha sıkı bir şekilde uygulanmalıdır. Ancak, TBK m. 138'de aksine özel bir düzenleme bulunmadığından, bu hükmün tacirler açısından da uygulanabilir olduğunu kabul etmek gerekir.

---

[419] Baysal, 2017: 367; Burcuoğlu,1995: 29-35; İnceoğlu,2014: 165; Ceran,2022: 954.
[420] Baysal, 2017:367; Burcuoğlu,1995: 29-35.
[421] Gümüş,2012: 82; İnceoğlu, 2014: 165.
[422] Yargıtay 13. HD., T. 12.02.1981, E. 1981/147, K. 1981/932,(https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 09.04.2022).; Benzer yönde, Yargıtay 3. HD., T. 26.01.2017, E. 2017/2267, K.2017/679,(https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 09.04.2022).
[423] İnceoğlu,2014: 165; Doğan,2011: 21; Ural Çınar: 2014: 124.
[424] Yargıtay 13. HD., T. 10.06.2003, E. 2003/3622, K. 2003/7636,,(https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 09.04.2022).
[425] Yargıtay 13. HD., T. 03.04.2003, E. 2003/1281,(https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 09.04.2022).

2.2.3.Hukuki Niteliği

Uyarlama davasının hukuki niteliğine ilişkin doktrinde farklı görüşler bulunmaktadır. Bir görüşe göre[426], uyarlama hakkı, yenilik doğuran bir haktır ve bu hak mahkeme haricinde de kullanılabilir. Olağanüstü hallerde uyarlamayı talep eden taraf, yenilik doğuran beyanı karşı tarafa iletmeksizin uyarlama davası açmışsa, dava yoluyla uyarlama hakkına başvurmuş olur. Bu halde hâkimin kararı, bir tespit kararı olacaktır. Başka bir görüş[427] ise, uyarlama hakkının yenilik doğuran bir hak olduğunu ve sözleşmenin uyarlanmasının dava açılarak istenmesi durumunda mahkemenin vereceği kararın inşai nitelikte olduğunu belirtmektedir. Kanaatimizce de sözleşmenin uyarlanması hakkı, hâkimden talep edilmesi zorunlu olan yenilik doğuran bir hak olup, hâkimin vereceği uyarlama karar da inşai niteliğe sahiptir.

Doktrinde uyarlama hakkı kullanılmadan, alacaklının ifa davası açması ve uyarlama hakkı sahibinin aşırı ifa güçlüğünü savunma olarak öne sürmesinin olanaklı olduğu kabul görmektedir[428]. Fakat aşırı ifa güçlüğünü ileri süren tarafın bu savunmasının hukuki niteliğine ilişkin doktrinde değişik görüşler bulunmaktadır. Bir görüş[429] uyarınca, aşırı ifa güçlüğü savunmasının def'i şeklinde kabul edilmesi gerekir. Bu görüşe göre, bu def'inin davaya cevap süresi içerisinde kullanılması gerekmekte olup, def'i kurumunun özelliği dolayısıyla hâkimin re'sen bu hakkı dikkate alamayacağı ileri sürülmektedir. Başka bir görüş[430] ise, aşırı ifa güçlüğünün kaynağının dürüstlük kuralı olduğunu ve dürüstlük kuralının da bir itiraz olduğundan uyarlama isteyen tarafın bu doğrultudaki savunmasını defi şeklinde tanımlanmasının doğru olmadığını belirtmiştir.

Bu hususta bir başka görüş[431] de uyarlama hakkının yenilik doğurucu bir hak olduğunu ve yenilik doğurucu hakların kullanılmaları halinde hukuki sonuçlarını meydana getirdikleri savunulmaktadır. Dolayısıyla, bir yenilik doğurucu hakkın varlığını defi şeklinde öne sürerek ifadan kaçınmanın olanaklı olmadığı ifade edilmiştir. Bu yüzden, uyarlamayı isteyen taraf, uyarlama hakkını yalnızca defi yoluyla öne sürmemeli, uyarlama hakkını diğer tarafa göndereceği bir beyanla da kullanabilmelidir. Uyarlama hakkının cevap dilekçesinde kullanılması halinde, yenilik doğuran bu hak, cevap dilekçesinin diğer tarafa tebliğiyle kullanılmış sayılacaktır. Uyarlama hakkı kullanılmamış ise, hâkim uyuşmazlık esnasında bunu re'sen inceleyemez. Katıldığımız bir başka görüşe[432] göre, uyarlamanın savunma şeklinde öne sürülebilecek olup, ancak öncesinde hâkimden uyarlamanın istenmesi

[426] Baysal,2017: 402; Buz,2005: 84.
[427] Gümüş,2012: 85; İnceoğlu,2014: 174.
[428] Baysal,2017: 401.
[429] Arat,2006: 177-178.
[430] Dural,1976: 32-33.
[431] Buz,2005: 251-252; Baysal,2017: 402.
[432] Antalya,2017: 283; Ceran,2022: 955.

gerekmektedir. Bunun nedeni, TBK m. 138 gereğince uyarlamanın hâkimden istenmesinin gerekmesidir.

2.2.4.Görevli ve Yetkili Mahkeme

HMK'nın 4. maddesinde sulh hukuk mahkemelerinin görevli olduğu uyuşmazlıklar gösterilmiş olup kira sözleşmesinden doğan bütün uyuşmazlıklar da bu kapsamda kabul edilmiştir. Bu kapsamda, kira bedelinin uyarlanması davalarında görevli mahkeme, HMK m. 4/1/a gereğince sulh hukuk mahkemesidir[433].

HMK'nın 6. maddesindeki genel yetki kuralı gereğince, yetkili mahkeme, davanın açıldığı tarihteki davalının yerleşim yeri mahkemesi olacaktır. Bu yüzden kira bedelinin uyarlanması davasında yetkili mahkeme, davalının yerleşim yeri mahkemesidir.

Öte yandan, kira sözleşmesinin uyarlanması davası, kira sözleşmesinden doğan bir ihtilaf olduğundan HMK'nın 10. maddesi[434] de uygulama alanı bulacaktır. Hükme göre, sözleşmeden kaynaklanan davalar, sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesinde de açılabilir. Bu yüzden, taraflar, sözleşmenin yerine getirilme yerine ilişkin olarak belirli bir ifa yeri belirlememişse, TBK m. 89 gereğince sözleşmenin yerine getirilme yeri, kiraya verenin yerleşim yeri olacaktır. Tarafların aksini belirlediği bir ifa yeri bulunmuyorsa, kiraya verenin yerleşim yeri mahkemesi de yetkili olacaktır.

6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu, 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nda olduğu sözleşmenin kurulduğu yerin yetkisini kabul etmediğinden, sözleşmenin kurulduğu yer mahkemesinde uyarlama davası açılması olanaklı değildir.

Bununla birlikte, taraflar tacir veya kamu tüzel kişisi ise, kararlaştırdıkları mahkemelerde de uyarlama davası açılabilecektir. Çünkü HMK m. 17 gereğince, tacirler ya da kamu tüzel kişileri, aralarında çıkmış ya da çıkabilecek bir uyuşmazlığa ilişkin olarak, bir ya da birden fazla mahkemeyi sözleşmeyle yetkili hale getirebilirler. Taraflarca aksine karar alınmadıkça, dava yalnızca sözleşmeyle tespit edilen bu yer mahkemelerinde açılır. Bu maddenin uygulanabilmesi için akit tarafların her ikisinin de tacir veya kamu tüzel kişisi olması gerekmektedir. Geçerli biçimde akdedilmiş bir yetki sözleşmesi varsa, yetkili mahkeme tarafların belirlediği yer mahkemesi olacaktır.

Uyarlama davasının ne zaman açılabileceğine dair TBK'da bir hüküm yoktur. Bu dava olağanüstü durumun meydana gelmesinden sonra her zaman açılabilir[435].

---

[433] Aydemir,2016:284; Y. 20. HD., T. 30.03.2016, E. 2016/1859, K. 2016/3664, (https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 09.04.2022).

[434] "Sözleşmeden doğan davalarda yetki MADDE 10- (1) Sözleşmeden doğan davalar, sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesinde de açılabilir".

[435] İnceoğlu,2014: 174; Zevkliler ve Gökyayla:2017: 236.

Burada tartışılması gereken bir diğer konu konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin uyarlanması davası için arabuluculuğa başvurunun dava şartı olup olmadığıdır. Arabuluculuk, özel hukuka ilişkin bir uyuşmazlığın tarafı olan kişilerin alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemlerinden biridir. Arabuluculuk ihtiyari ve zorunlu arabuluculuk olmak üzere ikiye ayrılır. İhtiyari arabuluculukta adından da anlaşılacağı üzere taraflar özgür iradeleriyle arabulucuya başvururken; zorunlu arabuluculuk dava şartı olup yerine getirilmediği takdirde açılan dava usulden reddedilecektir[436].

6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun 5/1.a maddesi uyarınca TTK'nın 4. maddesinde belirtilen tüm ticari davalar ile diğer özel kanunlarda yer alan ticari davalardan, konusu bir miktar paranın ödenmesi olan alacak ve tazminat talepleri hakkında dava açılmadan önce arabulucuya başvurulmuş olması dava şartıdır[437].

Zorunlu arabuluculuk için aranan ilk koşul davanın mutlak veya nispi bir ticari dava olmasıdır. Dolayısıyla ticari dava TTK ile düzenlenmemiş veya ticaret mahkemelerinin görev alanına girmeyen bir dava olsa dahi zorunlu arabuluculuğa tabi olması mümkündür[438].

Dava şartı zorunlu arabulucuk için aranan ikinci koşul ise dava konusunun bir miktar paranın ödenmesi olan alacak ve tazminat talebine ilişkin olmasıdır. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin uyarlanması talebiyle açılmış bir davada kira bedelinin uyarlanması talebinin bu ikinci şartı taşıyıp taşımadığı konusu tartışmalıdır. Yargıtay bir kararında[439] konusu menfi tespit olan davada davacının borçlu olup olmadığı tespit edilirken davalının da alacaklı olup olmadığının tespit edildiğini dolayısıyla dava konusunun bir miktar alacağa ilişkin olduğunu belirtmiştir[440]. Kanaatimizce uyarlama davasında tarafların her ikisi de tacir ise ve ticari işletmeden kaynaklanan bir uyuşmazlık söz konusu ise arabuluculuk dava şartı olacaktır.

2.2.5. Hâkimin Sözleşmeye Müdahale Etmesi

2.2.5.1.Genel Olarak

TBK m. 138 düzenlemesinin uygulama koşullarının tümünün bulunması halinde, sözleşmenin değişen şartlara uyarlaması hâkimden istenebilir. Uyarlama, sözleşmenin içeriği ya da süresiyle ilgili değişiklikleri kapsar[441]. Bu madde kapsamında hâkimden, sözleşmenin değişen şartlara uyarlanması için süresinin uzatılması ya da kısaltılması istenebilir[442]. Bu

[436] Tanrıver,2006: 151.
[437] Süral-Efeçınar ve Yardım,2019: 15.
[438] Süral-Efeçınar ve Yardım,2019: 16.
[439] Yargıtay 11. HD., T. 10.02.2020, E. 2019/3048, K. 2020/1093, (https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 17.07.2022).
[440] Yılmaz ve Türkoğlu,2020: 1.
[441] Eren,2016: 501; Kaplan,2013: 121.
[442] Gümüş,2012: 89-90; İnceoğlu,2014: 176

halde uyarlama, sözleşme süresinde değişiklik yapılarak gerçekleştirilir. Fakat uygulamada, uyarlama çerçevesinde çoğunlukla sözleşmenin içeriğine ilişkin değişiklik istemleri söz konusu olabilmektedir. Bu istemler, genelde karşı edimin artırılması veya indirilmesi, taksitle ödeme yapılması, ifa amacıyla süre verme gibi biçimlerde meydana çıkmaktadır[443]. Bu kapsamda, kira bedelinin uyarlanması talebi de sözleşme içeriğinde değişiklik gerçekleştirilerek yapılmaktadır. Çünkü TBK m.138 kapsamında hâkim, kira bedelini, değişen şartlar sebebiyle mağdur olan taraf lehine, artırarak veya indirerek uyarlamaktadır[444].

2.2.5.2. Kira Bedeline Müdahale Etmesi

Borçlar hukukunda sözleşmelerin olabildiği sürece ayakta tutulması tercih edilmektedir. Bu nedenle, TBK m. 138 gereğince uyarlama olanaklı iken, sözleşmenin,

[443] Kaplan,2013:121, 154, 155; Arat,2006: 192 vd.

[444] "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, "Sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülmeyen 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." şeklinde düzenlenerek mevzuatımıza girmiştir. İlgi maddenin gerekçesinde de "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 Kanunu'nun 2. maddesinde öngörülen dürüstlük kurallarıdır. Ancak, sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması ya da dönme hakkının kullanılması, şu dört koşulun birlikte gerçekleşmesine bağlıdır.
a.Sözleşmenin yapıldığı sırada, taraflarca öngörülmeyen ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum ortaya çıkmış olmalıdır.
b.Bu durum borçludan kaynaklanmamış olmalıdır.
c.Bu durum, sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguları, kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirmiş olmalıdır.
d.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." denilerek uygulama da kabul edilen uyarlama davasına ilişkin ilkelerin yasa maddesi haline getirildiği belirtilmiştir.
Somut olayda; taraflar arasında geçerli kabul edilen kira sözleşmesi 15.05.2004 başlangıç tarihli ve 15 yıl gibi uzun süreli olup kiraya veren davacı, 15.05.2015 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere değişen hal ve şartlara göre kira bedelinin uyarlanmasını talep etmiştir. Uzun süreli kira sözleşmelerinde edimler arasındaki dengenin aşırı bozulması ve sözleşmenin taraflar açısından çekilmez hale gelmesi halinde kira parasının günün ekonomik koşullarına uyarlanması için her zaman " uyarlama " davası açılabilir. O halde Mahkemece yapılacak iş; az yukarıda açıklanan uyarlama davalarında uygulanması gereken ilke ve esaslar, belirtildiği şekilde tek tek ortaya konulmalı ve konularında uzman üç kişilik bilirkişi kurulundan, tüm bu veriler, kiralananın niteliği, kullanma alanı, konumu, bölgedeki kira parasını da etkileyecek normalin üstündeki imar ve ticaret değişiklikleri, emsal kira paraları, vergi ve amortisman giderlerindeki artışlar, döviz kurlarındaki ani ve aşırı iniş ve çıkışlar ile ülkeyi sarsan ciddi ekonomik kriz veya deprem, sel, yangın, salgın hastalık gibi mücbir sebep sayılan doğal afetlere bağlı ödeme esaslarının yeniden düzenlenmesini gerektirecek olayların varlığı araştırılıp değerlendirilmek suretiyle bir rapor alınmalı ve hasıl olacak sonucuna göre karar verilmesi gerekirken yanılgılı değerlendirme ile yazılı şekilde kira bedelinin tespitine yönelik karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirmiştir" , Yargıtay 3. HD., T. 17.11.2020, E. 2020/2910, K. 2020/6680; benzer yönde bkz. Yargıtay 3. HD., T. 15.02.2017, E. 2017/1407, K. 2017/1427, (https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 09.04.2022).

dönme ya da fesihle sonlandırılmaması gerekir. Bu şekilde, TBK m. 138'de yer alan koşullar ortaya çıkmışsa, ilk olarak sözleşmenin uyarlanmasına çabalanır. Çünkü dönme ya da fesih hakkı, yalnızca uyarlamanın olanaklı veya beklenebilir[445] olmadığı durumlarda söz konusu olmaktadır. Buna göre, yasa koyucu, değişen şartlar nedeniyle sözleşmenin sonlandırılmasını tamamıyla yasaklanmasa da "son çare" şeklinde kabul etmiştir[446].

Uyarlamanın amacı, tarafların çıkarları dikkate alınarak, borcun ifasının beklenebilirliğinin yeniden temin edilmesidir[447]. Fakat hâkimin sözleşmeyi ne şekilde uyarlayacağına ilişkin yasal bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu konuda hâkimin geniş bir takdir yetkisine sahip olduğu söylenebilir. Doktrinde[448] uyarlamanın, dürüstlük kuralı (TMK m. 2/1) ve hakkaniyete (TMK m.4) uygunluk kriterleri kapsamında yapılacağı öne sürülmektedir. Buna göre, hâkim, dürüstlük kuralı ve hakkaniyete uygun şekilde yeni bir kira bedeline karar vererek sözleşmeyi değişen şartlara uyarlar.

Kira sözleşmesinin uyarlanması konusunu, uygulamada genellikle kira bedeli oluşturmaktadır. Kiralananın değişen şartlar neticesinde aşırı değerlenmesi durumunda edimler arasında ortaya çıkan dengesizliğin, kira bedelinin yükseltilmesi suretiyle giderilmesi, kira sözleşmelerinde uyarlamaya örnek verilebilir. Bununla birlikte, ülkemizde gerçekleşen ekonomik krizler sebebiyle Türk lirasının dövize oranla aşırı değer kaybı durumunda, döviz üstünden belirlenen kira bedelinin hakkaniyete uygun bir miktara indirilmesi de sözleşmenin uyarlanmasına örnek verilebilir[449].

6098 sayılı TBK'nın yürürlüğe girmesinden sonra, kira bedeli haricindeki sözleşmenin diğer koşullarına ilişkin uyarlama kararı verilmesi hukuken olanaklı hale gelmiştir. Aşağıda ayrıntılı belirtildiği gibi, hâkim tarafından kira sözleşmesinin süresine ilişkin uyarlama kararı verilmesi de olanaklıdır[450].

Kira sözleşmelerinin uyarlanması genellikle kira bedeline ilişkin olduğundan, hâkim, sözleşme koşulları ile olağanüstü şartları birlikte ele alarak, tarafların amacı, borçlar arasındaki dengeyi de dikkate alarak dürüstlük kuralına ve hakkaniyete uygun bir kira bedeli tespit etmelidir. Başka bir deyişle, bir tarafı zarara uğratacak biçimde uyarlama kararı verilemeyecektir[451]. Bunun yanında, uyarlama isteyen taraf, uyarlamanın sözleşmenin hangi

[445] Baysal,2017: 257; Topuz,2009: 337.
[446] Burcuoğlu,1995: 15.
[447] Topuz,2009: 322.
[448] İnceoğlu,2014: 176; Aydın,2010: 59; Kaplan,2013: 156 vd.
[449] Görmez,2018: 157.
[450] Gümüş,2012: 90; İnceoğlu,2014: 175.
[451] Gümüş,2012: 90; İnceoğlu,2014: 176.

şartlarına göre gerçekleştirilmesi gerektiğini hâkime ifade etse bile, hâkim, talep edilenler istenilenler haricindeki koşullarda da sözleşmenin uyarlanabileceği kabul görmektedir[452].

Bazı hallerde önceden öngörülemez değişikliğin etkisi belli süreyle sınırlı olabilir. Bu durumda, sözleşmenin belli bir süreyle sınırlı şekilde uyarlanmasında hukuken bir engel yoktur. Sözleşme kurulduktan sonra meydana çıkan durum değişikliği geçici süreli ise, borçların bu durum değişikliğinin ortadan kalkması zamanına kadar uyarlanması gerekmektedir. Örnek olarak, işlek bir caddede olduğu için yüksek fiyata kiralanan işyeri, bu caddede gerçekleştirilen kazı çalışmaları sebebiyle iş yapamayıp zarar ettiyse ve verdiği yüksek kira bedeli nedeniyle kârı ciddi şekilde azalmışsa, kazı çalışmalarının bitimine kadar, kira bedelinin başlangıçtaki kira bedeli ile kâr arasındaki oran üstünden uyarlanması gerekir[453].

Uygulamada, uyarlamaya ilişkin bazı ölçütler benimsenmiştir. Yargıtay'a göre[454], kira bedelinin TBK m. 138 kapsamında değişen şartlara uyarlanması, sadece kira bedelinin tespitine dair metotlar kullanılarak yapılamaz. Kira bedelinin tespitine dair veriler, uyarlama yapılırken yalnızca yardımcı olarak başvurulabilecek bir kaynak şeklinde göz önüne alınabilir. Buna göre, uyarlamada, kira bedelinin tespitine göre daha fazla faktörün dikkate alınması gerekmektedir. Yargıtay[455], yeterli araştırma yapılmaksızın hazırlanan bilirkişi raporu ile uyarlamanın yapılamayacağına karar vermektedir. Uzman bilirkişilerin hazırladıkları raporlarda, "*kiralananın niteliği, kullanma alanı, konumu, bölgede kira parasını da etkileyecek normalin üstündeki imar ve ticari gelişmeler gibi değişiklikler, emsal kira*

---

[452] Gümüş,2012: 86; Ural-Çınar,2014: 135.

[453] Baysal,2017: 377

[454] "Sözleşmeye yazılan özel hükümler yorumlanıp, bunların taraflara sağladığı hak ve yararlar ile ekonomik değişikliklerin etkileri, kiralananın nitelikleri gibi somut olayın özelliği ile belirlenecek tüm objektif ve sübjektif hal ve koşullar değerlendirilmeli, uyarlama yapılması kanaatine varılırsa, sözleşmedeki intibak boşluğu, hak ve nesafet, doğruluk, dürüstlük kuralları (TMK. 2/1, 4. md) ışığında yasa boşluğunda olduğu gibi TMK. nun 1. maddesindeki yetkiye dayanılarak hâkim tarafından doldurulmalıdır. Sözleşmenin değişen hal ve şartlara intibakını öngören veya görmeyen her türlü karar yukarıda açıklanan esasların, toplanan delillerin ret ve kabul edilen yönlerini, dayanaklarını içerir şekilde gerekçeli ve Yargıtay denetimine uygun olmalıdır. Burada önemle belirtilmesi gereken husus uyarlama davalarına özgü temel kurallar gözetilmeksizin salt kira parasının tesbitine ilişkin davalarda izlenen yöntemlerle, örneğin sadece taşınmazın cinsi, yüzölçümü, bulunduğu mevki, emsal taşınmazların kira bedelleri gibi verilerle intibak boşluğu doldurulup, sözleşme düzeltilemez. Değerlendirmede bunlar ancak yardımcı kaynak olarak gözetilebilir. Diğer bir anlatımla, sözleşmede yüklenilen edimleri tamamen başka bir anlam verilecek hale getirmek suretiyle bir tarafa beklenmedik şekilde olağanüstü yararlar sağlanamaz, sözleşme yeni bir hale dönüştürülemez. Yine sözleşmenin kurulması sırasında tarafların sözleşmeyi uzun süreli yapmalarına ilişkin birleşen amaç ve iradeleri hiçbir zaman gözden kaçırılmaması gereken vazgeçilmez bir olgudur. Gerçekten de uzun bir süreyle kira akdine bağlanmış kiracı ve kiralayanın hak ve vecibelerini, kısa süreli kira sözleşmesinin tarafları ile bir konumda görmenin sözleşme serbestîsi ilkesine, adalet ve mantık kurallarına aykırı olacağında duraksamaya yer olmamalıdır. Aksinin düşünülmesi halinde sözleşmenin fesih edildiği, yeni bir sözleşmenin ortaya çıktığı sonucuna kavuşmak gerekir ki hükümlerini sürdüren bağlayıcı ve ayakta duran sözleşme karşısında bunu kabul etmek mümkün değildir", Yargıtay 3. HD., T. 15.02.2017, E. 2017/1407, K. 2017/1427; aynı yönde bkz. Yargıtay 6. HD., T. 16.03.2015, E. 2015/1566, K. 2015/2519 (https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 09.04.2022).

[455]Yargıtay 3. HD., T. 15.02.2017, E. 2017/1407, K. 2017/1427; Yargıtay. 6. HD., T. 01.07.2014, E. 2014/7121, K. 2014/8734,(https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 09.04.2022).

paraları, vergi ve amortisman giderlerindeki artışlar"ın yer alması gerekir. Bu somut veriler ve tespitler dikkate alınarak, tarafların amacı, dürüstlük kuralı ve hakkaniyete uygun yeni bir kira bedeline karar verilir. Aksi takdirde davanın reddine karar verilir.

Yerel mahkeme kararı, uyarlama kriterlerini içermeli ve gerekçeli olmalıdır. Uyarlama koşullarının mevcut olup olmadığı konusunda araştırma yapılmaksızın yalnızca kira bedelinin tespitine dair esaslar dikkate alınarak karar verilmesi doğru değildir. Uyarlama davasında karara dayanak olan bilirkişi raporunun uyarlama konusunda aranan şartları taşıması ve uyarlama kararı verilmesinin gerekçelerini içermesi gerekir[456].

Yargıtay'a göre[457], döviz cinsinden belirlenen kira bedelinin uyarlanması sırasında, yukarıda verilen kriterlere ilave olarak, yabancı paranın Türk Lirası karşısındaki değer artışı dikkate alınır. İlk olarak, o döviz cinsinin Türk Lirası karşısında olağan ekonomik şartlardaki artışlarla erişmesi gereken değeri belirlenir. Daha sonra, dava tarihi itibariyle yabancı paranın Türk Lirası karşısında "beklenenin üstündeki" değer artışı tespit edilir. Bu iki değer arasındaki fark, yabancı para şeklinde belirlenen kira bedelinin uyarlanmasında göz önüne alınır.

Kira bedelinin uyarlanması davasında göz önünde bulundurulması gereken bir konu da kiracının, kiralanana yaptığı faydalı ve zorunlu masrafların değerlendirilmesidir. Kiralanana yapılan masraflar, kira bedelinin uyarlanması durumunda ele alınır. Burada kiracının yaptığı giderlerin uyarlamaya katkıda bulunup bulunmadığının tespiti gerekir[458]. Bunun yanında Yargıtay[459], kira bedelinin yıllık olarak ve peşin alınması halinde kira bedelinin peşin alınmasının kiraya verene temin ettiği ekonomik yararların, uyarlama davasında değerlendirilmesi gerektiğine karar vermiştir. Kira bedelinin peşin alınması halinde, işlem temelinin çökmesi üstünde yapacağı etkinin ele alınması gerekmektedir.

Yargıtay 818 sayılı eBK'nın yürürlükte olduğu dönemde verdiği kararlarda, kira bedelinin uyarlanmasından sonra tespit edilen miktarın kira bedeli olarak kabul etmekteydi[460]. Bu nedenle uzatım yıllarında uyarlanan kira bedeli üzerinde TBK m. 344 düzenlemesi gereğince artış yapılması gerekmektedir. Ayrıca, TBK m. 344/3 gereğince rayiç bedelin tespiti uyarlama kararının üstünden beş yıl geçtikten sonra olanaklıdır[461].

---

[456] Yargıtay 6. HD., T. 07.04.2016, E. 2015/7802, K. 2016/2888; Yargıtay 3. HD., T. 26.01.2017, E. 2017/2267, K. 2017/679,(https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 09.04.2022).

[457] Yargıtay 6. HD., T. 17.06.2015, E. 2015/4410, K. 2015/6106,(https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 09.04.2022).

[458] Yargıtay 13. HD., T. 22.02.2001, E. 2001/1169, K. 2001/1891, (https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 09.04.2022).

[459] Yargıtay 13. HD., T. 08.07.1997, E. 1997/4573, K. 1997/6354, (https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 09.04.2022).

[460] Yargıtay HGK T. 20.10.2004, E.. 2004/6-434, K. 2004/564, (https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 09.04.2022).

[461] İnceoğlu,2014: 176.

Öte yandan, güncel kararlarının aksine 818 sayılı eBK'nın yürürlükte olduğu dönemdeki bir kararında Yargıtay[462], sözleşmede yer alan artış koşulunun kira bedeliyle ilgisi olduğundan, uyarlama davasının ikame edilmesiyle bu koşulun ortadan kalktığına karar vermiştir. Bu açıdan uyarlama kararı ile tespit edilen ve kesinleşen miktar üstünden bir artırma istenemez. Bu yöndeki taleplerin her dönem başında ancak kira bedelinin tespiti davası ile sağlanması olanaklıdır. Yargıtay'ın bu kararı isabetli değildir. Çünkü kira sözleşmesinin uyarlanması suretiyle yeni kira bedeli tespit edildiğinde, artış koşuluna dair bir uyarlama yapılmadıysa, artış koşulunda değişiklik olmaması gerekir. Bu nedenle, gelecek dönemlerde uzayan artış koşulu ile kira bedelinin tespiti gerekir.

Bunların yanı sıra hâkim, HMK m. 26 gereğince uyarlama davasında tarafların talep sonuçlarıyla bağlıdır. Talepten fazlasına ya da başka bir şeye karar veremez. Somut olayın duruma göre talep sonucundan daha azına karar verebilir[463].

2.2.5.3. Sözleşme Süresine Müdahale Etmesi

6098 sayılı TBK'nın kira sözleşmelerinde uyarlamaya dair yürürlüğe girmesinden sonra, sözleşmenin kira bedeli haricindeki diğer koşulları hakkında da uyarlama kararı verilmesine hukuki bir engel yoktur[464]. Hâkimin kira sözleşmesinin süresine dair uyarlama kararı vermesi de olanaklıdır. Hâkim, uyarlama davası kapsamında, sözleşme süresinin uzatılmasına ya da kısaltılmasına dair uyarlama kararı verebilir[465].

818 sayılı eBK'nın yürürlükte olduğu dönede Yargıtay, kira sözleşmelerinde uyarlamanın yalnızca kira bedeline dair olabileceğine karar vermiştir[466]. Yargıtay'ın bu içtihadını değiştirmesi gerekmektedir. Yargıtay 2017 yılında verdiği bir kararında, kira sözleşmesinde tarafların belirlediği artış koşulunda uyarlamanın mümkün olmadığını belirtmiştir[467].

---

[462] Yargıtay. 6. HD., T. 24.06.1998, E. 1998/5606, K. 1998/5641,(https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 09.04.2022)..

[463]Ural-Çınar,2014: 135; Yargıtay 6. HD., T. 25.12.2014, E. 2014/10396, K. 2014/14589,(https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 09.04.2022).

[464] Yavuz vd,2016: 279; Gümüş,2012: 90; İnceoğlu,2014: 175.

[465] İnceoğlu,2014: 176.

[466] Yargıtay HGK., T. 20.10.2004, E. 2004/6-434, K. 2004/564, (https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 09.04.2022).

[467] "Somut olayda; Davada dayanılan ve hükme esas alınan 20.08.2003 başlangıç tarihli 20 yıl süreli kira sözleşmesine ilişkin uyuşmazlık bulunmamaktadır. Sözleşmede yıllık 425.000.000 Lira kira bedeli ödeneceği ve kiranın her yıl % 35 oranında artırılacağı kararlaştırılmıştır. Sözleşme geçerli olup tarafları bağlar. Sözleşmede kararlaştırılan kira artış şartında uyarlamaya gidilemez. Bununla birlikte her davada açıldığı tarihteki koşullara göre değerlendirilme yapılması zorunluluğu vardır. Geçmişe dönük olarak doğmuş kira alacağının indirilmesi şeklinde uyarlama istenemeyeceği hususu da dikkate alınarak yukarıda açıklanan sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin kural ve yöntemlerin ışığı altında mahkemece; yerinde uygulama yapılıp, uzman bilirkişiler düşüncesinden de yararlanmak suretiyle, kiralananın niteliği, kullanma alanı, konumu, bölgede kira parasını da etkileyecek normalin üstündeki imar ve ticari gelişmeler gibi değişiklikler, emsal kira paraları, vergi ve

2.2.5.4. Sözleşmenin Sona Erdirilmesi

TBK'nın 138. maddesindeki koşulların oluşması durumunda bu koşullara bağlanan diğer netice, sözleşmenin sona erdirilmesidir. Bu madde gereğince sözleşmenin sonlandırılabilmesi için uyarlamanın sözleşmenin amacına uygun olmaması ya da olanaklı olmaması gerekir. Sözleşmenin sonlandırılması, sözleşmeden dönme ya da feshi şeklinde olacaktır[468].

Sözleşmenin sonlandırılması için sözleşmenin uyarlanması durumunda da ifanın mağdurdan beklenmemesi gerekir. TBK m. 138'de gözetilen ifanın beklenemezliği koşulu, bu maddede öngörülen neticeler açısından da önemlidir[469]. Bununla birlikte, sözleşmenin uyarlanmasının olanaklı olduğu durumlarda tarafların iradesi, sözleşmenin sonlandırılması doğrultusunda ise bu halde de sözleşmenin sonlandırılması gerekir. Fakat uyarlamayı isteyen taraf, yalnızca sözleşmenin uyarlanmasını istemişse ve TBK m. 138'de öngörülen koşullar yoksa hâkim sözleşmeden dönmeye karar veremez[470]. Taraflardan biri uyarlamayı, diğer taraf sözleşmenin sonlandırılmasını talep ederse, hâkim, öncelikle olarak kira sözleşmesini uyarlamaya çalışır[471].

TBK m. 138'de sözleşmenin sonlandırılması için iki koşulun öngörüldüğü söylenebilir. Bunlardan birisi, TBK m. 138'de yer alan koşulların meydana gelmiş olmasıdır. İkincisi ise, sözleşmenin uyarlanmasının olanaklı olmaması, sözleşmenin amacına aykırı olması ya da tarafların sözleşmenin uyarlanmasını talep etmediklerinin anlaşılmasıdır. Bu koşulların bulunması halinde, TBK m. 138 gereğince sözleşmenin sonlandırılması olanaklıdır. Sözleşmenin sonlandırılması, sürekli sözleşmelerde sözleşmenin feshi şeklinde kendini gösterir. TBK m. 138/1/c/2'de de sürekli edimli sözleşmelerde, kural olarak, dönme yerine fesih hakkının kullanılacağı ifade edilmiştir[472].

Bu maddedeki koşullar gerçekleştiğinde, sözleşmenin uyarlanması somut olayın özelliklerine göre olanaklı olmayabilir. Bu halde sözleşmeden dönme ihtimalinin kullanılması gerekir. Sözleşmeden dönme, uyarlamanın en ağır içimidir ve hatta "sıfıra uyarlama" şeklinde

---

amortisman giderlerindeki artışlar araştırılıp, değerlendirilerek, sonuçta işlem temelinin çöktüğü, sözleşmedeki çıkar dengesinin katlanılamayacak derecede davacı aleyhine bozulduğunun benimsenmesi halinde kiracının ne miktar kira parasından sorumlu olacağının belirlenmesi, böylece sözleşmedeki kira parasını, tarafların amacına uygun objektif iyiniyet, hak ve nesafet (TMK 2/1, 4. md) kurallarının elverdiği ölçü ve düzeyde uyarlanması, aksi halde ise davanın reddine karar verilmesi gerekirken, sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin açıklanan kural ve yöntemler yeterince gözetilmeden, eksik araştırma ve inceleme ile davanın reddine karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirmiştir", Yargıtay. 3. HD. T. 19.06.2017, E. 2017/6433, K. 2017/10426, (https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 10.04.2022).

[468] Baysal,2017: 380; Doğan,2014: 30; İnceoğlu,2014: 177; Serozan,2006: 272; Zevkliler ve Gökyayla,2017:241.

[469] Baysal,2019:380.

[470] Antalya,2017: 283; Doğan,2014: 31; Kılıçoğlu,2017: 345.

[471] Baysal,2019: 380, Arat,2006: 194-195.

[472] Baysal,2019: 380.

adlandırılmaktadır[473]. Bu sebeple, aşırı ifa zorluğunun koşulları gerçekleştiğinde sözleşmeden dönme, son çare şeklinde uygulanmalıdır[474]. Sözleşmenin uyarlanması halinde taraflar arasında sözleşmedeki risk dağılımı adil şekilde yapılamıyorsa sözleşmeden dönme yoluna gidilmesi gerekir[475].

Sözleşmeden dönülmesi durumunda, sözleşmeden dönmenin hüküm ve neticeleri de önemlidir. Sözleşmeden dönmeyle beraber, ifa edilmemiş asli ve yan edimler sona erecektir[476]. İfa edilmiş borçların iadesi hususunda doktrinde değişik görüşler vardır. Bir görüş[477] göre, ifa edilmiş edimlerin iadesi, sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre istenebilir. Bu nedenle, sözleşmenin sonlandırılması yoluna gidilecekse, sözleşmeden dönmeye dair hükümlerin kıyasen uygulanması, geçmişe etkili bir sona erme sebebi olarak tarafların ifa ettikleri edimleri sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre istemeleri gerekir. Katıldığımız diğer görüşe göre[478] ise, sözleşmeden dönme halinde sözleşme içeriği tersine döndüğünden, ifa edilen edimlerin geri verilmesi gerekir. İfa edilmemiş edimlerin de sürekli defi hakkıyla önlenmesi olanaklıdır. İfa edilmiş edimler doğrudan doğruya sözleşmeden kaynaklanan iade talebiyle istenir.

Sözleşmenin olağanüstü haller nedeniyle uyarlanması halinde, yükümlülüğü azalan ya da yükümlülükten kurtulan tarafın sözleşmenin karşı tarafının zararını giderecek bir tazminat ödeyip ödemeyeceği konusu doktrinde tartışmalıdır. TBK kapsamında tazminatın oluşabilmesi için tazminat borçlusunun kusuru ya da sözleşmeye aykırılığın bulunması gerekir[479]. Öte yandan, tazminat ile aşırı ifa güçlüğü hükümleri de birbiri ters düşmektedir. Çünkü tazminata karar verilmesi, ifanın tazminat aracılığıyla yerine getirilmesini sağlamaktadır. Bu halde mağdur olan tarafa müspet ya da menfi zararın tazmini gibi bir yükümlülük verildiğinde, sözleşmenin uyarlanması kurumu anlamsız kalacaktır[480].

Sözleşmeden dönme, değiştirici yenilik doğuran haklardandır[481]. Sözleşmeden dönme hakkı, hâkim kararı alınmasına gerek bulunmaksızın sözleşme koşulları aleyhine değişen borçlu tarafından, diğer tarafa ulaşması gereken tek taraflı irade beyanı ile kullanılır.

---

[473] Baysal, 2012: 137.
[474] Serozan,2006: 272.
[475] Baysal,2019: 380.
[476] Buz, 2014:145 vd.
[477] Tandoğan,2010: 504.
[478] Eren,2016: 1287; Hatemi ve Gökyayla,2012: 261; Baysal,2019: 38.
[479] İnceoğlu,2014: 252.
[480] Baysal,2019: 389.
[481] Eren,2016: 1148; Antalya,2017: 283; Buz, 2014: 74.

2.2.6. Uyarlama Davasının Açılma Zamanı

Kira bedelinin tespiti davasından farklı şeklinde uyarlama davasının açılma zamanı ile ilgili TBK'da bir düzenleme yoktur. Uyarlama davası, olağanüstü durumun meydana gelmesinden sonra herhangi bir zamanda açılabilir[482]. Buna karşın, doktrinde olağanüstü durumun meydana gelmesinden sonra uzun bir süre geçmeksizin uyarlama davasının açılması gerektiği ifade edilmiştir[483]. Çünkü bu halde, ifanın beklenemez olmadığının kabul edilmesi gerekir. Doktrinde bir görüş, bu görüşü paylaşmakla beraber bu hususta değerlendirme yapılırken katı yorumlardan kaçınmak gerektiğini söylemektedir[484]. Bilhassa kiracının dava açmadan evvel kiraya verenle uzlaşma yollarına başvurmaması ve uzlaşma sağlanamaması halinde belirli bir süre geçmektedir. Uzlaşma için geçirilen bu süre dikkate alınarak iyiniyetli kiracıların cezalandırılmaması gerektiği belirtilmiştir[485].

Sözleşmenin sonlanmasının ardından geçmişteki kira dönemleri için uyarlama davası açılıp açılamayacağının da tartışılmaktadır. TBK'nın yürürlüğe girmesinden evvel uyarlama davası, Yargıtay kararlarıyla hukukumuzda uygulamaya konulmuştur. Bu konuda Yargıtay, uyarlamanın sadece ileriye etkili olabileceğine karar vermiştir[486]. Fakat TBK m. 138'de aşırı ifa güçlüğünden kaynaklanan hakların saklı tutularak ifa edilebilmesi kabul edilmiştir. Mahkeme kararının verilmesiyle birlikte uyarlama davasının geriye etki edebileceği kabul görmüştür[487]. Doktrinde bir başka görüş[488], TBK m. 138 düzenlemesine karşın sözleşmenin sonlanmasından sonra uyarlamanın olanaklı olmadığını ileri sürmektedir. Bu durumun istisnasının uyarlama davasının açılmasından sonra sözleşmenin sonlanması olduğu belirtilmektedir. Katıldığımız bir başka görüş[489] uyarınca, TBK m. 138'de tanınan olanak karşısında bu görüşe katılmak olanaklı değildir. Buna göre aşırı ifa güçlüğünden kaynaklanan hakların saklı tutularak yerine getirilmesi durumunda, sözleşmenin feshinden sonra da geriye etkili şekilde uyarlama davası açmak olanaklıdır.

2.2.8.Uyarlama Kararının Uygulanması

Uyarlama kararının uygulanmasına ilişkin olarak Yargıtay, kira bedelinin tespiti kararının uygulanmasına dair bazı esaslar kabul etmiştir. Kira bedelinin uyarlanmasına dair mahkeme kararıyla tespit edilen kira farkı alacağının vadesinin gelmiş sayılması için, yalnızca

---

[482] İnceoğlu,2014: 174.
[483] Aydemir,2016: 242; Gümüş,2012: 88.
[484] İnceoğlu,2014: 175.
[485] İnceoğlu,2014: 175.
[486] Yargıtay 13. HD., T. 26.05.1997, E. 1997/2353, K. 1997/4833,(https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 10.04.2022).
[487] İnceoğlu,2014: 175.
[488] Gümüş,2012: 90.
[489] İnceoğlu,2014: 175.

alacaklının borçludan ifada bulunmasını talep edebileceği zamanın gelmiş olması yeterli olmayıp, aynı zamanda o kararın kesinleşmiş olması gerekir. Kira bedelinin uyarlanmasına dair mahkeme kararları kesinleşmedikçe, bu karara istinaden ilamsız icra ve tahliye talepli icra takibi yapılamayacak ve alacak davası açılamayacaktır[490]. Bununla beraber avukatlık ücreti, yargılama gideri ve peşin harç da ilamın fer'i niteliğinde olduğundan, mahkeme kararı kesinleşmeksizin takibe konulamayacaktır[491].

Uygulamada kira sözleşmesinin uyarlanması davası genellikle kira bedeline ilişkin olsa da TBK m. 138 uyarınca kira sözleşmesinde kira bedeli haricindeki başkaca koşullarında ve hükümlerinde uyarlama yapmaya aslında bir engel bulunmamaktadır[492].

Hâkim, uyarlama kararında kira sözleşmesinin maddeleri ile olağanüstü değişikliklere neden olan şartları birlikte değerlendirir ve tarafların amacı, edimler arasındaki yeniden kurulması gerekli olan dengeyi de dikkate alarak hakkaniyet ve dürüstlük kuralı kapsamında bir kira bedeli belirlemelidir[493]. Bunun yanında, hâkim bir tarafın zarar göreceği bir biçimde de uyarlama kararına hükmedemez. Daha önce de belirttiğimiz üzere hâkim, kiralananın kullanım amacı, niteliği, mevkii ve bulunduğu yerdeki başka yerlerin kira bedellerini bilirkişi incelemesi yaptırmalı ve borçlunun sorumluluğunu belirlemelidir. Sonuçta hâkim kira bedelini ödenebilir bir düzeye getirmeli ve gerekçelerini de kararında ifade etmelidir[494].

Kira bedeli döviz olarak kararlaştırılmışsa, Yargıtay kira bedelinin uyarlanmasına dair bazı kıstaslar geliştirmiştir. Bu kapsamda, döviz cinsinden kararlaştırılan kira bedeli

---

[490] "Davalının, alacağın tahsiline yönelik karar düzeltme isteğinin incelenmesinde; Kira bedelinin uyarlanmasına ilişkin mahkeme kararı ile tespit edilen kira farkı alacağının ifa zamanının gelmiş sayılması için, sadece alacaklının borçludan eda da bulunmasını isteyebileceği zamanın gelmiş olması yeterli olmayıp, aynı zamanda o kararın kesinleşmiş olması da gerekir. Kira bedelinin uyarlanması kararları kesinleşmedikçe, bu kararlara dayanarak ilamsız icra ve tahliye istekli takip yapılamaz, alacak davası açılamaz. Bu durumda mahkemece uyarlanan kira bedelinin tahsiline yönelik talebin reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı gerekçe ile 40.000 USD nin tahsiline karar verilmesi doğru değildir", Yargıtay 6. HD. T. 25.12.2014, E. 2014/10396, K. 2014/14589, (https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 10.04.2022).

[491] "Kira tespit ilamları (12.11.1979 tarih 1979/1-3 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı), Menfi tespit davasına ilişkin ilamlar (İİK 72. madde), Yabancı Mahkeme ilamlarının tenfizi hakkındaki kararlar (MÖHUK. 41/2), Sayıştay Kararları (6085 sayılı Sayıştay Kanunu 53. madde), İdare aleyhine açılan haciz veya ihtiyati haciz uygulamaları ile ilgili davalarda verilen kararlar (2577 sayılı İYUK 28/1,) Bu istisnai hükümlere göre, kira uyarlama konulu ilamın anılan maddeler karşısında kesinleşmeden takibe konulabilmesi olanaklı değildir", Yargıtay 8. HD., T. 27.04.2015, E. 2014/9742, K. 2015/9466, (https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 10.04.2022)

[492] Gümüş,2012: 90.

[493] İnceoğlu,2014: 175.

[494] İnceoğlu,2014: 176; "…bilirkişi tarafından da uyarlamaya ilişkin yukarıda belirtilen kurallar doğrultusunda bir inceleme yapılmadığı görülmektedir. Bu haliyle hazırlanan raporun, kira bedelinin uyarlanması talebi hakkında verilen hükme esas yeterli araştırma içermediği ortadadır" Yargıtay 6. HD., T. 07.04.2015, E. 2014/6270, K. 2015/3438; aynı yönde bkz. Yargıtay 3. HD., T. 12.06.2017, E. 2017/8522, K. 2017/9749, (https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 10.04.2022).

uyarlanırken, yabancı paranın Türk parası karşısındaki değer artış oranının göz önüne alınması gerektiği ifade edilmiştir[495].

Uyarlama isteminde bulunan taraf, uyarlama talep ettiği koşullar ne olursa olsun hâkim somut olayın gereklerine bakarak, talepte bulunulan koşullar haricinde de uyarlama yapabilir[496]. Ancak hâkim, HMK m. 26 uyarınca taleple bağlılık ilkesi kapsamında istenilenden fazlasına karar veremez[497]. Bununla birlikte, kira sözleşmesinin uyarlanması istemiyle açılan davada sözleşmenin feshi talebi öne sürülmemişse bu halde hâkim re'sen sözleşmenin feshine karar veremez[498]. Bu durumda uyarlama da olanaklı değilse hâkim davayı reddetmelidir[499].Öte yandan, aylık kira bedelinin brüt şekilde uyarlanması gerekir ve hangi tarihten başlayarak uyarlama yapılacağı kararda açık şekilde yazılmalıdır[500].

2.3.Kira Sözleşmesinin Uyarlanmasının Benzer Kurumlardan Ayırt Edilmesi

Kira sözleşmesinin uyarlaması kurumunun, genellikle kira bedelinin belirlenmesi kurumu ile karıştırıldığı görülmektedir[501]. Bu nedenle, iki kurum arasındaki farklılık ve benzerliklere değinilmesi gerekmektedir. Ayrıca, uyarlama kurumunun, kira sözleşmesinin haklı nedenle olağanüstü feshi ile yarıştığı haller de bulunmaktadır.

2.3.1.Kira Bedelinin Belirlenmesinden

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde, kiracının korunması esası getirilmiştir. Bu kapsamda, kiracının ekonomik bakımdan ya da pazarlık gücü açısından zayıf durumda olduğu

---

[495]Yargıtay 3. HD., T. 24.10.1994, E. 1994/6791, K. 1994/9014, (https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 10.04.2022).

[496] Gümüş,2012: 86.

[497] "Hüküm tarihinde yürürlükte olan 6100 sayılı HMK'nun 26.maddesine göre; "Hâkim, tarafların talep sonuçlarıyla bağlıdır; ondan fazlasına veya başka bir şeye karar veremez. Duruma göre, talep sonucundan daha azına karar verebilir." Somut olayda davacı vekili dava dilekçesi ile; 01/01/2014 tarihinden itibaren kira bedelinin fazlaya ilişkin haklar saklı kalmak kaydıyla aylık 12.000 TL'sı senelik 144.000 TL'sı olarak tespit edilmesine karar verilmesini talep etmiş iken, mahkemece HMK'nun 26.maddesinde belirtilen taleple bağlılık ilkesine aykırı olacak şekilde, talep aşılarak 01/01/2015-31/12/2015 tarihleri arasındaki kira dönemi için aylık kira bedelinin tespit edilmesi ve yine talep olmadığı halde 01/01/2016 tarihinden itibaren kira ilişkisinin devam edeceği her kira yılı için kira bedelinin 6098 sayılı TBK 344. Md. Uyarınca her yıl ÜFE oranında artırılmasına karar verilmiş olması doğru görülmemiştir", Yargıtay 3. HD, T. 05.07.2017, E. 2017/2134, K. 2017/11094 (https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 10.04.2022).

[498] İnceoğlu,2014: 177.

[499] Ural Çınar, 2014: 133.

[500] "Mahkemece, aylık kira bedelinin hangi tarihten itibaren ve brüt olarak hangi bedel üzerinden uyarlanmasının istendiği tereddüte yer bırakmayacak şekilde davacı kiraya verene açıklattırması ve eksik harcın tamamlanması konusunda süre vermesi, harcın tamamlanmasından sonra yargılamaya devam olunup işin esası hakkında karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm kurulması doğru değildir", Yargıtay 6. HD. 30.06.2015 T. 2015/4450 E. 2015/6636 K.,(https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 10.04.2022).

[501] "Olayımızda ise; Her ne kadar hukuki niteleme hakime ait ise de, dava dilekçesindeki beyanlar ve tüm dosya kapsamından davacının talebinin kira bedelinin tespiti değil, kira bedelinin günün koşullarına uyarlanması mahiyetinde olduğu…"Yargıtay 6. HD, T.25.12.2014, E. 2014/3305, K. 2014/14592, (https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 10.04.2022).

kabul edilerek sözleşme özgürlüğüne sınırlamalar getirilmiştir[502]. Bu kira sözleşmelerinde, sözleşmenin sonlandırılmasına dair kısıtlayıcı hükümler getirilmiştir. Örneğin belirli süreli kira sözleşmeleri, belirlenen sürenin bitmesi ile bir bildirim yapılmasına gerek olmaksızın sonlanmaktadır (TBK m. 300/2). Bununla birlikte, belirli süreli konut ve çatılı işyeri kiralarında sürenin bitmesi, sözleşmeyi kendiliğinden sonlandırmaz. Bu çeşit kiralarda, süresinin sonlanmasına istinaden sözleşmeyi sonlandırma hakkı, yalnızca kiracıya verilmiştir. Kiracı, sürenin sonlanmasından en az on beş gün önce bildirimde bulunmazsa sözleşme aynı koşullarla bir yıl boyunca uzatılmış kabul edilir (TBK m. 347/1)[503]. Ancak, sözleşmenin uzadığı yılda, kira bedelinin de aynı miktarda kalması mümkün değildir[504]. Aksi durumda, kira bedelinin değişmemesi mülkiyet hakkına müdahale niteliğinde olabilecektir[505].

Kira bedelinin, değişen ekonomik koşullara uyum sağlaması gerekmekte olup, TBK m.343'de bu amaçla getirilmiştir. Yasa koyucu, kiracı aleyhine değişiklik yapılamaması kuralına, TBK m. 343 gereğince kira bedelinin belirlenmesini istisnasını getirmiştir. Bu düzenleme ile sözleşmenin uzadığı yılda kira bedeli tespit edilerek, kiracı aleyhine bile olsa sözleşmede değişiklik yapılması mümkündür[506]. Fakat kira bedelinin tespiti, yalnızca TBK m. 347/1 gereğince bahse konu uzama yılları için getirilmemiş olup, TBK m. 344/3 uyarınca, sözleşme süresi bitmeden de kira bedelinin dava açılarak tespiti olanaklıdır. Yasa koyucu, TBK m. 344/3'te, sözleşme süresi içinde de olsa beş yıllık sürenin geçmesi halinde kira bedelinin hâkim tarafından rayiç değere göre tespitini hüküm altına almıştır. Uygulamada bu dava "kira tespit davası" şeklinde tanımlanmaktadır[507].

Kira tespit davası ile bir kira yılına ilişkin kira bedeli tespit edilmektedir[508]. Bu davasının hukukî niteliği, doktrinde tartışmalıdır. Bir görüş uyarınca[509], kira tespit davası neticesinde bir tespit hükmü verildiğinden, bu davalar, tespit davası[510] niteliğini taşımaktadır. Katıldığımız ikinci bir görüş uyarınca[511] ise, kira tespit davası, inşaî dava[512] niteliğine

---

[502] Doğan,2011: 28.
[503] Birinci-Uzun,2017: 138
[504] İnceoğlu,2014:122; İnceoğlu ve Baş, 2011: 523; Ceran,2022: 889; Öktem-Çevik,2022: 42.
[505] Anayasa Mahkemesi, T. 26.03.1963, E. 1963/3, K. 1963/67 sayılı Kararı.
[506] Kaynar,2014: 50; İnceoğlu,2014: 122-123.
[507] Özer,2011: 1027; Topuz ve Topuz,2008: 85.
[508] "… Kira parasının tespiti davalarında hüküm, bir kira yılına ait kira parasının ne olacağının belirlenmesine ilişkindir..." Yargıtay HGK. T. 03.12.2014, E. 2013/3-1175, K. 2014/997, (https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 10.04.2022).
[509] Kuru,2016: 204.
[510] HMK m. 106: "Tespit davası yoluyla, mahkemeden, bir hakkın veya hukuki ilişkinin varlığının ya da yokluğunun yahut bir belgenin sahte olup olmadığının belirlenmesi talep edilir." Tespit davasına ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. Pekcanıtez vd.,2013:435, Kuru,2016: 204 vd.
[511] Pekcanıtez vd, 2013: 439.
[512] HMK m. 108: "İnşaî dava yoluyla, mahkemeden, yeni bir hukuki durum yaratılması veya mevcut bir hukuki durumun içeriğinin değiştirilmesi yahut onun ortadan kaldırılması talep edilir." İnşaî dava hakkında bkz. Pekcanıtez vd,2013: 469 vd.

sahiptir. Çünkü tespit davasında bir hukukî ilişkinin mevcudiyeti ya da yokluğuna karar verilirken, kira tespit davasında hâkim, bir yıl boyunca uygulanacak olan kira bedelini belirler ve sözleşmedeki kira bedeli, hâkim kararıyla değişir. Bu halde, sadece tespit hükmünden söz edilemez ve HMK m.108 kapsamında kira bedeli bu kararla yeniden oluşturulmuştur. Sonuçta, kira tespit hükmü, var olan bir hukuki durumun içeriğinin değiştirilmesi sonucunu meydana getirmektedir. Dolayısıyla, kira tespit davası, inşaî dava niteliğine sahiptir[513].

Kira bedelinin uyarlanması davası ise, aşırı ifa güçlüğü halinde TBK m.138 kapsamında açılabilmektedir[514]. Bu hüküm, bütün sözleşme ilişkilerine uygulanabilme imkânına sahip genel bir düzenlemedir[515]. Kira bedelinin uyarlanması davası, TBK'da özel bir hükümle düzenlenmediğinden TBK m.138'deki şartların bulunması halinde bu dava açılabilecektir. Diğer bir deyişle, kira bedelinin uyarlama davasının açılabilmesi için geçerli olan sözleşmenin salgın veya aşırı ifa güçlüğüne neden olan olaydan önce kurulmuş olması, sözleşme yapılırken mevcut olan şartların ve durumun değişmesi, durum değişikliğinin yukarıda belirtildiği üzere, savaş, ekonomik kriz, salgın ve yıkıcı doğa olayları gibi olağanüstü ve öngörülemez nitelikte olmalıdır[516]. Tacirler, basiretli bir iş adamı gibi hareket etme yükümlülüğüne sahip olduğundan öngörülemezlik açısından daha sıkı değerlendirme yapılmaktadır. Ayrıca, durum değişikliğinin mağdurdan kaynaklanmaması ve ifanın dürüstlük kuralı gereğince beklenmemesi gerekmektedir[517]. Son olarak kira sözleşmesinden kaynaklanan bir borcun ifa edilmemesi veya ifa edilmekle ödemede ihtirazi kayıt konulmuş olması gerekmektedir. Bu şartlara sahip taraf, sözleşmenin yeni şartlara uyarlanmasını isteyebilir.

Kira bedelinin uyarlanması davasının hukuki niteliğine ilişkin doktrinde farklı görüşler bulunmaktadır. Bir görüş uyarınca[518] göre, uyarlama hakkı, yenilik doğuran bir haktır ve bu hak, mahkeme haricinde de kullanılabilir. Olağanüstü hallerde uyarlama isteyen taraf, yenilik doğuran beyanı karşı tarafa iletmeksizin uyarlama davası açmışsa, dava yoluyla uyarlama hakkına başvurulmuş olur. Bu halde hâkimin hükmü, tespit hükmünden oluşmaktadır. Bir diğer bir görüş[519] ise, uyarlama hakkının yenilik doğuran bir hak olduğunu ve akdin uyarlanmasının dava açılarak istenmesi durumunda mahkemenin vereceği kararın inşai nitelikte olduğunu belirtmektedir. Kanaatimizce de sözleşmenin uyarlanması hakkı, hâkimden

[513] Öktem-Çevik,2022: 44.
[514] Burcuoğlu,1996: 59.
[515] Baysal,2017: 97 vd.
[516] Topuz,2009: 267; Arat,2006: 103; Baysal,2017: 165.
[517] Baysal,2012: 133; Arat,2006: 111.
[518] Baysal,2017: 402; Buz,2005: 84.
[519] Gümüş,2012: 85; İnceoğlu,2014: 174.

talep edilmesi zorunlu olan yenilik doğuran bir hak olup, hâkimin vereceği uyarlama karar da inşai niteliğe sahiptir.

Kira bedelinin tespiti davası, TBK'nın 345. madde metninden anlaşıldığı üzere kiraya veren tarafından açılmalıdır. Fakat özellikle TBK m. 344/3 gereğince rayiç bedelin belirlenmesi için açılan kira bedelinin belirlenmesi davalarının kiracı tarafından açılması da olanaklıdır[520]. Yargıtay da bu davanın, taşınmazın maliki yanında kiraya veren veya kiracı tarafından da açabileceğini belirtmiştir[521]. Kira bedelinin tespiti davası, TBK'nın 345/1 maddesi uyarınca her zaman açılabilir.

Kira bedelinin uyarlanması davası açma hakkının ise, TBK'nın 138. maddesi metnine göre, sadece borçluya ait olduğu yani kiracıya ait olduğu anlaşılabilir. Fakat değişen şartlar sebebiyle mağdur olan taraf alacaklı da olabileceğinden, kiraya veren tarafından uyarlama istenebilecektir[522]. Uyarlama davasının ne zaman açılabileceğine dair TBK'da bir hüküm yoktur. Bu dava, olağanüstü durumun meydana gelmesinden sonra her zaman açılabilir[523].

Uygulamada Yargıtay'a göre[524], tespit davaları, bir hukuki ilişkinin var olup olmadığının tespitine dair davalardır. Fakat kira tespit davası, bir hukukî ilişkiyi tespit etmemektedir. Kira tespit davasında hâkim, TBK m. 347/1 gereğince bir uzama yılına ilişkin kira bedelini belirler. Bu maddede yer alan koşullar meydana geldiğinde, sözleşme, kira bedeli hariç olmak üzere, aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış kabul edilir[525]. Uzama yılında, kira bedeli belirli olmayan bir kira sözleşmesi bulunduğundan kira tespit kararı, bu uzama yılına ilişkin kira bedelini tespit eder. Bu gerekçelerle kira tespit davalarının, inşaî dava niteliğinin ağır bastığı söylenebilir[526].

Kira bedeli tespit kararları, ilâmlı icraya konu olamayacağı ileri sürülmüştür[527]. Bu kararlarda, yalnızca kira bedeli belirlendiğinden, TBK m. 344 kapsamında açılan davalarda, kira bedelinin tespiti ile birlikte tahsili talep edilemeyecektir. Çünkü kira bedelini isteme hakkının, kira tespit kararı ile doğmayacağı, kira bedeli borcunun sadece vadesi geldiği andan başlayarak istenebilecektir. Kira tespit kararı ile tespit edilen bedel, sözleşme uyarınca muaccel olmayabilir[528]. Bu durumda, kesinleşmiş tespit kararı bulunsa bile, kira bedeli borcu, muaccel olmadığından istenemez. Kira bedelinin vadesi gelmesine karşın ifa edilmezse,

[520] Öktem-Çevik,2022: 43.
[521] Yargıtay. 3. HD., T. 01.11.2012, E. 2012/17279, K. 2012/22404, (https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 10.04.2022); Gümüş,2012: 77-78.
[522] Baysal,2017: 367; Burcuoğlu,1995: 29-35; İnceoğlu,2014: 165.
[523] İnceoğlu,2014: 174; Zevkliler ve Gökyayla,2017: 236.
[524] Yargıtay HGK. T. 24.02.2016, E. 2014/3-348, K. 2016/173; Yargıtay HGK. T. 26.02.2014, E. 2013/3-633, K. 2014/154, (https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 10.04.2022).
[525] Birinci-Uzun,2017: 142.
[526] Özyakışır,2019: 136.
[527] Özyakışır,2019: 136.
[528] Ceran,2022: 890.

kiraya veren eda davası açmak zorundadır[529]. Kira tespit kararının kesinleşmesi, vadesi gelen kira alacağı istemi ile açılan eda davaları açısından kesin delil niteliğindedir[530]. Ancak Yargıtay, kesinleşmesi halinde kira bedeli tespit kararlarının icraya konulmasının mümkün olduğuna karar vermiştir[531].

Kira bedelinin uyarlanmasına dair ilamın uygulanması konusunda, kira bedelinin tespiti ilamının icrasına ilişkin açıklamalar kabul edilmektedir. Yargıtay da, kira bedelinin tespiti kararın uygulanmasına dair esasları kabul etmiştir[532]. Kira bedelinin uyarlanmasına dair ilam ile tespit edilen kira farkı alacağının muaccel olması için, yalnızca alacaklının borçludan edada bulunmasını isteyebileceği zamanın gelmiş olması yeterli olmayıp, aynı zamanda o kararın kesinleşmiş olması gerekir. Kira bedelinin uyarlanmasına dair mahkeme kararları kesinleştiği takdirde bu karara istinaden ilamsız icra ve tahliye talepli icra takibi yapılamaz ve alacak davası açılamaz. Bunun yanında; avukatlık ücreti, yargılama gideri ve peşin harç da ilamın fer'ileri niteliğinde olduğundan, mahkeme kararı kesinleşmeden takibe konulamaz[533].

HMK'nın 4. maddesinde sulh hukuk mahkemelerinin görevli olduğu uyuşmazlıklar gösterilmiş olup kira sözleşmesinden doğan bütün uyuşmazlıklar da bu kapsamda kabul edilmiştir. Bu nedenle gerek kira bedelinin tespiti gerekse kira bedelinin uyarlanması davalarında görevli mahkeme HMK m. 4/1/a uyarınca sulh hukuk mahkemesidir[534].

Yine her iki dava açısından HMK'nın 10. maddesindeki genel yetki kuralı gereğince, yetkili mahkeme, davanın açıldığı tarihte davalının yerleşim yeri mahkemesidir. Bu nedenle uyarlama davasında yetkili mahkeme, davalının yerleşim yeri mahkemesidir. Bununla birlikte, taraflar, sözleşmenin yerine getirilme yerine ilişkin olarak belli bir ifa yeri

---

[529] Yargıtay. 3. HD., T. 21.09.2010, E. 2010/14300, K. 2010/14709, (https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 10.04.2022).

[530] Özyakışır,2019: 136.

[531]"Kira tespit ilamları (12.11.1979 tarih 1979/1-3 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı), Menfi tespit davasına ilişkin ilamlar (İİK 72. madde), Yabancı Mahkeme ilamlarının tenfizi hakkındaki kararlar (MÖHUK. 41/2), Sayıştay Kararları (6085 sayılı Sayıştay Kanunu 53. madde), İdare aleyhine açılan haciz veya ihtiyati haciz uygulamaları ile ilgili davalarda verilen kararlar (2577 sayılı İYUK 28/1,) Bu istisnai hükümlere göre, kira uyarlama konulu ilamın anılan maddeler karşısında kesinleşmeden takibe konulabilmesi olanaklı değildir", Yargıtay. 8. HD., T. 27.04.2015, E. 2014/9742, K. 2015/9466, (https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 10.04.2022).

[532] "Davalının, alacağın tahsiline yönelik karar düzeltme isteğinin incelenmesinde; Kira bedelinin uyarlanmasına ilişkin mahkeme kararı ile tespit edilen kira farkı alacağının ifa zamanının gelmiş sayılması için, sadece alacaklının borçludan eda da bulunmasını isteyebileceği zamanın gelmiş olması yeterli olmayıp, aynı zamanda o kararın kesinleşmiş olması da gerekir. Kira bedelinin uyarlanması kararları kesinleşmedikçe, bu kararlara dayanarak ilamsız icra ve tahliye istekli takip yapılamaz, alacak davası açılamaz. Bu durumda mahkemece uyarlanan kira bedelinin tahsiline yönelik talebin reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı gerekçe ile 40.000 USD nin tahsiline karar verilmesi doğru değildir", Yargıtay 6. HD., T. 25.12.2014, E. 2014/10396, K. 2014/14589, (https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 10.04.2022).

[533] Yargıtay 8. HD., T. 27.04.2015, E. 2014/9742, K. 2015/9466 , (https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 10.04.2022).

[534]Aydemir,2016: 284;Yargıtay 20. HD., T. 30.03.2016, E. 2016/1859, K. 2016/3664, (https://www.kazanci.com.tr/ Erişim Tarihi: 10.04.2022).

belirlememişse, TBK m. 89 gereğince sözleşmenin yerine getirilme yeri kiraya verenin yerleşim yeri mahkemesi de yetkili olacaktır.

2.3.2.Kira Sözleşmesinin Haklı Sebeple Olağanüstü Feshinden

2.3.2.1. Genel Olarak

Aşırı ifa güçlüğünün neticelerinden olan sözleşmenin sona erdirilmesi, ani edimli sözleşmelerde sözleşmeden dönme biçiminde, sürekli edimli sözleşmelerde ise sözleşmenin feshi biçiminde karşımıza çıkar. TBK'nın 138. maddesinde de sürekli edimli sözleşmelerde, dönme hakkının yerine fesih hakkının kullanılacağı ifade edilmiştir. Sözleşmeden dönme neticelerini geçmişe etkili şekilde meydana getirirken, sözleşmenin feshinin neticeleri ileriye etkili olacaktır[535].

Kira sözleşmesi gibi sürekli edimli sözleşmelerde fesih durumunda, sözleşmenin feshine kadar olan edimler bu durumdan etkilenmez. Taraflar arasındaki borç ilişkisi fesih anından başlayarak ortadan kalkacaktır. Fesihten sonra bir edim ifa edilmişse, iadesi yoluna gidilecektir[536]. Kira sözleşmesinde de edimlerin ifa edilmeye başlanması durumunda, sözleşmenin uyarlanması olanaklı değilse, kira sözleşmesinin feshi söz konusu olabilir. Fakat taraflar borçlarını henüz ifaya başlamamışlarsa bu halde sözleşmeden dönme kurumunun da uygulanması mümkün olabilecektir. Bu netice, TBK m. 126 düzenlemesinden çıkarılmaktadır[537].

Kira sözleşmesini fesih hakkı, yenilik doğuran bir hak olduğundan, hâkimin sözleşmenin feshi kararı veremeyeceği, yalnızca tespit kararı alabileceği öne sürülmüştür[538]. Fakat doktrinde katıldığımız görüş[539] uyarınca, kiracının zor durumda kalmaması için, şartların değişmesi sebebiyle kira sözleşmesinin uyarlanması imkânının olmadığı durumlarda kira sözleşmesinin feshi hâkimden istenebilecektir.

Kira sözleşmesinin uyarlanması istemiyle dava açılmakla birlikte terditli olarak sözleşmenin feshi istenmemişse, taleple bağlılık ilkesi gereğince, hâkimin re'sen sözleşmenin feshine karar vermesi olanaklı değildir[540]. Sözleşmenin uyarlanması olanaklı olmaması halinde, hâkimin davayı reddetmesi gerekir. Fakat kiracı, uyarlamanın olanaklı olması halinde sözleşmeyi feshetmiş ve kiralananı tahliye etmişse, TBK m. 325 düzenlemesi uyarınca erken

---

[535] Baysal, 2017: 382; Doğan,2014: 30-31; İnceoğlu,2014: 177.
[536] Baysal, 2017: 383.
[537] İnceoğlu, 2014: 177.
[538] Gümüş,2012: 86; İnceoğlu,2014: 177.
[539] Ural Çınar,2014: 132.
[540] Yavuz vd.,2016: 565; Doğan,2014: 31; Kılıçoğlu,2017: 345.

tahliyeden sorumlu olur. Zira fesih, yalnızca uyarlamanın olanaklı olmadığı durumlarda söz konusu olur[541].

2.3.2.2. Olağanüstü Fesih ve Olağanüstü Fesih Sebepleri

Olağanüstü fesih halleri, iki taraflı ve sürekli borç doğuran kira ilişkisi sürerken taraflardan birinin, bazı sebeplerin meydana çıkması sebebiyle, kira sözleşmesi ilişkisinin temelinin çöktüğü ve kira ilişkisini bu biçimde sürdürmenin dürüstlük ilkeleri gereğince olanaklı olmadığı, bu sebeple taraflardan birinin tek taraflı iradesini ortaya koyarak kira sözleşmesini sonlandırdığı durumlardır[542].

Olağanüstü fesih, kira ilişkisini olağanüstü bir haklı sebebi öne sürerek sonlandırma hakkı doğan taraf, karşı tarafa yönelttiği fesih bildirimi yapması ile meydana gelecektir. Olağanüstü fesih bildirimi, hukuki niteliğine bakıldığında bozucu yenilik doğuran bir hak olan fesih hakkının kullanımına dair bir bozucu yenilik doğuran işlemdir[543]. Bunun neticesinde, taraflardan birinin bu hakkını kullanması durumunda, fesih bildirimi karşı tarafa ulaştığı anda, karşı tarafın onayı ya da muvafakati aranmaksızın sonuçlarını doğurur[544].

Olağanüstü feshi, süreli ve süresiz olağanüstü fesih şeklinde ikiye ayrılabilmektedir. Feshin beyanının yapılması ile bu beyanın doğrudan etki meydana getirdiği durumlarda süresiz olağanüstü fesih; fesih bildiriminin yapılmasından sonra belli bir sürenin geçmesi sonrasında hüküm ve sonuçlarını doğurduğu durumlarda ise süreli olağanüstü fesihten bahsedilir[545].Bunun yanında, olağanüstü fesihte kural, süresiz fesihtir. Yasada aksi öngörülmediği müddetçe, olağanüstü feshin süresiz olarak yapılması kuraldır[546].

Bununla birlikte, olağanüstü fesih gerek belirli gerekse belirsiz süreli borç ilişkilerinde uygulanabilen bir müessesedir[547]. Fakat olağanüstü feshin asıl önemini belirli süreli borç ilişkilerinde gösterdiği görülmektedir. Zira belirsiz süreli borç ilişkilerini makul sürelerle kısıtlanmış fesih dönemi ve fesih bildirim sürelerine uymak suretiyle herhangi bir neden ileri sürmeksizin sona erdirmek yasayla olanaklı kılınmıştır[548]. Belirli süreli borç ilişkinin sonlanması için sürenin geçmesini beklemekten farklı bir olanak olmadığı durumlarda; şayet bahse konu ilişkiyi sürdürmek olanaklı olmayacaksa olağanüstü fesih olanağından

[541] İnceoğlu, 2014: 177.
[542] Altınok-Ormancı,2011: 93-94; Aydın,2013: 121; İnceoğlu,2014: 217.
[543] Alıntok-Ormancı,2011: 172; Eren,2016:385; Aydın, 2013: 122.
[544] Eren,2016: 385; Aydın,2013:.122-123; Buz,2005:193, 330 vd.
[545] Aydın,2013: 121,122,126; İnceoğlu,2014: 217- 218.
[546] Altınok-Ormancı,2011: 212; Aydın,2013: 126
[547] İnceoğlu,2014: 218; Eren,2016: 384; Aydın,2013: 125.
[548] İnceoğlu,2014: 218.

yararlanılarak bu ilişki, tek taraflı irade beyanıyla ve karşı tarafın kabul veya muvafakatine gerek olmaksızın sonlandırabilecektir.

Olağanüstü fesih hallerinde fesih bildirimi yapabilmek için kanunda yer alan bazı koşulların meydana gelmiş olması gerekmektedir. Başka bir deyişle, fesih bildiriminin mutlak surette bir nedene dayanması gerekir[549]. Olağan fesih hallerinde ise bu yönde bir mecburiyet yoktur. Sözleşmenin taraflarından biri, yasada yer alan fesih dönemi ve bildirim sürelerine uymak suretiyle kira sözleşmesini sonlandırmaya dair iradesini karşı tarafa iletmekle gerekli yükümlülükleri ifa etmiş olmaktaydı. Ancak olağanüstü fesihte, feshin bir nedene dayanması ve bu nedenin de geçerli olması gerekir. Fesih nedeninin geçersiz ve yetersiz olduğu veya fesih sebebinin hiç var olmadığı hallerde, olağanüstü fesih de geçersiz olacaktır[550].

TBK'da olağanüstü feshin düzenlendiği maddeler, emredici hüküm niteliğine sahip olduğundan, taraflar, kira sözleşmesini yaparken ya da yaptıktan sonra anlaşarak olağanüstü fesih haklarını kullanmaktan feragat edemeyecektir. Ayrıca taraflar, bu haklarını daraltacak biçimde sözleşmede herhangi bir hüküm koyamazlar[551]. Olağanüstü fesih haklarından feragat edildiği yönünde kira sözleşmesine konulacak bir madde TBK m.27/1[552] düzenlemesi uyarınca "kesin hükümsüz" sayılacaktır. Bu bağlamda, kira sözleşmesi, varsa olağanüstü fesih durumu kapsamında feshedilebilecektir[553].

Kira sözleşmelerinde gerçekleşebilecek olağanüstü fesih durumları, TBK'da üç maddede yer almaktadır. Bunlar m.331'de düzenlenen "*Önemli sebeple fesih*", m.332'de düzenlenen "*Kiracının iflası*" ve m.333.'te düzenlenen "*Kiracının ölümü*" hallerdir. Söz konusu üç maddenin mahiyeti ve uygulanma koşulları değerlendirildiğinde 331'inci maddenin genel olağanüstü fesih sebebi, 332 ve 333'üncü maddelerin ise özellikli durum arz eden olağanüstü fesih hali olduğu söylenebilecektir[554]. Çalışmamızda TBK m.331 ele alınacağından bu hüküm incelenecektir. Bunun yanında TBK m.331 hükmü süreli feshin düzenlendiği olağanüstü fesih hallerinden biridir. TBK m.331'e göre, fesih bildiriminde bulunacak tarafın "yasal fesih bildirim süresine" uyması yeterliyken, TBK m.333'e göre fesih bildiriminde bulunacak tarafın ise ayrıca "fesih dönemini" de takip etmesi gerekmektedir. Fesih bildirimini yapacak tarafın takip etmesi gereken yasal fesih bildirim süresi ve fesih dönemi, TBK m.329 ve m.330'da öngörülen süreler ve dönemlerdir[555].

---

[549] Altınok-Ormancı,2011: 175 vd.; Aydın,2013: 125; İnceoğlu,2014: 218.
[550] Aydın,2013: 125.
[551] Aydın, 2013: 128.
[552] TBK m.27/ 1: "Kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı veya konusu imkânsız olan sözleşmeler kesin olarak hükümsüzdür."
[553]Tandoğan,2010: 202; Aydın,2013: 128.
[554] Aydın,2013: 121-122.
[555] Aydın,2013: 126,127; Eren,2016: 385.

Kiracının temerrüdü (TBK m.315), özen ve saygı borcunun ihlali (TBK m.316) durumları da[556]TBK'nın genel hükümleri gereğince düzenlenmiş olağanüstü fesih durumlarından kabul edilmiştir. Kiracının temerrüdü durumunda, kiralayan kiracıya en az on gün, konut ve çatılı işyeri kirası söz konusu ise en az otuz gün süre vererek sözleşmeyi hemen sonlandırma imkânına sahip olacaktır[557]. Kiracının özen ve saygı borcunu ihlali durumunda kiraya verenin kiracıya konut ve çatılı işyeri kiraları için en az otuz gün süre vermesi gerekirken, başka kira ilişkilerinde bir süre verilmesine gerek olmaksızın sözleşmeyi hemen sonlandırma hakkına sahip olacaktır[558]. Ancak TBK m.316/3'te konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin yazılı bildirim ile süre verilmeksizin ve ihtar çekilmesine gerek olmadan derhal feshedilebileceği haller düzenlenmiştir[559]. TBK m. 316/3 hükmü uyarınca konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi, kiracının kiralanana ağır bir zarar vermesi, kiracıya verilecek sürenin yararsız olacağının anlaşılması veya kiracının bu yükümlülüğe aykırı davranışının kiraya veren veya aynı taşınmazda oturan kişiler ile komşular bakımından çekilmez olması durumlarında kiraya veren tarafından yazılı bir bildirimle derhal feshedebilir.

Olağanüstü fesih halleri, konut ve çatılı işyeri kiralarında tatbik edilebilecek düzenlemelerdir. Olağan fesih durumları, TBK m.347 hükmü sebebiyle konut ve çatılı işyeri kiralarında uygulanamazken, olağanüstü fesih hallerine dair konut ve çatılı işyeri kiralarına uygulanmasına ilişkin TBK'da herhangi bir önleyici hüküm bulunmamaktadır. Bu çerçevede, bu fesih durumlarının konut ve çatılı işyeri kiralarında da tatbik edilebileceği ifade edilebilecektir[560].

Kira sözleşmesinin olağan sebeplerle feshi durumunda, taraflar kararlaştırılan kira dönemlerine ve fesih bildirim sürelerine uymak suretiyle sözleşmedeki bütün yükümlülüklerini ifa etmiş olurlar ve sözleşmenin feshedilmesi sonrasında bu fesih sebebiyle tarafların birbirlerine yönelik farklı yükümlülükleri olmayacaktır. Fakat m.331'de yer alan önemli sebeple fesih durumunda ise yasa koyucu, olağanüstü sebeple fesih hakkının kullanılması akabinde, bu hakkı kullanan tarafın, daha sonra tespit edilecek bir parasal yükümlülüğü ifa etme sorumluluğu ortaya çıkacaktır[561]. Bu yükümlülük, TBK m.331/2'de "*hâkim, durum ve koşulları göz önünde tutarak, olağanüstü fesih bildiriminin parasal sonuçlarını karara bağlar*" olarak yer almıştır. Bu hüküm emredici nitelikte olmasa da, taraflar anlaşması sonucu fesih hakkına başvuran tarafın, bu maddedeki parasal yükümlülüğü

[556] Aydoğdu-Kahveci,2017: 587; Yörük ve Hakalmaz,2020: 1.
[557] Eren,2016: 386.
[558] Eren,2016: 386.
[559] Turan,2019: 350.
[560] Yavuz vd.,2016: 317.
[561] İnceoğlu,2014: 218.

üstlenmeyeceğini belirleyebilirler, fakat bu yükümlülük kapsamında ödenecek miktarı belirleyemezler[562]. Çünkü bu tutarın belirlenmesi sadece hâkim tarafından yapılabilecektir.

2.3.2.3. TBK m.138 Hükmü İle TBK m.331 Hükmünün Yarışması

Kira sözleşmelerinin önemli ve olağanüstü bir sebebin ortaya çıkması halinde önemli sebeple feshini düzenleyen TBK m. 331 ile TBK m. 138 hükmü[563] arasındaki ilişkinin irdelenmesi gerekir. Kira ilişkisinin devamı sırasında taraflardan biri için kira sözleşmesini çekilmez hâle getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, TBK m. 331'de kira sözleşmesinin önemli sebeple feshi düzenlenmiştir. Bu madde aşağıdaki şekildedir: "*(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."*

Doktrinde, olağanüstü fesih kurumunun, TBK'daki genel borç ilişkileri açısından düzenlenmiş halinin "*Aşırı ifa güçlüğü*" başlığını taşıyan m.138'de bulunduğu ileri sürülmektedir[564]. Mülga 818 sayılı eBK'da, 6098 sayılı TBK m.138 ile konulan "aşırı ifa güçlüğü" düzenlemesinin bulunmadığı görülmektedir. Bu nedenle doktrinde, bilhassa olağanüstü fesih hallerinden olan TBK m.331 hükmünün, TBK m.138 düzenlemesi karşısında anlamsız kaldığı öne sürülmüşse de, doktrinde karşıt görüşler mevcuttur[565]. Bu görüşe göre, TBK m.138 düzenlemesinin, aşırı ifa güçlüğü durumlarında sözleşmenin yeni koşullara göre uyarlanmasını düzenlediği, buna karşılık olağanüstü feshe dair düzenlemelerde ise uyarlama değil, doğrudan fesih hakkı verilmesinden söz edildiği gerekçesi öne sürülmektedir[566].

Aşırı ifa güçlüğünün genel hükümler kapsamında uyarlanması durumunda TBK m.138'a bakıldığında taraflar, hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını talep etme, bunun olanaklı olmaması halinde sözleşmeden dönme hakkı vermekte; m.331 ise sadece fesih hakkı tanımaktadır.

---

[562] Gümüş,2012: 275.

[563] TBK m.138'in kanun gerekçesinde aşırı ifa güçlüğünün varlığı için dört şart aranmıştır: "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."

[564] İnceoğlu,2014: 217.

[565] Yavuz,2014: 322.

[566] Yavuz,2014: 322; Akkanat,2012: 227.

TBK m.331 hükmünün uygulama alanı TBK m.138'e göre daha geniştir. Nitekim sözleşmenin uyarlanması için aranan taraflarca öngörülmesi mümkün olmayan olağanüstü durumun (savaş,salgın vb.) sözleşmenin olağanüstü feshine de sebebiyet vermesi mümkündür Ancak sözleşmenin olağanüstü feshine yol açan her durum sözleşmenin uyarlanması için aranan nitelikte değildir[567].

TBK m.331 hükmünün şartları geçerli olarak kurulmuş bir sözleşmenin varlığı, kira sözleşmesinin devamını çekilmez hale getiren şartların varlığı ve fesih bildirim sürelerine uyulmasıdır[568]. Kira sözleşmesinin devamını çekilmez hale getiren şartların tanımı yapılmamıştır. Önemli sebebin var olup olmadığı dürüstlük kuralı uyarınca belirlenir[569]. Önemli sebebin taraflarca öngörülemiş olması gerekir zira taraflarca öngörülen bir durum sözleşmenin olağanüstü nedenle feshine imkân vermez. Görüldüğü üzere TBK m.138 hükmünün tatbik edilmesi için aranan "edimin ifa edilmemiş olması ya da ihtirazi kayıt konmak şartıyla ifa edilmiş olması" şartları TBK m.331 için aranmamıştır[570]. İki kurum birbirinden bu yönleriyle de farklıdır[571].

Gerek TBK m. 138 düzenlemesinde gerekse TBK m. 331 düzenlemesinde sözleşmenin yapılması esnasında önceden öngörülemeyen bir durum değişikliği sebebiyle taraflardan birinin sözleşmeyi sürdürmesi, dürüstlük kuralı gereğince beklenemez duruma gelmektedir. Bununla birlikte, her iki hükümde de feshi talep eden taraf, kusurlu olmamalıdır. Doktrinde bir görüşe göre TBK m.331 düzenlemesi TBK m. 138 hükmünün istisnası, hatta özel bir uygulamasıdır[572]. Burada tekrar belirtmek gerekir ki sözleşme akdedildikten sonra meydana gelen olağanüstü durumlar sözleşmenin uyarlanmasını mümkün kılacak nitelikteyse çoğunlukla sözleşmenin haklı nedenle feshine de yol açmaktadır. Ancak sözleşmenin haklı nedenle feshine yol açan her değişiklik sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin koşulları sağlamaz[573].

Kiracı ya da kiraya verenin TBK m. 331 düzenlemesi uyarınca sözleşmenin önemli sebeple feshi yerine kira sözleşmesinin uyarlanmasını talep edip edemeyeceği tartışmalıdır. Kanaatimizce bir tarafın TBK m. 331 gereğince fesih yoluna başvurması ve karşı tarafın sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin itirazda bulunması halinde, hâkim, uyarlama şartlarının meydana gelip gelmediğini değerlendirmeli ve feshin koşulları da oluşmamışsa kira sözleşmesini uyarlamalıdır. Zira TBK m. 331 düzenlemesi uyarlama değil yalnızca fesih

[567] Baysal,2017: 384; Şahin,2019: 345.
[568] Şahin,2019: 344.
[569] Şahin,2019: 343.
[570] Baysal,2017: 384.
[571] Baysal,2017: 384.
[572] Aydın,2013: 206; Gümüş,2012: 86; İnceoğlu,2014: 227; Altınok-Ormancı,2011: 95.
[573] Baysal,2017: 384; Gürdoğan,2020: 59.

olanağı vermektedir. Bu halde TBK m. 138'in, m.331'deki önemli sebeple fesihle karşılaştırıldığında öncelikli şekilde uygulanması gerekmektedir[574]. Ancak burada hâkim tarafların talebiyle bağlıdır. Bu nedenle taraflar sözleşmenin uyarlanmasını talep etmemişlerse hâkim TBK m.331 hükmüne göre şartlar mevcut ise sözleşmenin feshine karar vermelidir[575]

Sözleşmenin kurulmasından sonra meydana çıkan durumlar sebebiyle sözleşmenin feshine son çare şeklinde başvurulmalıdır. Sözleşmenin uyarlanması olanaklı olduğu müddetçe feshinin söz konusu olmaması gerekir. TBK m. 331'deki fesih düzenlemesi, uyarlama kurumundan önce uygulanmamalıdır[576]. Dolayısıyla, sözleşmenin taraflarının, TBK m. 331'deki fesih hükmü yerine sözleşmeyi ayakta tutmak için sözleşmenin uyarlanmasını istemesi daha isabetli olacaktır[577]. Ancak iki tarafın da uyarlama isteminde bulunmaması durumunda, kanaatimizce taleple bağlılık kuralı uyarınca, kira sözleşmesinin uyarlanması olanaklı değildir. Bu durumda hâkim, TBK m. 331'de yer alan koşullara bakarak karar vermelidir[578].

Kira sözleşmesinin önemli sebeple feshinde, TBK m. 331 yerine TBK m. 138'e başvurmanın olanaklı olup olmadığı da tartışılmıştır. Bir görüş[579], TBK m. 331'de bir denkleştirme veya hakkaniyet bedeli ödenmesi gerektiği belirtildiğinden bu iki hükmün yarışmasında sorun olmadığı ifade edilmiştir. Katıldığımız diğer görüşe[580] göre ise, TBK m. 331 hükmü yerine TBK m. 138 hükmüne dayanarak kira sözleşmesinin feshini talep etmek mümkün değildir. Zira TBK m. 331'deki fesih düzenlemesi, TBK m. 138'deki feshin özel halidir. Bununla birlikte, TBK m. 331 düzenlemesinde, hâkimin sözleşmenin olağanüstü feshinin parasal sonuçlarını hüküm altına alması düzenlenmiştir. TBK m.138 hükmünde ise böyle bir düzenleme yer almamaktadır.

Aşırı ifa güçlüğü sebebiyle sözleşmenin sonlandırılması halinde denkleştirme bedelinin ödenip ödenmeyeceği konusunda doktrinde farklı görüşler vardır. Bir görüşe göre uyarlamada tazminat yerine çıkarlar dengesini sağlamayı hedefleyen bir hakkaniyet ya da denkleştirme bedelinden söz edilmesi gerekmektedir[581].Bu görüşe göre[582], aşırı ifa güçlüğü nedeniyle hükmedilecek olan denkleştirme bedeli çıkarların denkleştirilmesidir ve amacı sözleşmenin diğer tarafının zararının giderilmesi değildir. Bu nedenle sözleşmenin sonlandırılması sonucunda karşı tarafın menfaatlerinin de göz önünde bulundurularak

[574] Özyakışır,2019: 167.
[575] Turan,2019: 346.
[576] İnceoğlu,2014: 227.
[577] Aydın,2013: 206; Baysal,2017: 388; Gümüş,2012: 86, 269; İnceoğlu,2014: 227.
[578] Aydemir,2016: 158; İnceoğlu,2014: 227.
[579] Baysal,2017: 388-389; Aydın,2013: 206.
[580] Gümüş,2012: 86; İnceoğlu,2014: 229.
[581] Arat, 2020: 114; Baysal,2019: 389; Doğan,2014: 32.
[582] Serozan,2006: 273; Aydemir,2016: 284; Arat,2016: 195; Baysal,2019: 390; Gülekli,1990: 67.

borcundan kurtulan tarafın sözleşmenin diğer tarafına uygun bir miktar ödemesi gerektiği ifade edilir. Bu görüşü savunanlar, bu hususta bir kanun boşluğu olduğunu ve bunun denkleştirme bedelinin kabul edilerek doldurulması gerektiğini ifade etmektedirler. Bunun gerekçesinin TBK m. 331/2'deki düzenleme olduğunu belirtmektedirler[583]. Bu nedenle TBK m. 138 hükmü gereğince sözleşmenin feshi durumunda TBK m. 331/2'nin kıyasen uygulanması gerektiği öne sürülmektedir. Bu görüşü savunanlara göre sözleşmenin uyarlanmasının amacı, edimler arasındaki dengeyi tekrar temine etmek olduğundan sözleşmenin sonlandırılması durumunda diğer tarafın çıkarlarının dikkate alınarak zararının bir biçimde giderilmesi gerekir. Denkleştirme bedeli adıyla verilecek paranın, diğer tarafın sözleşmenin ifa edileceğine inanarak gerçekleştirdiği masrafları giderecek seviyede olması gerektiği ifade edilmektedir. Kazanç kaybı ya da kaçırılan imkânların denkleştirme bedeline katılması olanaklı değildir. Bununla birlikte bu bedel tespit edilirken somut olayın özellikleri de göz önüne alınmalıdır[584].

Katıldığımız diğer görüşe[585] göre, bu halde, TBK'nın 138. maddesinde bu konuda bir boşluk olmadığından, TBK m. 331/2 hükmünün kıyasen uygulanması olanaklı değildir. TBK m. 331/2 düzenlemesine göre hâkimin, somut durum ve koşulları dikkate alarak olağanüstü fesih bildiriminin parasal neticelerine karar vereceği ifade edilmiştir. Fakat TBK m. 138'de buna yönelik bir hüküm bulunmadığından bu konuda bir boşluk da yoktur. Bununla birlikte TBK m. 331/2'in kıyasen uygulanması gerektiği kabul edildiğinde, TBK m. 331/2 hükmü anlamsız kalacak ve uygulaması olmayacaktır. Dolayısıyla kanaatimizce TBK m.138 gereğince sözleşmenin uyarlanması ve bunun mümkün olmaması durumunda sözleşmenin feshinin talep edilmesi halinde sözleşmenin uyarlanması mümkün olmaz ve sözleşmenin feshine karar verilirse, feshin parasal sonuçlarının hüküm altına alınması mümkün değildir.

Hülasa kira sözleşmesinin yapılmasından sonra meydana gelen durum değişikliği sebebiyle taraflardan biri için sözleşme çekilmez duruma gelmiş ve hem TBK m.331'in şartları hem de TBK m.138'in şartlarının sağlanıyor olması mümkündür. Bu durumda sözleşmenin olağanüstü nedenle feshi istense dahi karşı taraf sözleşmenin uyarlanmasını talep ederse hâkim öncelikle sözleşmenin uyarlanması kurumunu uygulamalıdır[586]. Bu halde dahi tarafların uyarlama talebi yoksa taleple bağlılık ilkesi gereği hâkim TBK m.331'e göre karar vermelidir[587].

---

[583] Altınok-Ormancı,2011: 98; Gümüş,2012: 266; İnceoğlu,2014: 200.
[584] Gümüş,2012: 274; İnceoğlu,2014: 253-254; Baysal,2019: 393.
[585] İnceoğlu,2014: 178.
[586] İnceoğlu,2014: 177; Doğan,2011: 30-31.
[587] Turan,2019: 346.

SONUÇ

6098 sayılı TBK'nın yürürlüğe girmesi ile 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun (GKHK) ve 818 sayılı eBK'nın yürürlükten kalkması, Türk hukukunda kira ilişkilerine tatbik edilen mevzuat açısından mevcut ikili yapıya son vermiştir. Yasa koyucu, çağdaş hukuk sistemlerinde belirli türdeki kira sözleşmeleri için özel kanunların getirilmemesini gerekçe göstererek, bahse konu değişikliği gerçekleştirmiştir. Bu değişiklikler sonucu, Türk kira hukukunun bütünleşik bir yapıya kavuştuğu söylenebilir. Çünkü konut ve çatılı işyeri kiralarını da kapsayacak şekilde kira sözleşmelerinin bütününe dair düzenlemeler, 6098 sayılı TBK'da düzenlenmiştir.

Kiracıya koruma getiren özel hükümler içeren 6570 sayılı GKHK (m. 1/1), yalnızca belediye örgütlenmesi olan yerler ile iskele, liman ve istasyonlardaki üstü örtülü taşınmazlara dair kira sözleşmelerinde uygulanabiliyordu. Bu maddede sayılan yerler dışında kalan ve/veya üstü örtülü olmayan taşınmazların kiralanmasında ise, 818 sayılı eBK uygulanmaktaydı. 6098 sayılı TBK'nın yürürlüğe girmesi ile kiracıya kiralananın bulunduğu yer açısından koruma getiren bu ayrım kaldırılmıştır. TBK kapsamında kiralanan hakkında, belediye sınırları içinde bulunup bulunmadığı veya GKHK m. 1/1'de belirtilen yerlerde bulunup bulunmadığına bakılmaksızın, konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin özel hükümler olan TBK m. 339 ila 356 uygulanacaktır.

Konut, barınma gereksinimin karşılanması ve dış etkilerden korunmak için kiralanan yerdir. İşyeri ise, ekonomik faaliyet ya da bir mesleğin icrası için kiralanan mekândır. Bu amaçlar, kiralananın fiili kullanımı ile değil, kira sözleşmesinde belirtilen taraf iradeleri temel alınarak tespit edilir. Bahse konu yerlerin bu amaçlar haricinde kiralanması durumunda, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinden söz edilmez. Ayrıca, çatılı kavramından amaç, kiralananın üstünün örtülü durumda olmasıdır. Üstü örtülü olmayan bir mekânın ekonomik faaliyet ya da bir mesleğin icrası için kiralanması halinde, çatılı işyeri kirası değil, adi kira sözleşmesi kurulmuş olur. Yine üstü açık bir mekânın konut olarak kiralanması durumunda, konut kira sözleşmesinden söz edilemeyecektir.

Konut ve çatılı işyeri kiralarına dair TBK hükümlerinde de "kiracının korunması" anlayışının temel alındığı görülmektedir. Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracının ekonomik bakımdan zayıf durumda olduğu kabul edilerek, kiralayana karşı korunması için özel hükümler getirilmiştir. Kiracının korunması anlayışı kapsamında, kira bedeli ve tahliye nedenleri konularında sözleşme serbestliği ilkesi, ciddi şekilde kısıtlanmıştır. Konut veya işyerlerinin, ekonomik ve sosyal yaşamdaki önemleri dikkate alındığında, bu kira

sözleşmelerine devlet müdahalesi gerekli ve kaçınılmazdır. Fakat kira bedeline müdahaleler, mülkiyet hakkının da özüne dokunmamalıdır.

Kira sözleşmesinin esaslı unsurlarından biri, kira bedelidir. Kiralayan, kiralananı teslim borcunu (TBK m. 301), kiracı ise bu borcun karşılığında kira bedelini ödeme borcunu (TBK m. 313) asli edim yükümlülüğü olarak üstlenmektedir. Bu durumda, kiralananın kullanılması karşılığında bedel belirlenmemişse, kira sözleşmesinin varlığından söz edilemez. Çünkü kiralananın kullanımının karşılıksız devri durumunda, kira sözleşmesi değil, kullanım ödüncü sözleşmesi (TBK m. 379) gündeme gelir. Bu noktada, kira bedelinin belirlenmemesi ile bedel miktarının belirlenmemiş olması farklı kavramlardır. Bir şeyin bedel karşılığında kullanımı belirlenmiş ancak bedelin miktarı tespit edilememiş olabilir. Bu halde, kira sözleşmesinin bulunduğu var sayılır. Çünkü kira bedeli, kira sözleşmesinin esaslı unsuru iken; bedel miktarı esaslı unsur değildir. Kira bedeli belirlenmiş ancak miktarı kararlaştırılmamışsa, bu noktada sözleşme boşluğu bulunmaktadır. Bu halde, genel hizmet sözleşmesinde işverenin ücret ödeme edimine dair TBK m. 401 ile eser sözleşmesinde değere oranla bedelin düzenlendiği TBK m. 481 kıyasen uygulanarak emsal ya da uygun bir miktara kira bedeli olarak kararlaştırılmalıdır.

Kira bedelini belirlenmesi sorunu yaklaşık elli yıldır içtihatlarla çözümlense de, bazı eksikliklere rağmen kira bedelinin belirlenmesine yasal bir düzenlemeyle çözüm getirilmesi doğru olmuştur. Kira bedelinin belirlenmesi TBKm.344 ve 345'de açıkça düzenlenmiştir. Bu hükümlerle kira bedelinin belirlenmesi hususunda belirli esaslar getirilmiştir. TBK'daki yer alan düzenlemeler ile Yargıtay kararlarının örtüştüğü, fakat bu konuda bazı farklılıklar da bulunduğu görülmektedir. GKHK'nın yürürlükte olduğu dönemde yalnızca kira sözleşmesinin yenilenmesi durumunda kira bedelinin belirlenmesine kısıtlamalar getirilirken, TBK ile sözleşme süresi içinde de kira bedelinin belirlenmesine kısıtlama getirilmiştir.

Kira sözleşmesinin akdedilmesinden sonra meydana gelen olağanüstü haller sebebiyle tarafların edimler arasında aşırı dengesizlik gerçekleşmesi halinde, sözleşmenin uyarlanması söz konusu olmaktadır. Ahde vefa ilkesi uyarınca, sözleşme yapıldıktan sonra ortaya çıkan olağanüstü değişikliklerin, sözleşme ile taahhüt edilen edimleri etkilememesi gerekmektedir. Fakat ahde vefa ilkesinin mutlak ve istisnasız şekilde uygulanması da olanaklı değildir. Bu ilkenin istisnası, işlem temelinin çökmesidir.

Ülkemizde sıklıkla görülen ekonomik kriz ve darboğazlar sonucunda, sözleşmelerin uyarlanması konusu bilhassa kira sözleşmeleri açısından gündeme gelmiştir. Yargıtay da verdiği kararlarda, kira sözleşmelerinde uyarlama kurumunun uygulanmasını kabul etmiştir.

TBK'nın yürürlüğe girmesinden evvel, önceden öngörülemeyen olağanüstü durum ve olayların, taraflardan birinin borç ve yükümlülüklerini aşırı güçleştirmesi halinde sözleşmenin yeniden uyarlanması hususunda genel bir hüküm bulunmamaktaydı. Geçmişte kira bedelinin uyarlanması sorununa da Yargıtay kararları ile çözüm getirilmiştir.

Kira sözleşmelerinde kira bedelinin uyarlanması kavramı, Yargıtay'ın 1981 yılında verdiği kararlarla hukuk sistemimize girmiş ve bugüne kadar uygulanmıştır. Kira sözleşmesinin uyarlanması, işlem temelinin çökmesi teorisine dayandırılarak yapılmıştır. Kira bedelinin belirlenmesi davasıyla benzerliklere sahip olsa da, uyarlama davası, uzun süreli sözleşmelerde uygulanması, davanın açıldığı tarihten itibaren hemen etkili olması ve dava açma süresinin bulunmaması açısından kira bedelinin tespiti davasından farklıdır. Uygulamada uyarlama davası, ilk olarak kiraya veren tarafından ileri sürülmüştür. Sonrasında kira bedelinin dövizle belirlendiği durumlarda, yabancı parada gerçekleşen yükselmeler sebebiyle kiracılar için de uygulama alanı bulmuştur.

Yargıtay, 818 sayılı eBK döneminde, belli bir kira döneminde tarafların belirlediği kira bedelinin sözleşme süresince geçerli olduğunu ve tarafların kararlaştırılan dönem müddetince sözleşme ile bağlı olduğuna karar vermiştir. Fakat sonraki dönemlerde tarafların anlaşamaması halinde Yargıtay, kira bedelinin tespitine gidilebileceğini belirtmiştir. Yargıtay'ın bu içtihadı zaman içinde uygulanma kabiliyetini kaybetmiştir. Çünkü ülkemizdeki ekonomik krizler sonucunda şartların oldukça ağırlaşması, Türk lirasının önemli ölçüde değer kaybetmesi, ekonomik baskılar, GKHK'nın içerdiği kiracıyı koruyucu hükümler, kiralayan taraf açısından adil ve hakkaniyete uygun olmayan neticelere yol açmıştır. Bu sonuçlar, bilhassa uzun süreli kira sözleşmelerinde ortaya çıkmıştır. Kira sözleşmesinin yapılması anında kararlaştırılan kira bedeli, gelecek dönemlerde kiraya verenin aleyhine sonuçlar doğurmaya başlamıştır.

Tüm bu gelişmeler sonucunda Yargıtay, yerleşik içtihadından ayrılmış, kira bedelinin belirlendiği kira dönemi bitmeden hâkimin sözleşmeye müdahale etmesini ve kira bedelinin güncel şartlara göre uyarlanmasına karar vermiştir. Yargıtay, uyarlama talebiyle önüne gelen uyuşmazlıklara, dürüstlük kuralı ve işlem temelinin çökmesi teorisinden hareketle çözüm bulmuştur.

Sözleşmenin uyarlanması kavramı, TBK'nın yürürlüğe girmesiyle yasal dayanağa kavuşmuştur. "Aşırı ifa güçlüğü" kurumu, TBK'nın 138. maddesinde getirilmiş ve hükmün içeriğinde işlem temelinin çökmesi teorisi göz önüne alınmıştır. Fakat işlem temelinin çökmesi teorisi kapsamında sözleşmenin uyarlanmasını gerektiren "edimler arasındaki aşırı dengesizlik", "aşırı ifa güçlüğü" "sözleşme ile izlenen amacın boşa çıkması" durumlarından

sadece “aşırı ifa güçlüğü” TBK m. 138’de düzenlenmiştir. Bu bakımdan, TBK m. 138 hükmünün işlem temeli teorisinin kabul ettiği diğer durumları da kapsamaması eleştirilmiştir.

Sözleşmenin uyarlanmasını düzenleyen TBK m.138 hükmü, TBK’nın “Genel Hükümler” bölümünde yer almıştır. Anılan hüküm, elbette kira hukukunda da uygulama alanı bulmaktadır. Çünkü Yargıtay’ın sözleşmenin uyarlanmasına dair kararlarının birçoğunun, kira bedelinin yabancı para olarak belirlendiği davalara ilişkin olduğu görülmektedir.

TBK m. 138 hükmü belirli koşulların bulunması durumunda sözleşmenin uyarlanmasına olanak tanımaktadır. Kira sözleşmesinin uyarlanabilmesi için gereken ilk koşul, sözleşmenin akdedilmesinden sonra olağanüstü bir hal veya olayın meydana çıkmasıdır. Fakat sonradan ortaya çıkan olağanüstü durumun her zaman ülkenin veya toplumun tümünü etkileyen bir olay olmasına gerek bulunmamaktadır. Bu olağanüstü durum değişikliğinin, sözleşme taraflarına etki eden durum değişiklikleri barındırması gerekir.

Kira sözleşmesinin uyarlanmasında gerekli en önemli koşullardan bir diğeri de gerçekleşen olağanüstü durum veya olayın öngörülememesi ya da öngörülmesinin beklenememesidir. Öngörülemezlik şartının bulunup bulunmadığı sözleşmenin kurulduğu zamana göre yapılır. Bu bakımdan, kısa süreli kira sözleşmelerinde öngörülemezlik koşulunun meydana gelmesinin güç olduğu ve fakat mümkün olduğu söylenebilir.

TBK’nın 138. maddesi gereğince kira sözleşmesinin uyarlanabilmesi için sonradan gerçekleşen durum değişikliğinin, sözleşmede uyarlama isteyen taraftan doğmaması gerekmektedir. Aksi halde sözleşmenin uyarlanması olanaklı değildir.

Kira sözleşmesinin uyarlanması açısından inceleme yapılırken sözleşmede ya da yasada uyarlama konusunda bir düzenleme veya hüküm olup olmadığına bakılması gerekmektedir. Sözleşmede ya da yasada sözleşmenin uyarlanması hususunda hüküm bulunması durumunda ilk olarak bu hükümler uygulanmalıdır. Sözleşmede ya da yasada düzenleme bulunmaması halinde, daha sonra gerçekleşen durum değişikliği ele alınarak tarafların çıkarlarına uygun bir çözüme ulaşılmalıdır. TBK’nın 138. maddesine yer alan koşulların gerçekleşmesi durumunda sözleşmenin uyarlanması, bu olanaklı değilse sözleşmenin sonlandırılması yoluna gidilebilir. Ancak, sözleşmenin sonlandırılmasının son çare olduğu dikkate alınmalıdır.

Sözleşmenin uyarlanması hakkı, yenilik doğuran bir hak olsa da TBK’nın 138. maddesindeki açık hükme bakıldığında uyarlamanın hâkimden istenmesi gerekmektedir. Çünkü uyarlama koşulları hususunda yasada objektif kriterler yer almamaktadır. Bu yüzden uyuşmazlık yani uyarlama talebi hâkimin önüne geldiğinde vereceği karar da inşai nitelikte olur.

Öte yandan, dürüstlük kuralının gereği olarak, taraflardan birinin uyarlama davası açmadan önce sözleşmenin diğer tarafı ile yeniden müzakerede bulunması gerekir. Fakat bu ödevin ifa edilmemesinin, uyarlama hakkının kullanılamaması gibi ağır neticelere bağlanmaması gerekir.

TBK m.138'de yer alan koşullara tabi kılınan sonuçlardan ilki, sözleşmenin uyarlanmasıdır. Bu çerçevede aşırı ifa güçlüğüne maruz kalan taraf, öncelikle sözleşmenin uyarlanmasını istemelidir. Kira sözleşmesinin kira bedeli haricindeki hükümlerinin uyarlanması açısından da hukuki bir engel yoktur. Fakat uygulamada kira sözleşmelerinin uyarlanması, kira bedeline dairdir. Hâkim, sözleşme şartları ile olağanüstü şartları birlikte ele alarak, tarafların amacı ile edimler arasındaki dengeyi de dikkate alarak dürüstlük kuralı ve hakkaniyet ilkesine uygun bir kira bedeli tespit etmelidir. Bunun yanında uyarlama isteyen taraf, isteminde sözleşmenin hangi koşullarında uyarlama istediğini hâkime belirtse bile, hâkimin sözleşmenin talep edilenler haricindeki koşullarında da uyarlama yapması mümkündür.

TBKm.138'de bahsedilen sonuçlardan biri de, sözleşmenin sonlandırılmasıdır. Sözleşmenin sonlanmasının kira sözleşmesine yansıması ise sözleşmenin feshi şeklindedir. Fakat kira sözleşmesinin feshi için, kira bedelinin uyarlanması olanağının bulunmaması gerekmektedir.

Kira sözleşmesi ile ulaşılmak istenen amacın boşa çıkması durumunda uyarlama yerine, sözleşmenin feshi yolu seçilmelidir. Fakat hâkimden sadece uyarlama talep edildiğinde, taleple bağlılık kuralı kapsamında, sözleşmenin feshine karar verilmesi olanaklı değildir. Bu yüzden, uyarlama talep eden taraf, ilk olarak kira sözleşmesinin uyarlanması, bu olanaklı değilse kira sözleşmesinin feshini kademeli olarak talep etmelidir.

Kira sözleşmelerinin önemli ve olağanüstü bir sebebin ortaya çıkması halinde önemli sebeple feshini düzenleyen TBK m. 331 ile TBK m. 138 hükmü arasındaki ilişki tartışılmıştır. Gerek TBK m. 138 düzenlemesinde gerekse TBK m. 331 düzenlemesinde sözleşmenin yapılması esnasında önceden öngörülemeyen bir durum değişikliği sebebiyle taraflardan birinin sözleşmeyi sürdürmesi, dürüstlük kuralı gereğince beklenemez duruma gelmektedir. Bununla birlikte, her iki hükümde de feshi talep eden taraf, kusurlu olmamalıdır. TBK m. 331 düzenlemesi uyarlama değil yalnızca fesih olanağı vermektedir. Ancak TBK m. 138'in, m.331'deki önemli sebeple fesihle karşılaştırıldığında öncelikli şekilde uygulanması gerekmektedir.

Kira sözleşmesinin önemli sebeple feshinde TBK m. 331 hükmü yerine TBK m. 138 hükmüne dayanarak kira sözleşmesinin feshini talep etmek mümkün değildir. Zira TBK m.

331'deki fesih düzenlemesi, TBK m. 138'deki feshin özel halidir. Bununla birlikte, TBK m. 331 düzenlemesinde, sözleşmeyi fesheden tarafın, diğer tarafa denkleştirme bedeli ödemesi hükmü getirilmiştir. Sözleşmenin aşırı ifa güçlüğüne istinaden feshi halinde, TBK m. 138 uyarınca denkleştirme bedeli ödenmeyecektir.

Kira sözleşmesinin uyarlanması kararından sonra tespit edilen miktar, kira bedeli olarak kabul edilmelidir. Bu kapsamda uzayan dönemlerde, uyarlanan kira bedeli üstüne TBK m. 344 gereğince artış yapılmalıdır. Kaldı ki, TBK m. 344/3 gereğince rayiç bedelin tespiti, uyarlama kararının üzerinden beş yıl geçtikten sonra da olanaklıdır.

Sözleşmenin uyarlanmasındaki yasal düzenlemeler Yargıtay'ın bu konudaki görüşleriyle uyumludur. Fakat yasa koyucunun uyarlanma hususunda objektif ölçütler getirmediği görülmektedir. Kanun maddesinde sözleşmenin uyarlanmasının koşulları ve sonuçları genel olarak ifade edilmiştir ve uyarlanmada hâkime geniş bir takdir yetkisi verilmiştir. Bu kapsamda uyarlama yargılamasında göz önüne alınması gereken hususlar ve takip edilecek usul uygulamaya bırakılmıştır. TBK'da sözleşmenin uyarlanması konusunda getirilen yasal düzenlemelerde, eksiklikler olsa da veya bu düzenlemeler somut olayların tümüne çözüm getirmese de yasal boşluğunun giderilmesi isabetli olmuştur.

KAYNAKÇA

Acar, F. (2015). Kira Hukuku Şerhi (TBK m.299-321), Beta Yayınları, İstanbul.

Acar, H. (2008). "Unıdroit ve Avrupa Borçlar Hukuku Prensipleri Işığında Aşırı İfa Güçlüğü", *Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi,* 12,(1– 2):111–133.

Acar, Hakan. "Uluslararası Sözleşme Hukukunda Mücbir Sebep (Force Majeure) Kavramı Ve Hukuki Sonuçları", Kazancı Hukuk Eserleri Bilgi Bankası.

Acar Ünal, Ö. (2020). "Covid-19 Virüsünün Sözleşmelere Etkisinin TBK Md. 138 Hükmü Çerçevesinde Değerlendirilmesi. Koronavirüs Döneminde Güncel Hukuki Meseleler Sempozyumu Bildiri Metin Kitabı (285-330). İbn Haldun Üniversitesi Yayınları. İstanbul.

Akıncı, Ş. (2020)."Covid 19'un Borç İlişkilerine Ve Bazı Borçlar Hukuku Sözleşmelerine Etkisi", *İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi Covid-19 Hukuk Özel Sayısı,* 38, Yaz 2020/2 (Covid-19 Özel Ek): 62-103.

Akkanat, H, (2012): "Kira Sözleşmesinin Sona Ermesi", Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu, M. Murat İNCEOĞLU, Oniki Levha Yayıncılık, 1. Baskı, İstanbul.

Aksoy Dursun, S. (2008). Borçlar Hukukunda Hakimin Sözleşmeyi Tamamlaması, İstanbul.

Akyiğit, E. (2012). 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi, Yetkin Yayınları, Ankara.

Akyol, Ş. (2006). Medeni Hukuka Giriş, İkinci Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul.

Altınok-Ormancı, P. (2011).Sürekli Borç İlişkilerinin Haklı Sebeple Feshi, Vedat Kitapçılık, İstanbul.

Antalya, G. (2017). Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt 3, Legal Kitabevi, İstanbul.

Aral, F. ve Ayrancı, H. (2015). Borçlar Hukuku (Özel Borç İlişkileri), 11. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara.

Arat, A. (2020). "Alışveriş Merkezlerinde Yer Alan İşyeri Kiralarına Korona Virüs (Kovid-19) Salgınının Etkisi ve Çözüm Önerileri", İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi Covid-19 Hukuk Özel Sayısı, 38: 104-119.

Arat, A. (2006). Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması, Seçkin Yayıncılık, Ankara.

Atamer, Y. (2006). "Revize Edilmiş Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'na İlişkin Değerlendirme ve Teklifler", *Hukuki Perspektifler Dergisi,* 6: 8-37.

Ateş, D. (2007).“İrade Özerkliği Kapsamında MK. Md. 23/II Hükmü ve Karar Özgürlüğü” , *Ankara Barosu Dergisi,* (2): 135-148.

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

Aydın, G. (2013). Kira Sözleşmesinin Genel Hükümlere Göre Sona Ermesi (TBK m. 327-333), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul.

Aydın, S. (2010). “Kira Bedelinin Tespiti ve Uyarlama Davaları”. *Terazi Hukuk Dergisi*, 45: 47-59.

Aydoğdu, M. ve Kahveci, N. (2017). Türk Borçlar Hukuk Özel Borç İlişkileri, 3. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara.

Başara, T.(2010). Gamze, Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İmkansızlık Sebebiyle Borcun Sona Ermesi, *Çankaya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 1, Ankara.

Baysal, B. (2012). Aşırı İfa Güçlüğü.(Derleyen: M. Murat İnceoğlu), Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu: Makaleler-Tebliğler (1. Baskı), On İki Levha Yayıncılık, 113-143, İstanbul.

Baysal, B. (2017). Sözleşmenin Uyarlanması, (BK m. 138-Aşırı İfa Güçlüğü), İstanbul.

Birinci-Uzun, T. (2017). “Belirli Süreli Konut Ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Kiraya Veren Tarafından Bildirim Yoluyla Sona Erdirilmesinde On Yıllık Uzama Süresi (TBK md. 347 f.1)”, *İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi,* 2: 137-158.

Birinci-Uzun, T. (2021). “Yıllık İşyeri Kira Bedelinin Pandemiden Önce Peşin Ödenmiş Olması Halinde Kiracının Uyarlama Talebi”, *7. Uluslararası Asos Congress Hukuk Sempozyumu*,52-63, Asos Yayınevi.

Burcuoğlu, H. (1995). Hukukta Beklenmeyen Hal ve Uyarlama. Filiz Kitabevi, İstanbul.

Burcuoğlu, H. (1996). “Hukukta Uyarlama - Özellikle Taşınmaz Kiralarında ve (Dövize Endeksli) Kredi Sözleşmelerinde Uyarlama”. *İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 20: 59-91.

Buz, V. (2005). Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar, Yetkin Yayınları, Ankara.

Buz, V. (2014). Borçlunun Temerrüdünde Sözleşmeden Dönme, Yetkin Yayınları, Ankara.

Canbolat, F. (2012). Sözleşmelerde Amacın Gerçekleşmesi, Çökmesi Ve Boşa Çıkması, Yetkin Yayınları, Ankara.

Canbolat, F. ve Gönül-Koşar G. (2022). Küresel Salgının İşyeri Kira Sözleşmelerine Etkisi ve Kiracının Sahip Olduğu Hukuki İmkânlar, *Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi,* 12,1: 122-166

Ceran, M. (2022). Kira Sözleşmeleri - Tahliye, Tespit, Uyarlama, Alacak Ve Tazminat Davaları, Yetkin Yayınları, Ankara.

Çam, S. (2021). Covid-19 Pandemisi'nin Uyarlama Açısından Kira Sözleşmelerine Etkisi, *Ankara Barosu Hukuk Gündemi Dergisi*, 2021/1:16-19.

Cumalıoğlu, E (2020a), "COVID-19 (Yeni Korona Virüs) Pandemisinin Kira Sözleşmelerine Etkileri", 18.5.2020, https://blog.lexpera.com.tr/covid-19-yeni-korona-virus-pandemisinin-kira-sozlesmelerine-etkileri/, erişim tarihi, 20.5.2022.

Cumalıoğlu, E (2020b), COVID-19 (Yeni Korona Virüs) Pandemisinin Özel Hukuk Sözleşmelerine Etkisinin; İmkansızlık, Amacın Bozulması, Uyarlama ve Ödemezlik Def'i Bakımından Değerlendirmesi, (2020b), 13.05.2020. https://blog.lexpera.com.tr/covid-19-pandemisinin-ozel-hukuk-sozlesmelerine-etkisinin-imkansizlik-amacin-bozulmasi-uyarlama-ve-odemezlik-defi-bakimindan-degerlendirmesi/ erişim tarihi, 20.5.2022.

Doğan, G. (2014). Aşırı İfa Güçlüğü Nedeniyle Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 26,111: 501-519.

Doğan, M. (2011).Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Yetkin Yayınları, Ankara.

Dural, M. (1976). Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İmkansızlık (BK 117), Fakülteler Matbaası, İstanbul

Edis, S. (1973). Türk-İsviçre Borçlar Hukuku Sistemine Göre Akdin Lüzumlu Vasıflarında Hata, Ankara.

Eren, F. (2016). Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yetkin Yayınları, Ankara.

Eren, F. (2019). Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Yetkin Yayınları, Ankara.

Erman, H. (1979). İstisna Sözleşmelerinde Beklenmeyen Haller, İstanbul

Erzurumluoğlu, E. (1970). Türk-İsviçre Borçlar Hukuku Sistemine Göre Borçluya Yüklenemeyen Nedenlerden Dolayı Edimin Yerine Getirilememesi, Ankara.

Göksoy, Y. (2020). "Basiretli İş Adamı Gibi Hareket Etme Yükümlülüğü (TTK m. 18) Bağlamında Covid-19 Pandemisinin Tacirlerin Sözleşmeden Doğan Yükümlülükleri Üzerindeki Etkileri", *Yaşar Hukuk Dergisi,* 2, (2 -2020): 1-14.

Gözübüyük, A. P. (1977). Hukuki Mesuliyet Bakımından Mücbir Sebepler Ve Beklenmeyen Haller, 3. Baskı, Ankara.

Gülekli, Y. (1990), "Aşırı İfa Güçlüğü ve Alacaklının Tasavvurunun Boşa Çıkması Halinde İşlem Temelinin Çökmesi Öğretisi", *İÜMHAD*, 15,(18): 43-69.

Gümüş, M. A. (2012). 6098 Sayılı Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, İstanbul.

Gümüş, M. A. (2020). Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı, Filiz Kitabevi, İstanbul.

Günay, E. (2017): Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Tespiti ve Kira Sözleşmesinin Sona Erdirilmesi, Seçkin Yayınları, Ankara.

Gündoğdu, Fatih/URAL, Nihal (2020) "Koronavirüs (COVID-19) Tedbirlerinin Kira Sözleşmelerine Etkisi", 30/03/2020, https://blog.lexpera.com.tr/koronavirus-tedbirlerinin-kira-sozlesmelerine-etkisi/ erişim tarihi, 20.5.2022.m.

Görmez, M. (2018), Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Uyarlanması, Bahçeşehir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.

Gürsoy, K. T. (1950). Hususi Hukukta ClausulaRebusSicStantibus, Emprevizyon Nazariyesi, Ankara

Hatemi, H. ve Gökyayla, E. (2012). Borçlar Hukuku Genel Bölüm, Vedat Kitapçılık, İstanbul.

İleri, Ç. (2021), "Alman Hukuku Uygulamaları Işığında Covid-19 Önlemlerinin İşyeri Kira Sözleşmeleri Bakımından Sonuçları", *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, 27(1) Haziran 2021: 826-852.

İnce, N. (2016). Alman Hukukunda İfa İmkânsızlığı ile İşlem Temelinin Bozulması Arasındaki İlişki, LHD, 14(165): 4845- 4906.

İnce, N. (2017). "Yeniden Müzakere Etme Borcu Mu Külfeti Mi?", *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi*, XXXIII,(1): 179-208.

İnceoğlu, M. (2014). Kira Hukuku(Cilt 2). İstanbul: On İki Levha Yayıncılık.

İnceoğlu, M. ve Baş, E. (2011). Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Kira Parasının Belirlenmesi. Prof. Dr. Şener Akyol'a Armağan. İstanbul: Filiz Kitabevi, 523-548.

Kanışlı, E.(2018). İsviçre-Türk Borçlar Hukukuna Göre Sözleşmenin Kurulmasında Yanılma, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul,

Kaplan, İ. (2013). Hakimin Sözleşmeye Müdahalesi, Seçkin Yayıncılık, Ankara.

Kaya, Ü. (2016)."Sözleşmenin Uyarlanmasında Sonradan Değişen Şartlar ve Öngörülemezlik İlkesi", Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, 22,3, Cilt II:1569-1593.

Kayış, F. (2020). "KOVİD-19 (Koronavirüsü) Nedeniyle İşyeri Kira Sözleşmelerinin Yeni Koşullara Uyarlanması", *Yaşar Hukuk Dergisi*, 2, (2, Özel Sayı): 1-9.

Kaynar, M. (2014). Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi, Vedat Yayıncılık,İstanbul.

Kocayusufpaşaoğlu N.(1968). Güven Nazariyesi Karşısında Borç Sözleşmelerinde Hata Kavramı, Garanti Matbaası, İstanbul.

Kocayusufpaşaoğlu, N. (2000). İşlem Temelinin Çökmüş Sayılabilmesi İçin Sosyal Felaket Olarak Nitelendirilebilecek Olağanüstü Bir Olayın Gerçekleşmesi Şart mıdır?, Prof. Dr. Kemal Oğuzman' ın anısına Armağan, İstanbul, s. 503-514.

Kılıçoğlu, A. (2017). Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Turhan Kitabevi, Ankara.

Kulp, Z. B. (2015).Aşırı İfa Güçlüğü (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.

Kuru, Baki (2016). İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medenî Usul Hukuku, Legal Yayınevi, İstanbul.

Makaracı Başak, A.,Öktem Çevik, S. ve Yörük, I (2020). Korona Virüsün İşyeri Kira Sözleşmelerine Etkisi, 14.4.2020https://blog.lexpera.com.tr/korona-virusun-isyeri-kira-sozlesmelerine-etkisi/, (18.5.2022).

Nomer, H. N. (2017). Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul.

Oğuz, A. (2020).“COVID19, Mücbir Sebep ve Sözleşmelere Etkisi”, *Terazi Hukuk Dergisi*, 15(166): 1275-1285.

Oğuzman, M. K. ve Öz, M. T. (2020). Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 18. Baskı, Vedat Yayıncılık.

Öktem-Çevik, S. (2022). “Türk Borçlar Kanunu M. 344 Uyarınca Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Temel Esasların Değerlendirilmesi”, *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi,* 24-1: 39-77.

Özçelik, B. (2020). “Covid-19 Salgını Çerçevesinde Alınan Önlemlerin Sözleşme Hukuku ve Mücbir Sebep Kavramı Açısından Değerlendirilmesi,” Covid-19 Salgınının Hukuki Boyutu (ed. Muhammet Özekes), İstanbul, On İki Levha Yayıncılık: 283 – 293.

Özer, T. (2011). “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Hükümlerinin Değerlendirilmesi ve 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu Hükümlerine Göre Kira Tespit Davasının Niteliği”. *Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Özel Sayı: Prof. Dr. Erhan ADAL'a Armağan, (*XIII/2- IX/1): 1013-1033.

Özer, T. (2020) “KOVID-19 Salgınının İş Yeri Kiralarında Kiracının Kira Bedelini Ödeme Borcuna Etkisi”, 31/3/2020, https://blog.lexpera.com.tr/covid-19-salgini-nedeniyle-getirilen-sokaga-cikma-yasagina-uymayanlarin-sorumlulugu/ erişim tarihi, 20.5.2022.

Özyakışır, Ö. (2019). Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedeli, Adalet Yayınevi, Ankara.

Pekcanıtez, H., Atalay, O. ve Özekes, M. (2013). Medeni Usul Hukuku, 14. Baskı, Ankara.

Reisoğlu, S. (2013). Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 1.7.2012'de Yürürlüğe Giren Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Hazırlanmış 24. Baskı, Beta Basım Yayın, İstanbul.

Seliçi, Ö. (1977). Borçlar Kanununa Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi, İstanbul.

Serozan, R. (2006). BK Tasarısının Eksiklik ve Aksaklıklarının İfa ve İfa Engelleri Hukuku Alanından Örneklerle Sergilenmesi, *Hukuki Perspektif Dergisi*, Mayıs, (2006/6):38-51.

Serozan, R. (2014). Borçlar Hukuku Genel Bölüm, Filiz Kitabevi, İstanbul.

Şenol, K. E. (2016). "Sözleşmenin İçeriğini Belirleme Özgürlüğü ve Bunun Genel Sınırı: TBK m. 27", İÜHFM, 74(2): 709-738.

Süral-Efeçınar C. ve Yardım, M. (2019), Ticari Uyuşmazlıklarda Zorunlu Arabuluculuk, Seçkin Yayınevi, Ankara.

Tandoğan, H. (1985). Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Vedat Kitapçılık, İstanbul.

Tandoğan, H. (2010). Türk Mesuliyet Hukuku, Akit Dışı ve Akdi Mesuliyet, Vedat Kitapçılık, İstanbul.

Tanrıver, S. (2006). Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yolları:Arabuluculuk Kurumuna Hukuki ve Sosyolojik Bir Bakış, Prof.Dr.Fikret Eren'e Armağan, Ankara

Tekinay, S. S., Akman, S., Burcuoğlu, H. ve Altop, A. (1993). Tekinay Borçlar Hukuku, Genel Hükümler, İstanbul

Tezcan, M. (2004). ClausulaRebusSicStantibus İlkesi ve Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması, (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi), Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.

Tile, L. (2021). Uyarlama Sebebi Olarak Aşırı İfa Güçlüğü, Yetkin Yayınları, Ankara.

Toprak, D. Yücesoy, Z. T. (2020). COVID-19 Salgınının Kira Sözleşmelerine Etkisi, https://blog.lexpera.com.tr/covid-19-salgininin-kira-sozlesmelerine-etkisi/, erişim tarihi, 20.5.2022.

Toprakkaya, İ. (2020), "Korona Virüs Salgınının Kira Sözleşmelerine Etkisi, Geçici İfa İmkânsızlığı, İfa Güçlüğü ve Uyarlama", 23.7.2020, https://blog.lexpera.com.tr/korona-virus-salgininin-kira-sozlesmelerine-etkisi-gecici-ifa-imkansizligi-ifa-guclugu-ve-uyarlama-2/ erişim tarihi, 20.5.2022.

Topuz, S. (2009). Denge Bozulması ve İfa Güçlüğü Durumlarında Sözleşmeye Müdahale (Hakimin Sözleşmeyi Uyarlaması), Ankara.

Topuz, S.ve Topuz, G.(2008). "Yeni Dönem Kira Artış Oranını Sınırlandıran Kanun Hükümlerinin İptalinden Sonraki Hukuki Durum ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Amacıyla Açılan Davaların Hukuki Niteliği", *Ankara Barosu Dergisi,* 66(2): 74-89.

Turan, Ş. (2019). "Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeplerle Olağanüstü Feshi (TBK m.331)", *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi,* 68,1: 337-359.

Türker, G. (2013). 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Aşırı İfa Güçlüğü, *İstanbul Barosu Dergisi,* 87,6: 137 – 162.

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

Ülgen, C. (2002). "Uyarlama Davaları", *Mevzuat Dergisi,* 49:1-18.

Ünal, M. (2020) "Koronavirüs (COVID-19) Salgını Sebebiyle Alınan Tedbirlerin İşyeri Kira Sözleşmelerine Etkisi, https://blog.lexpera.com.tr/koronavirus-covid-19-salgini-sebebiyle-alinan-tedbirlerinisyeri-kira-sozlesmelerine-etkisi/, erişim tarihi, 20.5.2022.

Yavuz, C., Acar, F. ve Özen, B. (2016). Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), Beta, İstanbul.

Yavuz, N. (2014). Yeni TBK ve HMK'ya Göre Kira Hukuku, Adalet Yayınevi, Genişletilmiş 3. Baskı, Ankara.

Yıldırım, A. (2020). "Koronavirüs Krizinin Özel Hukuk Sözleşmelerine Etkisi", *Terazi Hukuk Dergisi*, 15,165:986-995.

Yılmaz, S. ve Türkoğlu Ö. (2020). Uyarlama Talepli Ticari Davalar ve Arabulucuya Başvuru Zorunluluğu, http://www.magnahukuk.com/uyarlama-talepli-ticari-davalar-ve-arabulucuya-basvuru-zorunlulugu/ , erişim tarihi, (17.07.2022).

Yörük, I. (2021). Türk Hukukunda Sözleşmelerin Uyarlanması, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul.

Yörük, I. ve Hakalmaz, E. (2020). Covid-19 Salgınının TBK m.316 Kapsamında Kira Sözleşmelerine Etkisi, https://blog.lexpera.com.tr/covid-19-salgininin-tbk-m-316-kapsaminda-kira-sozlesmelerine-etkisi/ ,erişim tarihi, (18.5.2022).

Yücel, Ö. (2020). "Covid-19 Salgınının Borç İlişkilerine Hukuksal Etkileri", *Terazi Hukuk Dergisi*, 15,166: 1189-1202.

Zevkliler, A. ve Gökyayla, K. E. (2017). Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, İstanbul.

ÖZGEÇMİŞ

Adı ve SOYADI	Dilvin Merve Elibol
EĞİTİM DURUMU	
Mezun Olduğu Lise	Mehmet Emin Resulzade Anadolu Lisesi
Lisans Diploması	Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi
Yabancı Dil / Diller	İngilizce