



## KİRA BEDELİ ARTIŞINA İLİŞKİN HUKUKİ SINIRLAMALAR KARŞISINDA KİRA BEDELİNİN UYARLANMASI DAVASININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Dr. Öğr. Üyesi Özlem SARI FİDAN\*

### Öz

Son yıllarda ülkemizde yaşanan enflasyon kira sözleşmelerini önemli ölçüde etkilemiş ve kira bedellerinde kısa sürede büyük artışlar yaşanmıştır. Konut kirası sözleşmelerindeki mevcut kiracıları bu artıştan koruyabilmek adına geçici bir düzenlemeyle yıllık artış %25 ile sınırlandırılmıştır. Bu sınırlamanın kati bir şekilde uygulanması ise emsal kira bedelleri ile mevcut kira bedelleri arasında büyük bir uçurumun oluşmasına sebep olmuştur. TBK m. 344/III uyarınca kira tespit davası ile emsal kira bedelinin belirlenebildiği hâllerde bu sorun çözülebilmektedir; fakat tespit davası 5 yıllık sürede açılabilirdiğinden, daha öncesinde yaşanan sorunlarda etkili değildir. Kira sözleşmelerinden doğan uyuşmazlıkların zorunlu arabuluculuğa tabi tutulması da bu uyuşmazlıkları bir ölçüde giderebilmektedir. Zira tarafların anlaşması şartıyla arabulucu kira artışını farklı bir oranda belirleyebilmektedir. Fakat arabuluculuğa rağmen anlaşmazlığın çözülmemesi de olasıdır. Böyle bir durumda taraflar arasında bozulan edim dengesinin sağlanabilmesi adına uyarılma davasına başvurulması akla gelmektedir. Bu çalışma ile mevcut hukuki düzenlemeler karşısında TBK m. 138'in uygulanıp

\* Dr. Öğr. Üyesi. Kütahya Dumlupınar Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, Kamu Yönetimi Bölümü, Hukuk Bilimleri Ana Bilim Dalı, Kütahya, Türkiye  
| Asst. Prof., Kütahya Dumlupınar University, Faculty of Economics and Administrative Sciences, Department of Public Administration, Legal Sciences Department, Kütahya, Turkey.

✉ [ozlemsarifidan@gmail.com](mailto:ozlemsarifidan@gmail.com) • ORCID [0000-0002-9101-6096](https://orcid.org/0000-0002-9101-6096).

📄 **Atıf Şekli** | Cite As: SARI FİDAN, Özlem: "Kira Bedeli Artışına İlişkin Hukuki Sınırlamalar Karşısında Kira Bedelinin Uyarlanması Davasının Değerlendirilmesi" SÜHFD, C.32, S.2, 2024, s.599- 632.

📄 **İntihal** | Plagiarism: Bu makale intihal programında taranmış ve en az iki hakem incelemesinden geçmiştir. | This article has been scanned via a plagiarism software and reviewed by at least two referees.



uygulanamayacağı hususunda kapsamlı bir değerlendirme yapılması amaçlanmıştır.

### **Anahtar Kelimeler**

•Kira Bedeli •Kira Bedelinin Belirlenmesi •Kira Bedelinin Uyarlanması •Aşırı İfa Güçlüğü •Uyarlama

## **AN ANALYSIS ON ADJUSTMENT CASE FOR INCREASING THE RENT IN THE PRESENCE OF LEGAL LIMITATIONS ON RENT INCREASE**

### **Abstract**

The high inflation in Türkiye in recent years has significantly affected lease agreements, with huge increases on rents in a short time. To protect current lessees from such increases, the Turkish government has put into force a temporary regulation, which stipulates that the annual rent increase should be limited to 25 % in residential leases for a certain period of time. The mandatory application of this regulation causes a large gap between actual rents and imputed rents. This issue can be normally solved by filing a case for determining the rent pursuant to Article 344/III of the Turkish Code of Obligations (TCO) in cases where imputed rents can be determined; however, as the case for determining the rent can be only filed after 5 years from the conclusion of the lease agreement, this provision only applies to lease agreements concluded earlier than five years. Disputes arising from lease agreements are also subject to compulsory mediation, which can resolve such disputes to some extent. Because the mediator may determine a higher amount than the rent increase stipulated by the said regulation, provided that the parties agree on it. Nevertheless, the dispute, may not be resolved by means of mediation. In this case, the parties may take action by filing an adjustment case to restore the imbalance between the considerations of them. The present study aims to make a comprehensive analysis on whether or not TCO Article 138 can be applied in the presence of current regulations.

### **Keywords**

• Rent • Determination of Rent • Adjustment of the Rent • Hardship in Performance • Adjustment

## **GİRİŞ**

Ülkemizde son yıllarda görülen olağanüstü bir enflasyon sebebiyle Türk parasının yabancı para karşısında değer kaybetmesi, mal ve hizmetlerde büyük oranda ve süreklilik arz eden zamların ortaya çıkmasına ve alım gücünün önemli ölçüde düşmesine neden olmuştur. Bu şekilde

sürekli artan fiyatlar, birikimini TL olarak yapan ve gelirini TL olarak elde eden pek çok kişiyi olumsuz yönde etkilemiştir. Konut ve çatılı işyeri kiralarında ise bu olumsuz durumdan hem kiracılar hem de kiraya verenler etkilenmiş ve bu kişiler arasında çok sayıda uyuşmazlığın ortaya çıktığına şahit olunmuştur.

Kira bedeli artışı konusundaki meselelere kiracılar açısından bakıldığında, kiraya verenlerin hukuki sınırlamalara rağmen yüksek oranlarda kira artışı talep ettikleri görülmüştür. Özellikle barınma ihtiyacını karşılamak ve bulunduğu sosyal çevreden uzaklaşmak istemeyen kiracıların, kiraya verenle husumet yaşamamak adına bu artışları büyük ölçüde kabul etmek zorunda kalmaları söz konusu olmuştur. Her ne kadar kanunda belirtilen oranları aşan miktardaki kira artışları dava edilebilir olsa da kiraya veren ile uyuşmazlık içerisinde olmak kiracılar tarafından çok fazla tercih edilmemiştir. Ayrıca mevcut kira bedeline yüksek oranda zam yapılsa dahi kısa sürede kira fiyatlarının yeniden yükselmesi, kiracıların geçimlerini sağlayabilmeleri konusunda büyük endişeler duymalarına sebep olmuştur. Zira kira artış oranının gelirlerindeki artıştan daha yüksek olması kiracıların alım gücünü düşürmüştür.

Kira bedeli artışı konusundaki meseleler kiraya verenler açısından değerlendirildiğinde ise yüksek enflasyonun bulunduğu ülkede mal ve hizmetlerdeki fiyat artışlarına yönelik tek sınırlama konut kirası sözleşmelerinde olmuştur. Başka herhangi bir gruptan böyle bir fedakârlık beklenmemiştir. Dolayısıyla diğer mal ve hizmetlerin fiyatları %25'in çok üzerinde artarken ve ÜFE-TÜFE oranları da oldukça yüksek iken, konut kiralarındaki kiraya verenlerin belki de tek gelir kaynağı olan kira alacaklarındaki bu sınırlama onların alım gücünü büyük ölçüde etkilemiştir. Yukarıda ifade edildiği üzere bu sınırlamalara rağmen kiraya verenler tarafından daha yüksek oranda kira artışı talep edildiği ve kiracılarca da kabul edildiği de olmuştur. Fakat yalnızca %25'lik artış oranını kabul eden ve gerekirse kiraya veren ile uyuşmazlık hâlinde olmayı göze alan kiracılar da olmuştur. Bu durum ise kira bedelinin emsal kira bedellerinin çok altında kalmasına sebep olmuştur. Bu çalışma ile TBK m. 138'e dayalı kira bedelinin uyarlanması davasının, kira hukukuna ilişkin mevcut düzenlemeler karşısında uygulanabilirliği ve şartları detaylı bir şekilde değerlendirilecektir.

## I. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRA ARTIŞINA İLİŞKİN MEVCUT DÜZENLEMELERİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Modern hukuk sistemlerinde son yüzyılda etkili olan liberal devlet anlayışından daha sosyal bir hukuk anlayışına geçilmesi eğilimi, Türk Borçlar Kanunu'nun kanunlaştırılması aşamasında da etkili olmuş ve bu anlayış daha ziyade kefalet, hizmet ve kira gibi sözleşmelerde kendini göstermiştir. Kira sözleşmelerinden ise özellikle konut ve çatılı işyeri kiralarında, kiracıların sözleşmenin zayıf tarafı olduğu kabul edilmiş ve bu sözleşmelerdeki kiracıları koruyucu düzenlemelere yer verilmiştir. Mevcut kira sözleşmelerinde kira artışının belirlenmesini düzenleyen TBK m. 344 de bu yöndeki düzenlemelerden biridir. Söz konusu düzenleme ile kira artış oranı *"bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranı"* ile sınırlandırılmıştır ve kira bedelinin yabancı para ile kararlaştırıldığı hâllerde ise beş yıl geçmedikçe artış yapılamayacağı kabul edilmiştir.

Konut ve çatılı işyeri kirası sözleşmelerinin toplumun genelini ilgilendiren sözleşmeler olmaları sebebiyle, toplumsal düzenin sağlanması amacıyla, TBK m. 344'te yer alan bu sınırlamaların yanı sıra kanunun yürürlüğe girdiği tarihten bu yana da kira artışı konusunda Devletin ve Kanun koyucunun çeşitli müdahaleleri olmuştur. Özellikle Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile kira bedelinin yabancı para ile kararlaştırılmasının belirli istisnalar dışında yasaklanması ve TBK'ya eklenen geçici madde ile konut kiralarında kira artış oranının yüzde yirmi beş ile sınırlandırılması bu yöndeki müdahalelerdir.

Kira artışı konusundaki TBK m. 344 ve sonraki dönemlerde gerçekleştirilen diğer sınırlamalar dikkate alındığında, esasında bir borçlar hukuku sözleşmesi olan ve irade özgürlüğü ilkesinin uyguladığı kira sözleşmelerinde, söz konusu özgürlüğün oldukça sınırlandırıldığı görülmüştür. Özellikle enflasyonist ortamlarda, toplumu böylesine ilgilendiren sözleşmelerde bu tür sınırlandırmalar ve Devletin çeşitli müdahaleleri, sosyal devlet ilkesi bağlamında bir anlamda uygun görülebilir. Fakat bu tür müdahalelerde tarafların menfaatleri arasında makul bir dengenin bulunması, bir taraftan aşırı bir fedakârlık beklenilmemesi de gerekmektedir. Zira Anayasa gereğince de temel hak ve hürriyetlerden biri olan

sözleşme özgürlüğüne ilişkin sınırlamaların, Anayasa ile çelişmeyerek, kanunla yapılması, ölçülü olması ve özgürlüğün özüne dokunmaması gereklidir<sup>1</sup>.

Kira artışlarına yüksek enflasyon oranları elbette etki etmiştir; fakat artışların tek sebebi de bu değildir. Özellikle bu durumu fırsata çevirme eğilimindeki kişiler kira bedellerini gerçek fiyatlarının çok üzerinde (fahiş olarak) belirleyerek, diğer taşınmaz sahiplerinin de kiralarda artış yapmalarına sebep olmuşlar ve dolaylı olarak emsal kira bedeli fiyatlarının artmasına sebep olmuşlardır. Nitekim TÜİK'in 2023 yılı Aralık ayı verilerine göre yıllık TÜFE oranı %64,8 olarak hesaplanmışken; yıllık kira artış oranının ise %95 oranında olduğu görülmüştür. Bu oranlar değerlendirildiğinde, enflasyon oranlarının dahi üstünde kira artışı yapıldığı görülmektedir<sup>2</sup>.

Kira bedellerindeki bu artış silsilesi konut ve işyeri kiralari piyasasını olumsuz yönde etkilemiş ve mevcut kiracıların kira sözleşmelerine yüklü zamlar yapılsa dahi söz konusu artış hızına yetişilebilmesi mümkün olmamıştır. İşte bu sebeplerle günümüzde, kiraya veren ve kiracılar arasında bugüne kadar görülmemiş surette kira bedeli anlaşmazlıkları ortaya çıkmaya başlamıştır.

## II. KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİNDE AŞIRI İFA GÜÇLÜĞÜ DÜZENLEMESİNİN UYGULANIP UYGULANAMAYACAĞI SORUNU

### A. Aşırı İfa Güçlüğü Düzenlemesinin Uygulanmasının TBK m. 344/III'ün ve Geçici m. 1'in (ve 2'nin) Dolanılması Anlamına Gelip Gelmeyeceği Sorunu

Konut kiralarna ilişkin olarak Türk Borçlar Kanunu ek maddeye getirilen %25 oranındaki sınırlama, 5 yıllık sürelerle açılan kira tespit

<sup>1</sup> ALTAŞ, Hüseyin: "Kira Parası Artışlarının Sınırlanması", AÜHFED, C. 49, S. 1, 2000, s. 106; SARI FİDAN: Özlem, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedeli Artış Oranının Belirlenmesine İlişkin Sınırlamaların Değerlendirilmesi", Y. 2023, S. 1, 2023, s. 375.

<sup>2</sup> Bkz. <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=T%C3%BCketici-Fiyat-Endeksi-Aral%C4%B1k-2023-49657&dil=1> (Erişim Tarihi: 13.03.2024).

davası dışındaki tüm kira artışlarında uygulanabilecek niteliktedir. TBK m. 344/III gereğince hâkim tarafından kira bedelinin tespit edildiği durumlarda ise emsal kira bedelleri, hakkaniyet gibi esaslar temel alınacak olup, %25'lik sınırlama ve TÜFE oranı burada uygulanmamaktadır.

Kiraya verenin beş yıllık sürenin sonunda dava yoluyla kira bedelini zaten emsal kira bedeli oranına çıkarabilmesi mümkünken daha önceki bir zaman diliminde, hem de sosyal düzenin sağlanması amacıyla kira bedeli artışının %25 ile sınırlandırıldığı bir dönemde, kira bedelinin uyarlanmasını talep etmesi ne kadar doğru olur? Uyarlamaya izin verilmesi bu iki hükmün dolanılması diğer bir ifade ile kanuna karşı hile anlamına gelir mi? Uyarlamanın şartlarının değerlendirilmesinden önce bu soruların tartışılması ve cevaplandırılması gerekir.

### **1. Aşırı İfa Güçlüğü Düzenlemesinin Uygulanmasının TBK m. 344/III'ün Dolanılması Anlamına Gelip Gelmeyeceğinin Değerlendirilmesi**

Aşırı ifa güçlüğü sebebiyle kira bedelinin uyarlanması talebinin, TBK m. 344/III'te yer alan kira tespit davası düzenlemesini dolanmak olup olmayacağının tespitinde, kanun koyucunun söz konusu düzenlemeleri koymaktaki amacının dikkate alınması gerekir. Zira TBK m. 344/III'te yer alan düzenleme ile tarafların beş yıllık kira dönemlerinin sonunda kira tespit davası ile kira bedelini emsal kira bedeli oranına getirebilmelerine zaten izin verilmiştir. Kanun koyucunun bu düzenlemedeki amacı tespit edilerek, *"Bu düzenleme ile tarafların beş yıldan önce emsal kira bedelini talep edebilmeleri yasaklanmak mı istenmiştir?"* sorusunun cevaplanması gerekir.

TBK m. 344/IV'te kira bedelinin yabancı para ile belirlendiği durumlarda kira bedelinde değişiklik yapılamayacağı hususuna TBK m. 138'de yer alan *"Aşırı ifa güçlüğü"* düzenlemesi ile istisna getirilebileceği kabul edilmiştir<sup>3</sup>. Buradan her ne kadar Kanun koyucunun aşırı ifa güçlüğü düzenlemesini, kira bedelinin yabancı para olarak karşılaştırıldığı

<sup>3</sup> Yargıtay'ın bugüne kadarki uygulamasına bakıldığında TBK m. 183'e dayalı uyarlama taleplerinin en çok geldiği sözleşmelerden birinin dövizle endeksli kira sözleşmeleri olduğu görülmüştür. Bkz. Y. 3. HD, 11.09.2019, E. 2017/14157, K. 2019/6526; Y. 3. HD, 11.09.2018, E. 2017/13096, K. 2018/8263; Y. 3. HD, 28.03.2019, E. 2017/6283, K. 2019/2753, (Legalbank Elektronik Hukuk Bankası).

hâller için öngördüğü görülsede esasında Kanunun tasarılaştırıldığı dönemde bugünkü kadar büyük bir enflasyon ortamının bulunmadığı da gözden kaçırılmamalıdır. Kanaatimizce Kanun koyucu TBK'nın kanunlaştırıldığı dönemde, olası enflasyon zamanlarında kira bedelinin yabancı para ile belirlendiği kira sözleşmelerinde taraflardan birinin (özellikle de kiracının) aşırı ifa güçlüğü durumuna düşebileceğini öngörmüş; kira bedelinin Türk Lirası olarak belirlendiği kira sözleşmelerinde ise aşırı ifa güçlüğü durumunun yaşanabileceğini ise göz ardı etmiştir<sup>4</sup>. Dolayısıyla kanunda her ne kadar yalnızca kira bedelinin yabancı para ile belirlendiği sözleşmeler açısından aşırı ifa güçlüğü hükümlerinin uygulanabileceğinden bahsedilmiş olsa da bundan kira bedelinin Türk Lirası olarak kararlaştırıldığı sözleşmelerde aşırı ifa güçlüğüne başvurulamayacağı anlamı çıkarılmamalıdır. Aksine Kanun koyucunun o dönemki şartlardaki düşüncesinin, enflasyon dönemlerinde kira bedelinin taraflardan birinin aleyhine olacak şekilde değer kaybetmesi hâlinde, beş yıldan önce de ona müdahale edilebileceği olduğu düşünülmektedir.

## **2. Aşırı İfa Güçlüğü Düzenlemesinin Uygulanmasının TBK Geçici m. 1'in (ve 2'nin) Dolanılması Anlamına Gelip Gelmeyeceğinin Değerlendirilmesi**

Türk Borçlar Kanunu'na 7409 sayılı Kanun ile eklenen geçici m. 1 ile 11 Haziran 2022 ile 1 Temmuz 2023 tarihleri arasında yenilenecek tüm konut kirası sözleşmelerinde kira bedeli artış oranı %25 ile sınırlandırılmıştır. Daha sonra ise TBK'ya 7456 sayılı Kanun ile eklenen geçici madde 2 ile yenilenen konut kirası sözleşmelerindeki %25'lik kira artış oranı sınırlamasının 1 Temmuz 2024'e kadar devam edeceği kabul edilmiştir.

Türk Borçlar Kanunu'na geçici maddeler ile eklenen, yenilenen konut kira sözleşmelerindeki kira artış oranına ilişkin bu sınırlamaların amacının sosyal kaygılar olduğu ve dolayısıyla bu düzenlemelerin kamu

<sup>4</sup> Bu düzenleme daha ziyade kiracılar düşünülerek ele alınmıştır. Nitekim kira bedeli yabancı para ile kararlaştırıldıktan sonra, yabancı paranın Türk lirası karşısında öngörülemeyecek oranda bir değer kazanması, kira bedeli ödeme yükümlülüğünün kiracı için oldukça ağır bir yük olmasına sebep olmaktadır. Bu hâlde kiracı beş yılın sonunu beklemeden aşırı ifa güçlüğü nedeniyle kira bedelinin uyarlanmasını talep edebilir. Bkz. **KILIÇOĞLU**, Ahmet M. Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 4. Bası, Ankara 2022, s. 285.

düzeninin korunmasını hedeflediği görülmektedir. Bu düzenlemeler ile Devletin sosyal devlet ilkesinden hareket ettiği ve kiracıları yüksek zam oranlarından korumayı amaçladığı görülmektedir. Bu tür kaygılar ile kira artış oranı %25 ile sınırlanmışken, kiraya verenin TBK m. 138'e dayalı olarak kira bedelinin uyarlanması ve bu doğrultuda kira bedelindeki yıllık artışın %25'ten fazla olmasını talep etmesi kanuna karşı hile olmayacak mıdır? Kanaatimizce bu değerlendirmeyi yaparken TBK m. 138'in pek çok yönüyle ele alınması gerekir. Şöyle ki bu değerlendirilmenin yapılmasında Kanun koyucunun TBK m. 138'i koymaktaki amacının, TBK m. 138'in hukuki niteliğinin, korumayı amaçladığı menfaatlerin belirlenmesi önem arz etmektedir.

Türk Borçlar Kanunu m. 138'in gerekçesine göre, aşırı ifa güçlüğü başlıklı bu düzenleme, sözleşmeye bağlılık (ahde vefa) ilkesinin istisnalarından biri olarak kabul edilen işlem temelinin çökmesine ilişkindir<sup>5</sup>. Buradaki aşırı ifa güçlüğüne dayanan uyarlama isteminin temelinde TMK m. 2/I'de yer alan dürüstlük kuralı bulunmaktadır. Adalet Komisyonu raporunda ise Alman Medeni Kanunu'nun 313'üncü (BGB § 313) maddesi temel alınarak oluşturulan bu düzenlemenin, yalnızca ifa güçlüğüne dayanan bir uyarlama talebini içerdiği; ifa güçlüğü dışındaki işlem temelinin çökmesine sebep olabilecek sebeplerin ise bu hükme dayalı olarak uyarlamaya sebep olamayacağı ifade edilmiştir<sup>6</sup>. Öğretideki hâkim görüşe göre de TMK m. 138'e dayalı olarak uyarlama istenilmesinin temelinde dürüstlük kuralının bulunduğu ve şartların değişmesi sebebiyle,

<sup>5</sup> Sözleşmenin kurulduğu andaki şartlar, politik, toplumsal, ekonomik vb. sebeplerle zamanla değişebilir. Bu ise edimler arası mübadele ilişkisinin bozulmasına neden olabilir. Böyle bir durumda, edimlerin aynen ifa edilmesinin gerektiğinin kabulü, ahde vefa (sözleşmeye bağlılık) ilkesi ve onun fonksiyonu olan işlem güvenliğini sağlamak yerine, deyim yerinde ise, haksız bir durumun güvenliğini sağlama fonksiyonu icra eder. Dolayısıyla denge bozulması ve ifa güçlüğü durumlarında sözleşmeye müdahale edilmesi, sözleşmeye bağlılık ilkesine aykırılık oluşturmaz. Bkz. **TOPUZ**, Seçkin: "Sözleşmenin İçeriğine Müdahalenin Sözleşmeye Bağlılık İlkesine Aykırılık Oluşturup Oluşturmadığı Sorunu", SÜHFD, C. 19, S. 2, 2011, s. 287, 291.

<sup>6</sup> TBK m. 138, İsviçre hukukunda da yer almayan ve Alman Medeni Kanunu'nun 313. Maddesi temel alınarak aşırı ifa güçlüğüne dayalı bir uyarlama hükmüdür. Aşırı ifa güçlüğüne dayanan bu düzenlemenin hukuki niteliğine ilişkin Alman hukukunda çeşitli görüşler ileri sürülmüştür. Bu görüşler hakkında detaylı bilgi için bkz. **TUNÇOMAĞ**, Kenan: "Alman Hukukunda Borcun İfasında Aşırı Güçlük (Muamelenin Temeli) ile İlgili Objektif Görüşler", İÜHF, C. 32, S. 2-4, 1966, s. 884-905.



aşırı ifa güçlüğüne düşen taraftan borcunu ifa etmesini beklemenin dürüstlük kuralına uygun olmayacağı kabul edilmektedir<sup>7</sup>.

Kanaatimizce sözleşme tarafları arasındaki dengenin korunmasını amaçlayan ve dürüstlük kuralı temelinde oluşturulan TBK m. 138 de TBK geçici m. 1 ve 2 gibi kamu düzenine ilişkin bir düzenlemedir. Hâl böyle olunca, şartları oluştuğunda TBK m. 138'e dayalı kira bedeli uyarlama talebinin ileri sürülmesinin, TBK geçici m. 1'i dolanmak olacağı da kabul edilemez. Ayrıca öğretide kanun koyucunun öngörülemeyen ve sözleşme dengesini bozan bir müdahalesi olursa uyarlamanın istenebileceği kabul edilmektedir<sup>8</sup>. Bu kapsamda Borçlar Kanunu'na geçici bir madde ile getirilen ve yenilenen kira sözleşmelerindeki kira artışlarını %25 ile sınırlayan düzenleme, sözleşme dengesini kiraya veren aleyhine bozabilecek nitelikte olduğu için bu sözleşmelerde uyarlama söz konusu olabilmelidir<sup>9</sup>.

<sup>7</sup> **EREN**, Fikret/**DÖNMEZ**, Ünsal, Eren Borçlar Hukuku Şerhi, C. III, m. 83-206, Ankara 2022, s. 2582; **FEYZİOĞLU**, Feyzi Necmeddin, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. II, 2. Bası, İstanbul 1977, s. 481-482; **ANTALYA**, Gökhan, Marmara Hukuku Yorumu Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. V/1-3, 2. Bası, Ankara 2019, s. 320; **OĞUZMAN**, M. Kemal/**ÖZ**, M. Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. I, 18. Bası, İstanbul 2020, s. 605; **İNCEOĞLU**, Mehmet Murat, Kira Hukuku, C. II, İstanbul 2014, s. 163; **TERCIER**, Pierre/**PICHONNAZ**, Pascal/**DEVELİOĞLU**, H. Murat, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul 2020, s. 346; **ARAT**, Ayşe, Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması, Ankara 2006, s. 18; **TİLE**, Latif, Uyarlama Sebebi Olarak Aşırı İfa Güçlüğü, Ankara, 2021, s. 228; **ÖZYAKIŞIR**, Özkan, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedeli, Ankara 2019, s. 233; **ÇAVDAR**, Pelin/**KARACA**, Aybüke: "Türk Hukukunda Aşırı İfa Güçlüğü ve Toplu İş Sözleşmesine Uygulanabilirliği", MÜHF - HAD, C. 23, S. 3, Prof. Dr. Bülent Tahiroğlu'na Armağan, 2017, s. 621; Bir diğer görüşe göre ise işlem temelinin çökmesinin mutlaka TMK m. 1, 2 ya da TBK m. 480 kurallarından herhangi birine dayandırılması zorunlu değildir. Temelinde sözleşme adaleti düşüncesi bulunan işlem temelinin çökmesi kuramı, birden fazla kuraldan hukuki/toplu kıyas yoluyla üretilmiş genel bir hukuk ilkesidir. Bkz. **SEROZAN**, Rona/**BAYSAL**, Başak/**SANLI**, Kerem Cem, Serozan Borçlar Hukuku Genel Bölüm: İfa, İfa Engelleri, Haksız Zenginleşme, İstanbul 2022, s. 370, dn. 157.

<sup>8</sup> **BAYSAL**, Başak, Sözleşmenin Uyarlanması, 4. Bası, İstanbul 2020, s. 257.

<sup>9</sup> Türk Borçlar Kanunu geçici madde 1 ile getirilen ve yenilenen kira sözleşmelerinde kira artışını %25 ile sınırlayan düzenlemenin ölçüsüz bir sınırlama niteliği taşıdığı ve kiraya veren ile kiracı arasında bulunması gereken adil dengeyi kiraya veren aleyhine makul karşılanamayacak bir oranda bozduğu yönünde bkz. **SARI FİDAN**, s. 372.

## B. Aşırı İfa Güçlüğüne Dayalı Uyarılma Davasının Şartlarının Kira Sözleşmeleri Açısından Değerlendirilmesi

Aşırı ifa güçlüğü sebebiyle işlem temelinin çökmesi hâlinde, hâkimden sözleşmeye müdahale ederek edimler arasındaki dengeyi değişen şartlara uyarlaması talep edilebilmektedir<sup>10</sup>. Bu nitelikteki davalar uygulamada “*uyarılma davası*” olarak ifade edilmektedir. Sözleşmenin uyarılmasında amaç, tarafların menfaatleri göz önünde bulundurularak, edimlerin ifasının beklenebilirliğinin yeniden sağlanmasıdır<sup>11</sup>.

Kira bedelinin uyarılması hem kiracı hem de kiraya veren tarafından talep edilebilmektedir. Kiracı değişen şartlar sebebiyle kira bedelinin indirilmesi; kiraya veren ise artırılması için uyarılma talebinde bulunabilmektedir. Günümüze kadarki uygulamada kira bedelinin uyarılmasına ilişkin açılan davaların genellikle kira bedelinin yabancı para ile karşılaştırıldığı kira sözleşmelerindeki kiracılar tarafından açıldığına rastlanmıştır. Yakın zamandaki davalarda ise özellikle işyeri kiracılarının, Covid 19 sebebiyle ortaya çıkan idari yasaklar neticesinde kiralanan amaçlanan ölçüde kullanamamalarına bağlı olarak kirada indirim talebinde bulunduğu uyarılma davaları ağırlık göstermiştir<sup>12</sup>.

Sözleşmenin değişen şartlara uyarlanabilmesi, diğer hukuk sistemlerinde olduğu gibi TBK’da da sıkı şartlara tabi tutulmuştur<sup>13</sup>. Nitekim

<sup>10</sup> Edimler arasındaki dengenin bozulması sebebiyle TBK m. 138’e dayalı bir uyarılma talebinin söz konusu olabilmesi için mutlaka tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmenin mevcudiyeti gerekir. Bkz. **ANTALYA**, s. 317.

<sup>11</sup> **TOPUZ**, Seçkin, Türk- İsviçre ve Alman Borçlar Hukukunda Denge Bozulması ve İfa Güçlüğü Durumlarında Sözleşmeye Müdahale, Ankara 2009, s. 322; **ÖZYAKIŞIR**, s. 249.

<sup>12</sup> Y. 3. HD, 01.11.2022, E. 2022/2200, K. 2022/8401; Y. 3. HD, 04.06.2021, E. 2021/3452, K. 2021/6001; Y. 3. HD, 23.11.2021, E. 2021/6159, K. 2021/11839; Y. 3. HD, 23.11.2021, E. 2021/6230, K. 2021/11840; Y. 3. HD, 04.06.2020, E. 2021/3452, K. 2021/6001, (Legalbank Elektronik Hukuk Bankası).

<sup>13</sup> Yargıtay 13. Hukuk Dairesinin 13.06.2014 tarihli bir kararında bu sıkı şartlar detaylı bir şekilde ifade edilmiştir: “TBK m. 138 hükmüne göre; sözleşme taraflarından birinin hâkime yapacağı başvuru üzerine talep doğrultusunda bir karar verilebilmesi için aşağıdaki şartlar bulunmalıdır.

1) Sözleşme kurulduktan sonra, tarafların edimleri arasındaki denge, borçludan sonuçları yüklenmesi istenemeyecek kadar büyük ölçüde bozulmuş olmalıdır. Şayet aşırı ifa güçlüğü sözleşme kurulduğu sırada da mevcut olup sadece taraflarca bilinmiyorsa, bu TBK m. 138 hükümlerine değil, şartları varsa yanılma (TBK m. 30 vd.) hükümlerine göre iptale konu

Yargıtay da uyarlamayı “*istisnai, tali ve yardımcı nitelikte*” kabul etmekte ve koşulların değiştiği her durumun uyarlamanın mümkün olmadığını ifade etmektedir<sup>14</sup>. TBK m. 138 gereğince uyarlama talep edilebilmesinin dört şartı bulunmaktadır. Bu şartlar şunlardır:

- Uyarlama talebinde bulunandan kaynaklanmayan olağanüstü bir durum mevcut olmalıdır.
- Uyarlama talebine konu olan olağanüstü durum, sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülmemiş ve öngörülmesi de beklenmeyen bir durum olmalıdır.
- Olağanüstü durum sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguları, kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirmiş olmalıdır.

---

*olabilir. Sonradan ortaya çıkan ifa güçlüğünün, mutlaka borçlunun ekonomik olarak mahvın a veya ağır zararına yol açacak olması gerekmez. Maddede, “kendisinden ifanın istenmesinin dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirir” olması yeterli görül-müştür. Elbette bu değerlendirmede, karşı tarafın durumu da göz önüne alınacaktır.*

2)Edimlerin dengesindeki değişiklik sözleşme yapılırken öngörülemeyen ve öngörülmesi de beklenmeyen (Savaş, ekonomik kriz, devalüasyon, tabii afetler, ithal ve ihrac konusunda getirilen yasak ve tahditler gibi) olağanüstü bir durumdan ileri gelmelidir. Bu husus da “Emprevizyon” olarak ifade edilebilir. Maddede her ne kadar “taraflarca öngörülmemeyen” denmişse de olağanüstü olgunun sözleşme kurulurken sadece aşırı ifa güçlüğüne düşen taraf açısından öngörülemez olması yeterli sayılmalıdır. Aşırı ifa güçlüğüne düşenin bu durumu sözleşme yapılırken öngörmediğini ispat etmesi yetmez, bu durum onun için “öngörülmesi beklene-mez” olmalıdır. Kendi özensizliği veya dikkatsizliği sebebiyle bu olguyu öngörememişse, 138. maddeden yararlanamayacaktır.

3)Aşırı ifa güçlüğü yaratan olgu borçludan kaynaklanmamalıdır. Olgunun kendisinin borç-ludan kaynaklanmaması yanında, bunun aşırı ifa güçlüğü yaratması da borçludan kaynak-lanmamalıdır.

4)Edimler henüz ifa edilmemiş olmalıdır. Kural olarak ifada bulunduktan sonra aşırı ifa gü-çlüğünden söz ederek uyarlama veya sözleşmeden dönme yollarına başvurulamaz. Ancak, borçlu doğan haklarını saklı tutarak ifada bulunmuşsa, ifadan sonra da bu haklarını kullanabilecektir. Bu takdirde, uyarlamanın sonucuna göre veya sözleşmeden dönme halinde, ifa etmiş bulunduğu edimi sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre kısmen veya tamamen geri iste-yebilecektir.” Bkz. Y. 13. HD, 13.06.2014, E. 2013/16898, K. 2014/18895, (Legalbank Elektronik Hukuk Bankası).

<sup>14</sup> Y. 3. HD, 15.02.2017, E. 2017/1407, K. 2017/1427; Y. 6. HD, 12.05.2015, E. 2014/6666, K. 2015/4582; YHGK, 18.11.1998, E. 1997/13-810, K. 1998/835, (Legalbank Elektronik Hukuk Bankası).

• Borçlu borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak (ihtirazi kayıtla) ifa etmiş olmalıdır.

## 1. Uyarlama Talebinde Bulunandan Kaynaklanmayan Olağanüstü Bir Durumun Varlığı

### a. Genel Olarak

Kanunda yer alan “*olağanüstü*” ifadesinin ne şekilde anlaşılması gerektiği hususunda öğretilerde iki farklı görüş bulunmaktadır. Bir görüşe göre TBK 138 ancak sosyal felaket boyutundaki olağanüstü hâllerde uygulanabilir<sup>15</sup>. Bizim de katıldığımız diğer bir görüşe göre ise sonradan ortaya çıkan durumun, toplumun tamamını etkileyen deprem, sel, salgın, hastalık, ekonomik kriz gibi bir felaket niteliği taşımasına gerek yoktur; yalnızca sözleşmenin tarafları bakımından olağanüstü nitelikte bir değişiklik yaşanması yeterlidir<sup>16</sup>.

Kanunda açıkça ifade edildiği üzere sözleşmenin ifasını etkileyecek olağanüstü durum sözleşme kurulduktan sonra ortaya çıkmış olmalıdır;

<sup>15</sup> OĞUZMAN/ÖZ, s. 607; GÜMÜŞ, Mustafa Alper, “Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi, İstanbul 2012, s. 84; KAPLAN, İbrahim, Hâkimin Sözleşmeye Müdahalesi, 3. Bası, Ankara, 2013, s. 140.

<sup>16</sup> BAYSAL, s. 249, 254; ÖZYAKIŞIR, s. 239; ÇAVDAR/KARACA, s. 624; İNCEOĞLU, s. 167; TİLE, s. 131; TÜZÜNER, Özlem/ÖZ, Kerem: “Aşırı İfa Güçlüğüne İlişkin İçtihat İncelemesi”, ABD, Y. 2015, C. 73, S. 3, s. 459; KAYA, Ümmühan, Sözleşmenin Uyarlanmasında Sonradan Değişen Şartlar ve Öngörülemezlik İlkesi, MÜHF-HAD, C. 22, S. 3, Cevdet Yavuz’a Armağan C. II, 2016, s. 1582; PAK, Elif, Türk Borçlar Kanununda Aşırı İfa Güçlüğü, Ankara 2020, s. 84. Hatta öğretilerde bu durum “sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkan değişikliğin olağanüstü olmasına da gerek yoktur; işlem temeli oluşturan durumlara ilişkin beklenmedik (sürpriz) bir olay olması yeterlidir” şeklinde ifade edilmektedir. Bkz. KRAMER, Ernst A./BRUNO, Schmidlin, Berner Kommentar, Allgemeine Einleitung in das schweizerische Obligationenrecht und Kommentar zu Art. 1-18 OR, Band VI/1/1, Bern 1986, Art. 18, N. 350-352, YILMAZ, Süleyman: “Dövizle Endeksli Tüketici Kredilerinde Uygulama Sorunu ve Yargıtay’ın Bakışı”, AÜHFD, C. 59, S. 1, 2010, s. 138-139; YENİOCAK, Umut, Kira Bedelinin Belirlenmesi Kira Tespit ve Kira Uyarlama Davaları, 3. Bası, Ankara 2023, s. 162; GÖRMEZ, Mustafa, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Uyarlanması, İstanbul 2019, s. 150; SEROZAN/BAYSAL/SANLI, s. 370-372.

eğer söz konusu durum sözleşmenin kurulduğu sırada zaten mevcutsa bu hükme dayanılması mümkün değildir<sup>17</sup>.

Sözleşmenin uyarlanabilmesi için, TBK m. 138'de vurgulandığı üzere, uyarlamayı gerekli kılan olağanüstü durum, uyarlamayı isteyen taraftan kaynaklanmamalıdır. Bu ifadenin uyarlamayı talep edenin kusurunun bulunmamasından ziyade, onun etki veya risk alanına ilişkin bir durumdan kaynaklanmaması gerektiği şeklinde anlaşılması daha uygundur<sup>18</sup>. Zira her sözleşmenin doğasında az ya da çok risk bulunur ve bu doğrultuda sözleşmenin tarafları sözleşmenin değişmesine ilişkin yasal ve sözleşmesel belirli riskleri üstlenirler. Bu kapsamda üstlenilen risk kapsamına giren değişikliklerin öngörülmesi ve katlanması gerektiği kabul edilmektedir<sup>19</sup>. Özellikle sözleşmenin doğası riske borçlunun katlanmasını haklı kılıyorsa, sözleşme kurulduktan sonra değişen şartlar sözleşmenin uyarlanmasını gerektirmez<sup>20</sup>. Uyarlama için edim karşı edim

<sup>17</sup> Böyle bir durumda olsa olsa saik hatasına düşüldüğü iddia edilebilir. Bkz. **İNCEOĞLU**, s. 167; **SEROZAN/BAYSAL/SANLI**, s. 370; **GÜMÜŞ**, s. 87-88; **ÖZYAKIŞIR**, s. 237; **OĞUZMAN/ÖZ**, s. 606; **YAVUZ**, Cevdet/ACAR, Faruk/ÖZEN, Burak, Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), 16. Bası, İstanbul, 2019, s. 308.

<sup>18</sup> Bkz. **SEROZAN/BAYSAL/SANLI**, s. 370-371; **İNCEOĞLU**, s. 169; **ÖZYAKIŞIR**, s. 243; **GÜMÜŞ**, s. 85; **BAYSAL**, s. 289; **DOĞAN**, Gülmelihat: "Aşırı İfa Güçlüğü Nedeniyle Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması", TBB Dergisi, S. 111, 2014, s. 22; **AYBAY**, Memet Erdem: "Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması (Yargıtay Hukuk Genel Kurulu Kararı İncelemesi)", MÜHF-HAD, C. 22, S. 3, Cevdet Yavuz'a Armağan C. I, 2016, s. 335. Kusur olarak kabul eden görüşler için bkz. **OĞUZMAN/ÖZ**, s. 607; **EREN**, Fikret, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 9. Bası, Ankara 2021, s. 415; **ARAL**, Fahrettin/AYRANCI, Hasan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 14. Bası, Ankara 2021, s. 304; **EREN/DÖNMEZ**, s. 2593; **ARAT**, s. 135; **TİLE**, s. 137 vd.; **KAPLAN**, s. 143. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu da kanunda yer alan "*kaynaklanmayan*" ifadesini pek çok kararında uyarlama talebinde bulunan kişinin kusurunun bulunmaması olarak kabul etmiştir. Bkz. YHGK, 12.11.2014, E. 2014/13-1614, K. 2014/900; YHGK, 27.01.2010, E. 2010/14-14, K. 2010/15, (Legalbank Elektronik Hukuk Bankası). Topuz'a göre de TBK m. 138'de yer alan "*kaynaklanmayan*" ifadesinden borçlunun kusurlu olmaması gerektiği anlaşılmaktadır. Ancak bunun kabulü isabetli değildir. Dolayısıyla "*kaynaklanmayan*" ifadesinin yerine "*borçlunun sorumlu tutulmadığı*" şeklinde bir ifade daha uygun olurdu. Bkz. **TOPUZ**, Sözleşmeye Müdahale, s. 272.

<sup>19</sup> **BERNERKOMMENTAR/KRAMER**, Art 18, N. 334, **SEROZAN/BAYSAL/SANLI**, s. 371; **KAYA**, s. 1589-1590.

<sup>20</sup> Örnek olarak fiyatların çok değişken olduğu pazarlar veya spekülasyon pazarlarında yapılan işlemler gösterilebilir. Bkz. **TERCIER/PICHONNAZ/DEVELİOĞLU**, s. 348; **GÜLEKLİ**, Yeşim: "Aşırı İfa Güçlüğü ve Alacaklının Tasavvurunun Boşa Çıkması

dengesinin yıkılması; mantık kuralları uyarınca bir riski borçluya bırakmanın artık mümkün olmaması gerekir.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu ise bu şartı, taraflardan kaynaklanmayan bir “*dış olay*” ın bulunması gerektiği şeklinde ifade etmiştir<sup>21</sup>. Gerçekten de sonradan ortaya çıkan değişikliğin sözleşme dışı unsurlarda olması gerekli olup, sözleşmenin içeriğine dahil olan unsurlarda meydana gelen değişikliklerde TBK m. 138 uygulanmaz<sup>22</sup>.

### **b. Kira Sözleşmeleri Yönünden Değerlendirilmesi**

Kira sözleşmeleri açısından değerlendirildiğinde ise uyarlamayı gerekli kılan durumun, uyarlamayı talep eden kiraya verenin ya da kiracının etki ve risk alanına ilişkin bir durumdan kaynaklanmaması gerekir. Yüksek enflasyona bağlı uyarlama talepleri bu yönüyle düşünüldüğünde enflasyon ne kiracıya ne de kiraya verene yüklenebilir bir durumdur. Dolayısıyla her iki tarafın da bu sebeple uyarlama talebinde bulunabilmesi mümkündür.

Kira bedelinin uyarlanması hususunda ülkemizde çoğunlukla enflasyon sebebi etkili olsa da bunun dışındaki durumlar da uyarlamaya sebebiyet verebilir. Örneğin kira bedelinin, kiralanan yerin değerinin ve bu bölgedeki kiraların sözleşmenin kurulmasından sonraki değişiklikler sonucunda düşük kalması da kira bedelinin uyarlanmasını gerektirebilir<sup>23</sup>. Nitekim Yargıtay kararına konu olan bir okul kantininin kiralınması örneğinde, yayımlanan bir genelge ile okul kantinlerinde gazlı içecek, cips vs. satışının yasaklanması ve okul mevcudunda meydana gelen azalma

---

Halinde İşlem Temelinin Çökmesi Öğretisi”, İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi, C. 15, S. 18, 2011, s. 51.

<sup>21</sup> Bkz. YHGK, 05.10.2022, E. 2020/687, K. 2022/1259, (Legalbank Elektronik Hukuk Bankası).

<sup>22</sup> Bu durumlarda ya ifa imkânsızlığı ya da borcun ifa edilmemesi durumu söz konusu olur. Kira bedelinin uyarlanması genellikle kira bedelinin yabancı para ile belirlendiği hâllerde aşırı kur farkının oluşması, sonradan getirilen hukuki yasaklar, doğa olayları gibi dışarıdan kaynaklanan sebeplere dayandırılmaktadır. Bkz. **ÖZYAKIŞIR**, s. 238.

<sup>23</sup> **ANTALYA**, s. 318.

sebebiyle kantin cirosunun düşmesi, uyarılma nedeni olarak kabul edilmiştir<sup>24</sup>.

## 2. Öngörülemezlik

### a. Genel Olarak

Hâkimden uyarılma talebinde bulunulabilecek olağanüstü durumun, sözleşmenin kuruluş aşamasında, taraflarca öngörülmemiş ve öngörülmesi de beklenemeyen bir durum olması gerekir. Kelime anlamı ile öngörü, bir işin ilerisini kestirme veya bir işin nasıl bir yol alacağını önceden anlayabilme ve ona göre davranma anlamına gelmektedir<sup>25</sup>. Öngörülemezlik ise kişinin hayatın olağan akışında göz önüne almakla yükümlü olmadığı durumları ifade etmektedir<sup>26</sup>. Öngörülemezliğin tespitinde objektif öngörülebilirliğin esas alınması gerektiği yönündeki görüşe göre, gerçekleşen risk kişinin ilgili olduğu iş çevresinde sözleşme kurulduğu sırada ortalama, makul ve dikkatli bir kişinin öngörebileceği nitelikte ise, sözleşmeye TBK md.138 gereğince herhangi bir müdahalede bulunulmaz<sup>27</sup>.

Öngörülemezlik ilkesi sözleşmelerin uyarlanmasında en temel ve kilit noktayı oluşturmaktadır. Öngörülemezlik şartının gerçekleşip gerçekleşmediğinin belirlenmesinde ne çok katı ne de çok esnek davranılması gerekir. Zira bu şartın tespitinde fazla esnek davranıldığında ahde vefa ve hukuki güvenlik ilkeleri fazlasıyla ihlal edilmiş olur; fazla katı bir tutum sergilendiğinde ise özellikle ticari ilişkiler büyük sekteye uğrar. Dolayısıyla hâkimin her istisnai olayı öngörülemez olarak kabul etmemesi, ancak öngörülemezlik için de katı sınırlar koymaması yerinde olur<sup>28</sup>.

Taraflar sözleşmenin kuruluşundan sonra ortaya çıkabilecek durumları öngörebiliyorlarsa bu durumda sözleşmenin uyarlanamayacağı esas alınmaktadır. Zira bu hâlde tarafların değişen şartlara ilişkin riskleri

<sup>24</sup> Y. 3. HD, 15.02.2017, E. 2017/1407, K. 2017/1427, (Legalbank Elektronik Hukuk Bankası).

<sup>25</sup> TDK Sözlüğü (sozluk.gov.tr), (Erişim Tarihi: 13.03.2024).

<sup>26</sup> ARAT, s. 106; KAYA, s. 1583; GÜLEKLİ, s. 48.

<sup>27</sup> ÇAVDAR/KARACA, s. 625; AYBAY, s. 329, 331.

<sup>28</sup> Öngörülemezliğe etki eden unsurlar hakkında detaylı bilgi için bkz. BAYSAL, s. 270 vd.; KAYA, s. 1585 vd.

üstlenmiş oldukları kabul edilir ve mevcut sözleşme hükümleri değişen şartlarda da uygulama bulur<sup>29</sup>. Özellikle sözleşmenin kuruluş aşamasında, taraflarca sözleşmeye eklenen uyarlama kayıtları, öngörülemezlik şartının oluşmadığı yönünde kararların verilmesine sebep olabilmektedir.

Taraflar, sözleşmenin kuruluşu esnasında öngörülebilir nitelikteki bir durumu öngörmemişler ise bu taraflara isnat edilebilir bir durum olduğu için uyarlama söz konusu olmaz<sup>30</sup>. Sözleşme kurulduktan sonra ortaya çıkan bir durumun öngörülebilir olup olmadığının tespitinde dürüstlük ilkesi esas alınır. Şöyle ki normal şartlarda, dürüst ve makul bir insanın öngörebileceği veya öngörmesi gereken değişikliğin beklenmedik olduğu kabul edilemez<sup>31</sup>.

Öğretide haklı olarak, olağanüstü durumun gerçekleşip gerçekleşmeyeceğinin öngörülemezliğinden ziyade bu durumun sözleşmeye etkisinin öngörülemezliğinin dikkate alınması gerektiği kabul edilmektedir. Dolayısıyla öngörülemezlik değerlendirmesi yapılırken, sözleşmenin kurulması anındaki koşullar dikkate alınarak, durumun öngörülemezliği değil, değişen durumun sözleşmeye etkisinin öngörülemezliğini aramak gerekir<sup>32</sup>. Buna göre sözleşme kurulduğu sırada, taraflarca uyarlamaya sebep olan olağanüstü durumun gerçekleşebileceği muhtemel görülse de sonuçlarının bu denli ağır olacağı tahmin edilemiyorsa yine de uyarlama talep edilebilir. Bu kapsamda hâkim nelerin öngörülebilir olup

<sup>29</sup> BERNERKOMMENTAR/KRAMER, Art 18, N. 340; KAYA, s. 1583.

<sup>30</sup> ARAT, s. 106; BAYSAL, s. 261-262; ÖZYAKIŞIR, s. 240. Roma hukukunda günümüze kadar ulaşan "hiç kimse kendi kusuruna dayanarak hak talep edemez (*Nemo auditur propriam turpitudinem allegans*)" ve "hak arayan kimsenin ellerinin pak olması gerektiği (*He who comes into equity must come with clean hand*)" ilkesi gereğince, sözleşme tarafları öngörmeleri gereken bir durumu hesaplayamamışlarsa, bu kendi kusurlarından kaynaklanır ve buna katlanmaları gerekir. Bkz. YILMAZ, s. 141. Taraflardan biri sözleşmenin kurulduğu anda borç ilişkisi bakımından önem taşıyabilecek bir tehlikeyi öngörebilecek durumda idi ise söz konusu rizikoyu zımni olarak üstlendiğinin kabul edilmesi gerekir. Bkz. GÜLEKLİ, s. 49.

<sup>31</sup> ARAT, s. 107; YILMAZ, s. 141; ÖZYAKIŞIR, s. 242; OĞUZMAN/ÖZ, s. 607.

<sup>32</sup> BERNERKOMMENTAR/KRAMER, Art. 18, N. 337; BAYSAL, s. 260; İNCEOĞLU, s. 170; ARAT s. 105; YILMAZ, s. 140; KAYA, s. 1583-1584; ÖZYAKIŞIR, s. 241-242; DOĞAN, s. 22; YENİOCAK, s. 160.



olmadığını değerlendirirken somut olayın tüm özellikleri ve tarafların menfaatlerini dikkate almalıdır.

Öngörülemezlik hususunda tartışmalı olan bir husus, özellikle ülkemiz gibi sıklıkla ekonomik krizlerin yaşandığı bir ülkede bu durumun ne zaman bir uyarlama sebebi olabileceğidir<sup>33</sup>. Bir görüşe göre, para alacaklısı “*kronik enflasyon*” karşısında edimler arası dengenin bozulduğunu ileri süremez<sup>34</sup>. Diğer bir görüşe göre “*periyodik ekonomik krizlerin*” yaşandığı bir ülkede çok uzun bir süre geçmedikçe, yeni bir krizin yaşanması öngörülemez sayılamaz ve döviz fiyatlarında uzun zamandır artışın olmaması da öngörülemez hâl olarak değerlendirilemez<sup>35</sup>. Yargıtayın ise özellikle yabancı para borçlarında uyarlama konusundaki tutumunun değişiklik gösterdiği görülmektedir. Nitekim Yargıtay özellikle 2001 yılında ekonomik kriz nedeniyle yapılan uyarlama talebini kabul etmiş<sup>36</sup>; bundan sonraki dönemde ise Türkiye’de yabancı para üzerinde değişimlerin sıklıkla yaşandığı, bu nedenle de öngörülemezlik unsurunun gerçekleştiğinden söz edilemeyeceği gerekçesi ile uyarlamayı kabul etmemiştir<sup>37</sup>.

<sup>33</sup> Enflasyon ve sözleşmelere etkisi hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. DOĞANAY, İsmail: “Sözleşme Yapıldıktan Sonra Devalüasyon Sebebiyle Para Değerinde Meydana Gelen Büyük Değişiklikler, Akdın Yerine Getirilmesine Mani Olur mu?”, Yargıtay Dergisi, C. I, S. 4, 1975, s. 23-46.

<sup>34</sup> Bkz. SEROZAN/BAYSAL/SANLI, s. 371; GÜLEKLİ, s. 49-50.

<sup>35</sup> GÜMÜŞ, s. 88.

<sup>36</sup> 2001 yılında ülkemizde yaşanan ekonomik kriz hakkında bkz. [https://tr.wikipedia.org/wiki/2001\\_T%C3%BCrkiye\\_ekonomik\\_krizi](https://tr.wikipedia.org/wiki/2001_T%C3%BCrkiye_ekonomik_krizi) (Erişim Tarihi: 16.01.2024).

<sup>37</sup> Yargıtay Hukuk Genel Kurulu’nun daha sonraki dönemlerde ekonomik kriz nedeniyle talep edilen uyarlama istemlerine karşı tutumu, “Ülkemizdeki istikrarsız ekonomik durum davacı tarafından tahmin olunabilecek bir keyfiyettir. Somut olayda uyarlamanın koşullarından olan öngörülemezlik unsuru oluşmamıştır” şeklinde olmuştur. Bkz. YHGK, 12.11.2014, E. 2014/13-1614, K. 2014/900; YHGK, 14.09.2021, E. 2017/2308, K. 2021/994; YHGK, 15.10.2003, E. 2003/13-599, K. 2003/599; YHGK, 07.05.2003, E. 2003/13-332, K. 2003/340, (Legalbank Elektronik Hukuk Bankası). Yargıtay Hukuk Genel Kurulu’nun 12.11.2014 tarihli kararına ilişkin olarak “mütemadiyen ekonomik krizli Türkiye” bakış açısının, Türk Borçlar Kanunu’nun 138’inci maddesinin uygulama alanını amaca aykırı daralttığı ve uyarlamayı yalnızca savaş ve tabii afetlerle sınırladığı yönündeki eleştirisi için bkz. TÜZÜNER/ÖZ, s. 458 vd. Baysal’a göre de Yargıtay Hukuk Genel Kurulu’nun bu kararı konjonktürel bir karardır ve sadece o döneme özgü kabul edilmelidir. Aksinin kabulü Yargıtay kararı ile BK m. 138’in yürürlüğünün sınırlanması anlamına gelir, bu da mümkün değildir. Bkz. BAYSAL, s. 272. Aynı karara ilişkin diğer bir eleştirel değerlendirme için bkz. AYBAY, s. 344 vd.

Kanaatimizce ekonomik krizlerin ve sonuçlarının öngörülebilir olup olmadığı hususunda bir değerlendirme yapılırken enflasyonun boyutuna da bakılmalıdır. Bu anlamda ülkemiz gibi enflasyonla mücadele içinde bulunan bir ülkede dahi belirli hâllerde enflasyon sebebine bağlı olarak uyarılama talepleri kabul edilebilir<sup>38</sup>. Eğer beklenenin ya da tahmin edilebilecek olanın çok üstünde bir enflasyon gerçekleşmişse uyarılama taleplerinin yine kabul edilmesi gerekir<sup>39</sup>. Nitekim günümüzde de özellikle 2021 yılının sonlarından itibaren başlayan ve hâlen devam eden süreçte enflasyonun çok yüksek oranlara ulaştığı görülmüştür<sup>40</sup>.

### b. Kira Sözleşmeleri Yönünden Değerlendirilmesi

Öngörülemezlik unsuru ve bu çerçevede mevcut enflasyon durumu kira sözleşmeleri açısından değerlendirildiğinde, özellikle 2021 yılında ve öncesinde akdedilen kira sözleşmelerindeki kira bedelleri, ilerleyen dönemlerde artırılmış olsa da emsal kira bedellerinin çok altında kalmıştır. Dolayısıyla bilhassa bu tarihlerde yapılan kira sözleşmelerinde öngörülemezlik şartının gerçekleştiğini kabul etmek gerekir. Daha sonra yapılan sözleşmelerde ise temkinli yaklaşılmalı, somut olaya göre değerlendirme

<sup>38</sup> Taraflardan biri zımnem veya açıkça bir tehlikeyi üstlenmiş olsa dahi söz konusu tehlikenin gerçekleşmesi onun ekonomik yıkımına sebep olacak ise sözleşmenin yorumlanması yoluyla söz konusu kişinin böyle bir rizikoyu üstlenmeyi asla istemeyeceği sonucu çıkarılmaktadır. Böylelikle riziko üstlenilmiş olsa dahi uyarılama söz konusu olabilmektedir. Bkz. **GÜLEKLİ**, s. 50.

<sup>39</sup> **TEKİNAY**, Selâhattin Sulhi, Borçlar Hukuku, C. II, 5. Bası, İstanbul 1985.s. 1043-1044; **YILMAZ**, s. 143-144; **YENİOCAK**, s. 160; **BAYSAL**, s. 239. “*Ekonomi uzmanlarının bile tahmin edemeyeceği enflasyon oranlarının yaşandığı zamanlarda, sözleşen tarafların bunu da öngörebileceğini beklemek büyük haksızlık olur*”. Bkz. **ARAT**, s. 100; **TÜZÜNER/ÖZ**, s. 459. “*Ağır enflasyon*” hâlinde sözleşmenin uyarlanabileceği yönünde bkz. **EREN/DÖNMEZ**, s. 2582. Yabancı para borçlarında yaşanan dalgalanmalar ve devallüasyon konusundaki uyarılama talepleri ile ilgili olarak aynı yönde bkz. **İNCEOĞLU**, s. 170.

<sup>40</sup> Ülkemizde son dönemde yaşanan ekonomik krizin uyarılama imkânı vereceği konusunda şüphe duyulmaması gerektiği yönünde bkz. **BAYSAL**, s. 239. Esasında ülkemizde şu anda mevcut olan ekonomik kriz, 2018-2023 vd. ekonomik krizi olarak nitelendirilip ilk etkilerini 2018’de gösterse de enflasyonun çok yüksek oranlara ulaşması, Türk Lirasının yabancı para karşısında aşırı değer kaybetmesi ve krizin derinleşmesi esas olarak 2021 yılının sonlarında ekonomi politikalarında yaşanan değişikliklerle birlikte olmuştur. Bkz. [https://tr.wikipedia.org/wiki/T%C3%BCrkiye%27de\\_ekonomik\\_krizler#2018-23\\_d%C3%B6viz\\_ve\\_bor%C3%A7\\_krizi](https://tr.wikipedia.org/wiki/T%C3%BCrkiye%27de_ekonomik_krizler#2018-23_d%C3%B6viz_ve_bor%C3%A7_krizi) (Erişim Tarihi: 16.01.2024).

yapılmalı ve kesin bir kanaat gösterilmemelidir. Gerçekten de bir olayın öngörülemezliği değerlendirilirken, mutlaka hayatın normal akışına göre bir değerlendirme yapılması gerekir. Öyle ki bazı dönemlerde öngörülemezliğin derecesi artarken, bazı dönemlerde ise azalır. Örneğin enflasyonist kriz başladıktan ve ağırlaştıktan sonra kurulan bir sözleşme ile enflasyonist kriz başlamadan önce kurulan bir sözleşme açısından para değerindeki dalgalanmaların öngörülemezliği aynı değildir<sup>41</sup>.

Ekonomik sıkıntıların hissedilmeye başlandığı bir dönemde yapılan bir sözleşmenin de bu sıkıntıların büyümesi sonucu ifa edilemez bir hâle gelmesi de mümkündür. Bu durumda ekonomik sıkıntının öngörülebilir olduğunu kabul etmek ve sözleşmenin mevcut şartlarda devam etmesi gerektiğini kabul etmek de bir bakış açısidir. Fakat bu durum, tarafların ekonominin sıkıntılı olduğu dönemlerde hiçbir borç ilişkisi içerisine girmemeleri gerektiği yönünde bir düşünceyi beraberinde getirir ve ticaret hayatının gerçekleriyle bağdaşmaz<sup>42</sup>. Dolayısıyla taraflar ekonomik sıkıntıları öngörmüş olsalar da sonuçlarının ağırlığını öngörememişler ise yine uyarılama düşünülebilir.

Günümüz kira sözleşmelerinde öngörülemezlik unsuru kapsamında enflasyon ile birlikte değerlendirilmesi gereken bir durum da konut kiralarındaki artışları geçici bir süre için sınırlayan TBK geçici m. 1 ve geçici m. 2 düzenlemeleridir. Yukarıda da ifade edildiği üzere, kanun koyucunun öngörülemez ve sözleşme dengesini bozan bir müdahalesi de uyarılama sebebi oluşturabilir<sup>43</sup>. TBK geçici m. 1 ve 2 ile yürürlüğe giren ve konut kiralarındaki artışları %25 ile sınırlayan düzenlemeler de bu

<sup>41</sup> **BAYSAL**, s. 270; **TEKİNAY**, s. 1043-1044. Normal şartlar altında taraflardan makul ve mantıklı bir kişinin göstereceği dikkat ve özeni göstermeleri beklenirken, olumsuz sonuçların doğmasının muhtemel olduğu kriz dönemlerinde taraflardan beklenen dikkat ve özenin ağırlığı da artacaktır. Diğer bir deyişle, sözleşmenin yapıldığı zamanda rizikonun gerçekleşmesi ihtimali ne kadar yüksek ise, tarafların göstermesi gereken dikkat ve özen de bir o kadar yüksek olmalıdır. Bkz. **TİLE**, s. 136-137; **TOPUZ**, Sözleşmeye Müdahale, s. 212 vd. Yargıtay, ekonomik krizin üzerinden 3 yıl geçtikten sonra açılan uyarılama davasında, kira sözleşmesinin kiracı açısından çekilmez hâl aldığıının iddia edilemeyeceğinden hareketle davanın reddedilmesi gerektiğine hükmetmiştir. Bkz. Y. 11. HD, T. 27.04.2006, E. 2005/2289, K. 2006/4730, (Legalbank Elektronik Hukuk Bankası).

<sup>42</sup> **KAYA**, s. 1584.

<sup>43</sup> **BAYSAL**, s. 257.

kapsamda değerlendirilebilir. Zira bu düzenlemeler özellikle enflasyonun mevcut olduğu bu dönemde sözleşme dengesini kiraya veren aleyhine bozabilecek niteliktedir. Öyle ki bu düzenlemeler yürürlüğe girmeden önce, yenilenen konut kirası sözleşmelerindeki kira artışları hususunda üst sınır olarak TBK m. 344/I hükmü uyarınca, “tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranı” dikkate alınmaktaydı. Bir enflasyon ölçütü olarak da kullanılan söz konusu oranın özellikle enflasyon dönemlerinde çok yüksek seviyelere ulaştığı bir gerçektir. Nitekim 2022 yılı ve sonrası için TÜİK verilerinden TÜFE yıllık oranlarına bakılarak da aradaki fark ve konut kirası sözleşmelerinde kiraya veren aleyhine yaşanan dengesizlik anlaşılabilir. Örneğin TÜİK verilerine göre 2022 yılı Eylül ayı için TÜFE yıllık oranı, %83,45 olarak hesaplanmıştır, devam eden süreçte de yine oldukça yüksek oranlar ile karşılaşmıştır<sup>44</sup>. TBK geçici m. 1’in (ve sonrasında geçici m. 2’nin) yürürlüğe girmesi ile birlikte, tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranları her ne kadar çok yüksek rakamlara ulaşsa da konut kiralardaki artışlarda üst sınır %25 olmuştur.

Konut kiralardaki artışları geçici bir süreliğine %25 ile sınırlayan düzenlemelerden ilki olan TBK geçici m. 1, 11.6.2022 tarihinde Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe girmiş ve hükümde bu artış sınırlamasının 11.6.2022 ila 1.7.2023 tarihi arasında yenilenen konut kirası sözleşmelerinde uygulanacağı ifade edilmiştir. Bu düzenlemenin 11.6.2022 tarihinden önce akdedilen konut kirası sözleşmeleri açısından öngörülemez nitelikte olduğu açıktır. Zira sözleşmenin taraflarının sözleşmeyi kurdukları sırada böyle bir durumu öngörmeleri beklenemez. Fakat düzenlemenin bir yıl daha uzatılacağına konuşulduğu bir dönemde, örneğin 1.6.2023 tarihinde akdedilen bir kira sözleşmesinde öngörülmeme durumu bu kadar net değildir. Öyle ki kiraya verenin böyle bir durumda başlangıç kira bedelini, bir yıl sonraki %25’lik kira artış sınırlamasını da göz önünde bulundurarak yüksek bir oranda belirleyebilme ihtimali mevcuttur. Nitekim kira sözleşmesi kurulurken kira bedelinin

<sup>44</sup> 2024 Şubat ayı itibarı ile bu oran yıllık %67,07 olarak hesaplanmıştır. Bkz. <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=T%C3%BCketici-Fiyat-Endeksi-%C5%9Eubat-2024-53623&dil=1> (Erişim Tarihi, 12.03.2024)

belirlenmesi (başlangıç kira bedeli) hususunda TBK m.344'te ve diğer hükümlerde bir sınırlandırma bulunmadığı için, tarafların ilk kez düzenlenen bir konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde kira bedelini "aşırı yararlanma"yı düzenleyen TBK m.28'e aykırı olmamak şartıyla serbestçe kararlaştırabilecekleri kabul edilmektedir<sup>45</sup>. Dolayısıyla böyle bir sözleşmede en azından yenilenecek ilk kira dönemi olan 1.6.2024 yönünden kira artışının %25 ile sınırlı olacağının öngörüldüğü veya öngörülmesi gerektiği düşünülebilir. Ancak daha sonraki kira artış yıllarında bu sınırlama devam ettirilir ya da farklı bir sınırlama yürürlüğe girerse o zaman öngörülemezlik durumu yeniden söz konusu olabilir.

Konut kiralarında %25 oranındaki kira artış sınırlamasının devam ettirileceğinin henüz gündemde olmadığı bir dönemde, örneğin 1.9.2022 tarihinde akdedilen bir kira sözleşmesinde ise bir yıllık kira süresinin sonunda artışın devam ettirileceği durumunun öngörülüp öngörülemeyeceği hususu şüphelidir. Öyle ki tarafların bu sınırlamanın bir yıllık bir sınırlama olduğunu ve dolayısıyla süre sonunda sona ereceğini düşünmeleri de mümkün olmakla birlikte, yüksek bir enflasyon döneminde bulunduğu ve sınırlamanın devam ettirileceğini düşünmelerinin gerektiğinin kabulü de imkân dahilindedir. Birinci artış yılından sonraki yıllarda sınırlama devam ettirilir ise bu defa öngörülebilmek durumu daha da zayıflar. Bu gerekçelerle önüne gelen uyarılma taleplerinde hâkimin tüm hususları birlikte değerlendirerek bir karar vermesi gerekir. Nitekim öngörümezliğin öznel bir kapsamı olmayıp, somut olayın ve taraflar arasındaki ilişkinin özelliklerine göre değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda bir olayın öngörümezliğinin hayatın olağan akışı çerçevesinde ve tarafların menfaatlerinin dikkate alınarak değerlendirilmesi gerekir<sup>46</sup>.

<sup>45</sup> ÖZYAKIŞIR, s. 193; SARI FİDAN, s. 349-350; KILIÇOĞLU, s. 281; ZEVKLİLER, Aydın/ GÖKYAYLA, K. Emre, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 21. Bası, İstanbul 2021, s. 255.

<sup>46</sup> BAYSAL, s. 270; TOPUZ, s. 323; DOĞAN, s. 21; GÖRMEZ, s. 156.

### 3. İfanın Dürüstlük Kuralı Gereğince Beklenemezliği

#### a. Genel Olarak

Aşırı ifa güçlüğü sebebiyle uyarılama talep edilebilmesi için gerekli bir şart da sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkan olay sebebiyle ifanın sözleşmede kararlaştırılan hâliyle yapılmasının dürüstlük kuralınca beklenememesidir<sup>47</sup>. Gerçekten de sözleşme kurulduktan sonra şartlar öyle değişebilir ki taraflardan birinin edimini ifa etmesi, onun açısından sözleşmenin kurulması aşamasında öngörülen duruma nazaran orantısız bir yüke yol açabilir. Tarafların bu sonucu istemiş olduklarının varsayılması ise dürüstlük kuralına uygun düşmez. Bu sebeple uyarılama talebinin söz konusu olduğu hâllerde, ifası güçleşen edim teorik olarak imkânsız değildir; ancak söz konusu edimin ifa edilmesi borçlu açısından ilk başta vadettiği ile ilgisi olmayacak ölçüde bir çaba veya masraf gerektirmektedir<sup>48</sup>.

İfanın dürüstlük kuralı gereğince beklenemez sayılabilmesi için edimler arası dengenin önemli ölçüde bozulması gerekir. Edimler arası dengenin önemli ölçüde bozulmuş sayılması için meydana gelen dengesizliğin “ağır” ve “açık” olması gerektiği kabul edilmektedir<sup>49</sup>. Buna göre taraflardan birinin sözleşme kurulurken sahip olduğu beklentileri ile beklenmeyen olay sonrasındaki şartlar arasındaki farklılık o denli çarpıcı olmalıdır ki, bunu görmezlikten gelmek dürüstlük kuralına uygun

<sup>47</sup> Rösler bu şartı “ifanın makul olmaması” şeklinde ifade etmekte ve enflasyon gibi bir her iki tarafın da edimine etki edecek bir durum söz konusu olduğunda hâkimin sadece sözleşme dengesinin objektif açıdan bozulmasını değil, aynı zamanda sözleşmeden doğan ilişkilerin süresini ve bireysel şartları da göz önünde bulundurması gerektiğini kabul etmektedir. Bkz. RÖSLER, Hannes: “Alman ve Uluslararası Sözleşme Hukukunda Değişen ve Öngörülemeyen Koşullar”, Çev. Tülay Aydın Ünver, İÜHFİM, C. 66, S.1, 2008, s. 357.

<sup>48</sup> FEYZİOĞLU, s. 468, 470; ANTALYA, s. 320; TERCİER/PICHONNAZ/DEVELİ-OĞLU, s. 343-344; ÇAVDAR/KARACA, s. 616-617; DOĞANAY, s. 44-45; BAYSAL, s. 240; TİLE, s. 33.

<sup>49</sup> FEYZİOĞLU, s. 471; EREN, s. 415; YILMAZ, s. 146-147; İNCEOĞLU, s. 171; ÇAVDAR/KARACA, s. 627; TİLE, s. 126-127; ARAT, s. 111. İfa güçlüğüne dayalı bir uyarılama söz konusu olabilmesi için sözleşmenin şartlarının önceden öngörülemeyen bir sebeple derin ve zarar verici bir şekilde değişmesi ve ayrıca taraflar arasındaki edim dengesinin aşikâr bir şekilde bozulması gerekir. Bkz. THILO, Emile: “Laesio Enormis ve Clausula Rebus Sic Stantibus ile Bir Para Borcunda Mücbir Sebep Hakkında Not”, Çev. Bülent N. Esen, İÜHFİM, Y. 1935, C. 1, S. 3, 1935, s. 348.

düşmemelidir<sup>50</sup>. Ancak sözleşme kurulduktan sonra meydana gelen edimler arasındaki ağır ve açık dengesizliğin muhakkak borçlunun ekonomik mahvına veya onun sömürülmesine sebep olması gerekmez. Değişen şartlar sonrasında borçludan ifanın aynen istenmesinin dürüstlük kuralına aykırılık taşıması yeterlidir<sup>51</sup>.

Hangi durumlarda ifanın sözleşmede kararlaştırılmış olduğu şekilde yapılmasının dürüstlük kuralı uyarınca beklenemez olduğu somut olayın koşullarına göre belirlenir. Sözleşme kurulduktan sonra meydana gelen ve sözleşmenin koşullarında değişiklik yaratan olayın, edimler arasında objektif yönden ağır bir oransızlık oluşturarak eşitlik ve dengeyi önemli ölçüde bozmuş olması gerekir<sup>52</sup>. Burada hâkimin geniş bir takdir yetkisi bulunmaktadır<sup>53</sup>. Fakat hâkim takdir yetkisini kullanırken, hukuki güvenliğin sağlanması adına benzer olaylarda farklı kararlar verilmemesine özen göstermeli ve hatta bu konuda bazı ölçütler geliştirmelidir<sup>54</sup>.

### **b. Kira Sözleşmeleri Yönünden Değerlendirilmesi**

Kira sözleşmelerinin enflasyon sebebiyle uyarlanması yönünden bu şart değerlendirildiğinde, aşırı ifa güçlüğüne dayanan bir uyarılmanın söz konusu olabilmesi için taraflar arasındaki edim dengesinin önemli ölçüde bozulmuş olması gerekir. Özellikle yakın döneme kadar kira bedelinin yabancı para ile belirlendiği kira sözleşmelerinde bu durum kiracı açısından söz konusu olabilmekteydi. Günümüzde ise kira bedelinin belirli istisnalar dışında yabancı para ile belirlenmesinin yasaklanmasının da etkisiyle uyarılma ihtiyacının kiraya verenlerden geldiği görülmektedir. Bilhassa yukarıda da ifade edildiği üzere 2021 yılı ve öncesinde akdedilen konut kirası sözleşmelerindeki kira bedelleri, zamanla yasal sınırlamalara uygun bir şekilde artırılmış olsa da şu anda emsal kira

<sup>50</sup> "Uyarılmanın söz konusu olabilmesi için beklenmeyen olay sebebiyle yaşanan adaletsizlik borçluyu isyan ettirecek, 'insaf bu kadarı da olmaz' dedirtecek boyutlara ulaşmış olmalıdır". Bkz. SEROZAN/BAYSAL/SANLI, s. 371. TİLE'ye göre de taraflardan en az birinin eğer koşulların bu şekilde değişeceğini bilseydi, sözleşmeyi hiç veya bu şekilde yapmayacak olması hâlinde koşullarda ağır bir değişiklik söz konusu olur. TİLE, s. 146.

<sup>51</sup> YILMAZ, s. 146-147; İNCEOĞLU, s. 171; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 309; ARAT, s. 114; OĞUZMAN/ÖZ, s. 606-607; ÇAVDAR/KARACA, s. 627; TİLE, s. 147.

<sup>52</sup> DOĞAN, s. 24;

<sup>53</sup> BAYSAL, s. 191; İNCEOĞLU, s. 171.

<sup>54</sup> ÖZYAKIŞIR, s. 246.

sözleşmelerinin çok altında kalmıştır. Hatta bu tarihlerde kurulan konut kirası sözleşmelerindeki kira bedellerinin emsal kira bedelinin yarısına bile ulaşamadığı bir gerçektir. Bu hâllerde kiraya verenin sözleşmede kararlaştırılan miktar (ve daha sonra yapılan yasal artırımlar) ile kira sözleşmesine devam etmesi dürüstlük kuralı gereğince kendisinden beklene-meyecek bir hareket olarak değerlendirilmeli ve kira bedelinin uyarlanması mümkün kabul edilmelidir.

Diğer yandan TBK geçici m. 1 ve 2 ile konut kiralardaki artışların %25 ile sınırlandırılması da uzun süredir devam eden konut kiralardaki kira bedellerinin emsal kira bedellerine göre çok düşük kalmasına sebep olmuştur. Bu durum ise zaten yüksek enflasyon sebebi ile alım gücünün düştüğü bir dönemde kiraya verenler için oldukça ağır bir yük oluşturmuştur. Dolayısıyla enflasyonun sonuçlarının da tek bir tarafa yüklenmesi ve ondan bu şartlar altında ediminin ifasına devam etmesinin beklenmesi, dürüstlük kuralına da uygun değildir.

İşyeri kiralarda ise %25'lik kira artış sınırlaması uygulanmamaktadır. Dolayısıyla bu tür sözleşmelerde taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılmamışsa yıllık kira artırımları TBK m. 344/II gereğince tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre olmuştur. TÜFE oranı ise bildiğimiz üzere enflasyon oranının tespitinde dikkate alınan oranlardan biridir. Bu anlamda yıllık TÜFE oranı ortalamasına uygun olarak yapılan kira bedeli artırımları ile bir anlamda enflasyona ayak uydurulmuş olur. Dolayısıyla işyeri kirası sözleşmeleri de enflasyondan etkilense ve özellikle de 2021 yılı ve öncesinde akdedilen sözleşmelerdeki mevcut kira bedeli ile emsal kira bedeli arasında birtakım farklılıklar olsa da bu tür sözleşmelerde çoğu zaman edimler arası dengenin aşırı bozulmasına sebep olabilecek nitelikte bir durum oluşmamıştır. Bu sebeple kanaatimizce her somut olayı ayrı olarak değerlendirecek olan hâkimin, işyeri kiralardaki kiraya verenlerin kira bedeli uyarlama taleplerine daha temkinli yaklaşması uygun olur<sup>55</sup>.

---

<sup>55</sup> Enflasyonun çatılı işyeri kirası sözleşmelerine etkileri ve bu sözleşmelerde kira bedelinin belirlenmesi hususunda ayrıntılı bilgi için bkz. KÜÇÜKDAĞLI, Ayşegül: Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Yüksek Enflasyonun Etkisi, SÜHFD, C.31, S.3, 2023, s. 993-1037.



#### 4. Borcun İfa Edilmemiş veya İhtirazi Kayıtlı İfa Edilmiş Olması

##### a. Genel Olarak

Türk Borçlar Kanunu'nun 138. maddesi uyarınca aşırı ifa güçlüğü sebebiyle uyarılama talebinde bulunulabilmesinin son şartı, borçlunun borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olmasıdır<sup>56</sup>. İhtirazi kayıtlı bulunma beyanı herhangi bir şekilde tabi olmasa da ispat sorunu yaşamamak adına uygulamada sıklıkla yazılı olarak yapılmaktadır. Buna karşılık, aşırı ifa güçlüğüne dayalı hakların saklı tutularak ifa edildiğine ilişkin bir ihtirazi kaydın, muhatap tarafından hiçbir şüpheye yer verilmeyecek şekilde anlaşılması gerekir<sup>57</sup>.

##### b. Kira Sözleşmeleri Yönünden Değerlendirilmesi

Kanunda yer alan bu şarttan uyarılama taleplerinin ileriye etkili olarak yapılacağı; kural olarak ifa edilmiş olan edimlerin ise geri istenemeyeceği anlaşılmaktadır. Ancak ifa edilmiş olan edimlerin geri istenemeyeceği kuralının katı bir şekilde uygulanışı, özellikle kira sözleşmesi gibi sözleşmelerde çeşitli sorunlara yol açabilecek niteliktedir. Zira kiracı açısından kira bedellerinin ödenmemesi kendisinin tahliyesine yol açabilmektedir. TBK m. 138'de bu tür ihtimaller de göz önünde bulundurularak borçluya ifada bulunmasına rağmen uyarlamadan yararlanabilmesine imkân tanıyan bir ifadeye yer verilmiştir. Buna göre kiracı, kira bedellerini aşırı ifa güçlüğünden doğan haklarını saklı tutarak ödemişse yine de uyarlamadan faydalanabilecektir.

<sup>56</sup> Kanun koyucu bu ifadeyle, borçlunun borcunu ifa etmiş olmasının ifanın güçleşmediği anlamına geleceğini kabul eden görüşlerden kısmen ayrılmıştır. Zira borçlu borcunu ifa etse dahi, bunu aşırı ifa güçlüğünden doğan haklarını saklı tutarak yaptığını ifade etmişse yine de uyarılama imkânından yararlanabilecektir. Esasında bu düzenleme, TBK öncesi dönemde İsviçre ve Türk hukukunda ileri sürülen görüşlerin dikkate alınmasının bir sonucudur. Bkz. **GÜMÜŞ**, s. 84-85. TBK öncesi dönemde bu yöndeki görüş için bkz. **BURCUOĞLU**, Halûk: "Hukukta Uyarılama-Özellikle Taşınmaz Kiralarında ve (Dövizle Endeksli) Kredi Sözleşmelerinde Uyarılama", İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi, C. 20, 1996, s. 63. Uyarılamanın şartlarından biri olan borcun henüz ifa edilmemiş veya aşırı ifa güçlüğünden doğan haklar saklı tutularak (çekinceli olarak) ifa edilmiş olma şartının gereksiz ve sınırlayıcı olduğu yönünde bkz. **SEROZAN/BAYSAL/SANLI**, s. 373, 380.

<sup>57</sup> **TİLE**, s. 190.

Aşırı ifa güçlüğüne dayalı uyarılmanın şartlarından biri olan borcun ifa edilmemiş olmasının kiracı açısından yaratmış olduğu zorluk, kiraya veren yönünden de benzer bir şekilde ortaya çıkmaktadır. Zira aşırı ifa güçlüğüne sebep olabilecek bir durumun ortaya çıkması, kiraya verenin kira sözleşmesinden doğan ve asli edim yükümlülüğü niteliğinde olan, kiralananı kira sözleşmesi süresince kiracının kullanımına elverişli bir şekilde bulundurma yükümlülüğünü yerine getirmekten kaçınmasına imkân vermez<sup>58</sup>. Şöyle ki sözleşme kurulduktan sonra ortaya çıkan, öngörülemeyen nitelikte ve edimler arasındaki dengeyi önemli ölçüde bozan bir durum sebebiyle kiraya veren, kiracıdan doğrudan tahliye talep edemez. Bu durumda kiraya verenin yapabileceği şey, ifa güçlüğünden doğan haklarını saklı tutarak kiracıya karşı yüklenmiş olduğu asli edim yükümlülüğünü yerine getirmeye devam etmek ve hâkimden TBK m. 138 uyarınca kira bedelinin değişen şartlara uyarlanmasını talep etmektir.

### C. Aşırı İfa Güçlüğü Sebebiyle Hâkimin Kira Sözleşmesine Müdahalesi

Türk Borçlar Kanunu m. 138 gereğince, aşırı ifa güçlüğü sebebiyle işlem temelinin çökmesi hâlinde, hâkimden sözleşmeye müdahale ederek edimler arasındaki dengeyi yeniden sağlaması talep edilmektedir. Buna göre hâkimin uyarılması sonucunda, değişen koşullar sebebi ile bozulan “sözleşme adaleti” yeniden tesis edilmiş olur<sup>59</sup>. Hâkim, sözleşmenin değişen şartlara uyarlanmasına karar verirse, her iki tarafın da menfaatleri dikkate alarak sözleşmenin amaç ve anlamına en uygun düşen uyarılma şeklini seçmelidir<sup>60</sup>.

Sözleşmelerin olabildiğinde ayakta tutulması esas olduğu için TBK m. 138’de uyarılma mümkünken, sözleşmenin dönme veya fesih yoluyla sona erdirilemeyeceği kabul edilmiştir. Özellikle uyarılma davasının karşı tarafı, sözleşmeyi yeni şartlarla da ifaya hazır ve muktedir bulunduğunu ifade ederse, hâkim sözleşmenin feshine karar veremez. Zira hâkim

<sup>58</sup> Kiraya verenin (alacaklının) kira bedelinin uyarlanması istemi söz konusu olduğunda, kiraya veren kiralananın kullanılabilmesi edimini ifa etmeye devam edecektir. Alacaklının edimini ifa etmiş olması ifanın onun için güçleşmediği anlamını taşımamaktadır. Bkz. BAYSAL, s. 351.

<sup>59</sup> BAYSAL, s. 31; ÖZYAKIŞIR, s. 233.

<sup>60</sup> EREN, s. 415; EREN/DÖNMEZ, s. 2597.

bu davada aynı zamanda tarafların talepleri ile de bağlıdır<sup>61</sup>. Buna göre hâkim, TBK m. 138’de ifade edilen şartlar gerçekleştiğinde sözleşmenin öncelikle uyarlanmasının mümkün olup olmadığını değerlendirmelidir. Uyarılama mümkün değilse ancak o hâlde son çare olarak sözleşmenin feshine ya da sözleşmeden dönülmesine karar verebilir<sup>62</sup>.

Kira sözleşmeleri yönünden bakıldığında, TBK m. 138 uyarınca aşırı ifa güçlüğüne dayalı bir kira bedelinin uyarlanması davasının açılabilmesi için TBK m. 344/III’te ifade edilen kira tespit davalarında olduğu gibi beş yıl gibi bir süre sınırı bulunmamaktadır. Dolayısıyla şartların oluşması hâlinde davanın her zaman açılabilmesi mümkündür.

Hâkim kira bedelini değişen şartlara uyarlarlarken pek çok hususa dikkat etmelidir. Sözleşmenin uyarlanmasının amacı, olağanüstü durumlar karşısında mağdur olan tarafın mağduriyetini gidermek olduğu için sözleşmenin uyarlanmasında ölçülülük ilkesi gözetilmelidir<sup>63</sup>. Hâkimin sözleşme şartları ile olağanüstü koşulları birlikte değerlendirerek ve edimler arası dengeyi gözeterek tarafların amacına, dürüstlük kuralına ve hakkaniyete uygun bir kira bedeli belirlemesi gerekir<sup>64</sup>.

Yargıtay kira bedelinin uyarlanması hususunda zamanla çeşitli ölçütler oluşturmuştur. Öyle ki Yargıtay’a göre, öncelikle resmi kurumlar-dan enflasyonun oran ve seyri araştırılmalı ve kiralananın niteliği, kullanım 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 doğal afetlere bağlı ödeme

<sup>61</sup> EREN, s. 416; EREN/DÖNMEZ, s. 2597.

<sup>62</sup> OĞUZMAN/ÖZ, s. 608; ARAT, s. 195; TİLE, s. 268; TOPUZ, Sözleşmeye Müdahale, s. 301; YÜKSEKDAĞ, Sinan, Mücbir Sebep, Aşırı İfa Güçlüğü Hallerinin Kira Sözleşmeleri Üzerinde Etkileri, 2. Bası, Ankara 2023, s. 179. “İfanın beklenemezliğinin dereceleri sonuçlar bakımından etkilidir. Sözleşmenin uyarlanarak da olsa ifası beklenemez ise sözleşme sona erdirilir. Demek oluyor ki, durum değişikliğine rağmen ifanın mağdur taraftan beklenemeyeceği sonucuna ulaşıyorsa, işlem temelinin çöktüğü kabul edilecektir. Bu aşamadan sonra ifanın, sözleşmenin uyarlanması yoluyla beklenebileceği sonucuna ulaşıyorsa, sözleşme uyarlanacak, bu olmuyorsa sözleşme sona erdirilecektir. Yaptırımlar arasındaki bu hiyerarşi BK m. 138’de de öngörülmüştür”. Bkz. BAYSAL, s. 297.

<sup>63</sup> BAYSAL, s. 412, 416; GÖRMEZ, s. 183.

<sup>64</sup> İNCEOĞLU, s. 176; GÜMÜŞ, s. 90; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 261; ARAL/AYRANCI, s. 309; KAPLAN, s. 149; GÖRMEZ, s. 184; YÜKSEKDAĞ, s. 169.

esaslarının yeniden düzenlenmesini gerektirecek olayların varlığı uzman bilirkişilerce keşif yapılarak araştırılıp değerlendirilmelidir. Bu değerlendirme sonucunda sözleşmedeki menfaat dengesinin uyarılama talep eden aleyhine katlanılmayacak derecede bozulduğunun kabul edilmesi halinde, kiracının sorumlu olacağı kira bedelinin yeniden belirlenmesi gerekir. Bu belirleme yapılırken objektif iyiniyet, hak ve nesafet kurallarına uygun hareket edilmesi gerekir<sup>65</sup>.

Esasında TBK m. 344/III'e dayalı kira tespit davası ile TBK m. 138'e dayalı olarak açılan kira bedelinin uyarlanması davaları benzer amaçlar taşısa da tamamen aynı davalar değildir<sup>66</sup>. Hâkim uyarılama

<sup>65</sup> Y.3. HD, 7. 07.09.2021, E. 2021/5067, K. 2021/7930; Y. 3. HD, T. 28.04.2021, E. 2021/2702, K. 2021/4815, Y. 3. HD, T. 17.11.2020, E. 2020/2910, K. 2020/6680; Y. 3. HD, T. 12.11.2019, E. 2017/14562, T. 2019/9074; Y. 6. HD, T. 23.03.2016, E. 2015/6627, K. 2016/2276; Y. 3.HD, T. 30.05.2012, E. 2012/8973, K. 2012/13817, (Legalbank Elektronik Hukuk Bankası). Yargıtay'ın 07.11.2018 tarihli bir kararında kira bedelinin uyarlanması davasında dikkate alınacak hususlar ise daha detaylı olarak şu şekilde açıklamıştır: *"Uyarılama davalarında da uygulanması gereken 18.11.1964 gün ve 2/4 sayılı Y.İ.B.K. ve yerleşik Yargıtay uygulamalarına göre "hak ve nesafet" ilkesi uyarınca kira bedelinin tespitinde öncelikle tarafların tüm delilleri varsa emsal kira sözleşmeleri aslı veya onaylı örnekleri dosyaya alınmalı, kiralananın niteliklerine göre üç kişilik (inşaat-mimar, mülk bilirkişileri) bilirkişi kurulu oluşturularak bilirkişi marifetiyle kiralanan taşınmaz ve taraf emsalleri tek tek görülüp incelenmeli, res'en de emsal araştırılmalı, bilirkişilerce gerekli ölçüm ve inceleme yapıp böylece elde edilen veriler somutlaştırılarak, dava konusu yer ile ayrı ayrı (konumu, çevresi, niteliği, kullanım şekli, kira başlangıç tarihi, kira süreleri vb.) kira parasına etki eden tüm nitelikleri karşılaştırılmalı, emsal kira bedellerinin niçin uygun emsal olup olmadığı somut gerekçelerle açıklanmalı, dava konusu taşınmazın yeniden kiraya verilmesi (boş olarak) halinde getirebileceği kira parası belirlenmeli, hakimce bu kira parası dikkate alınmak suretiyle hak ve nesafete; özellikle tarafların kira sözleşmesinden bekledikleri amaçlarına uygun makul bir kira parasına hükmedilmelidir. Bunun için, dava konusu yerin serbest koşullarda yeniden boş olarak kiraya verilmesi halinde getirebileceği kira parası bilirkişilerce usulünce saptanmalı, bilirkişi raporu mahkemece somut gerekçeler ışığında res'en değerlendirilmeli, buna göre hak ve nesafete uygun kira parası hakim tarafından saptanmalıdır. Bilirkişilerce bu belirleme yapılırken benzer yerlerin kira sözleşmeleri incelenmeli (re'sen emsal araştırması yapmak ya da taraflardan emsal göstermeleri istenmek suretiyle) dava konusu yerle ayrı ayrı karşılaştırılarak kira parasına etki eden hususlar üzerinde de durulmalıdır". Y. 3. HD, 7.11.2018, E. 2017/5251. K. 2018/11197, (Legalbank Elektronik Hukuk Bankası). Kira bedelinin uyarlanması davalarında dikkate alınması gereken hususlar hakkında ayrıca bkz. ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 260 vd.; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 304 vd.; ARAL/AYRANCI, s. 305-306; PAK, s. 105 vd.; YÜKSEKDAĞ, s. 170 vd.*

<sup>66</sup> YHGK'ya göre: *"Her iki dava arasında bir yakınlık olmasına karşın belirgin farklar bulunmaktadır:*

davalarında, kira tespit davalarında doğrudan dikkate aldığı, örneğin taşınmazın cinsi, yüzölçümü, bulunduğu mevki, emsal taşınmazların kira bedelleri gibi hususları ancak yardımcı kaynak olarak değerlendirilebilir. Ayrıca kira bedellerinin fahiş olarak belirlendiği günümüzdeki gibi bir enflasyon ortamında tek başına bu hususların dikkate alınması da tehlike oluşturabilecektir. Bu nedenle kira bedelinin değişen koşullara uyarlanması davalarında hâkim sözleşme koşullarını ve olağanüstü değişikliklere neden olan objektif koşulları birlikte değerlendirerek, tarafların amacına, dürüstlük kuralına, hakkaniyet ölçülerine uygun bir miktar belirler. Gerektiğinde bilirkişi yardımına başvurabilir. Yüksek enflasyon sebebiyle açılan uyarlama davalarında, ÜFE-TÜFE gibi oranlar enflasyonun ağırlığının belirlenmesinde önemli kriterlerdir. Fakat uzun süredir önemli artışlar yapılmayan kira sözleşmelerinde bu oranlar dahi yetersiz kalabilmektedir. Dolayısıyla hâkimin her somut olaya ve edimler arasındaki dengesizliğin boyutuna göre bir değerlendirme yapması uygun olur.

a) Uyarlama davaları tartışmalı olmakla birlikte genellikle uzun süreli kira sözleşmelerinde söz konusu olduğu hâlde, kira tespit davaları bir yıl süreli sözleşmelerinde devreye girer.

b) Uyarlama davaları açıldığı tarihten itibaren derhal etkili olur. Bu nedenle daha önceki tarih için uyarlama istenemez. Kira tespit davaları ise kira sözleşmesinin sonundan, yeni dönem başından itibaren hükmünü ifade eder, yeter ki kira sözleşmesinin bitiminden en az on beş gün öncesine kadar dava dilekçesi veya kira bedelinin tespitinin isteneceğine dair bildiri (ih-tar) kiracıya ulaştırılsın.

c) Salt kira parasının tespitine ilişkin davalarda izlenen (örneğin sadece taşınmazın cinsi, yüzölçümü, bulunduğu mevki, emsal taşınmazların kira bedelleri gibi) yöntem uyarlama davalarında ancak yardımcı kaynak olarak değerlendirilebilir. Bu nedenle kira parasının günün koşullarına uyarlanması davalarında hâkim, gerek sözleşme koşullarına, gerekçe olağanüstü değişikliklere neden olan objektif koşulları birlikte değerlendirerek, tarafların amacına, dürüstlük kuralına, hakkaniyet ve insaf ölçülerine uygun bir miktar belirleyecektir.

d) Sözleşmede kira parası döviz olarak belirlenmişse, kira tespit davalarında Türk Lirası, uyarlama davalarında ise yine aynı cins döviz olarak kira parasının saptanması cihetine gidilecektir.

e) Uyarlama davalarında, taraflarca sözleşmede kararlaştırılan (intibak) kaydı dikkate alınır. Buna karşın, kira tespit davaları, kamu düzeni ile olan yakın ilişki nedeniyle sözleşmede kira parasının belirlenmesine ilişkin taraflarca kararlaştırılan (yöntem) mahkemeyi bağlamaz". Bkz. YHGK, 05.10.2022, E. 2020/687, K. 2022/1259, (Legalbank Elektronik Hukuk Bankası).

## SONUÇ

Ülkemizde son yıllarda yaşanan ve olağanüstü bir boyuta ulaşan enflasyon, günlük yaşamı önemli ölçüde etkilemiştir. Enflasyonun etkisinin en çok hissedildiği sözleşmelerden biri ise kira sözleşmeleri olmuştur. Nitekim pek çok vatandaş kiracı ya da kiraya veren olarak enflasyonun etkilerinden payını almıştır. Bu dönemde kiracıları koruyabilmek adına Devlet'in de sosyal devlet rolüyle kira sözleşmelerine önemli müdahaleleri olmuştur. Kira bedelinin belirli sınırlamalar dışında yabancı para ile belirlenmesinin yasaklanmasının yanı sıra konut kiralarında yıllık kira artışının belirli bir süre için %25 ile sınırlandırılması Devlet'in enflasyonla mücadele adına kira sözleşmelerine yapmış olduğu kısıtlamalar olmuştur. Fakat Devlet'in bu müdahaleleri, kira sözleşmesinin tarafları arasındaki uyumsuzlukları sona erdirmemiş; hatta bu dönemde özellikle konut ve işyeri kiralarında, kiraya veren ve kiracılar kira artışları sebebiyle sıklıkla karşı karşıya gelmişlerdir. Kiracı ve kiraya verenler arasındaki husumetlerin artışı, kira sözleşmelerinde dava öncesi zorunlu arabuluculuğun da kanunlaştırılmasını hızlandırmıştır. Günümüzde kira uyumsuzlukları sebebiyle dava açılabilmesi için tarafların öncelikle arabulucuya başvurmaları gerekmektedir. Arabuluculuk kurumu, kira uyumsuzluklarının çözümünde önemli bir etki göstermiş ve pek çok uyumsuzluğun dava öncesinde çözümüne ulaşılmıştır. Fakat yine de arabulucuların çözemediği ve mahkemelere ulaşan çok sayıda kira uyumsuzluğu olmuştur. Bu dönemde özellikle süre şartı gerçekleşmediği TBK m. 344/III uyarınca kira tespit davası açamayan kiraya verenlerin TBK m. 138'e dayalı olarak kira uyarlama davası açıp açamayacakları hususu tartışılmıştır.

Kiraya verenler tarafından emsal kira bedelinin tespit edilebilmesi adına, TBK m. 344/III'te ifade edilen beş yıllık süre dolmadan, benzer sonuçların alınabildiği m. 138'e dayalı kira bedelinin uyarlanması davasının açılmasının mümkün olduğu kabul edilmektedir. Zira Kanun koyucunun TBK m. 344/III'ü oluşturmaktaki amacının, aşırı ifa gücüne dayalı uyarlama taleplerine engel olmak olmadığı düşünülmektedir. Benzer şekilde Devlet'in sosyal devlet rolüyle, TBK geçici m. 1 ile getirdiği %25 oranındaki kira artış sınırlamasının da aşırı ifa gücüne bağlı uyarlama davası açılmasına engel olmayacağı kabul edilmektedir. Zira her iki

düzenleme de kamu düzenine ilişkindir ve birbirlerinin uygulanmasına engel nitelik taşımamaktadırlar.

Son yıllarda yaşanan olağanüstü enflasyon gerekçe gösterilerek, TBK m. 138 uyarınca kira sözleşmesinin uyarlanmasının istenmesi, uyarılmanın şartları açısından değerlendirildiğinde çoğu zaman mümkün görünmektedir. Özellikle enflasyonun zirve yaptığı 2021 sonlarından önce akdedilen konut kirası sözleşmelerinde, uyarılmanın şartlarından kilit noktayı oluşturan öngörülemezliğin mevcut olduğu açık bir şekilde görülebilmektedir. Sonraki yıllarda akdedilen kira sözleşmelerinde ise enflasyon ve sonuçları konusundaki öngörülemezlik aynı derecede değildir.

Diğer yandan TBK'ya geçici m. 1 ve geçici m. 2 ile eklenen ve konut kiralardaki artışları belirli bir süre için %25 ile sınırlayan düzenlemelerin de uyarılma talep eden taraftan kaynaklanmayan, olağanüstü ve öngörülemez nitelikte düzenlemeler olduğu kabul edilmelidir. Bu doğrultuda bilhassa geçici hükümlerden ilkinin yürürlük tarihi olan 11.6.2022'den önce akdedilen kira sözleşmelerinde uyarılma mümkün sayılmalıdır. Geçici düzenlemeler yürürlükte iken akdedilen kira sözleşmelerinde ise öngörülemezlik unsuru açısından hâkimin daha dikkatli hareket etmesi uygun olur.

Türk Borçlar Kanunu'na eklenen geçici düzenlemeler yalnızca konut kiralalarını kapsadığı, işyeri kiralarda ise %25'lik kira artış sınırlama uygulanmadığı için işyeri kiralarda bu hususun da dikkate alınması gerekir. Zira işyeri kiralardaki kira artışları TBK m. 344/I uyarınca "*tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre*" olmuştur. Böylelikle işyeri kiralarda yıllık TÜFE oranı ortalamasına uygun olarak yapılan kira bedeli artırımları ile enflasyona uyum sağlanmıştır. Fakat yine de özellikle ekonomik krizin zirve yaptığı 2021 yılı ve öncesinde akdedilen işyeri kirası sözleşmelerinde mevcut kira bedeli ile emsal kira bedeli arasında önemli farklılıklar oluşabilmiştir. Dolayısıyla hâkimin bu tür kira sözleşmelerindeki kiraya verenlerin uyarılma taleplerine daha temkinli yaklaşması ve daha detaylı bir değerlendirme yapması gerekir.

## KAYNAKÇA

- ALTAŞ**, Hüseyin: “Kira Parası Artışlarının Sınırlanması”, AÜHFD, C. 49, S. 1, 2000, s. 97-116.
- ANTALYA**, Gökhan: Marmara Hukuku Yorumu Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. V/1-3, 2. Bası, Ankara 2019.
- ARAL**, Fahrettin/**AYRANCI**, Hasan: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 14. Bası, Ankara 2021.
- ARAT**, Ayşe, Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması, Ankara 2006.
- AYBAY**, Memet Erdem: “Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması (Yargıtay Hukuk Genel Kurulu Kararı İncelemesi)”, MÜHF-HAD, C. 22, S. 3, Cevdet Yavuz’a Armağan C. I, 2016, s. 324-348.
- BAYSAL**, Başak: Sözleşmenin Uyarlanması, 4. Bası, İstanbul 2020.
- BURCUOĞLU**, Halûk: “Hukukta Uyarlama-Özellikle Taşınmaz Kiralarında ve (Dövizle Endeksli) Kredi Sözleşmelerinde Uyarlama”, İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi, C. 20, 1996, s. 59-91.
- ÇAVDAR**, Pelin/**KARACA**, Aybüke: “Türk Hukukunda Aşırı İfa Güçlüğü ve Toplu İş Sözleşmesine Uygulanabilirliği”, MÜHF-HAD, C. 23, S. 3, Prof. Dr. Bülent Tahiroğlu'na Armağan, 2017, s. 613-642.
- DOĞAN**, Gülmelahat: “Aşırı İfa Güçlüğü Nedeniyle Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması”, TBB Dergisi, S. 111, 2014, s. 9-36.
- DOĞANAY**, İsmail: “Sözleşme Yapıldıktan Sonra Devalüasyon Sebebiyle Para Değerinde Meydana Gelen Büyük Değişiklikler, Akdın Yerine Getirilmesine Mani Olur mu?”, Yargıtay Dergisi, C. I, S. 4, 1975, s. 23-46.
- EREN**, Fikret/**DÖNMEZ**, Ünsal: Eren Borçlar Hukuku Şerhi, C. III, m. 83-206, Ankara 2022.
- EREN**, Fikret: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 9. Bası, Ankara 2021.
- FEYZİOĞLU**, Feyzi Necmeddin: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. II, 2. Bası, İstanbul 1977.
- GÖRMEZ**, Mustafa: Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Uyarlanması, İstanbul 2019.



- GÜLEKLİ**, Yeşim: “Aşırı İfa Güçlüğü ve Alacaklının Tasavvurunun Boşa Çıkması Halinde İşlem Temelinin Çökmesi Öğretisi”, İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi, C. 15, S. 18, 2011, s. 43-69.
- GÜMÜŞ**, Mustafa Alper: “Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi, İstanbul 2012.
- İNCEOĞLU**, Mehmet Murat: Kira Hukuku, C. II, İstanbul 2014.
- KAPLAN**, İbrahim: Hâkimin Sözleşmeye Müdahalesi, 3. Bası, Ankara, 2013.
- KAYA**, Ümmühan: Sözleşmenin Uyarlanmasında Sonradan Değişen Şartlar ve Öngörülemezlik İlkesi, MÜHF-HAD, C. 22, S. 3, Cevdet Yavuz’a Armağan C. II, 2016, s. 1569-1593.
- KILIÇOĞLU**, Ahmet M.: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 4. Bası, Ankara 2022.
- KRAMER**, Ernst A./**BRUNO**, Schmidlin; Berner Kommentar: Allgemeine Einleitung in das schweizerische Obligationenrecht und Kommentar zu Art. 1-18 OR, Band VI/1/1, Bern 1986.
- KÜÇÜKDAĞLI**, Ayşegül: Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Yüksek Enflasyonun Etkisi, SÜHFD, C.31, S.3, 2023, s. 993-1037.
- OĞUZMAN**, M. Kemal/**ÖZ**, M. Turgut: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. I, 18. Bası, İstanbul 2020.
- ÖZYAKIŞIR**, Özkan: Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedeli, Ankara 2019.
- PAK**, Elif: Türk Borçlar Kanununda Aşırı İfa Güçlüğü, Ankara 2020.
- RÖSLER**, Hannes: “Alman ve Uluslararası Sözleşme Hukukunda Değişen ve Öngörülemeyen Koşullar”, Çev. Tülay Aydın Ünver, İÜHFM, C. 66, S. 1, 2008, s. 353-364.
- SARI FİDAN**, Özlem: “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedeli Artış Oranının Belirlenmesine İlişkin Sınırlamaların Değerlendirilmesi”, YBHD, S. 1, 2023, s. 345-380.
- SEROZAN**, Rona/**BAYSAL**, Başak/**SANLI**, Kerem Cem: Serozan Borçlar Hukuku Genel Bölüm: İfa, İfa Engelleri, Haksız Zenginleşme, İstanbul 2022.

- TERCIER, Pierre/PICHONNAZ, Pascal/DEVELİOĞLU, H. Murat:** Borçlar Hukuku Genel Hükümler, İstanbul 2020.
- TEKİNAY, Selâhattin Sulhi:** Borçlar Hukuku, C. II, 5. Bası, İstanbul 1985.
- THILO, Emile:** “Laesio Enormis ve Clausula Rebus Sic Stantibus ile Bir Para Borcunda Mücbir Sebep Hakkında Not”, Çev. Bülent N. Esen, İÜHFMD, C. 1, S. 3, 1935, s. 344-351.
- TİLE, Latif:** Uyarılama Sebebi Olarak Aşırı İfa Güçlüğü, Ankara, 2021.
- TOPUZ, Seçkin:** “Sözleşmenin İçeriğine Müdahalenin Sözleşmeye Bağlılık İlkesine Aykırılık Oluşturup Oluşturmadığı Sorunu”, SÜHFD, C. 19, S. 2, 2011 (TOPUZ, Sözleşmeye Bağlılık).
- TOPUZ, Seçkin:** Türk- İsviçre ve Alman Borçlar Hukukunda Denge Bozulması ve İfa Güçlüğü Durumlarında Sözleşmeye Müdahale, Ankara 2009, (TOPUZ, Sözleşmeye Müdahale).
- TUNÇOMAĞ, Kenan:** “Alman Hukukunda Borcun İfasında Aşırı Güçlük (Muamelenin Temeli) ile İlgili Objektif Görüşler”, İÜHFMD, C. 32, S. 2-4, 1966, s. 884-905.
- TÜZÜNER, Özlem/ÖZ, Kerem:** “Aşırı İfa Güçlüğüne İlişkin İçtihat İncelemesi”, ABD, C. 73, S. 3, 2015, s. 421-470.
- YAVUZ, Cevdet/ACAR, Faruk/ÖZEN, Burak:** Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), 16. Bası, İstanbul 2019.
- YENİOCAK, Umut:** Kira Bedelinin Belirlenmesi Kira Tespit ve Kira Uyarılama Davaları, 3. Bası, Ankara 2023.
- YILMAZ, Süleyman:** “Dövize Endeksli Tüketici Kredilerinde Uygulama Sorunu ve Yargıtay’ın Bakışı”, AÜHFMD, C. 59, S. 1, 2010, s. 131-172.
- YÜKSEKDAĞ, Sinan:** Mücbir Sebep, Aşırı İfa Güçlüğü Hallerinin Kira Sözleşmeleri Üzerinde Etkileri, 2. Bası, Ankara 2023.
- ZEVKLİLER, Aydın/ GÖKYAYLA, K. Emre:** Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 21. Bası, İstanbul 2021.