

Hukuk Fakültesi Dergisi
Ankara Hacı Bayram Veli University
Faculty of Law Review

ISSN: 2651-4141 e-ISSN: 2667-4068
Cilt / Volume 29 Nisan / April 2025 Sayı / No. 2

KİRA SÖZLEŞMELERİNDE UYARLAMA DAVASI

ADAPTATION CASE IN LEASE AGREEMENTS

Seda KARA KILIÇARSLAN*  

ÖZET

Günümüz koşullarında kira sözleşmesinin taraflarının yaşadığı uyumsuzluğun konusu sıklıkla, artan kira bedelleri karşısında eski kiracının kira bedelinin enflasyonun altında kalıyor oluşudur. Her iki tarafın da mağduriyet yaşadığı olaylarla karşılaşmak mümkün olsa da sorunun temeli, kira bedelindeki artışın sınırlı yapılıyor oluşu ve başlangıç kira bedelinde böyle bir sınırlamaya gidilmeyip sözleşme serbestisinin o alanda işlerliğinin korunmasıdır. Bu karmaşanın çözümü noktasında, ev sahiplerinin kira bedelinde artış yapabilmesi için tespit davası dışında, Yargıtay'ın ikinci bir fonksiyon yüklediği, uyarlama davası açması da mümkündür. Üstelik uyarlama davasını açma hakkı, kiraya veren ve kiracı bakımından var olduğu için, değişen koşullarda her iki tarafın durumunun uyarlanması mümkün olmaktadır. Uyarlama davasının hukuki dayanağı TBK m. 138'dir. Değişen olağanüstü ve öngörülemeyen olaylar neticesinde işlem temeli çöker ise uyarlama davası ile sözleşme yeni şartlara uygun olarak düzenlenir. Madde başlığının "aşırı ifa güçlüğü" olması nedeniyle uyarlama davasının uygulama alanı ödeme güçlüğü çeken kiracı çerçevesinde geliştirilmiştir. Ancak aşırı ifa kavramının geniş yorumlanması, edim dengesinin bozulduğu halleri de içine alır şekilde kabulü ile gerçekleşen uyumsuzluklara çözüm bulmak açısından işlevsel olacaktır. Hem kiraya veren hem de kiracının uyarlama talebinde bulunmasıyla her iki taraf yönünde gelişen sorunların ortadan kaldırılması, belirlenen edimlerin yeniden düzenlenmesi suretiyle mümkün olacaktır.

* **Dr. Öğr. Üyesi**, Kırıkkale Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Medeni Hukuk Anabilim Dalı/ KIRIKKALE, **E-Posta:** sedakara_kilicarслан@outlook.com, **ORCID:** 0000-0002-7814-371X, **DOI:** 10.34246/ahbvuhfd.1510350.

• **Atıf Şekli/ Cite As:** Kara Kılıçarslan, Seda, "Kira Sözleşmelerinde Uyarlama Davası", HBV-HFD, 2025, C. 29, S. 2, s. 535-580.

• **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.

Anahtar Kelimeler: Ahde vefa, İşlem temelinin çökmesi, Uyarlama davası, Kira sözleşmesi, Kira bedeli

ABSTRACT

In today's conditions, the subject of the dispute experienced by the parties to the lease agreement is often the fact that the rent of the tenant is below the inflation rate in the face of increasing rental prices. Although it is possible to encounter situations where both parties are unjust treatment, the basis of the problem is that the increase in the rental price is applied restrictively, while there is no such limitation in the initial rental price and the freedom of contract is preserved in that area. At the point of solving this confusion, it is possible for landlords to file an adaptation case, which the Court of Cassation has attributed a second function in practice, in addition to the determination case in order to increase the rent. As both parties could take a legal action, adaptation lawsuit will produce a solution to the two-way structure of the dispute. The legal basis of the adaptation lawsuit is Article 138 of the TCO. If the basis of the transaction collapses due to extraordinary and unforeseeable events, the contract is adjusted to the new conditions through an adaptation lawsuit. Due to the title of the article "excessive difficulty of performance", the field of application of the adaptation action has been developed within the framework of the tenant who is unable to pay. The broad interpretation of the concept of excessive performance will be more functional in terms of finding a solution to the disputes.

Keywords: Pacta sunt servanda, Collapse of the foundation of the transaction, Adaptation case, Lease agreement, Lease fee

EXTENDED ABSTRACT

In today's conditions, the subject of the dispute experienced by the parties to the lease agreement is often the fact that the rent of the tenant is below the inflation rate in the face of increasing rental prices. Within this framework, although it is possible to encounter incidents where both parties are victimised, the basis of the problem is that the increase in the rental price is limited and the initial rental price is not subject to such a limitation and the freedom of contract is protected in that area. Because the landlords know that they cannot make the desired increase over time, they conclude the contract with prices above the market price in advance. Therefore, the exorbitant increase in the rental price, the landlord's limitation to Article 344 of the TCO regarding rent increases in the renewal period, the ability to file an action for determination only at the end of five years, the tenant's struggle to afford rising prices day by day, and ultimately the housing crisis create problems that are difficult to solve under current conditions. At the point of solving this confusion, it is possible for landlords to file an adaptation case, which the Court of Cassation has attributed a second function in practice, addition to the action for determination to increase the rent. Moreover, since the right to file an adaptation case exists for the lessor and the lessee, it is possible to adapt the situation of both parties under changing conditions.

For this reason, it is a type of lawsuit that will produce a solution to the two-way structure of the dispute. The legal basis of the adaptation lawsuit is Article 138 of the TCO. With the adaptation lawsuit, the basis of the transaction collapses as a result of extraordinary and unforeseen events and is regulated in accordance with the new conditions. In fact, Art. 138 of the TCO regulates the adaptation request only in cases where the debtor has excessive difficulty of performance, both in its title and in its text. If we act in accordance with the wording of the law, even if the balance of performance is excessively impaired, the excessive difficulty of performance will still remain as a condition for adaptation. However, the need for adaptation exists not only in cases of extreme hardship, but also in cases where the balance of performance is disturbed or the expectations of one party from the contract are completely frustrated, as the basis of the transaction will collapse. In all these cases, it is accepted that the contract will be adapted. In the doctrine, it is mentioned that there is an implicit legal gap in the provision of law limited to excessive difficulty of performance for adaptation. Especially in terms of money debts such as rent, adaptation based on the deterioration of the balance of performance or the frustration of the intended purpose is more possible and functional, rather than excessive difficulty of performance. Due to the title of the article “excessive difficulty of performance”, the field of application of the adaptation action has been developed within the framework of the tenant who is unable to pay. However, the broad interpretation of the concept of excessive performance will be more functional in terms of finding a solution to the disputes that occur with the acceptance of the concept of excessive performance, including the cases where the balance of performance is disturbed. With the adaptation request of both the landlord and the tenant, it will be possible to eliminate the problems that develop in the direction of each party and to rearrange the determined performances. In the study, firstly, the rental price and the increases to be made regarding the rental price will be discussed, and then the application area, conditions, judgement and result of the adaptation case will be emphasised.

GİRİŞ

Günümüzde kira sözleşmesinden kaynaklanan uyuşmazlıklar, sıklıkla hukuki sorunların konusunu oluşturmaktadır. Zaten kira sözleşmeleri toplumun neredeyse her kesimini ilgilendirmekte ve sosyal hayatın içerisinde doğrudan veya dolaylı herkesi etkilemektedir. Toplumun önemli bir kısmının ya kiracı ya da kiraya veren olduğu düşünüldüğünde, bunların yaşayacakları uyuşmazlığın yaygın oluşu da doğaldır.¹ Uyuşmazlığın merkezinde bir taraftan artan kira fiyatları karşısında kira bedelinin sınırlı oranlarda artışının gerçekleşmesi ve güncel bedele oranla uygulanan kira bedelinin değersizleşmesi sebebiyle

¹ Boztepe, s. 577.

kiraya verenlerin memnuniyetsizliği bulunmaktadır. Diğer taraftan ise kiracının ödeme gücü çökmesi veya kira bedelinin rayice göre çok düşük kalışıyla birlikte kiracının tahliye davası ile karşı karşıya kalıyor olması yer almaktadır. Bu durum da hiç şüphesiz toplum önemli bir kısmı bakımından konut krizine neden olmaktadır. Yaşanan sorunu çözmek adına, konutlar bakımından 8 Haziran 2022 tarihli Kanun² ile getirilen yüzde 25'lik bir artış oranı belirlenerek artan fiyatları durdurmak hedeflenmiş olsa da enflasyon karşısında sınırlı yapılan artış, kira fiyatlarının başlangıçta çok yüksek bedellerle belirlenmesine sebebiyet vermiştir.

Kira bedeli noktasında yaşanan bu soruna çözüm hiç şüphesiz, borçlar hukukunun hakim prensipleri, borçlar hukuku genel ve özel hükümler ile medeni hukuk çerçevesinde bulunacaktır. Borçlar Hukukunun hakim prensiplerinden sözleşmeye bağlılık (Ahde vefa- Pacta Sund Servanda) ilkesi gereğince, sözleşmenin tarafları sözleşmede kararlaştırılan edimlerle sözleşmenin yapıldığı andaki gibi bağlıdır. Tarafların bu ilişkinin mahiyetine uygun olarak borçlarını ifa etmeleri beklenir. Bu durum kural olarak sözleşmedeki koşulların sonradan değişmesiyle ve ağırlaşmasıyla ya da edimler dengesinin bozulmasıyla da istisnasız aynen uygulanmalıdır. Bunun sonucu olarak da taraflar, kural olarak ne pahasına olursa olsun sözleşme koşullarına uymalıdır.³

Ancak bazı hallerde sözleşmenin kurulmasından sonra, taraflardan birinin edimini yerine getirmesi önceden öngörülme- yen olağanüstü birtakım sebeplerle nedeniyle, artık ondan yerine getirilmesi beklenilmeyecek derecede güçleşebilmektedir. Bu haliyle sözleşmeye aynı şartlarla devam etmek hakkaniyete uygun düşmeyecektir. Bu durumda da clasula rebus sic stantibus ilkesi (şartların aynı kalması kaydıyla anlaşma; aksi takdirde işlem temelinin çökmesi) devreye girmelidir. Şartlar sözleşmenin kurulduğu halindeki gibi aynı kalmadığı durumlar bakımından, ahde vefa ilkesine mutlak

² 7409 S. Kanun'a eklenen 4. maddeyle, TBK geçici madde 1 hükmü: “(8/6/2022-7409/4 md.) Konut kiralari bakımından bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih ile 1/7/2023 (bu tarih dahil) tarihleri arasında yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmalar, bir önceki kira yılına ait kira bedelinin yüzde 25'ini geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranının yüzde yirmi beşin altında kalması halinde değişim oranı geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır. Bu oranları geçecek şekilde yapılan sözleşmeler, fazla miktar yönünden geçersizdir. Bu fıkra hükmü, 344'üncü maddenin ikinci fıkrası uyarınca hâkim tarafından verilecek kararlar bakımından da uygulanır.”.

³ Kılıçoğlu, 2018, s. 22; Eren, Genel, s. 480 vd.

bağlılık doğru kabul edilemez. Bazı özel ve istisnai durumlar bakımından bu ilkeyi ihmal etmek mümkündür. *Clasula rebus sic stantibus* ile ahde vefa ilkesi yumuşatılmaktadır.⁴ *Clasula rebus sic stantibus* (aynı kalan koşulların tespiti) kurumu esas olarak, işlemin temelinde meydana gelen ve temel hata olarak sınıflandırılmayan aksaklıkları kapsamaktadır. Bu aksaklıklar esasen yalnızca sözleşmenin kurulmasından sonra meydana gelen sonraki gelişmeler sonucunda önemli ölçüde değişen koşullardır.⁵ *Clasula rebus sic stantibus* kurumu ile tarafların sözleşmeyi kurdukları sıradaki koşullar öyle olağanüstü değişir ki aynı koşullarla sözleşmeye devam etmek imkansızdır ve “*mutatis mutandis*” ilkesi ile değişmesi gereken değişir.⁶ İşte bu gibi durumlarda uyarılama veya hâkimin sözleşmeye müdahalesi son çare (*ultima ratio*) olarak düşünülmelidir. Bu yönüyle kira bedeline ilişkin uyarılama talepleri de özel ve istisnai olarak tercih edilen bir durumdur.⁷

Bu çerçevede başlangıçta kurulan edim dengesinin katlanılmayacak biçimde bozulması, sürekli bir edim türü olan kira sözleşmelerinde oldukça çok karşılaşılmaktadır. Kira sözleşmesinde kiraya veren bir şeyi kullandırmayı veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını borçlanmaktadır. Kiracı da bu kullanım karşılığında kira bedelini ödemeyi taahhüt etmektedir. Dolayısıyla tam iki tarafa borç yükleyen ve günlük hayatta çok sık karşılaşılan bir sözleşme tipi olması nedeniyle, kira sözleşmelerinde uyumsuzluğun gelişmesi olağandır. Kanun koyucunun iradesi, bilhassa konut ve işyerlerinin insan hayatı için taşıdığı önem ve özellikle barınma ihtiyacının hassasiyeti düşünüldüğünde kira ilişkisine müdahalede bulunarak sözleşmede taraflar arasında dengeyi koruyup uzlaşmayı sağlamayı amaçlamaktadır.⁸ Ancak son günlerde yaşanan göç olayları, yabancılara konut satışı, yaşanan ekonomik kriz ve bu nedenle yaşanan girdi maliyetlerinin konut arzını düşürmesi sebebiyle konut talepleri karşılanamaz olmuş konut fiyatları ve kira bedelleri fahiş bir biçimde artmıştır. Ne var ki, yaşanan bu gelişmeler sosyal bir hukuk devleti olmanın gereği olarak, devlet müdahalesinin serbest piyasa kurallarına oranla daha ağırlıklı hissedilmesini gerektirmiştir. Zira kişinin yaşamını sürdürebileceği yeterli ve güvenli bir konutun yokluğu veya böyle bir konuta ulaşamıyor

⁴ Gauch/Schluep, s. 292-293; Berger, s. 17; Furrer/Müller-Chen, s. 132; Ingeborg, s. 35. Ayrıntılı bilgi için bkz. Gümüş, Teorisiyle, s. 1-7; Yayla, s. 76; Atamulu, s. 397-399.

⁵ Berger, s. 399.

⁶ Berger, s. 401.

⁷ Yavuz/Acar/Özen, s. 624.

⁸ Akman/Özyakışır, s. 727.

olması, ulaşmasının ekonomik gerekçelerle imkânsız olması temel insan haklarının, insan onurunun ve kamu düzeninin zedelenmesine sebep olur. Pandemi sürecinde, barınma ve konut hakkına ilişkin sosyal ayrışmalar daha da derinleşmiş, salgının neden olduğu ekonomik kriz ile birlikte eşitsizlikler daha da görünür hale gelmiştir. Dolayısıyla kira bedeline ilişkin müdahale ve sınırlamalar ya da başka bir yaklaşımla devletin taraflar arasında dengeyi koruma mekanizması gerekliliği bu vesileyle bir kere daha görünür olmuştur. Bu bağlamda getirilen sınırlamalar ve kiracının zayıf konumda kabul edilmesi nedeniyle düzenlemeler getirilmesi günümüzdeki sorunları çözmeye yetmemiştir. Zira kira bedellerindeki rayiç bedelin artışına rağmen %25 sınır bandında kalan artışların, kiracıların mağduriyetini gidermediği, artan tahliye davalarına bakıldığında daha da arttığı açıktır.⁹ O yüzden burada yapılacak olan taraflar arasında gerçekliğe uygun bir dengenin kurulmasıyla toplumsal barışı tesis etmektir. Aksi takdirde kiraya verenler bakımından, ekonomik gerçeklikten uzak bir bedelle sözleşmeye devam edilmesini beklemek adil değildir.

Son dönemlerde bu açıdan kira bedelinin belirlenmesi ve buna rağmen yenilenen dönemde ihtiyaca cevap vermeyen artışlar nedeniyle uyarlama davaları daha çok gündeme gelmiştir. Hiç şüphesiz Türk Borçlar Kanunu (TBK) m. 138’de karşılığı olan uyarlama davasına başvurunun temel nedeni, günümüzde ev sahipleri bakımından artan kira fiyatları karşısında güncel kiranın düşük kalışıdır. Ancak madde başlığı olan “aşırı ifa güçlüğü’nün uygulama alanı açısından kiraya veren için uygulanabilmesi dar yorumlamayla mümkün değilken; geniş bir yorumla söz konusu olan durumları da kapsayıcı nitelikte anlamak çok daha işlevsel olur. Çalışmada bu sebeple kira bedeli kavramının belirlenmesi, yapılabilecek artışa ilişkin düzenlemeler ve nihayetinde oluşan edim dengesini bozmuş olan ekonomik kriz nedeniyle gelişen rayiç kira bedellerinin artışı sebebiyle uyarlama davaları üzerinde durulmuştur.¹⁰

I. KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ

A. Kira Bedeli Kavramı

Kira bedeli, kira sözleşmesinin esaslı unsurunu oluşturmaktadır. Bu durum TBK m. 299 hükmünden açıkça anlaşılmakta olup, kira sözleşmesinin

⁹ Konu hakkında ayrıntılı değerlendirmeler için bkz. Altaş, s. 97-116; Türker, s. 457-478.

¹⁰ Kira sözleşmesinde de bedel bakımından uyarlama yapılabileceğine ilişkin bkz. Berger, s. 17, N. 1173; Sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin bkz. Gauch/Schlupe, s. 294-295.

varlığından bahsedilebilmesi için tarafların üzerinde uyuşması gereken unsurlardandır.¹¹ Şayet tarafların kira bedeli konusunda uyuşmadığı durumlarda kira sözleşmesinden bahsedilemez, bu durumda yokluk söz konusu olur.¹² Bu bağlamda kira bedeli, sözleşme serbestisi ilkesinin sınırları kapsamında serbestçe belirlenmelidir. Şayet bu sınırları aştığı takdirde, belirlenen tüm hükümler, TBK m. 27 maddesi çerçevesinde kesin hükümsüzlük yaptırımı ile karşı karşıya kalır. İrade bozukluğu hallerinde, sözleşmenin iptali ya da aşırı yararlanma söz konusu ise iptal veya edimler arasındaki oransızlığın giderilmesini talep hakkı doğar.¹³

Öte yandan tarafların üzerinde anlaşmış olduğu husus, karşılıksız şeyin kullanılmasının devri ise, bu artık bir kullanım ödücü sözleşmesidir.¹⁴ Bununla birlikte kira miktarının sözleşmenin esaslı unsuru olup olmadığı tartışmalıdır. İsviçre Federal Mahkemesi kira bedelinin belirlenmiş veya en azından belirlenebilir olmasını aramış ve miktarın belirlenmediği kira sözleşmelerini kurulmamış saymıştır.¹⁵ Ancak Doktrinde kira bedeli ve kira miktarı ayırımını yaparak, sözleşmenin esaslı unsuru olan kira bedelinden, kira miktarı kavramının birbirinden bağımsız belirterek, kira miktarının sözleşmenin objektif esaslı unsuru olmadığını belirtmiştir.¹⁶ Taraflar gerçekten de şeyin kullanılmasının bedel karşılığında olduğunu kararlaştırıp bu bedelin miktarını belirlememiş olabilirler. Bu çerçevede sözleşmenin yokluğundan değil, bir sözleşme boşluğundan bahsedilmesi gerektiğini vurgulamışlardır.¹⁷ Zira kira bedeli belirlenmiş veya belirlenmesi objektif kıstaslara bağlanmış ise geçerli olarak kurulmuş bir sözleşme mevcuttur. Kira bedelinin taraflardan biri veya üçüncü bir kişi tarafından belirlenmesinin kararlaştırılması mümkündür.¹⁸

¹¹ Zevkliler/Gökyayla, s. 226; Aral/Ayrancı, s. 320; Kılıçoğlu, 2023, s. 287; Acar, s. 275 vd; Aydoğdu/Tuncer, s. 380 vd; Doğan, Özel, s. 220; Dilbaz, s. 69; Kanık, s. 56; Acar, s. 52.

¹² Özyakışır, s. 175-176; Eren, Genel, s. 331; Gümüş, 2012, s. 35-36; Doğan, 2011, s. 8; Acar, s. 87-88; Altaş, s. 97; farklı görüş için bkz. Aral ve Ayrancı, “İsviçre Federal Mahkemesi, 24.09.1974, tarihli kararında, tarafların bir şeyin kullanılmasının ücret karşılığında devri konusunda, kira miktarını tespit etmeksizin, anlaşmaları halinde, eksik bir sözleşmenin bulunduğu ve anlaşmazlık durumunda hakimin sözleşmeyi tamamlayacağı içtihadında bulunmuştur (BGE 100 II 330).

¹³ Doğan, 2011, s. 220; Kılıçoğlu, 2018.

¹⁴ Özyakışır, s. 176; Çınar, s. 47-48.

¹⁵ BGE 119 II 347; BGer 4C. 11/2002, Bkz. Özyakışır, s. 176.

¹⁶ Özyakışır, s. 177.

¹⁷ Özyakışır, s. 177.

¹⁸ Doğan, 2011, s. 220; Dilbaz, s. 73.

1. Kira Bedelinin Para Olarak Kararlaştırılması

Kiralananın kullanılmasının karşılığında belirlenen ivaz, genellikle bir miktar paradır.¹⁹ Özellikle iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde, taraflardan birinin borcu genellikle para borcudur.²⁰ Zira konusu bir miktar para olan borç, “para borcu” olarak nitelendirilir. Kural olarak para borcu, Ülke parası olan Türk parasının ödenmesi ile sona erer (TBK m. 99/I)²¹.

a. Kira bedelinin değer kaydına bağlı olarak kararlaştırılması

Paranın sürekli olarak değer kaybettiği ülkelerde, paranın değer kaybindan etkilenmemek için bazı önlemler almak amacıyla, para alacağının değer kaydına bağlanarak kararlaştırılması, kira sözleşmelerinde de gündeme gelebilmektedir. Zira paranın itibari değeri ile gerçek (reel) değeri birbirinden farklıdır. Paranın itibari değeri üzerinde yazılı olan sayısal değerdir. Gerçek (reel) değeri ise piyasadaki satın alma gücüdür. Genelde paranın gerçek (reel) değerinde yaşanan değişiklikler dikkate alınmayıp; yani borcun muaccel olduğu andaki gerçek değerine bakılmaksızın Türk Lirasıyla ödenir. Dolayısıyla bu şekilde yapılan ödemede para alacaklısı ödeme gününe kadar paranın değer kaybetmesi nedeniyle zarara uğrar. Kira bedeli değer kaydına bağlandığında ise, belirli bir miktar altının ya da yabancı paranın ödeme günündeki değeriyle, Türk Lirası cinsinden ödenir.²²

Kira bedeli değer kaydına bağlı olarak belirlendiğinde, kira bedeline yönelik artışlarda kıyasen TBK m. 344/IV hükmü uygulanmalıdır. TBK m. 344/IV yabancı para olarak kararlaştırılan kira bedellerinde artışı yasaklamıştır. Genellikle yabancı para birimlerinde yükselişler var olduğu için kira bedelinin ayrıca artırılması beş yıl boyunca engellenmiştir. Belirtilen beş yıllık süre, kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren hesaplanmaktadır. Bununla birlikte bedelin belirlenmesi talebi ancak altıncı kira yılı itibariyle söz konusu olsa da TBK m. 138 uyarınca kira bedelinin uyarlanması talep edilebilir.²³ Değer kaydı konulduğunda da her ne kadar yabancı para birimiyle bir ödeme yapılmıyor olsa da değeri yabancı para veya altına endekslendiği için artış beklenmesi

¹⁹ Yazıcı, s. 511-525.

²⁰ Eren, Genel; Özyakışır, s. 178; Baygın, s. 812.

²¹ Eren, Genel, s. 970 vd; Albaş, s. 26; Baygın, s. 8; Özyakışır, s. 180.

²² Zevkliler/Gökyayla, s. 226-227; Albaş, s. 35; Özyakışır, s. 181-183; Delipınar, s. 487-498; Özen, 2023, s. 499-510.

²³ Özyakışır, s. 219.

olasıdır. Aynı şekilde beş yıl boyunca artış yapılmayacağına ilişkin bu kuralın, değer kaybı konulduğunda da uygulanması uygundur.²⁴

b. Yabancı para olarak kararlaştırılan kira bedeli

Kira bedeli Türk Lirası dışında başka bir ülkenin para birimi olarak belirlenmişse, yabancı para birimi olarak belirlenmiş kira bedelinden bahsedilir. Yabancı para olarak belirlenecek kira bedeline TBK m. 344/IV hükmü izin vermiştir. 2018 yılında ise, Cumhurbaşkanı tarafından “12.09.2018 tarihli Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar”²⁵ ile Türkiye’de yerleşik kişilerin kendi aralarında imzalamış oldukları konut ve çatılı işyeri kiralalarında kira bedelinin yabancı para olarak kararlaştırılması bazı istisnai haller dışında yasaklanmıştır. Dolayısıyla kira bedelinin yabancı para cinsinden belirlenmesi ancak 85 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ve buna bağlı yayınlanmış olan Hazine ve Maliye Bakanlığınca Yayımlanan 2018-32/51 ve 2018-32/52 No’lu tebliğler çerçevesinde gerçekleşir. Bu düzenlemeler dışında Türk parasının kıymetini korumak amacıyla yabancı para cinsinden kira bedelinin belirlenmesi yasaklanmıştır.²⁶ 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar’dan (Karar Sayısı: 85) önce kurulmuş yabancı para bedelli kira sözleşmeler ise bu yasağa uyum sağlamak için Türk Lirası cinsinden yeniden düzenlenmelidir. Böylece kira bedeli Türk Lirası üzerinden ifade edilir. Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ m. 8/28’ göre, sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkün olmayan sözleşmelerde yer alan bedeller Türk parası olarak taraflarca yeniden belirlenmelidir.²⁷

Yabancı para olarak kira bedelinin kararlaştırıldığı durumlar bakımından, kira artışı TBK m. 344/IV hükümleri çerçevesinde gerçekleşecektir. Şöyle ki, yabancı paraya özgü olarak, yaşanabilecek olası değer artışlarında kiracıyı da korumak adına TBK m. 344/IV kapsamında beş yıl boyunca artış yapılması yasaklanmıştır.²⁸ TBK m. 344/ IV c.1, “Sözleşmede kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılmışsa, beş yıl geçmedikçe kira bedelinde

²⁴ Tekinay/Altop Burcuoğlu, s. 781; Baygın, s. 28; Gökyayla, 2013, s. 27; Özyakışır, s. 184.

²⁵ RG. 13.09.2018/30534.

²⁶ Kılıçoğlu, 2023, s. 292-293; Özyakışır, s. 188-189.

²⁷ Tebliğ No: 2008-32/34.

²⁸ Reisoğlu, s. 143; Özyakışır, s. 185.

değişiklik yapılamaz.” hükmü ile açıkça düzenlenmiştir.²⁹ Beş yıl boyunca artış yapılamayacağı hükmü tespit davasının açılmasına engel teşkil ederken, uyarlama davaları bakımından böyle bir engelden bahsetmek mümkün değildir.

2. Kira Bedeli Olarak Paradan Başka Bir Şeyin Kararlaştırılması

Kira bedeli olarak genellikle bir miktar para belirlense de bu durum zorunlu değildir. Kira sözleşmesinin niteliğini değiştirmedığı sürece her türlü karşı edim kira bedeli olarak kararlaştırılabilir. Bu durumda karşı edimin herhangi bir eşya olması muhtemeldir. Sıklıkla kira bedeli olarak misli mal olan altının karşı edim olarak kararlaştırıldığı görülmektedir.³⁰ Ancak doktrinde kira bedeli olarak iş görme ediminin kararlaştırılması halinde kira sözleşmesi değil, çifte tipli karma sözleşmenin var olduğu kabul edilmiştir.³¹ Yargıtay ise iş görme ediminin kararlaştırıldığı durumlarda dahi kira sözleşmesinin var olduğu kabul eder.³² Öte yandan kira bedeli altın olarak da kararlaştırılabilir. Altın ile ödenmesi gereken borç, para borcu olarak nitelendirilemez. Dolayısıyla sadece altın ile ifa edilir. Altın haricinde başka şeyle ifa teklifi, alacaklı tarafından reddedilebilir. Alacaklı temerrüde düşmüş olmaz. Kira bedelinin altınla ödenmesinin kararlaştırılması “para gibi tedavül edilen eşya” niteliği taşıdığı için karma sözleşme söz konusu olmayacaktır.³³ Fakat doktrinde kira bedeli için “para gibi tedavül edilen eşya” şeklinde bir ayrıma girilmeyip, kullanım karşılığında paradan başka bir şeyle, örneğin malla ya da hizmetle ödemesi halinde karma sözleşmeden bahsedildiği de savunulmaktadır. Bu yazarlar altın olarak kararlaştırılan kira bedelinin de karma sözleşme niteliğinde olduğunu kabul etmişlerdir.³⁴ Bununla birlikte

²⁹ Yabancı para olarak kira bedelinin belirlenmesi hakkında görüşler için bkz. Reisoğlu, s. 143; Ayrıca bkz. Özyakışır, s. 185.

³⁰ Dilbaz, s. 73; Özyakışır, s. 189.

³¹ Uşan, s. 848-856; Acar, s. 89-90; Gümüş, 2012, s. 34; Özyakışır, s. 189.

³² Y. 6. HD, T. 10.11.2008, E. 2008/9297, K.2008/12258, “....01.02.2005 başlangıç tarihli sözleşmede kira bedeli para olarak kararlaştırılmamış, arsa üzerinde yapılacak hafriyat ve tesviye karşılığı hizmet olarak belirlenmiştir. Bu ilkeler çerçevesinde taraflar arasında düzenlenen sözleşmenin tüm unsurları itibarıyla kira sözleşmesi niteliğinde olduğunun kabulü gerekir”, karar için bkz. Özyakışır, s. 190.

³³ Özyakışır, s. 190-191.

³⁴ Eren, Özel, s. 351; Doğan, Kira Tespiti, s. 544; Zevkliler/Gökyayla, s. 226; Aral/Ayrancı, s. 364; Kılıçoğlu, 2023. “kiracının kira bedelinin altın olarak kararlaştırıldığı hallerde, altın bedel olmayıp değerli bir metaldir. Bu durumda altın kararlaştırıldığında kullandırma sözleşmesi söz konusu olup, bu sözleşme kira olmayıp kendisine özgü niteliği olan sözleşme

kira bedelinin altın olarak kararlaştırılması ile altın değer kaydına bağlı olarak kararlaştırılması birbirinden farklı durumları ifade eder. Şöyle ki altın değer kaydı olarak kira bedeli belirlenirse, borç para borcudur ve ödeme zamanında yalnızca altının karşılığı olan Türk Lirası değeriyle kira bedeli ödenir. Bu iki durumu ayırt etmek gerekir.³⁵

B. Başlangıçta Kira Bedelinin Taraflarca Sözleşmede Serbestçe Belirlenebilmesi

1. Genel Olarak

1 Temmuz 2012 tarihinden sonra, 6098 sayılı TBK m. 344 maddesiyle, konut ve işyeri kiralarında kira bedellerinin artışı emredici olarak sınırlandırılmıştır. Konut ve çatılı işyeri kiralarında, taraflar sözleşmenin başlangıcında ilk kira bedelini belirlerken düzenleyici bir hukuk kuralının olmaması nedeniyle serbesttirler. Kanun koyucu bu noktada taraflara müdahale etmemeyi tercih etmiştir.³⁶ Ancak taraflar kira bedelini belirlerken de tamamen sınırsız değildir. Taraflar kira sözleşmesini yaparken, irade sakatlığı ve aşırı yaralanma olabilecek durumlardan kaçınırken, TBK m. 27'ye aykırı olmayacak şekilde serbestçe tayin edebilmektedir.³⁷

Kural olarak, kira sözleşmesinde kira bedelinin belirlenmesi dışında kiracı aleyhine değişiklik yapılamaz. Zira TBK m. 343 hükmü, tek taraflı, yalnız kiracıyı koruyan emredici bir hükümdür. Kira bedelinin yeniden belirlenebilir olmasının sebebi, mülkiyet hakkının Anayasal olarak garanti altında olmasıdır. Aksi durumda malikin kiraya veren sıfatını taşıdığı kira sözleşmeleri bakımından mülkiyet hakkı hem kurumsal hem de bireysel bir hak olarak ihlal edilmiş olurdu.³⁸

2. Kira Bedelini Sınırlandırmaya İlişkin Görüşler

Türk Hukukunda önceki başlıkta da belirttiğimiz üzere, TBK m. 344 hükmünde kira bedeli için sözleşmenin devamında kira bedellerindeki artış oranını sınırlandırma yoluna gitmiştir. Ancak günümüzde geline nokta, kira bedellerine başlangıçtan itibaren müdahalenin gerekli olduğu da açıktır.

olarak değerlendirilir”.

³⁵ Özyakışır, s. 190.

³⁶ Yeniocak, s. 24; Özyakışır, s. 193 vd.

³⁷ Eren, Özel, s. 402.

³⁸ Eren, Özel, s. 402.

Nitekim İsviçre Hukukunda, kira bedelinin sınırı “kötüye kullanma” kriteri ile belirlenmiş ve başlangıçtaki kira bedeli de buna göre sınırlandırılmıştır. Yasa koyucu “Schweizerisches Obligationenrecht” OR Art. 269-270 e hükümleri ile kötüye kullanılan taleplere karşı kiracıyı koruyarak konut ve işyeri kira sözleşmesinde tarafların kira bedelini serbestçe kararlaştırabilmelerinin önüne geçmiştir.³⁹ Böylece kiracı, kümülatif olarak iki şartın gerçekleşmesi halinde kira bedeline karşı itiraz ve indirim talep edebilir. Bunlardan ilki Art. 269 ve 269a daki kötüye kullanma durumlarının ortaya çıkmış olmasıdır. Art. 269 kötüye kullanımın var olduğu durumları düzenlerken, Art 269a kötüye kullanım oluşturmeyen durumları düzenlemiştir.⁴⁰ Şöyle ki art 269, hükmüne göre, kiralar, kiralanan mülkten abartılı bir getiri elde etmek için kullanılıyorsa veya açıkça abartılı bir satın alma fiyatına dayanıyorsa kötüye kullanılmıştır. Art. 269 a ise kötüye kullanılmayan halleri düzenlemiştir.⁴¹ Ancak Art. 269’taki aşırı bir gelir elde etme ifadesi de yeterince açıklayıcı ve belirleyici olmadığı için doktrinde eleştirilmiş ve doktrinde başlangıç kira bedelinin emsal kira bedelinin %10 fazlasını aşmamasını gerektiğini kabul etmiş, %10’un fazlasını limit olarak belirlemiştir.⁴²

Bu çerçevede Federal Yüksek Mahkemenin içtihadına göre, aynı bölgede veya aynı kentsel mahalde en az beş mülkün kira bedelini içeren somut bir karşılaştırma yapılmalıdır. Burada varsayımlarla karakterize olmuş bir mülk değerlendirmesi gerçekleştirilmelidir. Konut veya iş yerinin kira bedeli varsayımlarla belirlenmiş olur. Nihayetinde ise ayrıntı düzeyi her konut veya iş yeri bakımından yeterli olmasa da örneğin kiraya veren tarafından talep

³⁹ Weber, s. 1493-1550; İnce Akman/Özyakışır, s. 745 vd.

⁴⁰ OR Art 269a” Kural olarak, kiralar özellikle aşağıdaki durumlarda kötüye kullanılmış sayılmaz

^a. olağan yerel veya mahalle kiralari çerçevesi içinde kalıyorsa,

^b. maliyet artışları veya ev sahibi tarafından sağlanan ek hizmetlerle gerekçelendirilmiş olması;

^c. yeni binalar söz konusu olduğunda, maliyeti karşılayan brüt getiri kapsamında kalıyorsa,

^d. sadece standart piyasa finansman maliyetlerini değiştirerek daha önce verilen bir kira indirimini telafi etmeye hizmet ediyorsa ve kiracıya önceden duyurulan bir ödeme planında belirtilmişse;

^e. sadece risk taşıyan sermaye üzerindeki enflasyonu dengeliyorsa;

^f. ev sahibi ve kiracı dernekleri veya benzer çıkarları temsil eden kuruluşlar tarafından çerçeve anlaşmalarında tavsiye edilen kapsamı aşmıyorsa”; Ayrıca bkz. İnce Akman/Özyakışır, s. 747-748.

⁴¹ Weber, s. 1505-1508.

⁴² İsviçre Hukuku’ndaki görüşler için bkz. Heinrich, s. 237-238; Guhl/Koller, s. 44, N. 10-108; Bu yönde açıklamalar için bkz. Özyakışır, s. 400; İnce Akman/Özyakışır, s. 747.

edilen kira benzer mülkler için istatistiklerin gösterdiği değerin çok altındaysa, istatistikler kanıtlayıcı kabul edilebilir.⁴³

C. Yenilenen Kira Dönemlerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi

1. Genel Olarak

Türk Hukukunda konut ve çatılı işyerleri için taraflara tanınmış olan serbestlik, yenilenen kira dönemleri bakımından sınırlandırılmıştır. TBK 344 gereğince, konut ve çatılı iş yeri kiralarda, taraflarca kira bedelinin yenileme döneminde belirlenmesine bir üst sınır getirilmiştir. Belirlenecek artış oranı, “Türkiye İstatistik Kurumu” (TÜİK’in) yayınladığı tüketici fiyat endeksinde on iki aylık ortalama oranı ile sınırlandırılarak, barınma ve işyeri ihtiyacını karşılayan ve sözleşmenin ekonomik olarak daha zayıf tarafı olan kiracı korunmaya çalışılmıştır.⁴⁴ Böylece kiracının üzerinde kira bedeli baskısı hafifletilmeye çalışılmıştır. Ancak enflasyonist ortamda, kira bedeli bakımından her iki tarafında uzlaşısı içinde kalması güçtür.⁴⁵

2. Kira Bedelinin Belirlenmesi İlişkin Yasal Düzenleme

a. Türk lirası

(1) Taraflar sözleşmede bir artış oranı belirlemişse

Sözleşme serbestisi kapsamında kira bedelinin belirlenmesine ilişkin kanun koyucunun yaklaşımı, artış oranı üst sınırının belirlenmesi suretiyle kısıtlama yönündedir. Bu çerçevede, TBK m. 344/I hükmü ile tarafların yenilenen kira dönemlerine ilişkin kira artış oranı veya doğrudan kira bedeli belirlenmesine izin verilmiştir. Üstelik, bu anlaşmalar yalnızca ilk kira yenileme yılına ilişkin değil, taraflar arasında kira sözleşmesi devam ettiği sürece tüm kira yenileme dönemlerini kapsamaktadır.⁴⁶ Böylece bir kira bedeli anlaşmasından söz edilebilirse, kararlaştırılan artış oranı Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE)’nin üzerinde ise, sözleşme serbestisi gereği sözleşme ayakta tutulur fakat kira artışı TÜFE oranında geçerli sayılır. Aşan miktar ise kısmi hükümsüz olur. Sözleşmenin zayıf tarafı olarak kabul edilen kiracı açısından onun pazarlık şansının kısıtlı olması nedeniyle TÜFE’yi aşan oranlarda

⁴³ BGE 123 III 317 E. 4b/ee; Urteil 4C.275/2004 v. 26.10.2004=mp 2005, 47 ff; Urteil 4C.124/2006 v. 29.6.2006), karar için bkz. Weber, s. 1506.

⁴⁴ Özen, s. 2037; Aydoğdu/Kahveci, s. 336-337; Görmez, s. 76; Çevik, s. 51.

⁴⁵ Yeniocak, s. 42 vd.; Gökyayla, 2018, s. 2079.

⁴⁶ Kılıçoğlu, 2018, s. 288; Odabaşı, s. 62.

artışları kabul etmesi veya ödemesi halinde de zımni bir anlaşmadan ve bunun geçerli olduğundan söz edilemeyecektir. Zira tarafların açıkça anlaşma yapamadıkları bir konuda zımni anlaşma yapmaları ve bunun geçerli sayılması kabul edilebilir bir durum değildir. Bu doğrultuda her ne sebeple olursa olsun kiracının fazla ödediği miktarlar için sebepsiz zenginleşme davası açması veya daha sonra ödeyeceği kira bedellerinden mahsup edebileceğini belirtmemiz gerekir.⁴⁷ Taraflar arasında yapılan sözleşmedeki artış oranı tüketici fiyat endeksinin üzerinde ise, aşan kısım geçersiz olduğu için, artış oranı tüketici fiyat endeksidir. Bununla birlikte tarafların belirlemiş oldukları artış oranı, TÜFE'nin altında kaldığında, hâkimin müdahalesi söz konusu olmayacak ve geçerli olacaktır.⁴⁸

(2) Taraflar sözleşmede bir artış oranı belirlememişse

Kira sözleşmesinde kira artışına ilişkin bir hükmün olmadığı veya hükmün belirsiz ya da geçersiz olduğu durumlarda ise TBK m. 344/II uygulanacaktır. Buna göre, kira artışı bir önceki yılın tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek kaydıyla, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenir.⁴⁹ Hükümden üst sınır olarak tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamanın alındığı, bununla birlikte hâkimin kiralanan konut veya iş yerinin durumuna göre oranın altında artışa hükmedebileceği anlaşılmaktadır.⁵⁰ Bu bağlamda hâkimin yapacağı hakkaniyet denetimi enflasyonun yüksek olduğu ülkemizde, her iki sözleşme tarafının arasında adaletli bir dengenin kurulması için yerinde ve amaca uygun kullanılmalıdır.

3. Beş Yıldan Uzun Süreli Sözleşmelerde Bedelin Belirlenmesi

a. Genel Olarak

Kira sözleşmelerinde kira bedelinin zamanla ciddi biçimde değer kaybetmesinin önlenmesinde kanun koyucunun yenilenen dönem için getirmiş olduğu bir diğer imkân kira tespit davasıdır. Kira tespit davası, TBK m. 344/III düzenlenen ve emsal kira bedelinin uygulandığı davadır. Bu dava, konut ve çatılı iş yerlerindeki artışın TÜFE sınırında kalması, kira bedelinin bu sebeple

⁴⁷ Odabaşı, s. 62.

⁴⁸ Yeniocak, s. 43-44.

⁴⁹ Kılıçoğlu, 2023, s. 289-290; Odabaşı, s. 62; TÜFE'yi Aşan oranda kira artışı için Bkz. Yıldız, s. 479-486.

⁵⁰ Gümüş, 2012, s. 63; Yeniocak, s. 51; Öncü, s. 325.

emsalleri karşısında çok düşük hale gelmesi nedeniyle tanınmış bir denge sağlayıcıdır. Zira kiraya verenin sözleşmeyle bağlı kalacağını ve sınırlı fesih sebeplerinin bulunmadığı durumlarda dahi bu kira bedellerine razı geleceğini beklemek de hakkaniyete uygun değildir.⁵¹

b. Yabancı Para Borcu

Kira bedelinin yabancı para birimi üzerinden belirlenmesi halinde kira artışı TBK m.344/4 hükmü çerçevesinde beş yıl boyunca yasaklanmıştır. Dolayısıyla yenilenen kira dönemleri için yabancı paranın kira bedeli olarak kararlaştırılması halinde artış söz konusu olmaz. Beş yılın sonunda tespit davası açılabilirken, beş yıl içinde sadece TBK m. 138 hükmü bağlamında uyarılma davası gündeme gelebilir.⁵² TBK m. 138 hükmü açıkça, yabancı para borçları bakımından da *“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.”* düzenlemesine yer vermiştir.

4. Konut Kiralarında Bedel Artışına Yüzde 25’lik Sınırlama Getiren 8 Haziran 2022 Tarihli Kanun

8 Haziran 2022 tarihinde konut kiralari bakımından 7409 sayılı Kanun’a eklenen 4. maddeyle, Türk Borçlar Kanun’una geçici 1. madde ile yüzde 25 oranında sınırlama getirilmiştir.⁵³ İş yeri kiralari bakımından TBK m. 344/I ‘de yer alan TÜFE oranı azami kira artış oranı olarak uygulanmaya devam edecektir. Ne var ki, esasında kira bedelindeki sert yükselişleri frenlemeyi hedefleyen bu düzenleme ile kira sözleşmenin diğer tarafı olan kiraya veren bakımından yarattığı mağduriyeti göz ardı etmemek gerekir. Zira kiraya verenlerin, %25’lik artışın enflasyon karşısında kaybettireceği değeri göz

⁵¹ Zevkliler/Gökyayla, s. 228-229; Burcuoğlu, s. 15; Öncü, s. 330; İncooğlu, s. 148; Yeniocak, s. 70; Öktem-Çevik, s. 69; Görmez, s. 99.

⁵² Yeniocak, s. 57.

⁵³ Kılıçoğlu, 2023, s. 289; (8/6/2022-7409/4 md.) Konut kiralari bakımından bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih ile 1/7/2023 (bu tarih dahil) tarihleri arasında yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmalar; bir önceki kira yılına ait bedelinin yüzde yirmi beşini geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranının yüzde yirmi beşin altında kalması halinde değişim oranı geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır. Bu oranları geçecek şekilde yapılan sözleşmeler, fazla miktar yönünden geçersizdir. Bu fıkra hükmü, 344’üncü maddenin ikinci fıkrası uyarınca hâkim tarafından verilecek kararlar bakımından da uygulanır.”

önünde tutmaları nedeniyle emsallerinden daha yüksek bir kira bedeli belirledikleri ve bu durumun kira fiyatlarını daha da arttırdığı gerçeği açıkça ortadadır. Böylece kiracı bu vesileyle bir kere daha mağduriyet yaşamaktadır.⁵⁴

Konut kiralari bakımından getirilen bu sınırlama 1 Temmuz 2024'e kadar uzatılmıştır. Dolayısıyla Kanunun yürürlük tarihi boyunca oturduğu evin kira bedeli yenilenen tüm kiracılar bu kuraldan yararlanır Kanun (8 Haziran 2022'de kabul edilip) 11 Haziran 2022'de yürürlüğe girmesiyle, 1 Temmuz 2024 tarihine kadar kira artışlarında geçerli olmuştur.⁵⁵

II. KİRA BEDELİNİN UYARLANMASI DAVASI

A. Genel Olarak

Borçlar hukukundaki hâkim olan ilkelerinden sözleşme serbestisi gereğince, sözleşmenin tarafı şekli, konusu, tarafları serbestçe belirlenebilmektedir. Bununla birlikte kişilerin barınma ihtiyacını karşılayabilmesinin temel bir hak olması ve bilhassa konut ve çatılı iş yeri kiralarındaki kiracının sözleşmenin zayıf tarafı olması sebebiyle bu serbestlik birtakım sınırlandırmalara gidildiğinden bahsetmiştik. Kira bedeli başlangıçta taraflarca serbestçe kararlaştırılıyor olsa da yenilenen dönemler açısından sınırlamalara gidilmiştir. Bu çerçevede kira bedeli sözleşmenin konusunun sürekli borç yükleyen bir sözleşme olması nedeniyle, sözleşmenin kurulduğu haliyle kalmayacak, belirli oranlarda artış yapılacağı kabul edilmektedir.⁵⁶ Ancak kira bedelinin kiraya veren tarafından serbestçe arttırılabilmesi kiracı açısından bir olumsuzlukken; uzun süreli kira sözleşmelerinde kira bedelinin aynı kalışı ya da enflasyon oranında artmayışı kiraya veren için olumsuzluk oluşturur. Bu durum ise taraflar arasında uzlaşmayı bertaraf eder ve günümüzde yaşanan hukuki açmazın çözümsüzlüğüne neden olur.⁵⁷

Türk Borçlar Kanunu çerçevesinde kira bedelinin yenilenen dönemler içinde artışına ilişkin TBK m. 334 hükmü kapsamında TÜFE oranında yapılacak artışlar, 5 yılın sonunda tespit davası ile mümkündür. Ancak kira bedelindeki artışa yönelik bu hükümler, günümüz koşullarında artan fiyatlar göz önünde bulundurulduğunda ihtiyacı karşılamaktan uzaktır. Zira konut ve işyerlerinde artış hızı karşısında TÜFE artış oranının yetersiz kalışı kiraya

⁵⁴ Yeniocak, s. 53.

⁵⁵ Yeniocak, s. 53.

⁵⁶ Aral/Ayrancı, s. 320 vd.

⁵⁷ Zevkililer/Gökyayla, s. 230-231; Yüksekdağ, s. 160 vd.; Tile, s. 279 vd.; Pak, s. 57 vd.

veren açısından memnuniyetsizliği doğurmaktadır. Sözleşmenin güçsüz tarafı olarak kiracının kabulü ile yapılan düzenlemeler toplumsal barışı ve hukuksal uzlaşmayı sağlamaktan geri kalmıştır. Netice olarak kiraya verenler bu düzenlemeleri de düşünerek kira fiyatlarını başlangıçtan itibaren yüksek bedelle belirlemektedir. Bu durumda kiracıların daha da mağdur olmasına sebebiyet verir.

Mevcut durumda maalesef, kira uyuşmazlıkları bakımından ortaya çıkan bir açmaz olduğu açıktır. Zira kira fiyatlarında yapılacak artış çoğunlukla sözleşmenin hiçbir tarafı bakımından memnun edici değildir. Bu bağlamda kira uyarılma davası başvurulacak bir başka hukuki yoldur. Kira uyuşmazlıklarında kiraya veren bakımından, uyarılma davası talebi noktasında daha çekimser yaklaşmış olsa da uygulamadaki sorunu çözmek açısından çok daha işlevseldir. Uyarılma hukukunun esasları doğrudan TBK m. 138 “aşırı ifa güçlüğü” başlığı altında düzenlenmiştir. TBK m. 138 bütün sözleşme ilişkilerine tatbik edilebilir hükümdür.⁵⁸ Dolayısıyla kira sözleşmeleri bakımından da uyarılma talepleri bu çerçevede ele alınacaktır. Uyarlamaya ilişkin şartları da TBK m. 138’den hareketle belirlenmektedir.⁵⁹ Uyarılma, sözleşmenin yoruma açık olmadığı, yorumla sözleşmeye açıklık getirilemeyecek hallerde uygulanmaktadır. Sözleşmenin uyarlanması, bir sözleşmenin yapılmasına ve varlığına esas teşkil eden koşulların temelden değiştiği durumlarda gündeme gelir. Bu bağlamda sözleşmenin uyarlanması sözleşmenin sona erdirilmesine kıyasla daha hafif bir yöntem olarak değerlendirilmektedir. Zira sözleşmenin koşullarının uyarlanmasıyla sözleşmenin ayakta tutulması hedeflenir. Ancak sözleşmenin uyarlanması, borçlar hukukunun hâkim prensibi, “pacta sunt servanda” ilkesini sarsmaktadır.⁶⁰

İsviçre Hukukunda uyarılma davaları bakımından bir görüş, sözleşmede yapılacak değişikliğin yalnızca sözleşme taraflarının bu değişen koşulları düzenlemede başarısız olması nedeniyle gerekli olduğunu savunmaktadır. Bu görüş uyarınca uyarılma davası sözleşmenin tamamlanmasının bir alt türünü oluşturmaktadır (Boşluk Doldurma Teorisi).⁶¹

⁵⁸ Yavuz/Acar/Özen, s. 624.

⁵⁹ Yavuz/Acar/Özen, s. 624; Eren, Özel, s. 406-409; Kocayusufpaşaoğlu, s. 503-514; Berger, s. 17, 399-401; Gümüş, s. 885 vd; Furrer/Müller-Chen, s. 132-134; Baysal, s. 163 vd; Arat, s. 93 vd; Topuz, s. 248 vd; Gümüş, Özel, s. 345-400; Yüksekdağ, s. 160-161.

⁶⁰ Furrer/Müller-Chen, s. 132; Ayrıca bkz. Arat, s. 1 vd.; Aybay, s. 323-349; Ingeborg, s. 271.

⁶¹ Teorilere ilişkin açıklamalar için Bkz. Furrer/Müller-Chen, s. 133.

Diğer bir görüş ise, sözleşme uyarlamasının ancak taraflardan birinin sözleşmenin var olan koşullarla geçerliliği konusunda ısrarının hakkın açıkça kötüye kullanılması teşkil etmesi halinde haklı görülebileceğini savunmaktadır. Uyarlama talebi bu görüşe göre, MK m. 2/II dürüstlük kuralından kaynaklanmaktadır (hakkın kötüye kullanılması teorisi).⁶² İsviçre Federal Mahkemesi Kararlarının ise yeknesak olmadığı görülmektedir. BGE 4C 246/2002 v. 30.10.2002; E. 3.5; 122 III 97 E. 3a, hakkın kötüye kullanılması teorine atıf yapmışken; BGE 107 II 144 E. 3, boşluk doldurma teorisine öncelik vermiştir. Hatta bir kararda da her iki teorisinin karara dayanak yapıldığı da görülmüştür. (BGE 127 III 300 E. 5b).⁶³

B. Uyarlama Davasının Uygulama Alanı- Kira Tespit Davası ile Uygulama Alanının Sınırı

TBK m. 344/III hükmü ile kira bedelinde artış yapılıyor olmasına rağmen, kiraya verenin uyarlama davası seçeneğine neden ihtiyaç duyacağı üzerinde durmak gerekir. TBK m. 344/III hükmü yalnızca konut ve çatılı iş yeri kiralari bakımından uygulama alanı bulur. Uyarlama davası ise esasında sözleşmelere özgü genel bir düzenleme olması nedeniyle tüm kira sözleşmelerine uygulanır.⁶⁴ Zira uyarlama davasının dayanağının TBK m. 138 hükmü olması sebebiyle koşulları oluştuğunda, her türlü sözleşme ilişkisinde uygulanacağı gibi, tüm kira sözleşmelerinde de uygulama alanı bulur. Bu sebeple genel hükümlere tabi herhangi bir taşınır ya da taşınmaz kirası veya ürün kirası sözleşmeleri de uyarlama davasına konu olabilir.⁶⁵

Tespit davaları yukarıdaki bölümde de değinildiği üzere uzatma dönemleri içinde açılan bir davadır. Uyarlama davaları ise değişen olağanüstü koşullar sonucunda işlem temelinin çökmesi nedeniyle tarafların sözleşme süresinin bitimini beklemeden açabilecekleri bir davadır.⁶⁶ Uyarlama davasında hâkim, şartların gerçekleşmesiyle kira bedelini değişen koşullara uyarlar. Kira bedelinin uyarlaması esasında hem kiraya veren hem de kiracı lehine gerçekleşebilir. Zira somut olayın verilerine göre, uyarlama, kira bedelinin arttırılması veya indirilmesi şeklinde gerçekleşir. Şayet kiraya veren talep ederse kira bedeli artarken; kiracının talebi halinde kira bedeli

⁶² Teorilere ilişkin açıklamalar için Bkz. Furre /Müller-Chen, s. 133.

⁶³ Kararlar için bkz. Furrer/Müller-Chen, s. 133.

⁶⁴ TBK m. 138'in uygulama alanı için ayrıntılı bilgi için bkz. Acar, s. 353-368.

⁶⁵ Yeniocak, s. 168.

⁶⁶ Yüksekdağ, s. 161-164; Özyakışır, s. 234.

indirilir.⁶⁷ Uyarlama davaları aslında uygulama alanı olarak kira tespit davası açamayanlar bakımından bir nevi kurtarıcı rolündedir.⁶⁸ Zira sözleşmenin uyarlanması, sözleşme kurulduktan sonra öngörülemez olan değişikliklerin sözleşme dengesinin katlanılmayacak biçimde bozması halinde sözleşme şartlarının değiştirilmesi anlamına gelir. Kira sözleşmeleri bakımında ise uyarlama davası, kiraya verenin sınırlı oranlardaki artışa ve tespit davası açabilmek için beş yıllık süre sınırına karşı çözüm sağlar. Bu çerçevede kira bedelinin belirlenmesi ve uyarlanması davalarının zaten uygulama alanı ve kanuni dayanakları açısından birbirinden farklı olduğunu belirtmek gerekir⁶⁹.

Kira bedeline ilişkin uyarlama davası, kanun hükmünde özel olarak belirtildiği üzere kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılan durumlarda beş yıl içinde başka bir dava açma imkânı olmasa bile açılabilir. Bu belirleme beş yıl içinde uyarlama davasının açılacağı ve kira bedelinin üzerinde değişiklik yapılacağı yönündedir.⁷⁰ Onun dışında bu ifadede kira

⁶⁷ Y. 6. HD, T. 19.01.2016, E. 2015/859, K. 2016/96; Y. 6. HD, T. 16.06.2014, E. 2013/16004, K. 2014/7865; YHGK, T. 07.05.2003, E. 2003/13-332, K. 2003/340. Kararlar için bkz. Özyakışır, s. 234.

⁶⁸ Aydın, s. 55.

⁶⁹ Burcuoğlu, s. 59-60; Aydın, s. 55; Özyakışır, s. 234; Arat, s. 178 vd.

⁷⁰ Y. 3. HD, T. 16.11.2021, E. 2021/1139, K. 2021/11528: “Somut olayda; taraflar arasında düzenlenen 01/02/2014 başlangıç tarihli iş yeri kira sözleşmesinde “ kiralama süresi beş+beş yıl olarak 10 yıldır. İlk beş yıl bitiminde yıllık kira bedeli net 120.000 \$ karşılığı TL yıllık olarak ödenecektir. “ düzenlemesi mevcut olup sözleşmede ilk beş yıl kiralarnın ise “TL” cinsinden belirlendiği konusunda anlaşmazlık bulunmamaktadır. Bu düzenleme şekline göre; 10 yıl süreli kiralama ikinci beş yıllık dönemin başlayacağı 01/02/2019 tarihinden itibaren kira bedeli yabancı paraya endeksli (Dolar) olarak belirlendiği gibi dövize endeksli kira bedelinin dövize kira yasağının yürürlüğe girdiği 13/09/2018 tarihi sonrasında “TL” cinsiyle sözleşme taraflarınca mutabakatla yeniden belirlenmediği tartışmasıdır. Dava tarihi itibarıyla kira sözleşmesinin “TL” cinsinden yıllara göre artışı kiranın belirlendiği ilk beş yıla ait dönemin ifası yapılmakta ise de sözleşme hükümlerine göre ikinci beş yılın başlayacağı 01.02.2019 tarihi sonrasında ise döviz cinsinden kira ödenmesi sözleşmede öngörülmüştür. 13/09/2018 tarihi öncesinde akdedilmiş olan ve halen ifası devam eden sözleşmelerdeki döviz cinsinden olan kira bedellerinin Türk parası cinsinden yeniden belirlenmesi için 85 sayılı Cumhurbaşkan Kararının yürürlüğe girdiği tarihten (13/09/2018) itibaren 30 günlük süre öngörülmüş olup bu sürede tarafların mutabakatı ile kira bedelinin Türk parası cinsinden yeniden belirlenmesi yapılabilecekse de bu yükümlülük yerine getirilmediğine göre bu konudaki uyuşmazlığın Hazine ve Maliye Bakanlığının 2018-32/52 sayılı tebliği ile değişik 8 inci maddesinin (27) ve (28) numaralı fıkralarında gösterilen usulde kanun, karar ve tebliğlere göre işin esasına girilerek Türk Lirası dönüşümünün yapılması zorunluluğu bulunmaktadır. Bu itibarla; taraflar arasında 01/02/2014 tarihinde akdedilen, dava tarihi itibarıyla ifası devam etmekte olan kira sözleşmesinin “Özel Şartlar” başlıklı kısmının 1 inci maddesindeki; ilk beş yıl bitiminde kira bedelinin yıllık net 120.000 \$ karşılığı TL yıllık olarak ödenecektir. “ şeklinde dövize endeksli olarak belirlenen bu kira bedelinin Türk

uyarlama davalarının yalnızca yabancı para ile karşılaştırılan kira bedelleri bakımından uygulanacağı anlamı çıkarılmamalıdır. Uygulama bakımından uyarlama davası yabancı para cinsinden kira bedellerinde çok önemli bir yere sahip olsa da yabancı para olarak karşılaştırılmayan kira bedelleri için de açılacağına hiç şüphe yoktur.⁷¹ TBK m. 344/IV özel atfı, kira bedelinin yabancı para olarak karşılaştırıldığı durumlara özgü anlaşılmamalıdır. Sadece “beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamayacağı” ifadesi oluşan tereddütleri gidermeye yönelik algılanmalıdır.⁷²

Tüm bu uygulama alanı ve şartı farklılıklarına rağmen, TBK m. 344/III hükmüne rağmen uyarlama davasına başvurunun, çalışma konusu bakımından esas önemli olan kısmı uyarlama davalarının tespit davasına oranla taraf menfaatlerini çok daha kolay dengeleme kabiliyetidir. Zira TBK m. 344/III hükmünde tespit davasının açılabilmesi için kira başlangıcından itibaren beş yıllık sürenin geçmesi gereklidir. Uygulamada son zamanlarda artan kira bedelleri nedeniyle kiraya verenlerin memnuniyetsizlikleri açısından yeni bir bedel belirlenebilmesi tespit davası ile ancak beş yıllık sürenin geçmesiyle mümkündür. İşte böyle bir ihtimalde kiraya verenin başvurabileceği yol kira uyarlama davasıdır.⁷³

C. Kira Bedelinin Uyarlanmasının Şartları

Kira bedeline ilişkin işlem temelinin çökmesini gerektirecek gelişmelerin varlığı halinde hâkimden sözleşmeye müdahale etmesini ve kira bedelini değişen koşullara uyarlanmasını talep edilebilir. Uyarlama talebi kiracı veya kiraya veren tarafından gerçekleştirilebilir. Kiracının talebi doğrultusunda uyarlama davası kira bedelinin indirilmesini, kiraya verenin talebi ise günümüz koşullarında enflasyon karşısında kira bedelinin değersizleşmesi

Lirasına göre yeniden belirlenmesinde zorunluluk olmakla sözleşme taraflarınca bu konuda mutabakata varılarak yeniden belirleme yapılmadığından ilk derece mahkemesince yukarıda belirtilen ilgili mevzuat hükümleri uyarınca değerlendirme yapıp gerekirse alanında uzman bilirkişi raporu alınmak suretiyle sözleşmede dövize endeksli olarak belirlenen kira bedelinin 01/02/2019 tarihinden geçerli olmak üzere Türk parası cinsinden yeniden belirlenmesi suretiyle bir karar verilmesi gerekirken, eksik incelemeyle davanın reddine hükmedilmesi usul ve kanuna aykırı olup, bozmayı gerektirmiştir.”, (www.lexpera.com, Erişim Tarihi: 11.07.2024).

⁷¹ Yüksekdağ, s. 163; Tile, s. 289; İncooğlu, s. 163; Özyakışır, s. 236.

⁷² İncooğlu, s. 163; Özyakışır, s. 236.

⁷³ Yeniocak, s. 171.

nedeniyle arttırılmasını içerir.⁷⁴

Kira sözleşmesinin değişen şartlara uyarlanması için açılacak dava sıkı şartlara bağlanmıştır. Uyarlama kurumuna başvurulması Yargıtay tarafından belirtildiği üzere, “istisnai, ikinci derecede (tali), yardımcı nitelikte” olarak kabul edilmiştir. Sıkı şartlara bağlı olarak kabul edilen bu davada uyarlama talebinin kabulü için aşağıda yer alan koşulların hepsinin tamamının bir arada bulunması gereklidir.⁷⁵

1. Öngörülemez ve Olağanüstü Durum Değişikliği

Sözleşmeye bağlılık ilkesinin istisnasını teşkil eden TBK m. 138’in öncelikli şartı, sözleşmenin kurulduğu anda mevcut olmayan fakat sonradan ortaya çıkan olağanüstü nitelikte bir durum (gelişme) değişikliğidir.⁷⁶ Zira sözleşmenin uyarlanması, Türk Hukukunda yalnızca “sonraki durum değişikliği” halinde mümkündür. Bu sebeple doğal olarak, sözleşme kurulurken var olan bir duruma dayanarak uyarlama talep edilemez.⁷⁷ Sözleşme kurulurken var olan şartların herhangi bir durum değişikliğine uğramaması halinde, sözleşme kurulduktan sonra aşırı ifa güçlüğüne sebebiyet vereceği iddiası düşünülemez.⁷⁸ Ancak özellikle ekonomik kriz dönemlerinde kurulan kira sözleşmeleri bakımından, krizin sonuçlarının derinleşmesi nedeniyle sonradan oluşabilecek güçlükler olasıdır. Bu gibi durumları aynı koşullarda değerlendirmemek gereklidir.⁷⁹

Sözleşme kurulurken kira bedelinin belirlenmesi noktasında TBK hükümleri açısından bir sınırlama getirilmemiştir. Başlangıç kira bedelinde

⁷⁴ Özyakışır, s. 234; ayrıca bkz. Berger, s. 17, N. 1184-1187; Doğan, 2014, s. 9 vd.

⁷⁵ Y. 3. HD, T. 11.09. 2018, E. 2017/13096, K. 2018/8263, “Sözleşmeye bağlılık ve saygı esastır. Her talep vukuunda sözleşmeyi değişen hal ve şartlara uydurmak mümkün değildir. Aksi halde özel hukuk sistemimizde geçerli olan “irade özgürlüğü”, sözleşme serbestliği” ve “sözleşmeye bağlılık” ilkelerinden sapma tehlikesi ortaya çıkar. Sözleşmeye müdahale (uyarlama) müessesesi, istisnai, tali (ikinci derecede) ve yardımcı niteliktedir. “; Y. 3. HD, T. 20.02.2019, E. 2017/5992, K. 2019/1363; Y. 3. HD, T. 24.04.2018, E. 2018/2141, K. 2018/4334 (www.lexpera.com); Özyakışır, s. 237.

⁷⁶ Yavuz/Acar/Özen, s. 625; Baysal, s. 160; Özyakışır, s. 237; Pak, s. 70-71; Koller, s. 271.

⁷⁷ Yeniocak, s. 156; Özyakışır, s. 237; Pak, s. 71, 85; Resuloğlu, s. 68 vd.

⁷⁸ Yeniocak, s. 156; aksi görüş, İncoğlu, s. 170; Yargıtay da yine meseleyi ekonomik krizin ülkenin ekonomik yapısının biliniyor olması nedeniyle reddetme eğilimindedir. Aynı şekilde uyarlama davalarını ve özellikle sözleşme bedelinin yabancı para birimiyle belirlendiği durumlarda uyarlama taleplerini kabul etmemektedir. Bkz. HGK, T. 14.09.2021, E. 2017/2308, E. K. 2021/994 (www.lexpera.com).

⁷⁹ Atamulu, s. 410.

irade özerkliği ilkesi tam işletilir. Bununla birlikte TBK m. 27 maddesine aykırı olarak yapılan kararlaştırmalar kesin olarak hükümsüz olacağı gibi irade bozukluğu (yanılma, aldatılma, korkutma) hallerinde sözleşmenin iptali istenir.⁸⁰ Bedelin uyarlanması ise bu kapsamda sonradan gerçekleşen bir değişiklik olmaması nedeniyle mümkün değildir. Ancak yüksek oranda bedel açısından kiracının talebini TBK m. 28 gereğince aşırı yararlanmaya dayandırması mümkündür.⁸¹ Bahsedilen bu durum değişikliğinin, TBK m. 138 hükmünün uygulanmasına imkân vermesi için “olağanüstü” ve “öngörülemez” nitelikte olması gereklidir. Bu çerçevede TBK m. 138 hükmünde olağanüstü değişikliğin aranacak olması açıkça belirtilmiştir. Ekonomik kriz, para değerindeki sert düşüşler, yüksek vergi oranları, sosyal olaylar (savaş, ihtilaller, siyasi kararlar, grev, lokavt) yargı kararları, ithalat ihracat yasakları, doğa olayları (sel, deprem, don, dolu vurması, kuraklık) bu kapsamda değerlendirilmektedir.⁸² Değişikliğe yol açan olayın kaynağı ise önem arz etmez.⁸³ Ancak burada somut olayın ışığında olağanüstü değişiklikleri değerlendirmek ve genel çerçevenin bu yolla belirlenmesi, örneklandırmeye göre daha isabetlidir. Doktrinde “sosyal felaket” olarak nitelendirilebilecek durumlar bakımından uyarlamanın uygulanması gerektiği savunulmaktadır.⁸⁴ Genel nitelikte, toplumun büyük kısmını etkileyen durumlar TBK m. 138 çerçevesinde olağanüstü kabul edilir. Fakat burada bu felaketin etki alanının geniş bir kitleyi etkilemesinin gerekip gerekmediği yönünde tartışmalar vardır. Hâkim görüş, birkaç kişiyi veya sadece sözleşmenin taraflarını etkileyen yeni bir durumu, olağanüstü olarak görmez. Neredeyse TBK m.138’deki “olağanüstü durum” ve “sosyal felaket” eş anlamlı olarak görülmektedir.⁸⁵ Olağanüstü olan ve geneli ilgilendiren durumlar ayrı şeylerdir. Bu çerçevede doktrinde değişikliğe neden olan olayın, toplumun tamamını etkilemesinin gerekmediği; bir olayın niteliği gereği başlı başına olağanüstü niteliğe sahip olabileceği de kabul edilmiştir.⁸⁶ Sonuç olarak bireysel ölçekli olayların da olağanüstü niteliğe sahip olması mümkündür. Zira olağanüstülük olayın niteliğine özgü bir durumdur ve genel olmasından farklı anlamlara gelmektedir.

⁸⁰ Doğan, Kira Tespiti, s. 541.

⁸¹ Atamulu, s. 410.

⁸² Yavuz/Acar/Özen, s. 626; Arat, s. 96 vd; Koller, s. 439; Schwenzer, s. 272.

⁸³ Yavuz/Acar/Özen, s. 626; Gauch/Schluep, s. 12, N. 1286; Arat, s. 96 vd; Atamulu, s. 411; Resuloğlu, s. 79 vd.

⁸⁴ Gürsoy, s. 106 vd.

⁸⁵ Burcuoğlu s. 62; Baysal, s. 229; Aksi görüş için açıklamalar bkz. Pak, s. 84-85.

⁸⁶ Kocayusufpaşaoğlu, s. 511-512; Baysal, s. 254 vd.

Kiracının işyerinin yanması, kiracının kiralananda tuttuğu hayvanların yanarak telef olması, kiracının boşanması, işletme ruhsatı alamaması bireysel gelişen olağanüstü durumlardır.⁸⁷ Bu sebeple doğru yaklaşım felaket olarak nitelendirilebilecek bir olayın şahısları ya da toplumsal etkisinin olup olmadığı yönünde incelemek yerine, edimler arasındaki dengeyi “önemli ölçüde” bozması, kaç kişiyi etkilediğine bakılmaksızın, olağanüstü nitelikte kabul edebilmektir.⁸⁸ Böylece olağanüstü ifadesi daha çok taraflardan en az birini beklenmedik şekilde (sürpriz) ve ağır nitelikte etkileyen olaylar olarak anlaşılmalıdır.⁸⁹ Olağanüstü değişiklik nedeniyle, edimin ifası imkânsız hale gelmemekte, ancak ifa güçlüğüne düşen taraf bakımından ifa ciddi ve ağır sonuçlar doğurmaya neden olmaktadır.⁹⁰

Öte yandan, sonradan gerçekleşen değişiklik sözleşme dışı unsurlara ilişkin olmalıdır. Dış unsurlar, yabancı para borcunda yaşanan yüksek kur farkı,⁹¹ enflasyon nedeniyle kira bedelindeki olağanüstü artış,⁹² doğa olayları nedeniyle hasatın azalması şeklinde örneklerdir.⁹³ Sözleşmenin içeriğine dair unsurlardaki değişikliklerde, uyarlamaya ilişkin hükümler uygulanmaz. Burada uygulanacak hükümler, ifa imkansızlığı (TBK m. 136) veya borcun ifa edilmemesi (TBK m. 136) ilişkin düzenlemelerdir.⁹⁴

Aşırı ifa güçlüğünün varlığı için değişikliğin öngörülemez ve olağanüstü niteliğinin bir arada gerçekleşmesi gerekir. Öngörülemezlik kriteri, tarafların sözleşmeyi yaptıkları sırada var olan koşullarda göze aldığı risklerin dışındaki değişikliklerle aslında bağlı olmaması fikrine dayanmaktadır. Çünkü tarafların sözleşmeyi kurduğu sıradaki var olan şartların ortadan kalkması bağlılığın da aynı koşulda beklenmesine engel olur.⁹⁵ Ne var ki, borç ilişkilerinde tarafların sözleşmeyle bağlı olması esastır (Ahde vefa- Pacta sunt servenda). Sözleşme kurulduktan sonra mevcut koşullarda, edimin yerine getirilmesine bağlı

⁸⁷ Yavuz/Acar/Özen, s. 625-626; Topuz, s. 268-269.

⁸⁸ Özyakışır, s. 239; Atamulu, s. 41

⁸⁹ Yavuz/Acar/Özen, s. 626; Serozan, s. 103.

⁹⁰ Atamulu, s. 411.

⁹¹ YHGK, T. 12.11.2014, E. 2014/13-1614, K. 2014/900; Y. 13. HD, T. 13.06.2014, E.2013/16898, K. 2014/18895 (www.lexpera.com).

⁹² Y. 3. HD, T. 15.02.2017, E. 2017/1407, K. 207/1427 (www.lexpera.com).

⁹³ Y. 3. HD, T. 11.11.2009, E. 2009/14-456, K. 2009/496; YHGK, T. 27.01.2010, E. 2010/14-14, K. 2010/15 (www.lexpera.com).

⁹⁴ Özyakışır, s. 238.

⁹⁵ Schwenzer, s. 272; Resuloğlu, s. 32-33.

kalınmalıdır. Ancak sonradan mevcut şartların önemli ölçüde ve başlangıçta öngörülemeyecek şekilde değişmesiyle, edim ve karşı edim dengesi alt üst olmuşken, yine de aynen ifayı beklemek dürüstlük kuralı (TMK m. 2/1) ile bağdaşmaz.⁹⁶ TBK m. 138'e göre sözleşme dengesini bozan bu gelişmenin öngörülemez olduğunu iddia ve ispat etmek gereklidir. Bununla birlikte sözleşme yapıldığı anda mevcut olan olağanüstü durum uyarlama imkanını vermez. Hatta bu durumu sözleşme taraflarının bilmiyor oluşu da uyarlama imkanı vermez. Bu durumlarda şartları sağladığı takdirde TBK m. 32 çerçevesinde sözleşmenin iptalini veya TBK m. 331 gereğince kira hukukuna özgü önemli sebeplerle sözleşmenin feshini gerektirebilir.⁹⁷ Öngörülemezlik, “olağanüstü durum” ve “olağanüstü durumun sonucu” na ilişkin olmalıdır. Şayet kira sözleşmesinde yeni gelişen olağanüstü durum ve durumun sonucu öngörülememiş ve öngörülmesi de kendilerinden beklenemiyorsa işlem temelinin çökmesine sebebiyet verecektir.⁹⁸

Öngörü bir işin ilerisini kestirme ve ona uygun davranıp önlem alabilme olarak ifade edilebilir. Ancak kanun koyucu TBK m. 138'de taraflarca öngörülmejen değişiklikler değil, öngörülmesi beklenmeyen

⁹⁶ Gümüş, s. 888; Özyakışır, s. 232; Koller, s. 438-439; “BGE 4C 49/2004 v. 30.3.2004, e. 2.2, X A AŞ'nin yönetim kurulu üyesi ve 100000 İsviçre Frangı blok hisseye sahiptir. A AŞ'nin kalan hisselerini elinde bulunduran B AŞ'nin yönetimi ile altmış yaşına ulaşır ulaşmaz hisselerini nominal değerden satın alacağı konusunda anlaşır. X 60. doğum gününü kutladığında ve A AŞ'deki hisselerini B AŞ'ye satmak istediğinde B AŞ. Hisselerin bugün artık hiçbir değeri olmadığını ve B AŞ'nin pratikte değersiz olan hisseleri 100000. İsviçre Frangından alınmasının makul beklenilemeyeceğini ileri sürer. Ancak mahkeme B'nin iddiasını haklı bulmaz. Zira hisse fiyatlarındaki dalgalanmalar prensipte her zaman öngörülebilebilir ve bir düzeltme maddesi ile riskten korunabilir. Bu nedenle A AŞ'nin hisselerinin değerindeki değişiklik, A AŞ'nin hisselerinin değerindeki değişiklik, A AŞ'nin 100 hissesi için satış sözleşmesinin uyarlanmasını haklı çıkaran bir neden değildir. BGE 127 III 300 kararında Federal Yüksek Mahkeme, bina kiralama mülklerinin daha sonra rezerv bölgeye tahsis edilmesinin öngörülebilebilir olup olmadığı üzerine hüküm vermiştir. Daha önce büyük bir projenin inşası amacıyla imar hakkı bulunan arsalar için kısmi imar yönetmelikleri çıkarılmıştır. Federal Yüksek Mahkeme, yasal durumdaki değişikliklerin genellikle öngörülebilebilir olmasına rağmen, yasadaki değişikliğin öngörülebilebilir olmadığı sonucuna varmıştır. Mahkeme görüşünü, inşaat projesi kapsamında alınan planlama tedbirlerinin söz konusu araziye imara açmayı değil, büyük bir projenin gerçekleştirilmesi ve bir uydu kent inşa edilesi için gerekli koşulları yaratmayı amaçladığı gerçeğine dayandırmıştır. Söz konusu arsalar için daha önceki kısmi imar yönetmelikleri temelinde kararlaştırılan bina kira oranları mahkeme tarafından yeni duruma uyarlanmıştır.” Karar için bkz. Furrer/Müller-Chen, s. 132-133; Gauch/Schluep, s. 12, N. 1298-1299; Aydın, s. 55; Resuloğlu, s. 89.

⁹⁷ Kocayusufpaşaoğlu, s. 511; Serozan, s. 197; Yavuz Acar/Özen, s. 625; Baysal, s. 181.

⁹⁸ Yavuz/Acar/Özen, s. 627; Furrer/Müller-Chen, s. 133; Arat, s. 105; Baysal, s. 161-163; Schwenzer, s. 272.

durum değişikliklerini aramaktadır. Öngörülmesi beklenmeyen fakat taraflarca öngörülen durum değişiklikleri uyarılma davasına konu olmaz. Zira ileride ortaya çıkması muhtemel riskin öngörülmesi, onun doğuracağı riskin de üstlenildiğini anlamına gelir.⁹⁹ Çünkü nihayetinde olağanüstü durum öngörüldüğü için, öngörülmemesi ve öngörülmesinin beklenmeyen nitelikte olması koşullarının toptan aranıyor olması nedeniyle uyarılma talep edilemez.¹⁰⁰ Uyarılma davalarında aranan öngörülebilir olma unsuru iki konuya ilişkindir. Mağduriyet yaratacak gelişmenin oluşabileceğine dair öngörünün yanında, bu gelişmelerin, taraflar arasındaki sözleşme ilişkisine etkisi noktasında öngörünün varlığı aranmaktadır.

Öngörülebilirliği tespiti bakımından dürüstlük kuralı hareket noktasıdır. Sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olan şartlarda, makul bir özene sahip kişinin öngörebileceği veya öngörmesi beklenen durumlar uyarılma davasına vücut vermez. Ancak her ne kadar makul bir kişiye ait objektif öngörülebilirlik uyarılma davası bakımından uygulama kriteri olarak konulmuş olsa da tarafların özellikleri de tamamen göz ardı edilip dışlanmaz.¹⁰¹ Uyarılma talep eden tarafın özel durumları sebebiyle daha fazla bilgi sahibi olma imkânı varsa ve öngörebilme hali sübjektif açıdan gerçekleşebiliyorsa öngörebilme yeterli kabul edilir. Objektif öngörülebilirlik, somut durumlarda sübjektif öngörülebilirliği dışlamadan incelenmektedir.¹⁰²

Öngörülebilirlik ölçütü çerçevesinde, ticaret hukukundaki basiretli davranma ilkesi nedeniyle tacirlerin işlem temelini çökerten gelişmeleri öngörememe savunması irdelenmelidir.¹⁰³ Kural olarak öngörme kriteri, dürüst ve makul, orta zekâlı varsayımsal bir kişinin (bonus pater familias) dikkate alınması ile belirlenir. Bu sebeple öngörülebilirlik ölçütünde tacirler açısından daha sıkı bir özen değerlendirmesi gerekir. Zira kira bedelinin yabancı para üzerinden kararlaştırılması halinde, Türk Lirasının değer kaybedeceğini basiretli tacirin öngörmesinin gerektiği Yargıtay tarafından kabul edilmektedir. Çoğunlukla tacirden her şeyi öngörmesi beklenmemektedir. Yargıtay bu noktada, “aynı ticaret dalında faaliyet gösteren tedbirli, öngörülü bir tacirden beklenen özen”i aramaktadır. Bu ölçüt büyük ölçek ve küçük ölçekteki

⁹⁹ Atamulu, s. 414.

¹⁰⁰ Özyakışır, s. 109.

¹⁰¹ Yavuz/Acar/Özen, s. 627; Resuloğlu, s. 88.

¹⁰² Yavuz/Acar/Özen, s. 627; Gümüüş, s. 888; Topuz, s. 107.

¹⁰³ Bingöl, s. 527-548; Pak, s. 88.

işletmeleri ayırmadığı için eleştirilmekte ve yetersiz bulunmaktadır. Zira aynı ticaret dalında büyük ölçekte ve küçük ölçekte işler yapan tacirlerin özen yükümlülüğü arasında fark bulunmalıdır.¹⁰⁴ Tacirin beklenen öngörü düzeyi, onun mesleki tecrübesi şüphesiz ki tüketiciden veya esnaftan daha ağır kabul edileceği için, uyarlama taleplerine karşı çok daha katı yaklaşılacaktır.¹⁰⁵ Burada esas alınacak kriter “aynı durumda bulunan makul bir tacirden beklenen özen” olmalıdır.¹⁰⁶

Öte yandan sözleşmede yer almış olan olumlu veya olumsuz uyarlama kayıtlarının var olması da sonradan ortaya çıkabilecek değişikliklerin öngörüldüğünü göstermektedir. Uygulamada taraflar, sözleşmenin sonradan değişeceğini öngörmeleri nedeniyle bu kayıtları koymaktadırlar. Doktrinde sözleşmede kararlaştırılan altın, döviz, eşyaya ilişkin değer kayıtları ve kira bedeli artış kaydını olumlu uyarlama kaydı olarak kabul etmektedir.¹⁰⁷ Olumsuz uyarlama kaydı ise, sözleşmenin değişen koşullara uyarlanmasını yasaklayan bir hükmün konulmuş olmasıdır. Yargıtay kararında, olumsuz uyarlama kaydının var olması durumunda, sözleşmenin aynen uyarlanması talebini reddetmektedir.¹⁰⁸ Ancak uyarlama kaydına rağmen, edimler arasında aşırı oransızlık varsa, değişen koşullara göre sözleşmenin uyarlanması gerekir.¹⁰⁹ Burada da aslında bu kaydın uyarlanmasından bahsedilmektedir. Bu durumda beklenmeyen aşırı etkilerin doğduğu durumlarda, sözleşmedeki kayıt uyarlamaya engel değildir. Doktrin ve yargı kararları da bu aşırı etkinin öngörülemezlik kriterini ve uyarlamanın şartlarını oluşturduğunu kabul etmektedir.¹¹⁰

TBK m. 138 sözleşme kurulduktan sonra olağanüstü değişikliğin olmasını aramaktadır. Fakat doktrinde olağanüstü değişiklik kriteri eleştiriye neden

¹⁰⁴ YHGK, T. 15.10.2003, E. 2003/13-599, K. 2003/599; YHGK, T. 07.05.2003, E. 2003/13-332, K. 2003/340 (www.lexpera.com).

Özyakışır, s. 242; Baysal, s. 187.

¹⁰⁵ Yeniocak, s. 157; Gümüş, s. 78; Pak, s. 89.

¹⁰⁶ Aynı yönde Özyakışır, s. 243; Baysal, s. 187-189.

¹⁰⁷ Arat, s. 143; Gümüş, 2012, s. 89.

¹⁰⁸ YHGK, E. 2003/13-332, K. 2003/340, T. 07.05.2003; bkz. Özyakışır, s. 241.

¹⁰⁹ Özyakışır, s. 241.

¹¹⁰ Özyakışır, s. 241; Burcuoğlu, s. 63-71; Arat, s. 106; Aynı yönde YHGK, T. 07.05.2003, E. 2003/13-332; K. 2003/240; YHGK, T. 15.10.2003, E. 2003/13-599; Y. 3. HD, T. 15.02.2017, E. 2017/1407, K. 2017/1427; Y. 3. HD, T. 20. 12. 2012, E. 2012/22344, K. 2012/26304; Y. 6. HD, T. 19.01.2016, E. 2015/859, K. 2016/96 (www.lexpera.com).

olmuştur. Ancak olağanüstü gelişmenin dar yorumlanmaması, beklenmeyen ve uyarılma talep eden tarafı ciddi ölçüde etkileyen sebeplerin, uyarlamaya imkân vermesinin kabulü amaca daha uygundur.¹¹¹

2. Olağanüstü Durumun Uyarılma İsteyen Taraftan Kaynaklanmamış Olması

Sözleşme kurulduktan sonra gelişebilecek durum değişikliği, uyarılma talep eden taraftan kaynaklanmamalıdır. Bu durumda uyarılma talep edene kusur izafe edilmemeli; uyarılma talep eden olağanüstü duruma sebebiyet verme açısından kusurlu bulunmamalıdır.¹¹² Hatta uyarılma isteyen taraftan kaynaklanmama şartını, talep eden kimsenin olağanüstü durumdan sorumlu tutulmaması olarak anlamlandırmak isabetli olacaktır. Çünkü bu kapsamda olağanüstü durumun gerçekleşmesinde borçlunun sorumluluğu ve olağanüstü durumun gerçekleşmesinde etkisi olacağı gibi, olağanüstü durum kendiliğinden gerçekleşse de yine sorumlu tutulabilir.¹¹³ İlkinde, uyarılma talep eden kişinin olağanüstü durumun gerçekleşmesinde etkisi vardır, zira duruma doğrudan sebebiyet vermiştir. Örneğin fabrikanın yanmasında kiracının gerekli tedbirleri almaması etkiliyse, artık uyarılma talep edilmesi söz konusu olmaz. Bu çerçevede borçlunun temerrüdü ise, tek başına uyarılma davasına engel teşkil etmez. Ancak borçlu temerrüde düşmüş sonra olağanüstü durum ortaya çıkmışsa uyarılma talep edilemez, sonuçta borçlu zamanında ifa etseydi olağanüstü durumdan etkilenmeyecek olmasından dolayı borçlunun sorumluluğu söz konusu olacaktır.¹¹⁴ Zira borçlu aşırı ifa güçlüğüne sebebiyet veren olayın ortaya çıkmasını zamanında engelleyecek önlemleri almamışsa, aşırı ifa güçlüğüne dayanamaz. Borçlu gerekli olan tedbirleri almayarak ifa güçlüğüne aşırı dereceye ulaşmasına sebebiyet vermişse, sonradan uyarılma talep edemez. Önlemin alınarak aşırı ifa güçlüğüne neden olacak olayın bertaraf edilip edilemeyeceği noktasında, borçlunun kabiliyetleri ve somut durumun özellikleri dürüstlük kuralı çerçevesinde tahlil edilir. Bu çerçevede borçlunun temerrüde düşmesi ise tek başına uyarılma davası açmak bakımından engel değildir.¹¹⁵ Uyarılma talep eden taraftan kaynaklanma koşulu doktrinde iki durumda kabul edilmiştir. Yargıtay tarafından da

¹¹¹ Serozan, s. 265-266; Yavuz/Acar/Özen, s. 126; Yeniocak, s. 158.

¹¹² Yavuz/Acar/Özen, s. 628-629; Resuloğlu, s. 90 vd.

¹¹³ Yavuz/Acar/Özen, s. 628-629.

¹¹⁴ Yavuz/Acar/Özen, s. 137.

¹¹⁵ Atamulu, s. 422.

benimsenmiş olan görüş gereğince, durum değişikliği uyarlama talep eden tarafın kusuru ile gerçekleşmemelidir.¹¹⁶ Kusurlu olarak sebebiyet veren taraf, daha sonradan durum değişikliği nedeniyle uyarlama talep edemez. Bu görüş uyarlama davası açılması için kusuru değil, sorumluluğun varlığını aramaktadır. Sonuçta kusurun olmadığı fakat yine de sorumluluğun doğduğu kusursuz sorumluluk halleri düşünüldüğünde, TBK m. 66 adam çalıştırmanın sorumluluğu, bina malikinin sorumluluğu vs. Uyarlama talebinin sebebiyet verdiği onun sorumluluk alanında olan bir durumdan kaynaklanıyorsa davayı açamayacağı kabul edilmelidir.¹¹⁷

3. İfanın Beklenilmezliği

Sözleşmenin kurulmasından sonra gerçekleşen her durum değişikliği uyarlama davasına sebebiyet vermez. Bu durum değişikliğinin temelde ifa kabiliyetine etki etmesi beklenmektedir. Zira her hukuki işlem belli bir zamanda mevcut olan koşullara bağlı olarak yapılmakta ve sözleşmedeki edim dengesi de buna göre şekillenmektedir. Ancak işlemin temelini oluşturan bazı etmenler değişmişse, değişiklik dolayısıyla artık işlem temeli çökmüştür.¹¹⁸ İşlem temelini çökerten, değişen durumlara rağmen sözleşmeye aynı şartlarla bağlı kalınmasını beklemek hakkaniyete aykırılık oluşturur. Sözleşme kurulurken kararlaştırılan edimin ifa edilmesini beklemek TMK m. 2'ye aykırılık teşkil etmelidir. Dürüstlük kuralı, her hakkın kullanımında genel bir denetim mekanizması olduğu için TBK m. 138'in uygulamasında önemli bir işlevi vardır ve bu çerçevede artık sözleşmenin ifasının beklenilmez hale gelmesinin araştırılması gerekmektedir.¹¹⁹

Uyarlama davası açabilmek için sonradan gelişen esaslı ve önemli değişiklik, işlemin temelini çökmesine sebebiyet vermelidir. Bu tarz oluşabilecek değişiklikler ise, TBK m. 138 uyarınca yalnızca “aşırı ifa güçlüğü” ile sınırlı değil, edimin dengesinin bozulması ve hedeflenen amacın boşa çıkması gibi durumları da kapsar biçimde geniş anlaşılmalıdır.¹²⁰ Borçluyu ifaya zorlamak için koşulların esaslı ve önemli şekilde değişmesi

¹¹⁶ Arat, s. 135 vd; YHGK, T. 12.11.2014, E. 2014/13-1614, K. 2014/900; YHGH, T. 27.012010, E. 2010/14-14, K. 2010/15; Y. 3. HD, T. 24.10. 1994, E. 1994/6791, K. 1994/9014, kararlar için ayrıca bkz. Özyakışır, s. 243.

¹¹⁷ Özyakışır, s. 243; Baysal, s. 288 vd.

¹¹⁸ Furrer/Müller-Chen, s. 132; Yavuz/Acar/Özen, s. 629.

¹¹⁹ Atamulu, s. 418; Resuloğlu, s. 94.

¹²⁰ Yavuz/Acar/Özen, s. 631.

gerekmektedir. Bu değişiklikler ifanın aşırı derecede güçleşmesine yol açabileceği gibi edimler arasındaki dengenin katlanılmaz oranda bozulması veya sözleşmeden beklenen menfaatin tamamen boşa çıkmasına da yol açabilir.¹²¹

Edim dengesinin bozulması, sözleşmenin kurulduğu sırada var olan dengenin olağanüstü durum sebebiyle bozulmasını ve ifanın eski haliyle yerine getirilmesinin taraflar bakımından beklenilmez olmasını ifade eder.¹²² Zira sözleşme imzalandığında, taraflar az çok bir edim dengesi oluşturmaktadır. Edim dengesinin bozulmasının yükü bazen borçluya bazen ise alacaklıya isabet edebilir. Böylece TBK m. 138 hükmünün yalnızca borçlu bakımından değil, alacaklı bakımından uygulanabilmesi imkânı ortaya çıkar. Mesela kira sözleşmesine konu taşınmazın kentsel dönüşüm nedeniyle değerinin aşırı derecede artması karşısında, kira bedelinin düşük seyretmesi alacaklı aleyhine oluşan edim dengesizliğine örnek teşkil eder.¹²³ Benzer biçimde günümüz koşullarında artan kira fiyatlarına rağmen düşük kira bedelinin ödeniyor olması karşısında uyarılama davası talebi kiraya veren tarafından gerçekleştirilebilir.¹²⁴

Hukuki işlem ile hedeflenen amacın boşa çıkması da uyarlamaya sebebiyet verir. Örneğin hastane yakınında tıbbi malzeme satışı yapan bir işletmenin kiraladığı işyerinin, hastanenin daha sonra başka bir binaya taşınması halinde, yakınlık hedefi boşa çıkmış olur.¹²⁵

Aşırı ifa güçlüğü ifadesinden, genel olarak oluşan değişikliğin açık ve ağır olması anlaşılmalıdır.¹²⁶ Ama bu durum borçlunun yıkımını gerektirecek kadar da ağır anlaşılmamalıdır. Zira aşırı ifa güçlüğünde ifa imkansızlığı söz konusu değildir.¹²⁷ Halen edimin ifası mümkün olmakla birlikte, ifanın gerçekleşmesi için sözleşmenin kurulduğu sıradaki edime oranla çok daha fazlasının yerine getirilmesi gerekmektedir. Bu değerlendirme, somut durumdaki sözleşme taraflarının üzerindeki etkisinin objektif kriterlerle ele

¹²¹ Yavuz/Acar/Özen, s. 631.

¹²² Yavuz/Acar/Özen, s. 632; Pak, s. 93 vd.; Schwenger, s. 272.

¹²³ Yavuz/Acar/Özen, s. 632; Baysal, s. 237 vd; Pak, s. 93 vd.

¹²⁴ Yavuz/Acar/Özen, s. 632.

¹²⁵ Yavuz/Acar/Özen, s. 632.

¹²⁶ Arat, s. 113; Atamulu, s. 418; ayrıntılı bilgi için bkz. Kurtulan, s. 193-248; Gülekli, s. 43-69.

¹²⁷ Topuz, s. 323, Atamulu, s. 418.

alınması ile yapılmalıdır.¹²⁸ Para verme borcunda daha fazla para borcu, iş görme borcunda ise daha fazla iş görme olarak anlaşılır. Bu aşırılık ve fazlalığın borçluyu sözleşme ilişkisinin uyarlanmasına veya sonlandırılmasına sevki gerekmektedir. Ancak borcun daha fazla biçimde ödenmesinin borçluyu ekonomik yıkıma uğratması olarak anlamamak gerekir¹²⁹. Talepte bulunan tarafın maddi durumu veya genel olarak iflasa düşüp düşmeyeceği araştırılmaz; somut sözleşme kapsamındaki edim açısından yaşadığı ifa güçlüğü araştırılır. Örneğin durumdan etkilenen tarafın ekonomik gücünün yüksek olması ve dengenin değişmesi nedeniyle çok etkilenmemesi, onun aşırı ifa güçlüğü içinde olmadığı anlamına gelmez. Tam tersi durumda, ekonomik gücü zayıf birinin her değişiklikte aşırı ifa güçlüğüne düştüğü söylenemez.¹³⁰ Yeni gelişen durumun taraflardan biri için sözleşmeye aynı koşullarda devam etmeyi çekilmez kılması ağır edim yükümlülüğünün bir işaretidir. Son olarak aşırı ifa güçlüğü ifadesi görüldüğü üzere ifade bulunacak olana işaret ettiği için uyarlamayı talep edecek olan bu kavram kapsamında yalnızca borçludur.¹³¹

TBK m. 138 hükmü hem aşırı ifa güçlüğü başlığıyla hem de metninde uyarlama talebini sadece borçlunun aşırı ifa güçlüğüne düştüğü hallerle sınırlı olarak düzenlemiş halidir. Fakat uyarlamaya ilişkin ihtiyaç, sadece aşırı ifa güçlüğü halinde değil, edimler arası dengenin bozulması ya da bir tarafın sözleşmeden beklentisinin tamamen boşa çıkması hallerinde de işlem temeli çökeceği için vardır. Bütün bu durumlarda da sözleşmenin uyarlanacağı kabul edilir.¹³² Doktrinde uyarlama için aşırı ifa güçlüğüyle sınırlı Kanun hükmünde, örtülü bir kanun boşluğunun varlığından bahsedilmektedir.¹³³ Özellikle kira bedeli gibi para borçları bakımından edim dengesinin bozulması veya hedeflenen amacın boşa çıkmasına dayalı uyarlama da mümkün ve işlevseldir. Dolayısıyla TBK m. 138'deki aşırı ifa güçlüğü geniş yorumlanıp, diğer durumları da içine alır şekilde uygulama alanı bulması daha uygun düşer.¹³⁴ Yargıtay 13. HD. 'nin vermiş olduğu karara bakıldığında da benzer biçimde, olağanüstü durumlar sebebiyle edim dengesinin aşırı bozulmasını bir

¹²⁸ Akıncı, s. 189; Kaplan, s. 141; Atamulu, s. 418.

¹²⁹ Yavuz/Acar/Özen, s. 632.

¹³⁰ Atamulu, s. 418; Topuz, s. 323; Görmez, s. 165.

¹³¹ Yavuz/Acar/Özen, s. 632; Baysal, s. 240-242.

¹³² Yeniocak, s. 153; Ayrıca işlem temelinin çökmesi teorisinin özellikleri ve ayrıntılı bilgi için bkz. Serozan, s. 265 vd.

¹³³ Gümüş, s. 78.

¹³⁴ Yavuz/Acar/Özen, s. 633.

ifa güçlüğü olarak gördüğü anlaşılmaktadır. Böylece yargı kararı vasıtasıyla maddenin uygulama alanı genişletilmiştir.¹³⁵ Zira aşırı ifa güçlüğü ifadesi, kira sözleşmesinde kiracının kira bedelini ödemekte zorlanması durumunda uygun düşer. Çoğunlukla kira bedelinin döviz üzerinden belirlendiği sözleşmelerde ve dövizin fahiş bir biçimde arttığı dönemlerde aşırı ifa güçlüğü ile karşılaşırız. Benzer biçimde covid-19 döneminde karantina uygulamaları nedeniyle ya da ekonomik kriz dönemlerinde kiracılar ödeme güçlüğü yaşayabilirler.¹³⁶

4. Edimin Henüz İfa Edilmemiş Olması veya İhtirazi Kayıtlı İfası

Uyarılma davası kapsamında sözleşmeye müdahale edilmesinin temelinde aşırı ifa güçlüğü yatmaktadır. Aşırı ifa güçlüğünün neticesi olarak da TBK m. 138'e başvurulabilmesinin bir şartı da borcun ifa edilmemesidir. Sonuçta edim ifa edilmişse, kural olarak ortada bir güçlüğün olmadığına işaret eder. Çünkü ifa borcu sona erdirir ve artık borçlu bakımından sona eren bir borcun ifası güçleşmez.¹³⁷ Zira geçmişe dönük olarak uyarılma talebinin yapılması mümkün görülmemektedir. Bu durumda TBK m. 138 çerçevesinde edimin ifasıyla ilgili olarak iki ihtimalin gerçekleşmiş olması gerekir. Bunlardan biri uyarılma talep eden tarafın, edimini henüz ifa etmemiş olmasıdır. İkincisi ise, ihtirazi kayıt koyarak ifada bulunmasıdır.¹³⁸ İhtirazi kayıt, kiracı bakımından kira bedelini öderken, kiraya veren açısından da ödemeyi kabul ederken karşı tarafa beyan ettiği ve uyarılma davasına yönelik talep hakkını saklı tutmuş olduğu irade beyanıdır. Bu beyana ilişkin geçerlilik şekli yoktur, bunun ispat açısından yazılı olarak yapılması faydalı olur. Ayrıca kiracının kira bedeli için yapacağı uyarılma talebi açısından ihtirazi kaydın her kira dönemi için ayrı ayrı olmasına gerek yoktur. Kiracı bu kaydın, ihtirazi kayıttan sonraki ödeyeceği tüm kira bedellerine yönelik yapıldığını belirterek, ödediği tüm kiralara kapsayacak biçimde konulmasını sağlar.¹³⁹ Yargıtay ise kiraya veren tarafından uzun süre itiraz edilmediği halde, geçmişe dönük beş yıllık kira farkı alacağını talep edebileceği yönünde karar vermiştir.¹⁴⁰

TBK m. 138 hükmü uyarınca getirilmiş olan ifa edilmeme şartının kiracı

¹³⁵ Y. 13. HD, T. 19.11.1991, E. 7359/10563 (Yavuz/Acar/Özen, s. 632-633.)

¹³⁶ Yeniocak, s. 159.

¹³⁷ Atamulu, s. 419; Resuloğlu, s. 95.

¹³⁸ Özyakışır, s. 247; Burcuoğlu, s. 247.

¹³⁹ Yeniocak, s. 162; Gümüş, 2012, s. 334-335.

¹⁴⁰ YHGK, T. 06.04.2021, E. 2017/2836, K. 2021/436; Y. 3. HD, T. 15.10.2019, 1914/7955 (Yeniocak, s. 162).

bakımından doğuracağı sakıncaları göz ardı etmemek gerekir. Çünkü kira bedelinin ifa edilmemesi, kiracının temerrüde düşmesine ve TBK m. 352/ II gereğince iki haklı ihtarla kira sözleşmesinin feshedilmesine sebep olur. Bu sebeple Kanunda uyarlama davası şartı olarak ihtirazi kayıtlı ödeme yapılmasına yer verilmesi isabetli olmuştur. Çünkü ihtirazi kayıtsız ödeme tüm olumsuz şartlara rağmen uyarlama davasının açılmasına engel oluşturur. Zira bu şartlara rağmen kendi kaynaklarının dışında başka kaynaklardan borçlanmak suretiyle borcu ödeyen borçlunun uyarlama kapsamı dışında kalması da doktrinde eleştirilmiştir.¹⁴¹ Yargıtay’ın da ihtirazi kaydın konulmamış olmasının uyarlama davasının reddini gerektirmez yönünde kararı da mevcuttur.¹⁴² Karara göre kira borcunun dönemsel olarak ifa edilen bir borç olması nedeniyle, kiracının aşırı ifa güçlüğünden doğan haklarını saklı tutmadan ifada bulunmuş olması, uyarlama davası açmasına engel olmaz. Buradaki yaklaşım yine kira bedelinin dönemsel olması nedeniyle daha sonraki zaman diliminde aşırı ifa güçlüğü yaşanabileceği ve sonraki aylar için uyarlama davasının şartlarının gerçekleşebileceği yönünde anlaşılmalıdır. Zira peşin ödenen kira bedelleri bakımından, sonradan yaşanan öngörülemez gelişmelere yönelik ihtirazi kayıt şartının konulması beklemek normun amacına uygun düşmez. TBK m. 138 hükmünün ifadesinden doğrudan yorumla ihtirazi kayıt şartını aramak ve kiracıdan ihtirazi kayıt koyarak ödemesini beklemek, TBK m. 138 hükmünün doğasına aykırıdır. Öngörülemez bir durumun gerçekleşmesi şartına bağlı bir hükümle, önceden ihtirazi kaydın konulması tezat oluşturacaktır. Bu sebeple kiracı kira bedelini ileriye dönük peşin ödediğinde ihtirazi kayıt koymadan ödeme yapıp, sonradan uyarlama şartlarının oluşması nedeniyle uyarlama talebinde bulunabilir. Böylece uyarlama davası ile kiracı peşin ödemenin fazla olan kısmının iadesini talep edebilir.¹⁴³

Öte yandan kira bedelinin kısmi olarak ifa edilmesi halinde ise, ancak ödenmemiş kısım için uyarlama davası açılabilir. Onun dışında ödenen kısım için yine uyarlama davası açılması söz konusu değildir. Fakat bu ödeme ihtirazi kayıtlı yapılmış ise, bunun davanın açılmasına engel olmayacağı

¹⁴¹ Yeniocak, s. 161 vd.; Baysal, s. 351; Kırcı, s. 90-91.

¹⁴² Y. 3. HD, T. 24.01.2019, E. 2018/7863, K. 2019/534, “*Mahkemece bozma gereği bilirkişi incelemesi yapılmamış, davacı kiracının borcunu aşırı ifa güçlüğünden doğan haklarını saklı tutarak ödeme yapmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir. Kira borcu dönemsel olarak ifa edilen borçlardan olup, tek seferde ifa ile borç sona ermemektedir. Davacı kiracının aşırı ifa güçlüğünden doğan haklarını saklı tutmadan ödeme yapmış olması uyarlama davası açma hakkını engellemez*”, Karar için bkz. Yeniocak, s. 163).

¹⁴³ Yeniocak, s. 164; Gümü, 2012, s. 335-336; Bellican, s. 52.

Kanun hükmünde açıkça ifade edilmiştir.¹⁴⁴

5. Sözleşmenin Kurulmasından Sonra Değişikliğin Gerçekleşmesi

Öngörülemez değişiklik kira sözleşmesinin kurulmasından sonra gerçekleşmelidir. Ancak bu durumda borçlunun temerrüde düştüğü hallerde temerrüt sonrası olağanüstü gelişmelerin yaşanması kural olarak genel kabulde değişikliğe neden olmayacak yani, uyarlama talep edilemeyecektir. Zira TBK m. 119 hükmü kapsamında risk borçluya yüklenmiştir.¹⁴⁵ Örneğin yabancı para birimindeki artış, borçlunun temerrüdünden sonra gerçekleşmesi halinde, borcu ödeseydi bu durumundan etkilenmeyeceği gerekçesiyle, rizikoyu borçlunun üstlenmesi makul bir yaklaşım olacaktır.¹⁴⁶

Kiracının, uyarlama koşullarının oluşmasından sonra kira borcunu ödeyememesi ve temerrüde düşmesi ise, uyarlama talebinde bulunmasına engel teşkil etmez.¹⁴⁷ Bununla birlikte kiraya verenlerin, kira bedelindeki değer kaybı nedeniyle uyarlama talebi, TBK m. 138 hükmünde “aşırı ifa güçlüğü” ile gerekçelendirilemez. Bu durum bakımından TBK m. 138 hükmü, kira ilişkilerinde edimler arası dengenin katlanılmayacak ölçüde bozulması olarak görülmelidir.¹⁴⁸

TBK m. 138’in uygulanmasını gerektiren bir diğer durum da sözleşmeden beklenen menfaatin boşa çıkmasıdır. İş yerine yakın olmak niyetiyle kiralamış olduğu konutu, kısa süre içinde iş yerinin taşınması halinde kiracının elde etmek istediği menfaatin boşa çıktığını söyleyebiliriz.¹⁴⁹

Gelişen bu sebeplerle birlikte, ortaya çıkmış olan durumlar açısından her bir somut olayın ayrı ayrı değerlendirilmesi gerekliliği göz ardı edilmemelidir. Bu somut olaylarda uyarlama talep eden taraf bakımından, bu haliyle sözleşmenin uygulanmasını beklemek dürüstlük kuralına aykırıdır. Zira söz konusu kişi sözleşme kapsamında gereksiz bir yükün altına sokulmaktadır. Hâkim tarafların varsayımsal iradelerini dikkate alacak ve sözleşmenin kurulduğu zamanki dengenin tespiti ile birlikte, gelineen noktada bozulan

¹⁴⁴ Özyakışır, s. 248; Aydın, s. 58; Arat, s. 123.

¹⁴⁵ Yeniocak, s. 158; İncooğlu, s. 173.

¹⁴⁶ Yeniocak, s. 158.

¹⁴⁷ Yeniocak, s. 158; İncooğlu, s. 173.

¹⁴⁸ Yeniocak, s. 159.

¹⁴⁹ Yeniocak, s. 159.

dengeyi yeniden kurmak şeklinde hükmü uygulanır.¹⁵⁰

6. Sözleşmenin “Uzun Süreli” Olması

Kira sözleşmeleri bakımından uyarlama davasının kabul edilmesi noktasında, Yargıtay tespit davasına oranla çok daha kısıtlayıcı yaklaşmıştır. Yüksek Mahkeme bilhassa kira uyarlama davasının açılabilmesi için “uzun süreli” bir kira sözleşmesi görüşünü benimsemektedir. Uzun süre ölçütü kararda, “Uyarlama daha çok ve önemli ölçüde uzun ve sürekli borç ilişkilerinde söz konusu olur” ifadesinden anlaşıyor olsa da uzun süreden ne anlaşılabileceği ve ne kadar bir sürenin esas alınacağı da belirsiz kalmıştır. Bununla birlikte YHGK 2002 yılında verdiği bir kararında bir yıllık kira sözleşmesi bakımından dahi uyarlama davası açılabilceğini kabul etmiştir.¹⁵¹

Esasında uyarlama davasının kaynağını oluşturan TBK m. 138 hükmünde, süreye ilişkin bir kriter söz konusu değildir. Zaten aranan olağanüstü gelişmenin sözleşme ilişkisi içerisinde herhangi bir zaman diliminde gerçekleşmesi muhtemeldir ve bunun belirli bir süreye yayılmasına ihtiyaç yoktur. Elbette sözleşme süresi uzadığında özellikle ekonomik gerekçelerle başvurulacak uyarlama davalarının gündeme gelmesi çok daha olasıdır. Ama az önce de belirtildiği gibi bunun sözleşmenin kurulmasının üzerinden kısa bir süre geçtikten sonra da gerçekleşmeyeceğini ileri sürmek mümkün değildir. Uzun süreli olma kriterinin aranması, sözleşme ilişkisi içerisinde cereyan edecek beklenmedik gelişmenin dışında bir ek kriter getirmek demek olacaktır ki, bu da doktrinde eleştirilmiştir. Önemli olan her ne sürede olursa olsun ortaya çıkan beklenmedik gelişmedir. Uyarlama davası bakımında uygulama alanını uzun süreli sözleşmelerle sınırlamak kanaatimizce de yerinde değildir. Aksinin kabulü uyarlama davasının uygulamada ortaya çıkan ihtiyaçları kapsamayan

¹⁵⁰ Yeniocak, s. 160; Yavuz/Acar/Özen, s. 632; Kırca, s. 63-65; İncoğlu, s. 161; Arat, s. 114-115; Topuz, s. 249; Bellican, s. 38.

¹⁵¹ YHGK, T. 26.02.2014, E. 2013/3-333, K. 2014/154, Bkz. karar için, Yeniocak, s. 164-165; farklı görüş, Zevkliler/Gökyayla, s. 234, “Yargıtay tarafından benimsenen esaslar dikkate alındığında, taraflarca kararlaştırılan kira parasının, işlem temeline bağlı olarak yeniden günün koşullarına uyarlabilmesi için, 1. Uzun süreli bir sözleşmenin olması; 2. Hal ve şartlarda olağanüstü ve önceden öngörülmeleyen değişiklikler olması; 3. Bu değişikliklerin objektif nitelik taşıması; 4. Oluşan olağanüstü koşullar altında kira ilişkisinin devamının katlanılmaz hale gelmesi gerekmektedir. Bu nedenle kısa süreli, örneğin bir yıl süreli kira sözleşmelerinde kural olarak uyarlama yoluna gitme olanağı yoktur. Böyle kısa süreli sözleşmelerde, kiraya verenin, aşağıdaki başlık altında ele alacağımız gibi gelecek her yıl için kira parasının artırılmasını isteme hakkı vardır. O halde kısa süreli kira sözleşmelerinde, dönem sonuna dek taraflarca kararlaştırılan kira parası geçerli olacaktır.”, Y. 13. HD, T. 21.11.1991, E. 8374/10619, Karar için bkz. Zevkliler/Gökyayla, s. 234, dn. 136.

bir dava olmasına sebebiyet verir.¹⁵²

7. Sözleşme Tarafının Uyarılama Hakkından Feragat Etmemiş Olması

Taraflar sözleşmede işlem temelinin çökmesi ihtimaline dayanarak uyarlamaya ilişkin kayıtlara yer verebilirler. Sözü edilen kayıtlar uyarılama imkanına (olumlu) ilişkin olabileceği gibi, uyarılama hakkından feragati içeren (olumsuz) kayıtlar olabilir.¹⁵³ Şayet bu tür bir kayıt ile taraflardan biri ya da her ikisi, işlem temelinin çökmesi durumunda uyarılama hakkından feragat ederler. Böyle bir kaydın varlığı durumuna rağmen taraflardan biri yine de uyarılama talep edecek olursa, hâkimi feragat kaydı bağlar ve sözleşme değişen koşullara rağmen başlangıçtaki gibi ayakta kalmaya devam eder. Olumsuz uyarılama kaydının geçerliliği, sadece TMK m. 2/II ve 23 hükümlerine uygunluğuna bağlıdır.¹⁵⁴ Aksi takdirde bu hükümlerin denetiminden geçemezse, geçerliliklerinden bahsetmek söz konusu değildir.¹⁵⁵

D. Davanın Tarafları

Maddi hukuk açısından bakıldığında, davanın konusunu teşkil eden hakkın birden fazla kişiye ait olması veya birden fazla kişiye karşı ileri sürülebilmesi ya da hukuki ilişkinin taraflarında birden fazla kişinin yer alması mümkündür. Ancak bir davada sadece iki tarafın var olması, kira uyarılama davası bakımından ise kiracı ve kiraya veren tarafları arasında davanın görülmesi gerekir. Bununla birlikte davanın iki tarafından birinde yahut her ikisinde, birden fazla kişinin yer alması da mümkündür. Davanın taraflarında birden fazla kişinin yer alması durumu “dava arkadaşlığı” olarak ifade edilir.¹⁵⁶ Kanun koyucu dava arkadaşlığının iki türünü düzenlemiştir. Mecburi dava arkadaşlığı Hukuk Muhakemeleri Kanun’u (HMK m. 59-60) ve ihtiyari dava arkadaşlığı (HMK m. 57-58). Mecburi dava arkadaşlığı, maddi hukukun bir hakkın birden fazla kişi tarafından kullanılmasını veya birden fazla kişiye karşı kullanılması zorunlu kıldığı durumlarda bu hak dava konusu yapıldığında olur.¹⁵⁷ Mecburi dava arkadaşlığı iki şekilde ortaya çıkar. Birincisi borç veya

¹⁵² İnceoğlu, s. 172; Yeniocak, s. 164-165; Baysal, s. 275-276; Gümüş, 2012, s. 381.

¹⁵³ Yavuz/Acar/Özen, s. 634; Baysal, s. 302-305.

¹⁵⁴ Yavuz/Acar/Özen, s. 634; Baysal, s. 305.

¹⁵⁵ Yavuz/Acar/Özen, s. 634; Baysal, s. 305.

¹⁵⁶ Atalı/Ermenek/Erdoğan, s. 233-234; Pekcanitez, s. 686.

¹⁵⁷ Atalı/Ermenek/Erdoğan, s. 235-236; Pekcanitez, s. 702-703; Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/

hak üzerinde kanunun açık hükmü veya taraflar arasındaki sözleşme sebebiyle birlikte hareket etme zorunluluğu vardır. İkincisi ise maddi hukuk açısından hak veya borcun bölünemez olması sebebiyle mecburi dava arkadaşlığı ortaya çıkar.¹⁵⁸ Bu bağlamda kira sözleşmesinde birden fazla kiraya veren veya kiracının varlığında uyarlama davası mecburi dava arkadaşlığı gerektirir.¹⁵⁹ İhtiyari dava arkadaşlığında ise dava konusu hak veya hukuki ilişki açısından birden fazla kişi arasındaki ilişkinin niteliği dikkate alındığında kanun koyucu dava arkadaşlığını mümkün bulmuştur¹⁶⁰. Örneğin kira sözleşmesinde kira alacağının tahsili için birden fazla kiraya veren birlikte ihtiyari olarak kiracıya karşı dava açabilirler.¹⁶¹

Uyarlamayı talep hakkı, TBK m. 138 hükmünün ifadesinden yalnızca borçluya tanınmış gibi gözükmektedir. Aşırı ifa güçlüğü borçlu olan taraf için gerçekleşecektir. Zira bu yorum “aşırı ifa güçlüğü” ifadesinin kullanımı nedeniyle mantığa uygun görünse de ifadenin geniş ele alınması gerekliliği nedeniyle şayet edim dengesinin bozulmasının uyarlama sebebi olarak kabulü halinde, alacaklının uyarlama talebinde bulunabilmesi yorumu daha yerinde görülmelidir.¹⁶² Bu çerçevede TBK m. 138 “sözleşmenin uyarlanması” diyerek geniş yorumladığı sonucu çıkarılmalıdır. Sadece para borçlarına özgü bir uyarlama yerine geniş kapsamlı olarak uyarlamanın uygulanabilmesi isabetlidir. Oysaki 818 sayılı BK döneminde kira bedelinin uyarlanması talebi bazen kiracı bazen de kiraya veren yararına kabul edilmiştir.¹⁶³

1. Kiraya Veren Bakımından Uyarlama Talebi

Uyarlama davasının kiraya veren tarafından açılması, günümüzde de yaşandığı üzere kira bedellerinin emsalleri karşısında çok değer kaybettiği durumlarda gündeme gelecektir. Zira ekonomik krizin bir sonucu, yüksek enflasyon ve fiyat istikrarsızlığı en belirgin sonucunu kira bedellerinde göstermiştir. Bu sebeple günümüzde kiraya verenler, TBK m. 344/III

Hanağası, s. 569.

¹⁵⁸ Atalı/Ermenek/Erdoğan, s. 236-237; Pekcanitez, s. 702.

¹⁵⁹ Tahliye talebi bakımından bkz. Y. 8. HD, T. 24. 10. 2018, E. 2017/16272, K. 2018/17852 (www.lexpera.com); Y. 6. HD, T. 16.12.2015, E. 2015/1159, K. 2015/11102 (www.lexpera.com).

¹⁶⁰ Atalı/Ermenek/Erdoğan, 241.

¹⁶¹ 6. HD, T. 11.03.2014, 9572/2815, Karar için bkz. Pekcanitez, s. 691.

¹⁶² Yavuz/Acar/Özen, s. 634.

¹⁶³ Yavuz/Acar/Özen, s. 635.

hükmünce beş yıllık süre şartının varlığı nedeniyle uyarlama davası açmayı tercih etmektedir. Burada kiraya verenin sözleşme kurulduktan sonra ortaya çıkan, öngörülemeyen gelişmeler sebebiyle işlem temelinin çöktüğünü iddia ve ispatı karar aranır.¹⁶⁴ Ancak belirtmek gerekir TBK m. 138 hükmü şartları oldukça ağır ve Yargıtay'ın yaklaşımı katıdır. Y. HGK. “Sözleşmenin uyarlanabilmesi için şu koşulların varlığı aranmaktadır. Öngörülemeyen bir dış olayın sebep olması gerekir. Söz konusu olay, kişisel olmamalıdır. Diğer taraftan bu olay öngörülemeyen olmalı ve sözleşmenin dengesini, müdahale talep eden tarafın kusurundan kaynaklanmaksızın bozmuş olmalıdır. Öngörülemeyen olaylar, taraflar arasındaki dengeyi bozmalıdır. Son olarak ise objektif olarak katlanılması beklenebilecek rizikonun aşılmış olması gerekir. Somut olayda da davacı kendi özgür iradesi ile TL üzerinden ve kredi faizi ödemek suretiyle konut kredisi kullanabileceken, JPY üzerinden kredi kullanmış, döviz artışlarının başlamasına kadar yaklaşık üç buçuk yıl sözleşmeyi benimseyerek taksitlerini ödemiştir. Davacı döviz üzerinden on yıl vadeyle kredi kullanırken JPY”de değer azalması söz konusu olduğunda TL karşılığı ödemelerinde de azalma olabileceğini değerlendirerek tercih hakkını kullandığı gibi, günümüz ülke koşullarında ilerleyen yıllarda dövizde ödeme güclüğü doğuracak dalgalanmalarla karşılaşabileceğini de öngörebilir durumdadır”.¹⁶⁵

2. Kiracının Uyarlama Talebinde Bulunması

Uyarlama davasına yönelik talebin kiracı tarafından yapılması TBK m. 138 hükmünde aramış olduğu aşırı ifa güçlüğü'nün ortaya çıktığı durumlar bakımından oldukça yaygındır. Bu çerçevede kira bedelinin yabancı para birimiyle ödendiği sözleşmeler, ekonomik kriz ve deprem ve benzeri afetler ya da covid 19 döneminde yaşandığı gibi karantina uygulamaları nedeniyle yaşanan mağduriyetlerde kiracı bakımından ödeme güçlüğü ortadadır. Özellikle iş yeri kiralari bakımından sayılan bu dönemler bakımından işyerinin faaliyetine devam etmesinin kesintiye uğraması nedeniyle de uyarlama talebinde bulunabilir.¹⁶⁶

E. Kira Sözleşmesinin Uyarlanmasında Arabuluculuk

Kira sözleşmesinin uyarlanması bakımından başlatılan hukuki süreç arabuluculuk yöntemiyle de çözümlenebilir. İcra İflas Kanunu ile Bazı

¹⁶⁴ Yeniocak, s. 171.

¹⁶⁵ YHGK, T. 14.09.2021, E. 2017/ 2308, K. 2021/994, Kararlar için Bkz. Yeniocak, s. 171.

¹⁶⁶ Yüksekdağ, s. 157 vd.

Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 05.04.2023 tarihinde Resmi Gazete'de yayımlanması üzerine 1 Eylül 2023 yürürlük tarihi olmak üzere dava şartı olan uyuşmazlıklara "Kiralanan taşınmazların 2004 sayılı Kanuna göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler hariç olmak üzere, kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar." Eklenmiştir.¹⁶⁷ Ancak kiralanan taşınmazların İcra ve İflas Kanunu'na göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler dava şartı arabuluculuk hükümlerine tabi olmayacaktır. İcra mahkemesine yapılacak itirazın kaldırılması talepleri ile tahliye talepleri dava şartı arabuluculuğa tabi değildir. Fakat söz konusu usulde sulh mahkemesinde dava açılması gerektiğinde dava şartı arabuluculuğa ilişkin hükümler uygulanacaktır. HUAK m. 18/B/1/a'daki düzenlemenin 01.09.2023 tarihinde yürürlüğe girmesinden sonra konusu para olan ticari dava niteliğindeki kira uyuşmazlıklarında uygulama alanı bulacak iki ayrı dava şartı süreci söz konusudur. Tacirler bakımından dava şartı arabuluculuğa başvurulması ilk olarak TTK m. 5/A hükmünün geniş yorumlanmasıyla özellikle davanın reddi riski ile karşı karşıya kalmamak için kabul edilmektedir. Diğeri ise HUAK m. 18/B/1a'da düzenlenen dava şartı arabuluculuk sürecidir. TTK m. 5/A kapsamında kira sözleşmesinin dava şartı arabuluculuğa konu olabilmesi için kira sözleşmesinin her iki tarafın ticari işletmesini ilgilendirmesi gerekir. HUAK m. 18/B/1/a'daki düzenleme ise ticari dava, tüketici dava vb. ayırımı olmaksızın tüm kira uyuşmazlıklarında uygulanacaktır.¹⁶⁸

F. Görev ve Yetki

1. Görev

Kira sözleşmesinden kaynaklanan uyuşmazlıklar bakımından görevli mahkeme HMK m. 4/I-c hükmü çerçevesinde belirlenmiştir. Hüküm uyarınca, kira ilişkisinden kaynaklanan tüm uyuşmazlıkları konu alan davalarda, sulh hukuk mahkemesi görevlidir. Dava konusunun değer miktarına bakılmaksızın, davanın konusu bakımından sulh hukuk mahkemesi görevli kılınmıştır. Ayrıca göreve ilişkin kurallar kamu düzenine ilişkin olduğu için taraflarca da görevli mahkeme belirlenemez.¹⁶⁹

2. Yetki

6100 Sayılı Kanun'da yetkiye ilişkin genel ve özel yetki kuralları kabul edilmiştir. Kural olarak bütün davalar, genel yetkili mahkemede açılabilir.

¹⁶⁷ 7445 sayılı İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, RG. 05.04.2023/32154.

¹⁶⁸ Çelik/Doğu, s. 846 vd; Yüksekdağ, s. 184-186.

¹⁶⁹ Özyakışır, s. 229.

HMK m. 6/I'e göre, "Genel Yetkili mahkeme, davalı gerçek veya tüzel kişinin davanın açıldığı tarihteki yeri mahkemesidir". Genel yetki kuralları dışında kira uyarılama davaları bakımından özel yetki kuralları da uygulanabilir. Kanun koyucu HMK m. 10'da "Sözleşmeden doğan davalar, sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesinde açılabilir" demek suretiyle özel yetki kuralı öngörmüştür.¹⁷⁰

Ayrıca taraflar yetki anlaşması yaparak da yetkili mahkemeyi belirleyebilirler. Fakat 6100 sayılı Kanun'da sadece tarafların tacir ya da kamu tüzel kişisi olduğu yetki sözleşmeleri geçerli kabul edilmiştir. Bu sebeple sözleşmenin "ticari iş" niteliğinde olması ya da tarafların tacir olmayıp "tacir gibi sorumlu olan kişiler" kategorisinde olduğu hallerde yapılan yetki anlaşması geçersiz olacaktır.¹⁷¹

G. Uyarılamanın Hüküm ve Sonuçları

Uyarılama hakkının kullanılabilmesi için doktrinde kabul edilen görüş gereğince, aşırı ifa güçlüğüne düşen tarafın, öncelikle sözleşmenin diğer yanını müzakereye çağırması gerektiğini savunmaktadır. Taraflar ancak ihtilafa düşecek olursa, mahkemeye uyarılama talebiyle başvurulacaktır.¹⁷²

Uyarılama talebiyle mahkemeye başvurulduğunda, mahkeme "dar anlamda" uyarlamaya veya "sözleşmenin sona erdirilmesine karar verecektir. Maddi olayda ortaya çıkan değişiklik sebebiyle sözleşmenin uyarlanması imkânı yoksa son çare olarak sözleşme sona erdirilmelidir. Öte yandan TBK m. 331 hükmü gereğince kira sözleşmesinin kiraya veren veya kiracı tarafından haklı nedenle fesih bildirimi ile sona erdirilmesi de mümkündür. Hakim durum ve koşulları göz önünde tutarak olağanüstü feshin maddi sonuçlarını karara bağlar.¹⁷³ Ancak her zaman sözleşmenin ayakta tutulması hedeflendiği için öncelik dar anlamda uyarılamanın yapılmasıdır. Uyarılama talebi ile mahkeme, şartlar uygun ise oluşan yeni koşullara göre yeniden sözleşmede edimler arasındaki dengesizliği giderir.¹⁷⁴ Uyarılama davalarında temel esas, her ne kadar pacta sund servenda'ya ilişkin bir istisna da olsa, sözleşmeye bağlılık ve saygı kuralıdır. Bu kuralın doğal bir sonucu

¹⁷⁰ Özyakışır, s. 229-230; Atalı/Ermenek/Erdoğan, s. 171 vd.

¹⁷¹ Yeniocak, s. 110.

¹⁷² Baysal, s. 363; Yavuz/Acar/Özen, s. 634.

¹⁷³ Koller, s. 456; Yüksekdağ, s. 179; Schwenzler, s. 272.

¹⁷⁴ Yüksekdağ, s. 172; Yavuz/Acar/Özen, s. 622; Resuloğlu, s. 142-144.

olarak, karar verilirken sözleşmeye yönelik değerlendirmeler yapılmalıdır. Sözleşmede açık kalan hususlar bakımından da tarafların sözleşme kurulduğu sıradaki niyetlerinin irdelenmesi yol gösterici olmalıdır. Somut sözleşmenin koşulları ve özellikleri ile tarafların çatışan menfaatleri gibi tüm objektif ve sübjektif durumlar değerlendirilmelidir. Sonuç olarak uyarlama tüm bu koşulların doğru bir şekilde süzgeçten geçirilmesi ile hak ve nefaset, doğruluk dürüstlük kuralları ışığında gerçekleştirilmelidir. Sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması uygun gören ya da reddeden her mahkeme kararı da söz edilen bu esasların, toplanan delillerin ret ve kabul edilen yönlerini içeren gerekçeli karar ile birlikte verilmelidir.¹⁷⁵ Bu kapsamda borçlunun ediminin ağırlığının hafifletilmesi, vadenin ve ifa tarzının değiştirilmesi, sözleşmenin süresinin kısaltılması veya uzatılması gibi uyarlamalar yapılabilecektir. Ancak yapılacak bu uyarlamalar mümkün ve amaca elverişli değilse sözleşme sona erdirilebilir.¹⁷⁶ Sözleşmenin sona erdirilmesi bu bakımdan son çaredir.¹⁷⁷ Mahkemeye taşınan uyuşmazlıkta sözleşmenin sona erdirilebilmesi için uyarlama hakkına sahip olan tarafın talepte bulunması gereklidir. Aksi takdirde taleple bağlı olan mahkeme kendiliğinden sözleşmenin sona erdirilmesine karar veremez. Kira sözleşmeleri bakımından sözleşmenin sona erdirilmesi, sürekli edimli olması sebebiyle dönme değil fesih yoluyla gerçekleşir. Sözleşmenin feshi halinde feshedenin diğer tarafa fesih nedeniyle oluşan zararı gidermek amacıyla “hakkaniyet bedeli” ödemesi gereklidir. Bu bedel fedakarlığın denkleştirilmesi ilkesine dayanan bir sorumluluğun bir örneğidir. TBK m. 138 hükmünde konuyla ilgili boşluk olduğu kabul edilmektedir. TBK m. 331 çerçevesinde böylesi bir denkleştirme talebine yer verilmiştir. TBK m. 138’de yer alan boşluğun TBK m. 331/II’in kıyasen uygulanması ile doldurulabileceği düşünülmektedir. Böylece TBK m. 138 çerçevesinde sözleşmeden dönülmesi ya da sözleşmenin feshi halinde denkleştirme bedeli ödenir.¹⁷⁸

SONUÇ

Kira sözleşmeleri, tarafların son dönemde yaşamış olduğu temel uyuşmazlık konusu artan kira fiyatlarına bağlı sorunlar merkezinde gelişmektedir. Kira fiyatlarında yaşanan artış, kira sözleşmesinin tarafları ile ilgili olarak iki yönlü şekillenmektedir. Kiracı bakımından bu durum

¹⁷⁵ Yavuz/Acar/Özen, s. 622.

¹⁷⁶ Koller, s. 456-460; Yüksekdağ, s. 178 vd; Yavuz/Acar/Özen, s. 622; Resuloğlu, s. 145 vd; Schwenzer, s. 272.

¹⁷⁷ Yavuz/Acar/Özen, s. 624.

¹⁷⁸ Yavuz/Acar/Özen, s. 636; Baysal, s. 418 vd.

ülkemizde yaşanan enflasyonist ortam nedeniyle yıllardır yaşanmış olan ödeme güçlüğü yarattığı durumları kapsamaktadır. Hele ki yabancı para birimi ile kararlaştırılmış olan kira bedelinin ödenmesinde döviz kurunda yaşanan sert artışlar kiracılar bakımından önemli bir sorundur. Diğer taraftan ev sahipleri bakımından durum ele alındığında ise, kira bedeline yapılacak sınırlı artış oranları nedeniyle, kiracının ödemiş olduğu miktarın giderek anlamsız hale gelmesi ciddi bir meseledir. Zira kira bedelinde yapılacak artışlar TBK m. 344 kapsamında yenilenen kira dönemleri bakımından tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamaya göre, beş yılın sonunda ise kira tespit davası açmak suretiyle gerçekleştirilmektedir. Ayrıca artan fiyatlar karşısında kiracıyı korumak toplumsal sulhu sağlamak adına getirilmiş %25’lik sınırında işlevsel olmadığı, mevcut sorunları daha artırdığı görülmüştür. Çünkü kiraya verenin istediği oranda zam yapamayışı hem sınırlama getirilmemiş olan başlangıç kira bedelinin sınırlamalar düşünülerek önceden yüksek meblağların istenmesine ve yenilenen kira dönemlerinde uzlaşının sağlanamayışı da tahliye davalarının artışına ve kiracılar bakımından daha büyük bir konut krizine sebebiyet vermektedir. Dolayısıyla günümüz koşullarında mevcut hukuki düzenlemeler, kira sözleşmelerindeki yaşanan uyuşmazlıklara çözüm bulmaktan uzaktır. Bu noktada çalışma konusu uyarlama davalarının kira hukukunda uygulanmasının son derece işlevsel olduğu ifade edilmelidir. Zira kira bedelinin belirlenmesinde uyarlama davasına Yargıtay’ın ikincil fonksiyon yüklenmesine ve çekimser yaklaşılmasına rağmen, dava her iki tarafın menfaatinin korunması bakımından çok daha işlevseldir. Uyarlama davasının temel dayanağı TBK m. 138 hükmüdür. Genel olarak sözleşmenin kurulmasının ardından gelişen olağanüstü ve öngörülemeyen değişikliklerin, hakkaniyet gereğince tarafların aynı şartlarla sözleşmeye devam etmesinin beklenememesi uyarlama davasına imkân verir. “Aşırı ifa güçlüğü” başlığıyla düzenlenmiş olan bu genel hüküm kira sözleşmeleri bakımından da uygulanabilir. Ancak hükmün başlığından da çıkarılabileceği gibi, ilk etapta kabul edilmiş amacı, kira sözleşmeleri bakımından kiracının ödeme güçlüğü ortadan kaldırmaktır. Ne var ki aşırı ifa güçlüğü kavramını geniş algılayarak, sözleşmelerin uyarlamasına gitmek ve her iki tarafın da ihtiyacını karşılamak hükmün amacına uygundur. Bu kapsamda edim dengesini bozan, hukuki işlem ile hedeflenen amacı boşa çıkaran ve ifayı aşırı güçleştiren her esaslı değişiklik, TBK m. 138 hükmünün uygulanmasına dahildir.

Ayrıca kira uyuşmazlıkları bakımından belirli kriterlerde getirilecek başlangıçtaki kira bedeline yönelik sınırlamalar kira fiyatlarının kontrolsüz artışını baskılayacak niteliğe sahiptir. Bu çerçevede İsviçre ve Alman Doktrininde getirilen ölçütler Türk Hukukuna örnek teşkil edebilecektir.

KAYNAKÇA

- Acar, Faruk, Kira Hukuku Şerhi, 4. Baskı, Beta Yayınevi, İstanbul 2017.
- Altaş, Hüseyin, “Kira Parası Artışlarının Sınırlandırılması”, AÜHFD, 2000, C. 49, S. 1-4, s. 97-116. (<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/629348>, Erişim Tarihi: 15.1.2024).
- Aral, Fahrettin/Ayrancı, Hasan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 16. Bası, Yetkin Yayınevi, Ankara 2023.
- Arat, Ayşe, Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması, Seçkin Yayınevi, Ankara 2006.
- Atalı, Murat/Ermenek, İbrahim/Erdoğan, Ersin, Medeni Usul Hukuku, Yetkin Yayınları, 4. Bası, Ankara 2021.
- Atamulu, İsmail, “Kira Bedelinin Uyarlanması”, Kira Hukuku Davaları, 2. Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara 2023, (Editör: Hayrunnisa Özdemir).
- Aybay, Mehmet Erdem, “Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması, Yargıtay Hukuk Genel Kurulu Kararı İncelemesi”, Cevdet Yavuz’a Armağan, 2016, C. 22, S. 3, s. 323-349.
- Aydoğdu, Murat/Kahveci, Nalan, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler Özet Kitap, 2. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2022.
- Baysal, Başak, Sözleşmenin Uyarlanması, 4. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2020.
- Bellican, Cüneyt, İşyeri Kirası Sözleşmelerinde Covid 19 Salgınının Kira Bedeli Ödeme Borcuna Etkisi, Aristo Yayınları, İstanbul 2021.
- Berger, Bernhard, Allgemeines Schuldrecht, 3. Baskı, Staempfli Verlag, Bern 2018.
- Bingöl, Muhammet Emin, “Basiretli İş Adamı Gibi Hakaret Etmekle Yükümlü Olan Tacirlerin TBK’nın Kira Hükümleri Çerçevesinde Korunmasına Gerek Var mı?” Türk Kira Hukukunda Güncel Gelişmeler Sempozyumu, 2023, s. 527-548.
- Boztepe, Merve, “Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Başlangıç Kira Bedeli Konusunda Yasal Düzenleme Getirilmesi Gerekliği,” İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Sempozyumları Dizisi II, 2023.
- Burcuoğlu, Haluk, “Hukukta Uyarlama Özellikle Taşınmaz Kiralarında ve (Dövize Endeksli) Kredi Sözleşmelerinde Uyarlama”, MHAD, 1996, C. 20, s. 59-91.

- Çevik Öktem, Seda, “Türk Borçlar Kanunu Madde 344 Uyarınca Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Temel Esasların Değerlendirilmesi.” DEÜHFD, 2022, C. 24, S. 1, s. 39-75, (<https://dergipark.org.tr/tr/pub/deuhfd/issue/68932/1089397>, Erişim Tarihi, 11.7.2024).
- Çınar, Nihan, Ural Türk Borçlar Kanunu’nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014.
- Delipınar, Y. C., “Kira Bedelinin Ciroya Endeksli Olarak Belirlendiği Durumlarda Kira Bedelinin Tespiti Davası,” Türk Kira Hukukunda Güncel Gelişmeler Sempozyumu, 2023, s. 487- 498.
- Dilbaz, Mikayil, Kiracının Kira Bedelini Ödememesi ve Tahliyesi, Seçkin Yayınları, Ankara 2022.
- Doğan, Gülmelahat, “Aşırı İfa Güçlüğü Nedeniyle Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması”, TBBD, 2014, C. 26, S. 111, s. 9 vd. (<https://tbddergisi.barobirlik.org.tr/m2014-111-1358> Erişim Tarihi: 15.1.2024).
- Doğan, Murat, “Kira Tespiti”, Kira Hukuk Davaları, 2. Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara 2023.
- Doğan, Murat, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Seçkin Yayınları, Ankara 2023, (Editör: Turgut Öz).
- Doğan, Murat, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Adalet Yayınevi, Ankara 2011.
- Eren, Fikret, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 19. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2015.
- Eren, Fikret, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 2. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2015.
- Eren, Fikret/Dönmez, Ü, Borçlar Hukuku Şerhi, C. 4, Yetkin Yayınları, Ankara 2023.
- Furrer, Andreas/Chen-Müller, Markus, Obligationenrecht, Allgemeinerteil, Schulthess Verlag, Zurich 2008.
- Gauch, Peter/Schlupe, Walter R, Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil, Schulthess Verlag, Zurich 2008.
- Gökyayla, Emre, “Türk Borçlar Kanunu’nun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin 344. Maddesinin Değerlendirilmesi.” BÜHFKHHD, 2013, C. 19, S. 103-104, s. 18-51.
- Gökyayla, Emre, İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu- Yürürlük Kanunu,

- Özel Borç İlişkileri, C.2, 2. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2018.
- Görmez, Mustafa, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Uyarlanması, On iki Levha Yayıncılık, İstanbul 2019.
- Guhl, Theo/Koller, Alfred/Schnyder, Anton/Druey, Jean N, Das Schweizerische Obligationenrecht, Schulthess Verlag, Zurich 2000.
- Gülekli, Yeşim, “Aşırı İfa Güçlüğü ve Alacaklının Tasavvurunun Boş Çıkması Halinde İşlem Temelinin Çökmesi Öğretisi”, İÜMHAD, 2011, C. 15, S. 18, s. 43-69.
- Gümüş, Mustafa Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Kısa Ders Kitabı, Filiz Kitabevi, İstanbul 2022.
- Gümüş, Mustafa Alper, Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri, Yetkin Yayınları, Ankara 2021.
- Gümüş, Mustafa Alper, Teorisiyle ve Yargıtay Uygulamasıyla Sözleşmenin Uyarlanması, Yetkin Yayınları, Ankara 2022.
- Gümüş, Mustafa Alper, Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi, 2. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2012.
- Gürsoy, Kemal Tahir, Hususi Hukukta Clasula Rebus Sic Stantibus (Emprevizyon Teorisi), Güney Yayıncılık, Ankara 1950.
- Honsell, Heinrich, Schweizerisches Obligationenrecht Besonderer Teil, Zurich 2010.
- İnce Akman, Nurten/Özyakışır, Özkan, “Alman ve İsviçre Hukuku ile Karşılaştırmalı Olarak Türk Hukukunda Başlangıç Kira Bedelinin Sınırlandırılması Meselesi”, SDÜHFD, 2021, C. 11, S. 2, s. 725-770, (<https://dergipark.org.tr/tr/pub/sduhfd/issue/67384/1006602>, Erişim Tarihi, 11.7.2024).
- İnceoğlu, Murat M, Kira Hukuku, C. 2, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014.
- Kanık, Hikmet, Yargıtay Uygulamasında Kira Hukuku Davaları, Legal Kitabevi, İstanbul 2021.
- Kılıçoğlu, Ahmet, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 22. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara 2018.
- Kılıçoğlu, Ahmet, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 5. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara 2023.
- Kırca, Çiğdem, “Uyarlama”, Pandeminin (Covid 19’un Sözleşmelerin

- İfasına Etkisi),” Yetkin Yayınları, Ankara 2021, s. 57-97, (Editör Kırca Karakaş).
- Kocabaş, Gediz, “Aşırı Yararlanmanın Şartları ve Aşırı Yararlanmaya Bağlanan Hukuki Sonuçlar”, MÜHFHAD, 2014, C. 20, S. 2, s. 105-142.
- Kocayusufpaşaoğlu, Necip, “İşlem Temelinin Çökmüş Sayılabilmesi İçin Sosyal Felaket Olarak Nitelenebilecek Olağanüstü Bir Olayın Gerçekleşmesi Şart Mıdır?” Prof. Dr. M. Kemal Oğuzman’ın Anısına Armağan, 2000, s. 503-514.
- Koller Alfred, Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil, 3. Staempfli Verlag, Baskı, Bern 2009.
- Kurtulan, Gökçe, “Türk Hukukunda İmkansızlık ve Aşırı İfa Güçlüğü Kurumlarının Karşılaştırılması”, BATİDER, 2016, C. 32, S. 3, s. 193-248.
- Odabaşı, Aybüke, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Tespit Davası”, KOHFD, (17-18), 2018, s. 57-80.
- Ozanemre, Yayla Tolunay, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 4. Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara 2023.
- Özen, Burak, “Birden Fazla Yıl Devam Eden İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Ciro Üzerinden Belirlenmesinin Yol Açtığı Sorunlar,” Türk Kira Hukukunda Güncel Gelişmeler Sempozyumu, 2023, s. 499-510.
- Özen, Burak, “Kira Bedeli Artışına İlişkin Sözleşme Şartları ve Sözleşme Uyarınca Gerçekleşen Kira Bedeli Artışının Kira Tespit Davası Sonucunda Gerçekleşen Kira Bedeli Artışından Ayırt Edilmesi.” Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan, MÜHFHAD, 2016, C. 22, S. 3, s. 2037, (<https://dergipark.org.tr/tr/download/article-file/372918>, Erişim Tarihi: 15.1.2024)
- Özyakışır, Özkan, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedeli, Adalet Yayınevi, Ankara 2019.
- Pekcanitez, Hakan, Medeni Usul Hukuku, C. I, 15. Baskı, On İki Levha Yayınları, İstanbul 2017.
- Reisoğlu, Seza, “Yabancı Para Üzerinden Taahhüt Altına Girilmesi ve Hukuki Sonuçları”, BATİDER, Prof. Dr. Hikmet Belbez’in Hatırasına Armağan, 1986, C. 13, S. 3, s. 143-156.
- Resuloğlu, Özenç, Aşırı İfa Güçlüğü ve Sözleşmelerin Değişen Koşullara

- Uyarlanması, Seçkin Yayınları, Ankara 2021.
- Schwenzer Ingeborg, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, Staempfli Verlag, Bern 2009.
- Serozan Rona, Borçlar Hukuku Genel Hüküm, Filiz Kitabevi, İstanbul 2009.
- Tekinay, Sulhi/Akman, Sermet/Burcuoğlu, Haluk/Altıp, Atilla, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Filiz Yayınevi, İstanbul 1993.
- Tile, Latif, Uyarlama Sebebi Olarak Aşırı İfa Güçlüğü, Yetkin Yayınları, Ankara 2021.
- Topuz, Seçkin, Türk -İsviçre ve Alman Borçlar Hukukunda Denge Bozulması ve İfa Güçlüğü Durumlarında Sözleşmeye Müdahale, Yetkin Yayınları, Ankara 2009.
- Türker, G, “Kira Bedelini Sınırlayıcı Düzenlemelere İlişkin Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi’nin 10.11.2022 Tarihli 2317 Sayılı Kararı’na İlişin Değerlendirme,” Türk Kira Hukukunda Güncel Gelişmeler Sempozyumu, 2023, s. 457-478.
- Uşan, Muhammed Fatih, “Kira Sözleşmesinden Kaynaklanan Kiracı Borcunun Hizmet İfası (Kapıcılık) ile Yerine Getirilmesi Halinde Hukuki İlişkinin Niteliği Konusunda Bir Değerlendirme”, GSÜHFD, Prof. Dr. Kemal Oğuzman’a Armağan, 2002, C. 1, S. 1, s. 848-856.
- Weber, Rolf, Obligationenrecht I, Basler Kommentar, Honsell-Vogt-Wiegand (hrsg), Art 1-529 OR, 4. Baskı, Helbing Lichtenhahn Verlag, Basel 2007.
- Yavuz, Cevdet/Acar, Faruk/Özen, Burak, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C. 1, Beta Yayınları, İstanbul 2022.
- Yeniocak, Umut, Kira Bedelinin Belirlenmesi Kira Tespit ve Kira Uyarlama Davaları, 2. Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara 2023.
- Yüksekdağ, S, Mücbir Sebep, Aşırı İfa Güçlüğü Hallerinin Kira Sözleşmelerine Etkileri, Seçkin Yayınları, Ankara 2023.
- Zevkliler, Aydın/Gökyayla, Emre, Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, 16. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara 2016.