



İstanbul Hukuk Mecmuası

ARAŞTIRMA MAKALESİ / RESEARCH ARTICLE

Başvuru: 18.05.2024
Revizyon Talebi: 19.05.2024
Son Revizyon Tarihi: 18.09.2024
Kabul: 08.10.2024
Online Yayın: 30.10.2024

Konut Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Düzenlemeler İle Kiraya Veren Uyarlama Talebinin Değerlendirilmesi

Duygu Koçak Diker^{*ID}

Öz

Ülkemizde 2018 yılından itibaren derinleşen ekonomik kriz ve yüksek enflasyona bağlı olarak paranın reel değeri aşırı şekilde düşmüş, inşaat maliyetleri artmış ve mevcut konut stoku barınma ihtiyacının giderilmesinde yetersiz kalmıştır. Bu gelişmeler kira bedellerinde fahiş yükselişe sebep olmuş ve muhtemel bir barınma krizinin önüne geçebilmek için konut kiralarında yenilenen dönem kira bedeli artışlarına ilişkin TBK m.344 hükmünde değişiklikler yapılmıştır. Belirli istisnalar dışında kira bedelinin yabancı para ile belirlenmesi yasaklanmış, kira bedeli artış oranının üst sınırı olan ÜFE artış oranı yerine TÜFE artış oranı kabul edilmiş, son olarak da geçici süre ile TÜFE yerine artış oranı yüzde yirmi beş ile sabitleştirilmiştir. Kiracının korunması amacıyla devletin ekonomik kamu düzenine müdahalesi niteliğindeki bu değişiklikler, belirli dönemlerdeki sözleşmeler bakımından kira bedellerinin aşırı derecede düşük kalmasına ve kiraya verenler aleyhine edimler arasında dengesizliğe yol açmıştır. Konut kirasının sıkı şartlara tabi sona erme rejimi nedeniyle sözleşmeye devam etmeye mecbur kalan kiraya verenler ise TBK m.344/III'e dayalı kira bedelinin belirlenmesi davalarına, bu davaların şartlarının oluşmadığı durumlarda da TBK m.138'e dayalı uyarlama davalarına yönelmişlerdir. Ancak sözleşmenin değişen durumlara uyarlanması, TBK m.138'de kaynak BGB § 313/I'den farklı şekilde yalnızca aşırı ifa güclüğüne özgülmesi ve özellikle artış oranlarının yüzde yirmi beş ile sabitleşmesi karşısında, kiraya veren tarafından kira bedelinin uyarlanması talep edilip edilemeyeceği konusunda tereddütler oluşmuştur. Çalışmada amacımız özellikle bu noktalarda, kaynak BGB § 313/I hükmünün göz önünde tutularak kiraya veren tarafından ileri sürülen uyarlama taleplerinin şartlarının ortaya konulması ve edimler arası dengesizliğin TBK m.138 uyarınca uyarlama sebebi olarak ele alınıp alınamayacağının belirlenmesinden oluşmaktadır.

Anahtar Kelimeler

Enflasyon, Kira Bedeli, Uyarlama, Edimler Arası Dengesizlik

Legal Provisions Regarding The Determination of The Rental Price in Residential Rents and The Evaluation of The Renter's Claim for Adaptation

Abstract

Since 2018, due to the economic crisis and high inflation, the real value of money has decreased dramatically, construction costs have increased and the current housing stock has been insufficient to fulfil the housing needs. These conditions have also affected the rental price and Article 344 of the TCO has been amended in order to prevent a possible housing crisis. With exceptions, the determination of the rental price in foreign currency has been prohibited, the CPI increase rate has been accepted instead of the PPI increase rate and the rate of increase is temporarily fixed at twenty-five per cent instead of the CPI. These amendments, which functioned as the state's intervention in the economic public order in order to protect the tenant, caused the rental prices to remain excessively low in terms of lease agreements for certain periods and an imbalance between the performances against the renters. The renters, who are obliged to continue the contract due to the strict termination regime of the residential lease, have filed lawsuits for the determination of

* Sorumlu Yazar: Duygu Koçak Diker (Dr. Öğr. Üyesi), Kocaeli Üniversitesi, Hukuk Fakültesi, Medeni Hukuk Anabilim Dalı, Kocaeli, Türkiye. E-posta: duygu.kocak@kocaeli.edu.tr ORCID ID: 0000-0001-6915-5236.

Atf: Kocak Diker D, "Konut Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Düzenlemeler İle Kiraya Veren Uyarlama Talebinin Değerlendirilmesi" (2024). İstanbul Hukuk Mecmuası 1059. <https://doi.org/10.26650/mecmua-2024-82.4.0005>



the rental price based on Article 344/III of the TCO, and in cases where the conditions of these lawsuits are not met, they have filed lawsuits for the adaptation of the rental price based on Article 138 of the TCO. The purpose of this study is to determine the conditions of the renter's claim for adaptation of the lease price by taking into consideration the source BGB § 313/I and to determine whether the imbalance between the performances can be considered as a reason for adaptation in accordance with Article 138 of the TCO.

Keywords

Inflation, Rental Price, Adaptation, Imbalance With Performance

Extended Summary

After the economic crisis that accelerated in our country following 2018, due to rising inflation and exchange rate shocks, Article 344 of the Turkish Code of Obligations (TCO) regarding the determination of rent for residential and roofed workplaces underwent changes aimed at protecting tenants. Following these changes, starting rental prices have reached exorbitant amounts, comprehensive guarantees have started to be demanded from tenants and renting residential properties without an eviction commitment letter has become nearly impossible. Multiple limitations on the maximum rent increase rate for renewed rental periods has led to excessive differences between the residential rents renewed after the change took effect on June 11, 2022, and rental agreements renewed or established before that date. While the parties determined the starting rental prices and the increase rates for renewed periods based on the ongoing economic data, the rental prices for renewed periods affected by the legal changes, which entered into force due to the economic crisis, have remained below inflation. Due to the strict termination regime for residential rents, lessors unable to terminate the contracts have started filing lawsuits for the determination of rental prices for rents longer than five years that have significantly decreased in real value against inflation, based on Article 344/III of the TCO. In cases where the conditions for these lawsuits are not met, they have begun to file rent adjustment lawsuits based on Article 138 of the same code. It is a well-known fact that this situation reflects a heavy workload on the judiciary and disputes regarding the rental prices increase day by day.

The core of our study is the lawsuits filed by lessors regarding adaptation of rental prices. Since adaptation, has the nature of intervention in the contract, is considered as a last resort (*ultima ratio*) and closely related to the rent amount; it has been preferred to examine the provisions related to the determination of the rental price. During the period governed by the Turkish Code of Obligations No. 6098, the enactment of Article 344, which has special provisions for determining renewed rental amounts in roofed workplaces rents, diminished the significance of lawsuits regarding the adaptation of rental prices in such leases. However, changes made to this provision later have made adaptation of rental prices as a necessary institution again.

It is considered that the German law, which is dominated by the theory of the transaction basis, has been used as a reference in the structuring of Article 138 of the TCO regarding adaptation. It is also accepted that when examining the conditions for adaptation under Turkish law, interpretation should be based on this theory. Therefore, in our study, while the conditions for the lessor's request for adaptation of the rental price under Article 138 of the TCO have been examined, article § 313 of the German Civil Code (GCC) is taken into consideration. Unlike § 313/I of the GCC, the adaptation of contracts to changing circumstances under Article 138 of the TCO is specifically limited to hardship among the groups of events related to the collapse of the basis of the transaction. This distinction is particularly significant regarding the lessor's claim for adaptation of the rental price. The fact that rental price remains too low in the face of inflation does not indicate hardship for the lessor; rather, it creates an imbalance between the parties' obligations. The fact that Article 138 of the TCO regulates only hardship has been rightly criticized and caused dissidence regarding its field of application. According to another view that we support, considering that the legal basis for hardship is the theory of the collapse of the transaction basis, the scope of Article 138 of the TCO should be interpreted broadly to include the disruption of the balance between obligations.

The purpose of this study is to establish the conditions under which a lessor can request an adaptation of the rental price, using § 313 of the GCC as a reference. The first condition for adaptation is that an unforeseen and unforeseeable event at the time of the conclusion of the contract, must cause a fundamental change in the objective conditions of the transaction. The event that causes the change in circumstances must be objective in nature and capable of leading to the collapse of the transaction basis concerning the contract in question. In this context, the fundamental change refers to the imbalance between the parties' obligations. Finally, the lessor must not have fulfilled their continuing primary obligation; in other words, the contract must not have ended.

Giriş

Ülkemizde 2018 yılından itibaren derinleşen ekonomik kriz ve yüksek enflasyona bağlı olarak paranın reel değeri aşırı şekilde düşmüştür. Bu yeni durum en ağır etkilerini, konut ve çatılı işyeri kiralalarında göstermiştir. Yenilenen dönem kira bedelinin belirlenmesine ilişkin TBK m.344 hükmünde, kiracının ekonomik kriz ve artan enflasyonun etkilerinden korunması amacıyla değişiklikler yapılmıştır. Hükmün 1.7.2012 itibarıyla yürürlüğe girdiği tarihteki metninde, yenilenen dönemlerdeki kira bedeli artışlarına getirilen üst sınır üretici fiyat endeksi olarak belirlenmişken, 7161 sayılı Yasanın m.56 ile 1.1.2019 tarihinde yürürlüğe girmek üzere, TBK m.344/I-II-III fıkralarında yer alan üretici fiyat endeksindeki artış ibareleri tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim şeklinde değiştirilmiş ve TBK m.344/IV’de yer alan kararlaştırılmışsa, ibaresinden sonra gelmek üzere 20.2.1930 tarihli ve 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun hükümleri saklı kalmak şartıyla ibaresi eklenmiştir¹.

İlk değişikliğin ardından 7409 sayılı Yasa ile TBK’ya “*Konut kiralari bakımından bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih ilâ 1.7.2023 (bu tarih dâhil) tarihleri arasında yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmalar; bir önceki kira yılına ait kira 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*” şeklindeki Geçici m.1 hükmü eklenmiştir. Böylece 11.6.2022-1.7.2023 (bu tarih dâhil) tarihleri arasında yalnızca konut kiralari ile sınırlı olmak üzere yenilenen dönem kira bedeli artış oranının üst sınırı yüzde yirmi beş olarak sabitlenmiştir². 2.7.2023-1.7.2024 (bu tarih dâhil) tarihleri arasında yenilenen konut kiralari için de aynı yöndeki düzenleme 7456 sayılı Kanunun m.23 ile TBK’da Geçici m.2 olarak yerini almıştır³.

Kira sözleşmesinin zayıf tarafı kiracının korunmasını amaçlayan bu değişikliklerin ardından, başlangıç kira bedelleri fahiş miktarlara ulaşmış, kiracılardan geniş kapsamlı teminatlar alınmaya başlanmış ve tahliye taahhütnamesi yapılmaksızın konut kiralınması neredeyse imkânsız hale gelmiştir. Yenilenen kira dönemlerine ilişkin kira bedeli artış oranının üst sınırına birden fazla kez sınırlama getirilmesi,

¹ Bkz. Vergi Kanunları ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, Kanun Numarası: 7161, Kabul Tarihi: 17.12.2019, RG 18.01.2019/30659.

² Bkz. Avukatlık Kanunu ile Türk Borçlar Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, Kanun Numarası: 7409, Kabul Tarihi: 8.6.2022, RG 1.6.2022/31863.

³ Bkz. 06.02.2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun, Kanun Numarası: 7456, Kabul Tarihi: 14.7.2023, RG 15.07.2023/32249.

kiracılar arasında eşitsizliğe ve yeni kurulan kira sözleşmelerindeki kira bedelleri arasında fahiş farklara neden olmuştur⁴. Taraflar başlangıç kira bedellerini veya yenilenen dönemlerdeki artış oranlarını, olağan seyrinde devam eden ekonomik verilere göre yapmışken, ekonomik krize bağlı olarak yürürlüğe giren değişikliklerin uygulama alanına giren dönemlere ilişkin kira bedelleri enflasyonun altında kalmıştır. Konut kirasının sıkı şartlara tabi sona erme rejimi nedeniyle sözleşmeye devam etmek zorunda olan kiraya verenler, enflasyon karşısında reel değeri aşırı derecede düşen kira bedellerinin belirlenmesi için beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kiralarda TBK m.344/III'e göre kira bedelinin belirlenmesi, bu davaların şartlarının oluşmadığı durumlarda da TBK m.138'e dayalı uyarlama davaları açmaya başlamışlardır. Bu durumun yargıya ağır bir iş yükü olarak yansıdığı ve her geçen gün kira bedeline ilişkin uyuşmazlıkların arttığı bilinen bir gerçektir.

Çalışmamızın özünü kiraya veren tarafından açılan uyarlama davaları oluşturmaktadır. Kiraya verenler tarafından açılan davalarda genellikle kira bedellerinin uyarlanması talep edilmektedir. Sözleşmeye müdahale niteliği taşıyan uyarlamanın son çare olması (*ultima ratio*) ve yenilenen dönem kira bedellerinin belirlenmesi ile yakın ilişkisi nedeniyle öncelikle buna ilişkin yasal düzenlemelerin incelenmesi gerekmektedir. Yenilenen kira dönemlerinde kira bedelinin belirlenmesi, TBK'nın yürürlüğünde önemli bir yenilik olan m.344 ile düzenlenmiştir⁵. 6570 Sayılı GKHK'un kira bedeline üst sınır getiren m.2 ve 3 hükümlerinin, Anayasa Mahkemesince mülkiyetin özüne dokunduğu gerekçesi ile iptal edilmesi üzerine oluşan yasa boşluğu, TBK'nın yürürlüğe girdiği 1.7.2012 tarihine kadar Yargıtay tarafından benimsenen ilkelerle doldurulmuştur⁶. 818 sayılı eBK'nın yürürlüğünde, sözleşmenin değişen şartlara uyarlanmasına ilişkin genel bir düzenleme bulunmadığı için ileri sürülen uyarlama talepleri, Yargıtay tarafından işlem temelinin çökmesi teorisi, dürüstlük kuralı (MK m.2) çerçevesinde gerekçelendirilerek çözülmeye

⁴ Eleştiri ve açıklamalar için bkz. Tuba Babaoğlu, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Arabuluculuk Yoluyla Çözümü* (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi 2023)73; Özlem Sarı Fidan, 'Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedeli Artış Oranının Belirlenmesine İlişkin Sınırlamaların Değerlendirilmesi' (2023) (1) Yıldırım Beyazıt Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 345, 372.

⁵ Emre K. Gökyayla, 'Türk Borçlar Kanunu'nun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin 344. Maddesinin Değerlendirilmesi' (2013) 9 (103-104) Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi 18, 21; Seda Öktem Çevik, 'Türk Borçlar Kanunu Madde 344 Uyarınca Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Temel Esasların Değerlendirilmesi' (2022) 24 (1) Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 39, 42; Burak Özen, 'Kira Bedeli Artışına İlişkin Sözleşme Şartları ve Sözleşme Uyarınca Gerçekleşen Kira Bedeli Artışının Kira Tespit Davası Sonucunda Gerçekleşen Kira Bedeli Artışından Ayırt Edilmesi' in Gökhan Antalya, Murat Topuz (eds) (2016) 22 (3) *Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan C.II* Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi 2033, 2034-2035; Nurten İnce Akman, Özkan Özyakışır, 'Alman ve İsviçre Hukuku ile Karşılaştırmalı Olarak Türk Hukukunda Başlangıç Kira Bedelinin Sınırlandırılması Meselesi' (2021) 11 (2) Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 725, 761; Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (3. Bs., Yetkin 2016) 403; Cevdet Yavuz, Faruk Acar ve Burak Özen, *Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler C.I* (11. Bs., Beta 2022) 705; Mustafa Alper Gümüş, *Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m.299-356)* (2. Bs., Vedat 2012) 68; Mustafa Alper Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı* (3. Bs., Vedat 2018) 201; Özkan Özyakışır, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedeli* (Adalet 2019) 200; Mustafa Görmez, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Uyarlanması* (On İki Levha 2019) 68; M. Murat Incoğlu, *Kira Hukuku C. 2* (On İki Levha 2014) 122-123.

⁶ Anayasa Mahkemesi, 1963/3, 26.3.1963. 6570 Sayılı Kanun'un yürürlüğe girdiği 1.6.1955 tarihine kadarki düzenlemeler hakkında bilgi için bkz. Özyakışır (n 5) 161-164; Görmez (n 5) 10-11.

çalışılmıştır⁷. TBK döneminde, yenilenen dönem kira bedellerin belirlenmesine ilişkin özel nitelikli TBK m.344 hükmünün yürürlüğe girmesi, konut ve çatılı işyeri kiralarda uyarlama davalarının önemini yitirmesine neden olmuştur⁸. Ancak ekonomik krizin etkisi ile uyarlama yeniden ihtiyaç duyulan bir kurum haline gelmiştir. Uyarlama, TBK m.138 hükmünde kaynak BGB § 313/I'den farklı olarak yalnızca aşırı ifa güçlüğüne özgülenmiştir. Bu farklılık kiraya verenin uyarlama talebi bakımından önem arz etmektedir. Çünkü kira bedelinin enflasyon karşısında çok düşük kalması kiraya veren tarafından aşırı ifa güçlüğü değil edimler arası dengesizlik yaratmaktadır. Çalışmada amacımız, kaynak BGB § 313'ten faydalanarak ve TBK m.344 de göz önünde tutularak kiraya verenin uyarlama talebinin şartlarının ortaya konulması, bu kapsamda ekonomik kriz ve krizin etkilerini azaltmak için öngörülen yasal değişikliklerin ve özellikle edimler arası dengesizliğin TBK m.138 kapsamında değerlendirilip değerlendirilemeyeceğini tartışmaktır.

I. Konut Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi

A. Genel Olarak

Kira sözleşmesinin objektif esaslı unsurlarından olan kira bedeli, kiracının asli edimidir (TBK m.299, 313)⁹. Bu özelliği gereği, sözleşmenin kurulabilmesi için kira bedelinin ödeneceği kararlaştırılmış olmalıdır¹⁰. Konut kiralarında kira bedelinin belirlenmesi, sözleşmenin kurulduğu an ile devamı bakımından farklı esaslara tabidir. Zayıf tarafı koruma ilkesinin en geniş uygulama alanını oluşturan konut kiralarının kurulması sırasında, kira bedelinin miktarı serbestçe belirlenebilir (TBK m.27, 28, 30, 36, 37)¹¹. Başlangıç kira bedelinin miktarının belirlenmesi bakımından sınırlayıcı,

⁷ İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2* (n 5) 161; Nihal Ural Çınar, *Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları* (On İki Levha 2014) 115-119; Görmez (n 5) 141-144. Kira bedelinin belirlenmesi ile uyarlanmasının farklılıkları için bkz. Görmez (n 5) 229-231; Ayşe Arat, *Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması* (Seçkin 2006) 178-180; Başak Baysal, *Sözleşmenin Uyarlanması, BK m.138, Aşırı İfa Güçlüğü* (4. Bs., On İki Levha 2020) 443-445.

⁸ Mehmet Erdem Aybay, 'Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması' in Gökhan Antalya, Murat Topuz (eds) (2016) 22 (3) *Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan C.I* Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi 323, 338.

⁹ Gümüş, *Kira* (n 5), 182; Gümüş, *Borçlar Özel* (n 5) 245; M. Murat İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 1* (On İki Levha 2014) 12; Yavuz, Acar ve Özen (n 5) 422; Eren (n 5) 350; Özyakışır (n 5) 97.

¹⁰ Sözleşmenin kurulabilmesi için kira bedeli ödeneceğinin kararlaştırılması diğer deyişle kullanım hakkının belirli veya belirlenebilir bir bedel karşılığında bırakılması gerekli ve yeterlidir. Konu hakkında bkz. Yavuz, Acar ve Özen (n 5) 422-423; Gümüş, *Kira* (n 5) 34-35, 182; Gümüş, *Borçlar Özel* (n 5) 246; İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 1* (n 9) 14; Ural Çınar (n 7) 51; Özyakışır (n 5) 176-177.

¹¹ Yavuz, Acar ve Özen (n 5) 705; Murat Aydoğdu ve Nalan Tuncer, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (3. Bs., Adalet 2023) 337; İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 1* (n 9) 13, 254; Gökyayla (n 5) 19; Gümüş, *Kira* (n 5) 182; Eren (n 5) 352, 402; Özen (n 5) 2035; Mehmet Akçaal, 'Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinde Artışa İlişkin 7161 Sayılı Kanun'la Getirilen Değişikliklerin Değerlendirilmesi' (2022) 12 (1) Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 361, 363-364; Öktem Çevik, 'Kira Bedeli' (n 5) 41; Sarı Fidan, 'Sınırlamaların Değerlendirilmesi' (n 4) 349-350. İsviçre ve Alman Hukuku bakımından başlangıç kira bedellerinin sınırlanmasına ilişkin düzenlemeler hakkında bilgi için bkz. İnce Akman ve Özyakışır (n 5) 725-770; Özyakışır (n 5) 113-141.

özel bir yasal düzenleme bulunmamaktadır¹². Yenilenen kira dönemlerinde kira bedelinin nasıl belirleneceği ise TBK'nın getirdiği önemli bir yenilik olan m.344 ile düzenlenmiştir¹³. Hükümün uygulama alanı konut ve çatılı işyeri kiralarından oluşmaktadır¹⁴. Bunlar dışındaki kira sözleşmelerinde bir sınırlamaya ihtiyaç da bulunmamaktadır. Çünkü bu tür sözleşmeler, belirli sürenin sonunda kendiliğinden sona ermekte, belirsiz süre söz konusu ise aksi kararlaştırılmadıkça veya yerel adet bulunmadıkça yasal fesih dönemlerine ve bildirim sürelerine uyularak taraflarca sona erdirilebilmektedir (TBK m.337, 328/I)¹⁵. Konut kiralarında ise belirli sürenin dolması, sözleşmenin kendiliğinden sona ermesine yol açmamakta; kiracı sürenin bitiminden en az on beş gün önce bir bildirim yapmadıkça sözleşme aynı şartlarla bir yıl için uzatılmış sayılmaktadır. Kiraya veren ise ancak on yıllık uzama süresini takiben her uzama yılının bitiminden en az üç ay önceden bildirimde bulunmak suretiyle kira sözleşmesini sona erdirebilmektedir (TBK m.347/I). Belirsiz süreli konut kiralarında ise kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildirimini sözleşmeyi sona erdirebilir. Bildirimle sona erdirmenin dışında kiraya veren sözleşmeyi dava yoluyla ya da TBK m.347/III uyarınca, genel hükümlere göre sona erdirebilir (TBK m.315/I, 316/II-III, 331, 332). Bu noktada belirtmek gerekir ki kiraya verene dava yolu ve genel hükümlere göre tanınan sona erdirmenin hakkı, olağanüstü fesih niteliğinde olup sınırlayıcı şekilde sayılan sebeplerin veya olguların gerçekleşmesine bağlıdır. Anılan sebep ve olguların gerçekleşmemesi halinde kiraya veren sözleşmeyi sona erdirmesi mümkün değildir (TBK m.354, 315/I, 316/II-III, 331, 332).

Kiraya veren açısından sıkı şartlara tabi olan sona erme rejimi, konut kirasının kiracının iradesi doğrultusunda uzun yıllar sürdürülebileceğini göstermektedir. Konut kirasında, yenilenen kira dönemlerinde kira bedelinin başlangıçtaki ile aynı kalması ya da hiçbir sınırlamaya bağlı olmaksızın artırılabilmesi sözleşme dengesini ve toplumsal adaleti zedeleyebilecektir¹⁶. Dolayısıyla kira sözleşmesinin

¹² Alman ve İsviçre hukukunda olduğu gibi Türk hukukunda da emsal kira bedelinin belirli bir oranından fazlasının tayin edilemeyeceğine dair bir düzenleme yapılmasının isabetli olacağı yönünde bkz. İnce Akman ve Özyakışır (n 5) 760. Olması gereken hukuk açısından başta İstanbul olmak üzere bazı bölge ve şehirlerde, başlangıç kira bedellerinin sınırlanmasına ilişkin düzenleyici kural ihtiyacının bulunduğu yönünde bkz. Umut Yeniocak, *Kira Bedelinin Belirlenmesi Kira Tespit ve Kira Uyarlama Davaları* (Seçkin 2023) 24.

¹³ Aydoğdu ve Tuncer (n 11) 337; Gökyayla (n 5) 18, 21; Öktem Çevik, 'Kira Bedeli' (n 5) 42; Özen (n 5) 2034-2035; İnce Akman ve Özyakışır (n 5) 761; Eren (n 5) 403; Yavuz, Acar ve Özen (n 5) 705; Gümüş, *Kira* (n 5) 68; Gümüş, *Borçlar Özel* (n 5) 201; Özyakışır (n 5) 200; Görmez (n 5) 68; İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2* (n 5) 122-123. 7445 sayılı Kanun'un m.37 ile 6325 sayılı Kanuna 18/A maddesinden sonra gelmek üzere eklenen m.18/B ile kiralanan taşınmazların 2004 sayılı Kanuna göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler hariç olmak üzere, kira ilişkisinden kaynaklanan uyumsuzluklarda arabuluculuk bir dava şartı olarak düzenlenmiştir. Bkz. İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, Kanun Numarası: 7445, Kabul Tarihi: 28.03.2023, RG 05.04.2023/32154.

¹⁴ Gökyayla (n 5) 26; Görmez (n 5) 89; İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2* (n 5) 130; Babaoğlu (n 4) 45; Ayşegül Küçükdağlı, 'Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Yüksek Enflasyonun Etkisi' (2023) 31 (3) Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 993, 1000.

¹⁵ İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2* (n 5) 125; Gökyayla (n 5) 28, dn.1; Öktem Çevik, 'Kira Bedeli' (n 5) 44; Yavuz, Acar ve Özen (n 5) 702; Gümüş, *Kira* (n 5) 69.

¹⁶ Özyakışır (n 5) 202-203; Gökyayla (n 5) 19-20; Görmez (n 5) 67. Kiraya bedelinin değiştirilmesinin yasaklanamamasının, kiraya verenin mülkiyet hakkının anayasal garanti altında olmasına dayandığı yönünde bkz. Eren (n 5) 402.

başlangıcında serbestçe belirlenen kira miktarının, yenilenen dönemlerde nasıl arttırılacağına düzenlenmesi önemli bir ihtiyaçtır¹⁷. Bu ihtiyacı değerlendiren yasa koyucu, kira bedelini, TBK m.343 ile hüküm altına alınan kiracı aleyhine değişiklik yapma yasağının dışında tutmuş ve artış miktarına getirdiği üst sınırı TBK m.344 ile düzenlemiştir¹⁸. Böylece kiracının korunması ilkesi doğrultusunda sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı sınırlanmış olan kiraya verenin, yenilenen kira dönemleri için kira bedelinin artışını talep edebilme hakkı yasal düzenlemeye kavuşmuş; kiracı da artış oranına üst sınır getirilerek korunmuştur. Hüküm, kira bedelinin Türk Lirası olarak kararlaştırıldığı konut kiralari açısından yenilenen dönem için kira bedeli artış oranı veya miktarının kararlaştırılmış olup olmaması, kira bedelinin yabancı para birimi olarak kararlaştırılması ya da Türk Parası üzerinden kurulan sözleşmelerde artış oranının veya miktarının kararlaştırılmış olup olmadığına bakılmaksızın ve yabancı para birimi üzerinden kurulan sözleşmelerde, sözleşme süresinin beş yıldan uzun olması veya beş yıldan sonra yenilenmesi esasları üzerinden yapılandırılmıştır.

B. Yasal Düzenleme

1. Türk Lirası Üzerinden Kurulan Konut Kiralarında Artış Hükümü Bulunup Bulunulmamasına Göre

Türk Borçlar Kanunu m.344/I ile tarafların kira bedeli artış oranı veya miktarı üzerinde anlaşmış olmaları ihtimalini düzenlemiştir. Ancak taraflara bu yönde tam bir serbesti tanımayarak belirlenecek artış oranına üst sınır getirmiştir. Bu esas, hükmün yürürlüğe girdiği sıradaki ilk halinde TBK m.344/I, c.1 uyarınca, “*Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında üretici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir*” şeklinde ifade edilmiştir. 7161 sayılı Yasanın m.56 ile 1.1.2019 tarihinde yürürlüğe girmek üzere, TBK m.344/I-II-III fıkralarındaki üretici fiyat endeksindeki artış ibareleri tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim olarak yeniden düzenlenmiştir¹⁹. TBK m.344/II’de yer alan yenilenen kira dönemleri ifadesi ile uzayan kira yılı kastedilmektedir (TBK m.347/I, c.1)²⁰. Yenilenen dönemlerde, artış için getirilen üst sınıra uymayan

¹⁷ İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2* (n 5) 122-123; Özyakışır (n 5) 202-203; Gümüş, *Kira* (n 5) 69-70; Kadir Berk Kapancı, ‘Bir Yıldan Uzun Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Türk Lirası Üzerinden Belirlenmesinde TBK M.344 F. 1 C. Son’un Yorumlanması’ (2015) 6 (Özel Sayı, 4) İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 809, 811; Görmez (n 5) 67; Hüseyin Altaş, ‘Kira Parası Artışlarının Sınırlanması’ (2000) 49 (1) Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 97, 97; Öktem Çevik, ‘Kira Bedeli’ (n 5) 41-42.

¹⁸ Özyakışır (n 5) 203; Yavuz, Acar ve Özen (n 5) 705; Öktem Çevik, ‘Kira Bedeli’ (n 5) 41; Eren (n 5) 402; İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2* (n 5) 122-123; Görmez (n 5) 68-69; Gökyayla (n 5) 24.

¹⁹ Kanun Numarası: 7161, Kabul Tarihi: 17.12.2019, RG 18.01.2019/30659.

²⁰ Özyakışır (n 5) 198-199; Küçükdağlı (n 14) 1001.

anlaşmalar, sınırı aştığı oranda kısmi kesin hükümsüzdür²¹ (TBK m.27/II). Artış oranına ilişkin anlaşmanın kısmen kesin hükümsüz sayılacağı bilinseydi sözleşmenin kurulmayacağından bahisle sözleşmenin tümüyle hükümsüz sayılması gerektiği ileri sürülemez²². Hükmün nisbi emredici niteliği gereği, belirlenen orandan daha az bir oran kararlaştırılması halinde tarafların iradeleri üstün tutulacaktır. Daha yüksek bir oran söz konusu olduğunda ise TBK m.344/I, c. 1 uyarınca artış oranı tüketici fiyat endeksi oranı olarak belirlenecektir²³.

Türk Borçlar Kanunu m.344/I, c.2 uyarınca, artış sınırlaması, bir yıldan uzun süreli sözleşmeleri de kapsamaktadır. Bu sözleşmelerde, teknik anlamda yenilemeden bahsedilemese de taraflarca kararlaştırılan dönemlerde sözleşme içindeki artışın TBK m.344/I, c.1’de düzenlenen üst sınıra tabi olup olmadığı tartışmalıdır. Bir görüşe göre²⁴, TBK m.344/I, c.1’de belirlenen üst sınır, yalnızca yenileme dönemlerini kapsamaktadır, taraflar sözleşme süresi içinde kira bedelinin belirlenmesi konusunda serbesttirler. Katıldığımız diğer görüşe göre²⁵ ise sözleşme süresi içindeki dönemlere ilişkin kira bedeli artışı da TBK m.344/I, c.1 uyarınca üst sınıra tabidir. Başka ifadeyle, TBK m.344/I, c.1 hükmünde düzenlenen üst sınır esası hem yeni kira dönemlerinde hem sözleşme içindeki dönemlerde uygulanma kabiliyetini haizdir²⁶. Anılan üst sınır, dört yıllık bir sözleşme örneğinde dördüncü yılın sonundaki artış için geçerli olacağı gibi dört yıllık sözleşmenin kendi içinde dönemlere ayrılması halinde bu dönemler için de geçerli olacaktır. Nitekim sözleşme içi dönemler için kararlaştırılan artış oranına da TBK m.344/I, c.1 ile belirlenen üst sınırın uygulanması, hükmün amacı ile bağdaşır bir yorumdur.

Taraflar yenilenen kira dönemleri için kira bedelinde artış yapılacağını kararlaştırmamışlar veya artış yapılacağını kararlaştırmış olmakla birlikte artışın oranı ya da miktarını belirlememişler ise TBK m.344/II uygulanır²⁷. TBK m.344/II’nin “Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılmamışsa, kira bedeli, bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla hâkim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenir”. Hâkime tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim

²¹ Özyakışır (n 5) 200-201; Eren (n 5) 403-404; Özen (n 5) 2037; Kapancı (n 17) 813, 816; Akçaal (n 11) 372; İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2* (n 5) 128-129; Sarı Fidan, ‘Sınırlamaların Değerlendirilmesi’ (n 4) 357; Öktem Çevik, ‘Kira Bedeli’ (n 5) 52; Yavuz, Acar ve Özen (n 5) 706.

²² Eren (n 5) 403-404; Özen (n 5) 2037; Özyakışır (n 5) 200-201; Akçaal (n 11) 372; Sarı Fidan, ‘Sınırlamaların Değerlendirilmesi’ (n 4) 356-357; Yavuz, Acar ve Özen (n 5) 706.

²³ Özyakışır (n 5) 200-201; Eren (n 5) 403-404; İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2* (n 5) 129.

²⁴ Kapancı (n 17) 823-824, 830-831; Özyakışır (n 5) 198-199.

²⁵ Gümüş, *Kira* (n 5) 71, 75; Öktem Çevik, ‘Kira Bedeli’ (n 5) 54-55 vd.; Özen (n 5) 2045; İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2* (n 5) 133-134; Gökyayla (n 5) 37; Görmez (n 5) 82; Aydoğdu ve Tuncer (n 11) 339-340.

²⁶ İzzettin Özkan Öztürk, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi* (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi) 76; İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2* (n 5) 132-133.

²⁷ Gümüş, *Kira* (n 5) 72, 74; Babaoğlu (n 4) 51; Gökyayla (n 5) 34; Öztürk (n 26) 78; Görmez (n 5) 85.

oranı ile sınırlı bir takdir yetkisi verilmiştir (TMK m.4)²⁸. Bir yıldan uzun süreli konut kiralarda, kira bedelinde artış yapılacağına kararlaştırılmamış olması halinde uzama dönemi henüz gelmediği için sözleşme süresi boyunca artış yapılamayacaktır²⁹. Bu noktada farklı ihtimaller karşımıza çıkabilir. Sözleşmenin beş yıldan uzun bir süre için yapılmış olması halinde, beş yıl içinde TBK m.344/II uyarınca kira bedeli artırılamayacaksa da beşinci yılın dolması ile henüz yeni dönem gelmemiş olmasına rağmen TBK m.344/III uyarınca kira bedelinin belirlenmesi talep edilebilecektir³⁰. Beş yıldan daha kısa süreli olup iki, üç yıllık veya dört yıllık konut kirası örneklerinde de anılan süreler içinde artış yapılamayacaksa da kira süresinin sonunda yenilenen dönemde kira bedeli hâkim tarafından TBK m.344/II uyarınca, belirlenecektir. Bu sözleşmelerde de beşinci yılın dolması ile yine TBK m.344/III uygulama alanı bulur. Bir yıldan uzun süreli sözleşmelerde, kira döneminin kendi içinde artış yapılacağı kararlaştırılmış ve fakat artış miktarı ve oranı kararlaştırılmamış ise dönem içinde artış yapıp yapılamayacağı konusunda görüş birliği bulunmamaktadır. Bir görüşe göre, artış oranı hâkim tarafından TBK m.344/II uyarınca doldurulacaktır³¹. Aksi yöndeki görüşe göre ise artış yapılacağına kararlaştırılmasına rağmen oranın veya miktarın kararlaştırılmaması halinde geçerli bir anlaşmadan söz edilemeyecektir³².

7161 sayılı Yasa ile TBK m.344/I-II-III hükümlerinde yapılan ilk değişiklik sonrası, artış oranına ikinci kez müdahale edilmiş ve TBK'ya ilk olarak 7409 sayılı Kanun m.4 ile Geçici m.1³³, ardından 7456 sayılı Kanun m.23 ile Geçici m.2³⁴ eklenmiştir³⁵. Yürürlük süresi dolmuş olan her iki hüküm de konut kiralari bakımından yenilenen

²⁸ Özyakışır (n 5) 206; Sarı Fidan, 'Sınırlamaların Değerlendirilmesi' (n 4) 358; Babaoğlu (n 4) 51.

²⁹ Gökyayla (n 5) 38; İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2* (n 5) 134. Sözleşme süresi içinde TBK. m.138 uyarınca uyarılma davası açılabilirliği yönünde bkz. Özen (n 5) 2048; Gümüş, *Kira* (n 5) 73; Aydoğdu ve Tuncer (n 11) 340.

³⁰ İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2* (n 5) 140-141; Görmez (n 5) 92; Babaoğlu (n 4) 58; Özyakışır (n 5) 209-210; Gümüş, *Kira* (n 5) 72-73; Özen (n 5) 2056; Gökyayla (n 5) 39; Öktem Çevik, 'Kira Bedeli' (n 5) 67. Aksi görüşte bkz. Kapancı (n 17) 820, dn.39; Yavuz, Acar ve Özen (n 5) 711-712.

³¹ Gümüş, *Kira* (n 5) 73; Görmez (n 5) 87.

³² Böyle bir anlaşmanın TBK m.344/II-III ile düzenlenen kira tespit davasının, yasanın kabul ettiği alanın dışına taşınmak istenmesi anlamına geleceği ve edimi belirleme yetkisinin herhangi bir üçüncü kişi gibi yargıca bırakılmasının da caiz olmaması gerektiği yönünde bkz. Özen (n 5) 2053.

³³ Kanun Numarası: 7409, Kabul Tarihi: 8.6.2022, RG 1.6.2022/31863.

³⁴ Kanun Numarası: 7456, Kabul Tarihi: 14.7.2023, RG 15.07.2023/32249.

³⁵ Geçici maddelerin, mülkiyet hakkı bakımından Anayasaya uygunluğunun tartışmalı olduğu yönünde bkz. Yeniocak (n 12) 55; Muhammed Kiomers Ganbari, 'Kira Artış Oranına Dair Geçici Maddeler İle Taraf İradesi: Özellikle Arabuluculuk' (2023) XXVII (3) Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 197, 217-219; Küçükdağlı (n 14) 1014; Sarı Fidan, 'Sınırlamaların Değerlendirilmesi' (n 4) 371-372; Murat Aydoğdu, 'Kira Parasında Artışı %25 İle Sınırlayan Düzenlemeler Konusunda Uygulamada Karşılaşılan Sorunlar Hakkındaki Değerlendirmeler' (2023) 88 (3) İzmir Barosu Dergisi 135, 139.

dönem kira artış oranlarına yüzde yirmi beş sabit oranı üst sınır olarak belirlemiştir³⁶. Dolayısıyla çatılı işyeri kiralari, hükümlerin kapsamına girmemektedir³⁷. Hükümler, kira bedelinin TBK m.344/I-II'e göre belirlenmesinden ibaret olup kira bedelinin TBK m.344/III uyarınca belirlenmesi kapsam dışındadır³⁸. Başka ifadeyle beş yıldan kısa süreli ya da beş yıldan az yenileme dönemi söz konusu olan konut kiralarında Geçici m.1-2 uygulama alanı bulacaktır³⁹. Geçici maddeler uyarınca, taraflar yüzde yirmi beşin altında bir artış oranı kararlaştırmadıkları sürece, kira bedeli, en fazla bir önceki kira yılına ait kira bedelinin yüzde yirmi beş oranında arttırılabilir. Tarafların hiç artış öngörmemesi halinde ise hâkimin takdir yetkisi yüzde yirmi beş ile sınırlanmıştır⁴⁰. Ayrıca bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranının, yüzde yirmi beşin altında kalması halinde yenilenen dönem kira bedeli artışında üst sınır bu değişim oranında olacaktır. Başka ifadeyle artış yapılacak ay için açıklanan tüketici fiyat endeksi oranı, yüzde yirmi beşin altında kalır ise tüketici fiyat endeksi oranı uygulanacaktır⁴¹. Ayrıca tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranının yüzde yirmi beşin altında kaldığı durumlarda, taraflarca kararlaştırılan artış oranı, bu oranın da altında ise artış oranı sözleşmeye göre belirlenir⁴². Yenileme veya bir yıldan uzun süreli sözleşmelerde dönem içi artış zamanı Geçici m.1 uyarınca, 11.6.2022-1.7.2023 ve Geçici m.2 uyarınca, 02.07.2023-01.07.2024 arasına denk gelen konut kiralarında, yüzde yirmi beş sınırını geçecek şekilde yapılan anlaşmalar, bu oranı aşan miktar bakımından kısmi kesin hükümsüzdür⁴³.

2. Yabancı Para Birimi Üzerinden Kurulan Konut Kiralarında

Kira bedelinin yabancı para birimi üzerinden kararlaştırılması halinde yenilenen dönemlerde kira bedelinde artış yapılması, TBK m.344/IV ile beş yıl boyunca yasaklanmıştır. Başka ifadeyle yabancı para birimi üzerinden kararlaştırılan kira

³⁶ Sabit bir sınırlama yerine temelde fedakârlığın denkleştirilmesi ilkesi olan TÜFE artış oranının yarısı kadar artış yapılabileceğine ilişkin bir düzenlemenin daha uygun olacağı yönünde bkz. Aydoğdu (n 35) 139. Yüksek enflasyonun kiraya verenler için de olumsuz etkileri doğurabileceği, özellikle kira bedelinin kiraya verenin geçim kaynağı olduğu durumlarda, enflasyonun sürekli artmasına rağmen kira bedeline yüzde yirmi beş üzerinde artış yapılamamasının mülkiyet hakkının özüne dokunur nitelikte olduğu yönünde bkz. Babaoğlu (n 4) 71. Kira bedelinde enflasyon kaynaklı yüksek artışların önüne geçmek amacıyla düzenlenen geçici maddelerin sorunlara kapı açtığı, kiraya verenin artış oranından memnun olmadığı durumlarda geçici düzenlemenin kapsam dışında bıraktığı TBK m.344/III uyarınca kira bedelinin tespiti için dava açma yoluna gittiği veya TBK m.138'den yararlanmak istediği, dolayısıyla kira uyuşmazlıklarının sayısının arttığı yönünde bkz. Ganbari (n 35) 216. Yüzde yirmi beş oranında kira bedeli artışı sınırlamasının, yıllık enflasyon oranının çok altında kaldığı, yüzde yirmi beş oranının 2001 yılında olduğu gibi ölçüsüz bir sınırlama niteliği taşıdığı ve sözleşmede bulunması gereken adil dengeli kiraya veren aleyhine makul karşılanamayacak oranda bozduğu yönünde bkz. Sarı Fidan, 'Sınırlamaların Değerlendirilmesi' (n 4) 371-372.

³⁷ Geçici maddenin kapsamına çatılı işyeri kiralalarının alınmasının yerinde bir tercih olduğu yönünde bkz. Sarı Fidan, 'Sınırlamaların Değerlendirilmesi' (n 4) 368.

³⁸ Aydoğdu (n 35) 141; Ganbari (n 35) 215; Sarı Fidan (n 11) 368-369.

³⁹ Ganbari (n 35) 215.

⁴⁰ Babaoğlu (n 4) 73; Ganbari (n 35) 220.

⁴¹ Aydoğdu (n 35) 141; Babaoğlu (n 4) 73.

⁴² Babaoğlu (n 4) 73.

⁴³ Aydoğdu (n 35) 149; Aydoğdu ve Tuncer (n 11) 340.

bedeli, beşinci yılın sonuna kadar sabit kalır⁴⁴. Yasa koyucu, kiracının korunması amacıyla, kira bedelindeki artışı beş yıl boyunca yabancı paranın değerindeki muhtemel artışla sınırlamıştır. Yabancı para birimi üzerinden kararlaştırılan kira sözleşmelerinde, TBK m.344/IV, c.2 uyarınca artışın yasaklandığı beş yıllık kira süresi içerisinde uyarılmanın mümkün olduğu açıkça ifade edilmiştir⁴⁵. Bu sonuç kira sözleşmesinin bir yıldan uzun süreli olduğu durumlarda da söz konusu olur⁴⁶. Hüküm yalnızca yabancı para olarak kararlaştırılan kira bedelini kapsayacak şekilde düzenlenmişse de katıldığımız görüş uyarınca, kira bedelinin yabancı paraya endeksli olduğu durumlarda da TBK m.344/IV hükmünün kıyasen uygulama alanı bulması gerektiği savunulmaktadır⁴⁷. Tarafların beş yıllık süre içinde yenilenen dönemlerde artış yapılmasına ilişkin anlaşmaları kesin hükümsüzdür⁴⁸ (TBK m.27). Hüküm kiracı lehine nisbi emredici niteliği gereği, kira bedelinin indirilmesine ilişkin anlaşma yapmaları mümkündür⁴⁹. Kira sözleşmenin yapıldığı tarihten başlamak üzere beşinci yılın sonunda, altıncı kira yılı için kira bedeli, TBK m.344/III'e göre belirlenmesi mümkündür. Ancak hâkim, diğer unsurlar yanında yabancı paranın değerindeki değişiklikleri de göz önünde bulunduracaktır⁵⁰.

Konut ve çatılı işyeri kiralarda, kira bedelinin yabancı para birimi üzerinden belirlenmesine ilişkin TBK m.344/IV hükmünün kapsamı, Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar'da 12.09.2018 tarihli Cumhurbaşkanı 85 Sayılı Kararı⁵¹ ile değişiklik yapılmasının ardından önemli ölçüde sınırlanmıştır. 12.09.2018 tarihli Cumhurbaşkanlığı 85 Sayılı Kararı ile 32 Sayılı Karar'ın 4. maddesine *“Türkiye’de yerleşik kişilerin Bakanlıkça belirlenen haller dışında kendi aralarındaki menkul ve gayrimenkul alım satımı, taşıt ve finansal kiralama dâhil her türlü menkul ve gayrimenkul kiralama, leasing ile iş, hizmet ve eser sözleşmelerinde sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılamaz.”* hükmünün eklenmesiyle, kira sözleşmeleri açısından sözleşme özgürlüğüne müdahale edilerek yabancı para birimi üzerinden kira bedeli kararlaştırılması belirli istisnalar dışında yasaklanmıştır⁵². Bu değişikliğin ardından 7161 sayılı Kanunun 56. maddesiyle, TBK m.344/IV

⁴⁴ Öktem Çevik, ‘Kira Bedeli’ (n 5) 62-63; Gökyayla (n 5) 41; Gümüş, *Kira* (n 5) 76; İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2* (n 5) 149-151; Yavuz, Acar ve Özen (n 5) 714.

⁴⁵ İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2* (n 5) 153.

⁴⁶ İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2* (n 5) 149-150; Öktem Çevik, ‘Kira Bedeli’ (n 5) 63.

⁴⁷ Yavuz, Acar ve Özen (n 5) 715; İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2* (n 5) 151; Öktem Çevik, ‘Kira Bedeli’ (n 5) 63. Ayrıca altın kaydı bulunan sözleşmeler bakımından bkz. Gökyayla (n 5) 42-43.

⁴⁸ İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2* (n 5) 149; Gümüş, *Kira* (n 5) 76.

⁴⁹ İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2* (n 5) 151; Öktem Çevik, ‘Kira Bedeli’ (n 5) 63.

⁵⁰ Gökyayla (n 5) 38; Gümüş, *Kira* (n 5) 76; Babaoğlu (n 4) 66; Hande Uysal, *Kira Bedelinin Tespiti* (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi 2019) 55; İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2* (n 5) 151-152.

⁵¹ RG 13.09.2018/30534.

⁵² Kira sözleşmeleri bakımından konu hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Seda Öktem Çevik, ‘Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararın Kira Sözleşmelerinde Uygulama Alanı’ İç Murat Topuz (edr), *Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar Çerçevesinde Döviz ile Sözleşme Yapma Yasası ve Sözleşmelerin Uyarlanması* (Seçkin 2019) 89-110.

hükmündeki “kararlaştırılmışsa,” ibaresinden sonra gelmek üzere “20/2/1930 tarihli ve 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun hükümleri saklı kalmak şartıyla,” ibaresi eklenmiştir. Böylece TBK m.344/IV hükmü, “Sözleşmede kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılmışsa 20/2/1930 tarihli ve 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun hükümleri saklı kalmak şartıyla, beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamaz” şeklindeki ifadesi ile son halini almıştır⁵³. Ayrıca 85 Sayılı Karar ile değişikliğin yürürlüğünden önce kurulmuş olan sözleşmeler için de Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar’a eklenen Geçici m.8 ile Kararın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren otuz gün içerisinde yabancı para birimi üzerinden kurulan sözleşmelerin, Bakanlıkça belirlenen haller dışında, taraflarca yeniden Türk parası olarak belirleneceği hüküm altına alınmıştır. Bu düzenlemelerin ardından Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara ilişkin 2008-32/34 numaralı Tebliğ’de Değişiklik Yapılmasına Dair 20018-32/51⁵⁴ ve 2018-32/52⁵⁵ numaralı Tebliğler yayımlanmıştır. 2018-35/52 numaralı Tebliğ’in 8/(2) hükmünün “Türkiye’de yerleşik kişiler kendi aralarında akdedecekleri; konusu yurt içinde yer alan gayrimenkuller olan, konut ve çatılı iş yeri dâhil gayrimenkul kiralama sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştıramazlar” şeklindeki ifadesi uyarınca, hükümde belirlenen şartları taşıyan konut ve çatılı işyeri kiralari bakımından kira bedelinin yabancı para birimi üzerinden veya yabancı paraya endeksli olarak kararlaştırılması yasaklanmıştır⁵⁶.

3. Beş Yıldan Daha Uzun Süreli veya Beş Yıldan Sonra Yenilenen Konut Kiralarında

Kira bedelinin Türk Parası üzerinden kararlaştırıldığı konut kiralarında, tarafların artışın yapılmasına veya artış oran ve miktarına ilişkin bir anlaşma yapıp yapmadıklarına bakılmaksızın ve kira bedelinin yabancı para birimi üzerinden kurulması halinde ise beş yıldan daha uzun süreli ya da beş yıldan sonra yenilenen konut kiralarında, kira bedelinin belirlenmesi TBK m.344/III ile düzenlenmiştir. Buna göre, “Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapıp yapılmadığına bakılmaksızın, beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılında uygulanacak kira bedeli, hâkim tarafından tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenir. Her beş yıldan sonraki kira yılında bu biçimde belirlenen kira bedeli, önceki fıkralarda yer alan ilkelere göre değiştirilebilir”. TBK m.344/I-II

⁵³ RG 18.01.2019/30659.

⁵⁴ RG 6.10.2018/30557.

⁵⁵ RG 16.11.2018/30597.

⁵⁶ Öktem Çevik, ‘32 Sayılı Kararın Kira Sözleşmelerinde Uygulama Alanı’ (n 52) 93.

uyarınca kira bedelinin belirlenmesinde tüketici fiyat endeksini esas alınmaktayken TBK m.344/III ile kira bedelinin tüketici fiyat endeksine göre belirlenmesi zorunluluğu beş yıl ile sınırlandırılmaktadır⁵⁷. Hükümde yer alan beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmeleri, sözleşmenin beş yıl veya daha kısa süreli olmasını anlatmaktadır⁵⁸. Bu tür sözleşmeler karşımıza farklı şekillerde çıkabilir. İlk olarak bir yıl kira süreli bir sözleşme, beş yıl boyunca devam etmiş ve beşinci yenileme yılına ulaşmış olabilir. İkinci olarak bir yıldan uzun süreli konut kirasının yenilenerek beş yıllık süreyi doldurması söz konusu olabilir. Örneğin iki, üç veya dört yıllık bir kira sözleşmesi, birer yıl süre ile yenilenerek beşinci yılı doldurmuş ve birden fazla kez yenilenmiş olabilir. Üçüncü olarak beş yıl süreli kurulmuş konut kirasının beşinci yılı tamamlanmış ve altıncı yılında ilk defa yenilenmiş olabilir. Beş yıldan uzun süreli sözleşmeler ile de sürenin beş yılın üzerinde olması kastedilmektedir⁵⁹. Kira sözleşmesinin beş yıldan uzun bir süre için yapılmış olması halinde beşinci yılın dolması ile TBK m.344/III uyarınca kira bedelinin belirlenmesi talep edilebilir⁶⁰. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde de beş yıllık sürenin sona ermesi ile TBK m.344/III hükmünün uygulama alanı bulacağı kabul edilmelidir⁶¹. Kira sözleşmesi belirsiz süreli olarak akdedilmiş ve beş yıllık süre sona ermiş olabilir. Bu durumda yine altıncı kira yılı itibarıyla yenilenen dönem kira bedeli için TBK m.344/III hükmü uygulama alanı bulacaktır⁶². Buna göre kira bedeli hâkim tarafından kiralanın durumu, emsal kira bedelleri ve tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı göz önünde bulundurularak hakkaniyete göre belirlenecektir. Hemen belirtmek gerekir ki, TBK m.344/III uyarınca kira bedelinin belirlenmesinde, hâkim TBK m.344/II'den farklı olarak *tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranı* ile bağlı değildir⁶³. Dolayısıyla TBK m.344/I ve II'de düzenlenen kira bedeli artışında, *tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranı* bir sınırlama oluşturabilecekken TBK m.344/III hükmünün uygulama alanı bulunduğu durumlarda, bu sınırlama olmaksızın bedel belirlenebilecektir. Dolayısıyla Geçici 1-2 maddelerindeki sınırlamalar, bu tür belirlemede uygulama alanı bulmaz. Son olarak TBK m.344/III uyarınca, kira bedelinin belirlenmesinin ardından beş yıl

⁵⁷ Babaoğlu (n 4) 54; Görmez (n 5) 90; Öktem Çevik, 'Kira Bedeli' (n 5) 66; İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2* (n 5) 139.

⁵⁸ Babaoğlu (n 4) 59; Özyakışır (n 5) 209-210. Çeşitli ihtimaller için bkz. Gökyayla (n 5) 39.

⁵⁹ Babaoğlu (n 4) 57.

⁶⁰ İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2* (n 5) 140-141; Görmez (n 5) 92; Babaoğlu (n 4) 58; Özyakışır (n 5) 209-210; Gümüş, *Kira* (n 5) 72-73; Özen (n 5) 2056; Gökyayla (n 5) 39; Öktem Çevik, 'Kira Bedeli' (n 5) 67. Aksi görüşte bkz. Kapancı (n 17) 820, dn.39; Yavuz, Acar ve Özen (n 5) 711-712.

⁶¹ Konut ve çatılı işyeri kirasının belirli veya belirsiz süreli olmasının TBK m.344'ün uygulanması bakımından önemi bulunmadığı yönünde katıldığımız görüş için bkz. Gökyayla (n 5) 26; Görmez (n 5) 89; İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2* (n 5) 130; Babaoğlu (n 4) 45; Küçükdağlı (n 14) 1000. Kira bedelinin belirlenmesine ilişkin hükümlerin kural olarak belirli süreli kira sözleşmelerine uygulanması gerektiği yönünde bkz. Gümüş, *Kira* (n 5) 69. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde TBK m.344/II uyarınca tespit davası açılmayacağı yönünde bkz. Özen (n 5) 2061.

⁶² Özen (n 5) 2061.

⁶³ Özen (n 5) 2054.

boyunca aynı hükme başvurulamaz (TBK m.344/III, c. 2). Yenilenen dönemlerde somut olayın özelliğine göre TBK m.344/I-II uygulama alanı bulabilir⁶⁴.

II. Kiraya Verenin Uyarlama Talebinin Şartları

A. Sözleşmelerin Uyarlanması

İrade özgürlüğünün, borçlar hukukundaki görünümü olan sözleşme özgürlüğü ilkesi, Anayasa m.48/c.1'de, “Herkes, dilediği alanda çalışma ve sözleşme hürriyetlerine sahiptir” ifadesiyle teminat altına alınmış, TBK m.26'da ise “Taraflar, bir sözleşmenin içeriğini kanunda öngörülen sınırlar içinde özgürce belirleyebilirler” şeklinde düzenlenmiştir. Yasada tanımlanmayan ve yalnızca sözleşmenin içeriği açısından ele alınan sözleşme özgürlüğü ilkesi, geniş anlamı ile sözleşme yapıp yapmama, sözleşmenin tarafını seçme, içeriğini, tipini, şeklini belirleme ya da tarafların anlaşması ile sözleşmeyi değiştirme ve sona erdirmeye özgürlüklerini de kapsamaktadır⁶⁵. Bu doğrultunda sözleşme özgürlüğü, kişilerin özel hukuk ilişkilerini, yasal sınırlar içinde, sözleşmeler vasıtasıyla düzenleyebilmeleri şeklinde tanımlanmaktadır⁶⁶. Tarafların tümüyle kendi iradelerinin yansıması olan sözleşmelerine bağlı kalmaları da hukuk güvenliğinin ve sözleşmelerin ekonomik ve sosyal boyutunun bir gereğidir⁶⁷. Başlangıçta özgür iradeleri ile sözleşmelerini düzenleyen taraflar, onun kurulmasının ardından şartlar ağırlaşsa bile edimlerini yerine getirip getirmemekte ya da sözleşmeyi sona erdirmekte serbest olmayıp kendi

⁶⁴ İncoğlu, *Kira Hukuku* C. 2 (n 5) 142; Gümüş, *Kira* (n 5) 71-72.

⁶⁵ Necip Kocayusufpaşaoğlu, *Borçlar Hukukuna Giriş, Hukuki İşlem, Sözleşme*, C. 1 (7. Bs., Filiz 2017) § 40, N.1, 4; Selahattin Sulhi Tekinay, Servet Akman, Haluk Burcuoğlu ve Atilla Altop, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (7. Bs., Filiz 1993) 362-363; Latif Tile, *Uyarlama Sebebi Olarak Aşırı İfa Güçlüğü* (Yetkin 2021) 13; Arat (n 7) 43; Fikret Eren ve Ünsal Dönmez, *Eren Borçlar Hukuku Şerhi C.I m.1-48* (Yetkin 2022) § 5 N.5; İbrahim Kaplan, *Hakimin Sözleşmeye Müdahalesi, Sözleşmenin Yorumu, Sözleşmenin Tamamlanması, Sözleşmenin Değişen Hal ve Şartlara Uyarlanması* (2. Bs., Ankara 2007) 19; M. Kemal Oğuzman ve Turgut Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler C.I* (19. Bs., Vedat 2021) N.80-83; Heinrich Honsell, *Schweizerisches Obligationenrecht: Besonderer Teil* (8. Aufl., Stämpfli 2006) 9; Jacques Bischoff, *Vertragsrisiko und Clausula Rebus Sic Stantibus* (Schulthess 1983) 5-6; İlayla Yörük, *Türk Hukukunda Sözleşmelerin Uyarlanması* (On İki Levha 2021) 10. Konu hakkında bkz. Yargıtay HGK, 922/548, 31.5.2023: “2. 2709 Sayılı Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın 12/1. maddesinde herkesin kişiliğine bağlı, dokunulmaz, devredilmez ve vazgeçilmez temel hak ve hürriyetlere sahip olduğu düzenlendiği gibi, 48/1. maddesinde de herkesin dilediği alanda çalışma ve sözleşme hürriyetinin bulunduğu kabul edilerek kişilerin irade özgürlüğüne sahip olduğu temel ilke olarak benimsenmiştir. Borçlar hukukumuzda hâkim olan “sözleşme serbestliği” ilkesinin kaynağı da irade özgürlüğüne dayanmaktadır. 3.Sözleşme serbestliği ve özgürlüğünün; sözleşme yapıp yapmama, sözleşmenin karşı tarafını seçme, sözleşmenin içeriğini, tipini ve şeklini belirleme, sözleşmenin içeriğini değiştirme ve sözleşmeyi ortadan kaldırma gibi biçimleri bulunmaktadır. 4.6098 Sayılı Kanun'un 26. maddesi maddesinde tarafların kanunda öngörülen sınırlar içinde, sözleşmenin içeriğini özgürce belirleyebilecekleri kabul edilmiştir.” < <https://lib.kazanci.com.tr/> > Erişim Tarihi 21.5.2024.

⁶⁶ Eren ve Dönmez, *Eren Borçlar Hukuku Şerhi C.I m.1-48* (n 65) §4 N.4; Fahri Erdem Kaşak, *Sözleşme Özgürlüğünün Sınırı Olarak Kanunun Emredici Hükümlerine Aykırılık* (On İki Levha 2021) 44; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop (n 65) 362; Nagehan Kırkbeşoğlu, *6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Uyarlanmış Türk Özel Hukukunda Kısmi Hükümsüzlük* (Vedat 2011) 23.

⁶⁷ Tile (n 65) 15, 17; Arat (n 7) 51; Baysal, *Uyarlama* (n 7) N.13; Ümmühan Kaya, ‘Sözleşmenin Uyarlanmasında Sonradan Değişen Şartlar ve Öngörülemezlik İlkesi’ in Gökhan Antalya, Murat Topuz (eds) (2016) 22 (3) *Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan C.II* Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi 1569, 1570; Yörük (65) 11; Kaplan (n 65) 118; Seçkin Topuz, *Türk-İsviçre ve Alman Borçlar Hukukunda Denge Bozulması ve İfa Güçlüğü Durumlarında Sözleşmeye Müdahale* (Yetkin 2009) 64-65.

kuralları ile bağılıdır⁶⁸. Başka ifadeyle sözleşme şartlarının değişmesine rağmen borçlunun aynen ifa yükümlülüğü devam eder. Aksi halde sözleşmeden doğan borcun ifasının borçlunun isteğine bırakılması söz konusu olur ki bu da hukuki güvenliği ortadan kaldırır⁶⁹. Bu anlayış, sözleşmelerin kurulduğu şekli ile değişen şartlardan etkilenmeden aynen ifa edilmesi zorunluluğunu anlatan, sözleşmeye bağlılık (pacta sunt servanda) ilkesi olarak sözleşmeler hukukunun temelinde yer alır⁷⁰. Başlangıçta sözleşme içeriğine müdahale etmeyen hukuk düzeni, sözleşmenin kurulmasının ardından şartların aynen uygulanmasını teminat altına alır⁷¹ (TBK m.26, AY m.48). Sözleşmenin kurulduğu sıradaki şartlar, ekonomik, siyasi, doğal olaylar veya yasal düzenlemeler şeklinde örnekleyebileceğimiz sebeplerle ağırlaşır ifanın borçludan beklenmesini dürüstlük kuralına aykırı düşecek şekilde zorlaştırır ise sözleşmeye bağlılık ilkesini mutlak şekilde uygulamak sözleşme adaleti, hakkaniyet ilkelerinin bertaraf edilmesi riskini yaratabilir⁷². Bu risk modern hukuk anlayışında, pacta sunt servanda ilkesinin hem tamamlayıcısı hem sınırı olduğu kabul edilen sözleşmelerin değişen şartlara uyarlanması ilkesi ile yaratılan istisna ile aşılmaktadır⁷³. Uyarlama

⁶⁸ Bischoff (n 65) 7; Kaplan (n 65) 118; Arat (n 7) 51-52; Topuz (n 67) 64; Mustafa Alper Gümüş, *Teorisyle ve Yargıtay Uygulamasıyla Sözleşmelerin Uyarlanması* (TBK m.138) (Yetkin 2022) 1; Zafer Kahraman, *Beklenmedik Haller ve Hukuki Sonuçları* (Mücbir Sebep, İfa İmkânsızlığı, İşlem Temelinin Çökmesi, Uyarlama ve Frustration Doktrini) (Vedat 2023) 170. Yargıtay HGK, 13-2308/994, 14.9.2021: “Hukukumuzda sözleşmeye bağlılık (Ahde Vefa-Pacta Sunt Servanda) ve sözleşme serbestliği ilkeleri kabul edilmiştir. Bu ilkelere göre, sözleşme yapıldığı andaki gibi aynen uygulanmalıdır.” < <https://lib.kazanci.com.tr/> > Erişim Tarihi 21.5.2024.

⁶⁹ Tile (n 65) 17; Bischoff (n 65) 8.

⁷⁰ Kaya (n 67) 1570; Fikret Eren ve Ünsal Dönmez, *Eren Borçlar Hukuku Şerhi C.III m.83-206* (Yetkin 2022) TBK m.138 N.2; Gülmelihat Doğan, ‘Aşırı İfa Güçlüğü Nedeniyle Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması’ (2014) (111) Türkiye Barolar Birliği Dergisi 9, 10; Bischoff (n 65) 8. İlkeyi, sözleşmenin değişmezliği prensibi olarak ifade eden görüş için bkz. Eleanor Cashin-Ritane, ‘Emprevizyon, Hardship ve İşlem Temelinin Çökmesi: Pacta Sunt Servanda ve Alman-Fransız Hukuki İlişkilerinde Sözleşmelerin Uyarlanmasına Giden Yollar’ çev. Başak Baysal (2005) LXIII (63) İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası 321, 324.

⁷¹ Arat (n 7) 51; Bischoff (n 65) 8.

⁷² Kahraman (68) 171; İsmail Atamulu, ‘Kira Bedelinin Uyarlanması’ iç Hayrunnisa Özdemir (edr), Kira Hukuku Davaları (Seçkin 2023) 399; Eren ve Dönmez, *Eren Borçlar Hukuku Şerhi C.III m.83-206* (n 70) TBK m.138 N.2; Oğuzman ve Öz (n 65) N.1835; Kaplan (n 65) 117-119; Rona Serozan, ‘Karşılıklı Sözleşmelerde Baştan Dayatılmış veya Sonradan Oluşmuş Edimler Arası Dengesizliğin Uyarlama Yoluyla Düzeltilmesi’ *Prof. Dr. M. Kemal Oğuzman’ın Anısına Armağan* (Beta 2000) 1013, 1023; Yeşim Güleklî, ‘Aşırı İfa Güçlüğü ve Alacaklının Tasavvurunun Boşa Çıkması Halinde İşlem Temelinin Çökmesi Öğretisi’ (1990) 15 (18) İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi 43, 43; Tile (n 65) 15.

⁷³ Astrid Stadler, in Othmar Jaurenig BGB, *Bürgerliches Gesetzbuch mit Rom-I-, RomII-VO, EuUnthVO/HUntProt und EuErbVO* (19. Aufl., C.H Beck 2023) BGB § 313 Rn.1, 2; Martin Fries, in Reiner Schulze BGB, *Bürgerliches Gesetzbuch – Handkommentar* (12. Aufl., Nomos 2024) § BGB 313 Rn.1; Thomas Finkenauer, in Münchener Kommentar zum BGB, Band III, *Schuldrecht-Allgemeiner Teil II* (9. Aufl., C.H. Beck Verlag 2022) BGB § 313 Rn.3; Gümüş, *Uyarlama* (n 68) 2; Başak Baysal, ‘Aşırı İfa Güçlüğü’, Derleyen M. Murat İnceoğlu, *Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu: Makaleler-Tebliğler* (On İki Levha 2011) 113, 116 vd. Yargıtay kararlarında da uyarlama, sözleşmeyle bağlılık ilkesinin istisnası olarak ifade edilmekte, uyarlama kurumunu tali ve yardımcı nitelikte değerlendirmektedir. Bkz. Yargıtay 3 HD, 2236/2547, 4.10.2023: “.. 6098 sayılı Kanun’un aşırı ifa güçlüğü başlıklı 138 inci maddesi; “Sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülmemiş ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum, borçludan kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkar ve sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguları, kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirir ve borçlu da borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olursa borçlu, hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme, bu mümkün olmadığı takdirde sözleşmeden dönme hakkına sahiptir. Sürekli edimli sözleşmelerde borçlu, kural olarak dönme hakkının yerine fesih hakkını kullanır. Bu madde hükmü yabancı para borçlarında da uygulanır.” şeklinde düzenlenmiştir. 2. İlgî maddenin gerekçesinde ise “Bu yeni düzenleme, öğreti ve uygulamada sözleşmeye bağlılık (ahde vefa) ilkesinin istisnalarından biri olarak kabul edilen, “işlem temelinin çökmesi”ne ilişkindir. İmkânsızlık kavramından farklı olan aşırı ifa güçlüğüne dayanan uyarlama isteminin temeli, Türk Medenî Kanununun 2 nci maddesinde öngörülen dürüstlük kurallarıdır. Ancak, sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması ya da dönme hakkının kullanılması, şu dört koşulun birlikte gerçekleşmesine bağlıdır”. < www.lexpera.com.tr > Erişim tarihi 29.2.2024.

en öz anlatımla, sözleşmenin kurulduğu sıradaki şartların, sonradan taraflarca veya bunun mümkün olmaması halinde hâkimin müdahalesiyle değiştirilmesi olarak tanımlanmaktadır⁷⁴.

Uyarılma, teorik temelleri uzun gelişim sürecine dayanan ve birçok ilke ve kurum ile bağlantılı geniş bir kavramdır. Doktrinde ve yargı kararlarında, uyarılma ile bağlantılı olarak emprevizyon, beklenmeyen hal, hâkimin sözleşmeye müdahalesi, clausula rebus sic stantibus, işlem temelinin çökmesi ve aşırı ifa güçlüğü kavramlarının kullanıldığı ve terim birliğinin bulunmadığı görülmektedir⁷⁵. Esasen bunlar uyarılmanın dayandığı teorileri, uyarlamaya neden olan olay gruplarını ya da uyarılmanın şartlarını ifade eden, uyarılmanın tümüyle karşılığı olmayan ancak kurumla bağlantılı kavramlardır. Her birinin açıklanmasının ve uyarılma ile bağının ortaya konulmasının konumuzun kapsamını aşacağı açıktır. Bu nedenle çalışmamızda, sözleşmelerin değişen şartlara uyarlanmasında TBK m.138 bakımından esas alınmış olan işlem temeli teorisi üzerinden değerlendirme yapılacaktır. Çünkü TBK m.138'in madde gerekçesinde, hükmün öğreti ve uygulamada sözleşmeye bağlılık (ahde vefa) ilkesinin istisnalarından kabul edilen işlem temelinin çökmesine ilişkin olduğu ve aşırı ifa güçlüğüne dayanan uyarılma isteminin temelinin, TMK m.2 hükmünde öngörülen dürüstlük kurallarının bulunduğu ifade edilmektedir⁷⁶. Buradan hareketle, TBK m.138'in yapılandırılmasında, işlem temeli teorisinin hâkim olduğu Alman Hukukunun esas alındığı sonucuna varılmakta ve Türk Hukuku bakımından da uyarılmanın şartları incelenirken işlem temeli teorisi esas alınarak yorum yapılması gerektiği kabul edilmektedir⁷⁷. Bu noktada işlem temeline değinilmesi zorunludur.

⁷⁴ Kahraman (n 68) 196; Gümüş, *Uyarılma* (n 68) 1.

⁷⁵ Baysal, 'Aşırı İfa Güçlüğü', (n 73) 117; Baysal, *Uyarılma* (n 7) N.262, 269. Yargıtay kararları bakımından aynı yönde bkz. Gümüş, *Uyarılma* (n 68) 33. Yargıtay da kararlarında, teorilere ilişkin bir ayırım yapmamakta ve kimi zaman tamamına birlikte atıf yapmakta kimi zaman ise münferit olarak ilgili teoriden bahsetmektedir. Bkz. Yargıtay HGK, 972/67, 15.2.2023: "Türk hukukunda, hem clausula rebus sic stantibus ilkesi, hem de işlem temelinin çökmesi kuramı uygulanmak suretiyle, uyarılma davalarının görülebilir olduğu benimsenmiş ise de işlem temelinin çökmesi kavramının uygulanabilmesi için, sonradan meydana gelen değişikliklerin önceden teşhis ve tahmin edilememiş olması gerekir" < www.lexpera.com.tr. > Erişim tarihi 29.2.2024.

⁷⁶ Gerekçede yer alan ifadeler şöyledir: "818 sayılı Borçlar Kanunu'nda yer verilmeyen, "III. Aşırı ifa güçlüğü" kenar başlıklı yeni bir maddedir. Tasarının tek fıkradan oluşan 137 nci maddesinde, aşırı ifa güçlüğü düzenlenmektedir. Bu yeni düzenleme, öğreti ve uygulamada sözleşmeye bağlılık (ahde vefa) ilkesinin istisnalarından biri olarak kabul edilen, "işlem temelinin çökmesi"ne ilişkindir. İmkânsızlık kavramından farklı olan aşırı ifa güçlüğüne dayanan uyarılma isteminin temeli, Türk Medenî Kanununun 2 nci maddesinde öngörülen dürüstlük kurallarıdır. Ancak, sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması ya da dönme hakkının kullanılması, Tasarının 137 nci maddesinde belirtilen şu dört koşulun birlikte gerçekleşmesine bağlıdır: 1. Sözleşmenin yapıldığı sırada, taraflarca öngörülmemiş ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum ortaya çıkmış olmalıdır. 2. Bu durum borçludan kaynaklanmamış olmalıdır. 3. Bu durum, sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguları, kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirmiş olmalıdır. 4. Borçlu, borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olmalıdır. Maddeye göre, uyarılmanın bütün koşulları gerçekleşmişse borçlu, hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteyebilir. Bunun mümkün olmaması halinde borçlu, sözleşmeden dönebilir; sürekli edimli sözleşmelerde ise kural olarak, fesih hakkını kullanır. <https://www5.tbmm.gov.tr/tutanaklar/TUTANAK/TBMM/d23/c050/tbmm23050003ss0321.pdf>. Erişim Tarihi 24.5.2024.

⁷⁷ TBK m.138 hükmünün, Alman hukuku kaynaklı işlem temeli teorisi ve bu teori üzerinden kaleme alınan BGB § 313 örnek alınarak yapılandırıldığı yönünde bkz. Gümüş, *Uyarılma* (n 68) 39. TBK m.138 hükmünün, işlem temeli teorisi esas alınarak düzenlendiği yönünde bkz. Kahraman (n 68) 179. TBK m.138 yorumlanırken, uyarılma konusunda en tutarlı çözümleri veren ve önemli bir uygulaması olan işlem temeli teorisinin kabul edilmesi gerektiği yönünde bkz. Baysal, *Uyarılma* (n 7) N.359. Aksi yönde bkz. Ferhat Canbolat, *Sözleşmelerde Amacın Gerçekleşmesi, Çökmesi ve Boşa Çıkması* (Yetkin 2012) 232 vd.; Topuz (n 67) 306.

Öncelikle belirtmek gerekir ki, işlem (sözleşme) temeli ile sözleşmenin içeriği birbirinden farklı anlamdadır⁷⁸. Sözleşmenin içeriği, tarafların açık veya örtülü iradelerinin üzerinde uyduğu tüm hükümler olarak tanımlanmaktadır⁷⁹. İşlem temeli ise sözleşmenin içeriğinde yer almayan ancak tarafların sözleşmeyi kurma iradelerine etki eden halihazır veya geçmişteki durumlara ortak düşünce ve geleceğe yönelik beklentileri ya da tarafların beklentilerinden ve iradelerinin oluşumuna etkisinden bağımsız olarak sözleşmenin kurulduğu sırada var olan menfaatler dengesinin gelecekte de devam etmesi için gereken durum veya şartlardır⁸⁰. Tarafların iradelerine etki eden halihazır veya geçmişteki durumlara ortak düşünce ve geleceğe yönelik beklentileri subjektif, onların sözleşme kurma iradelerinin oluşumuna etkisinden bağımsız olarak sözleşmenin kurulduğu sırada var olan menfaatler dengesinin gelecekte de devam etmesi için gereken durum veya şartlar ise objektif işlem temeli olarak ifade edilmektedir⁸¹.

Çalışmamızda ekonomik kriz ve krizin etkilerinin azaltılması amacıyla yapılan düzenlemeler ele alındığı için konumuz objektif işlem temeline ilişkindir. Bu anlamda sözleşmenin içeriğine dahil olmamakla birlikte edim dengesinin başlangıçtaki gibi korunabilmesi için enflasyon artışının, ekonomik dalgalanmanın ülkenin özel şartları doğrultusunda makul bir seviyede kalması, paranın reel değerinin olağan şekilde değer kaybı, devletin sözleşmeye müdahale niteliğinde olağan dışı yasal değişiklikler yapmaması her sözleşme gibi kira sözleşmeleri açısından da tarafların tasavvurlarından eş deyişle subjektif beklentilerinden bağımsız objektif şartlardır. Bunların değişmesinin sözleşmeye etkisinin ağırlığı doğrultusunda işlem temelinin çökmesi söz konusu olur.

B. Yasal Düzenleme

Türk Borçlar Hukukunda, pacta sunt servanda ilkesinin istisnalarından olan uyarlama, yalnızca aşırı ifa güçlüğüne dayalı olarak ilk defa genel nitelikli TBK m.138 hükmünün, “Sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülme ve öngörülmesi

⁷⁸ Rona Serozan, *Borçlar Hukuku, İfa, İfa Engelleri, Haksız Zenginleşme* (4. Bs., Filiz 2006) § 20, N.3; Herdem Belen, 6098 Sayılı Borçlar Kanunu Genel Hükümler (Kısa Şerh) Sözleşmeden Doğan Borç İlişkileri, Borç İlişkisinin Hükümleri, (Bazı) Sona Erme Halleri Sistematik-Değişiklik-Yenilik Değerlendirmeleriyle (Beta 2014) 359 dn.566; Stadler, *BGB § 313* (n 73) Rn.8; Finkenauer *BGB § 313* (n 73) Rn.8-11,57; Fries, *BGB § 313* (n.73) Rn.5.

⁷⁹ Kırkbeşoğlu (n 66) 140.

⁸⁰ Karl Larenz, *Geschäftsgrundlage und Vertragserfüllung – Die Bedeutung veränderte Umstände* “im Zivilrecht (3. Aufl., C.H.Beck’sche 1963) 184-185; Kahraman (n 68) 183-187; Gümüş, *Uyarlama* (n 68) 17, 86, 341-342; Özlem Tüzüner ve Kerem Öz, ‘Aşırı İfa Güçlüğüne İlişkin İçtihat İncelemesi’, (2015) (3) Ankara Barosu Dergisi 421, 443-444; Gökhan Antalya, *Marmara Hukuk Yorumu, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C.V/1,3* in Gökhan Antalya (eds) (2. Bs., Seçkin 2019) N.1522-1523. Diğer tanımlar için bkz. Cashin-Ritane (n 70) 321; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop (n 65) 1005; Necip Kocayusufoğlu, ‘İşlem Temelinin Çökmüş Sayılabilmesi İçin Sosyal Felaket Olarak Nitelenebilecek Olağanüstü Bir Olayın Gerçekleşmesi Şart mıdır?’ *Prof. Dr. M. Kemal Oğuzman’ın Anısına Armağan* (Beta 2000)506-507. İşlem temelinin tanımlamak yerine hangi durumların işlem temeli sayılacağının çözülmesinin daha doğru bir yaklaşım olacağı yönünde bkz. Tile (n 65) 122-123.

⁸¹ Objektif ve subjektif işlem temeli ile büyük ve küçük işlem temeli ayrımları için bkz. Stadler, § 313 BGB (n 73) Rn.3-5; Finkenauer, *BGB § 313* (n 73) Rn.12-18; Antalya (n 80) N.1522-1523. Fries, *BGB § 313* (n.73) Rn.2-3.

de beklenmeyen olağanüstü bir durum, borçludan kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkar ve sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguları, kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirir ve borçlu da borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olursa borçlu, hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme, bu mümkün olmadığı takdirde sözleşmeden dönme hakkına sahiptir. Sürekli edimli sözleşmelerde borçlu, kural olarak dönme hakkının yerine fesih hakkını kullanır. Bu madde hükmü yabancı para borçlarında da uygulanır” şeklindeki ifadesi ile düzenlenmiştir⁸². Hüküm, tüm kira sözleşmelerine uygulama alanı bulur⁸³. Gerekçesinde atfı yapılan işlem temeli teorisinin 2002 reformuyla yasal düzenlemeye kavuştuğu BGB § 313 hükmünden farklı olarak TBK m.138 hükmü sözleşmenin kurulmasından sonraki eş deyişle geleceğe ilişkin durum değişikliklerini kapsamaktadır. “Sözleşmelerin Uyarlanması ve Sona Ermesi” (Anpassung und Beendigung von Verträgen) üst başlığı altında, “İşlem Temelinin Bozulması” (Störung der Geschäftsgrundlage) başlığıyla düzenlenen BGB § 313 hükmünde ise işlem temelinin yalnızca sözleşmenin kurulmasından sonra çökmesi (wegfall) değil (BGB § 313/I), aynı zamanda sözleşmenin kurulması sırasındaki yanlış tasavvurlar nedeniyle işlem temelinin baştaki eksikliği (fehlen) eş deyişle esaslı ortak saik hatası da (BGB § 313/II) düzenlenmektedir⁸⁴. Yasal sistematik bakımından Alman Hukukunda tek maddede düzenlenen işlem temelinin baştaki eksikliği ve sonradan çökmesi, Türk Hukukunda işlem temelindeki sorunun ortaya çıkış anına göre birbirinden bağımsız iki farklı hükümle düzenlenmiştir (TBK m.32, 138). İşlem temelinin sözleşmenin kurulması anında -baştan- eksik olması kaynak OR Art.24/I, b.4’ün karşılığı TBK m.32 hükmünde saikte yanılma başlığı altında düzenlenmektedir⁸⁵. Bu doğrultuda Türk-İsviçre Hukukunda, sözleşmenin kurulduğu sıradaki ve geçmişteki durumlara ilişkin yanlış düşünce ve tasavvurlar, BGB § 313/II düzenlemesinden farklı olarak irade bozukluğu türlerinden saik hatası olarak iptal edilebilirlik yaptırımına

⁸² Uyarlamanın şartlarının kümülatif olarak değerlendirilmesi gerektiği yönünde katıldığımız görüş için bkz. Atamulu (n 72) 408; Halûk Burcuoğlu, *Son Mahkeme Kararları ve Yargıtay Kararları Işığında Hukukta Beklenmeyen Hal ve Uyarlama – Taşınmaz Kirası Sözleşmelerinde ve Dövizle Endeksli Kredi Sözleşmelerinde Uyarlama Uygulaması* (Filiz 1995) 9; Bischoff (n 65) 183; Tekinay, Akman, Burcuoğlu ve Altop (n 65) 369; Arat (n 7) 94; Gümüş, *Uyarlama* (n 68) 86. Uyarlama için gereken şartlardan birinin zayıflığından kaynaklanan açığın diğerinin ağırlığıyla kapatılabileceği (kum yığını teorisi) ve işlem temelinin çökmesinden bahsedilebileceği yönündeki aksi görüş için bkz. Kaya (n 67) 1578; Baysal, *Uyarlama* (n 7) N.502; Hayri Pakdil, *Türk Borçlar Kanunu Madde 138 Çerçevesinde Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması* (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi 2020) 36; Serozan, *Borçlar Hukuku* (n 78) § 20, N.8.

⁸³ Atamulu (n 72) 404. Hükmün TMK m.5 atfıyla borçlar, aile, miras ve eşya hukuku sözleşmeleri için de uygulanabileceği yönünde bkz. Gümüş, *Uyarlama* (n 68) 39- 40; Baysal, *Uyarlama* (n 7) N.364; Stadler, § 313 BGB (n 73) Rn.6; Finkenauer, § 313 BGB (n 73) Rn.47; Fries, *BGB § 313* (n.73) Rn.4; Kahraman (n 68) 286.

⁸⁴ Stadler, § 313 BGB (n 73) Rn.3, 26; Finkenauer, § 313 BGB (n 73) Rn.1, 19; Fries, *BGB § 313* (n.73) Rn.18; Arat (n 7) 91; Kahraman (n 68) 250, 282 vd.; Gümüş, *Uyarlama* (n 68) 27 vd.; Tile (n 65) 87-88; Baysal, *Uyarlama* (n 7) N.97; Kaya (n 67) 1579; Tüzüner ve Öz (n 80) 443.

⁸⁵ Kocayusufpaşaoğlu ‘İşlem Temeli’ (n 80) 503, 511; Baysal, *Uyarlama* (n 7) N.50, 358. TBK m.32’deki “saiki sözleşmenin temeli sayması” ifadesi ile atıfta bulunulan sözleşme temelinin, mevcut ve geçmiş olaylara dayalı subjektif işlem temeli olduğu yönünde bkz. Gümüş, *Uyarlama* (n 67) 38.

tabidir⁸⁶. TBK m.138’de ise işlem temelinin aşırı ifa güçlüğü sebebiyle sözleşmenin kurulmasından sonra çökmesi ve sözleşmenin yeni şartlara uyarlanması ya da sona erdirilmesi düzenlenmektedir. Dolayısıyla TBK m.138, BGB § 313/I (*Nachträglicher Wegfall der Geschäftsgrundlage*) hükmünün tümüyle karşılığını oluşturmamaktadır. Her ne kadar BGB § 313/I’de ismen yer verilmemiş olsa da Alman Hukukunda işlem temelinin sonradan çökmesine yol açan sözleşme rizikoları, aşırı ifa güçlüğü, edimler arası dengenin bozulması ve sözleşme ile izlenen amacın boşa çıkmasına dayanmaktadır⁸⁷. Dolayısıyla Alman Hukukunda sözleşmenin değişen şartlara dayalı olarak uyarlanması, aşırı ifa güçlüğü aşan bir üst başlıktır. Başka ifadeyle aşırı ifa güçlüğü, uyarlamanın esasını oluşturan işlem temelinin çökmesi hallerinden yalnızca birini oluşturmaktadır. TBK m.138 hükmünün, yalnızca aşırı ifa güçlüğü düzenliyor olması haklı olarak eleştirilmiş ve uygulama alanı bakımından görüş

⁸⁶ Gümüş, *Uyarlama* (68) 97, 342; Baysal, *Uyarlama* (n 7) N.520; Oğuzman ve Öz (n 65) N.1837; Pınar Altınok Ormancı, ‘İşlem Temelinin Çökmesi ve Temel Hatası Arasındaki İlişki’ in Osman Berat Gürzumar (eds) *Halûk Komuralp Anısına Armağan C.3* (Yetkin 2009) 95, 95; Kaya (n 67) 1578. Bu tür durumlarda TBK m.331 uyarınca önemli sebeple feshin gündeme gelebileceği yönünde bkz. Yavuz, Özen ve Acar (n 5) 625. Yargıtay HGK, 972/67, 15.2.2023: “Değişen şartların öncelikle sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkması gerekir. Sözleşmenin kurulmasından önce var olan ancak taraflarca bilinmeyen veya yanlış tasavvur edilen şartlar sözleşmenin uyarlanmasına değil irade sakatlıklarına yol açar”. < <https://lib.kazanci.com.tr/> > Erişim Tarihi 21.6.2024.

⁸⁷ Gümüş, *Uyarlama* (68) 27; Fries, *BGB § 313* (n.73) Rn.13, 23-25; Canbolat (n 77) 212 vd.; Stadler, *§ 313 BGB* (n 73) Rn.15-17; BT-Drucks, 14/6040, 174-175. <https://dserver.bundestag.de/btd/14/060/1406040.pdf>. Erişim Tarihi 28.5.2024.

ayrılıklarına neden olmuştur⁸⁸. Bir görüşe göre, TBK m.138 hükmünde, işlem temelinin çökmesine neden olan hallerden yalnızca aşırı ifa güçlüğü düzenlendiği için edimler arasındaki dengenin bozulması ve işlemin amacının boşa çıkması hallerinde hükmün uygulama alanı bulamayacağı savunulmaktadır⁸⁹. Katıldığımız diğer görüşe göre ise aşırı ifa güçlüğünün hukuki temelinin işlem temelinin çökmesi teorisi olduğu

⁸⁸ Edimin öz değerinin veya enflasyon sebebiyle paranın (karşı edimin) değerinin düşmesi gibi borçlunun ifa güçlüğüne düşmediği ancak borçlunun ediminin değerinin, karşı edim karşısında düşük veya yüksek kaldığı durumları TBK m.138'in dışında bırakmanın isabetli olmadığı, işlem temelinin çökmesi hükmü olarak daha kapsayıcı şekilde kaleme alınması gerektiği yönünde bkz. Esmâ Elif Şafak Sarıkaya, *Teorik Boyutuyla İfa İmkansızlığı* (On İki Levha 2022) 192; Ayşe Havutçu, 'İfa Engelleri ve İfa Engellerine Bağlı Hukuki Sonuçlar' Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Özel Hukuk Sempozyumu, Özel Sayı 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu (3-4 Haziran 2011) Sempozyum No: III Prof. Dr. Cevdet Yavuz "a Armağan (Legal 2012) 307, 325; Gümüş, *Uyarılma* (n 68) 36 vd.; Baysal, *Uyarılma* (n 7) N.525 vd. Konuya ilişkin olarak Adalet Komisyonu Raporunda ise şu ifadelerle yer verilmiştir: "Tasarının 137 nci maddesi teselsül nedeniyle 138 inci madde olarak aynen kabul edilmiştir. Ancak, Tasarının 137 nci maddesi ile ilgili tekrar-i müzakere talebinde bulunulmuş ve maddenin yeniden görüşülmesi sırasında, madde başlığının "sözleşmenin uyarlanması" biçiminde değiştirilmesi, aşırı ifa güçlüğü dışında kalan uyarılma sebeplerinin de mukayeseli hukuk ve doktrin temelinde düzenlenmesi gereği dile getirilmiştir. Sorunla ilgili olarak bir öneri de geliştirilmiş, çözüme bilim kurulu karşı çıkmış, Komisyonca, Genel Kurul aşamasına kadar bir önerge geliştirilmesi temennisi ile madde oylanmıştır. Konu ile ilgili Avrupa Sözleşme Hukuku maddesi şöyledir: "Madde 6:111: Hâl ve Şartların Değişmesi 1) Sözleşmeden doğan yükümlülüklerin, ifa ister edim için gerekli harcamaların artması ister karşı edimin değerinin düşmesi nedeniyle ağırlaşmış olsa dahi, yerine getirilmesi gerekir. 2) Ancak eğer sözleşmenin ifası şartlardaki değişiklik sonucu aşırı ölçüde güçleşmiş ise taraflar aşağıdaki şartların mevcudiyeti hâlinde sözleşmenin değiştirilmesini veya sona erdirilmesini müzakere etmekle yükümlüdürler: a) Hâl ve şartların sözleşmenin kurulmasından sonra değişmiş olması; b) Hâl ve şartların değişme ihtimalinin sözleşmenin kurulduğu anda öngörülemez olması; c) Sözleşmeyle, hâl ve şartların değişmesi riskinin bundan etkilenen kişiye yükletilmemiş olması 3) Tarafların uygun bir süre içerisinde mutabakata varamamaları hâlinde, mahkeme, a) Kendi tespit edeceği bir tarihte ve şartlarla sözleşmeyi sona erdirebilir; veya b) Hâl ve şartların değişmesinden kaynaklanan kâr ve zararı taraflar arasında adil bir biçimde paylaşmak suretiyle sözleşmeyi uyarlayabilir. Her iki durumda da mahkeme, taraflardan birinin müzakereden kaçınmasından veya müzakereleri dürüstlük kuralına aykırı bir biçimde kesmesinden kaynaklanan zararın tazminine de hükmedebilir." Konu ile ilgili Alman Medeni Kanunu hükümleri şöyledir: "BGB § 313 İşlem Temelinin Bozulması 1) Sözleşmenin temeli oluşturan hâl ve şartlar sözleşmenin kurulmasından sonra ağır bir biçimde değişmiş ve taraflar bu değişikliği öngörmüş olsalardı sözleşmeyi hiç yapmayacak veya başka bir içerikle yapacaklarsa, somut olayın özelliklerinin, özellikle de kanuni veya sözleşmesel risk dağılımının göz önünde tutulması sonucunda taraflardan birinden sözleşmeye olduğu gibi bağlı kalmasının beklenemeyeceği durumlarda, sözleşmenin uyarlanması istenebilir. 2) Tarafların sözleşmenin temeli hâline gelen eşaşı tasavvurlarının sonradan yanlış olduğunun ortaya çıkması, hâl ve şartların değişmesine müsaavidir. Türkiye Büyük Millet Meclisi (S. Sayısı: 321) -273- 3) Sözleşmenin uyarlanmasının mümkün olmadığı veya taraflardan birinden beklenemediği durumlarda, mağdur olan taraf sözleşmeden dönebilir. Sürekli borç ilişkilerinde dönme hakkının yerini fesih hakkı alır. BGB § 314 Sürekli Borç İlişkilerinin Haklı Sebep Feshi Kündigung von Dauerschuldverhältnissen aus wichtigem Grund 1) Taraflardan her biri haklı sebeplerin mevcudiyeti hâlinde sürekli bir borç ilişkisini, bir fesih süresine riayet etmeksizin feshedebilir. Somut olayın bütün özelliklerinin göz önünde bulundurulması ve karşılıklı menfaatlerin değerlendirilmesi sonucunda fesih hakkını kullanan taraftan sözleşmeye kararlaştırılan sürenin veya fesih süresinin dolmasına kadar devamının beklenemeyeceği durumlarda haklı bir sebep mevcuttur. 2) Haklı sebebi sözleşmeden doğan bir yükümlülüğün ihlalinin oluşturduğu durumlarda, fesih hakkı, verilen ek sürenin sonuçsuz kalmasından sonra kullanılabilir. § 323fıkra 2 hükmü kıyasen uygulanır. 3) Hak sahibi fesih hakkını sadece, fesih sebebi öğrendikten sonra uygun bir süre içerisinde kullanabilir. 4) Fesih hakkının kullanılmış olması, tazminat talep etme hakkını ortadan kaldırmaz." Tasarı, ifa güçlüğü dışında kalan uyarılma sebeplerini kapsamamaktadır. İfa güçlüğü oluşturmaya bile karşı edimin değerinin azalması sebebiyle edimler-arası dengenin bozulması, sözleşme amacının bozulması gibi işlem temelinin çökmesi hâlleri dışında bırakılmıştır. Bu durumda uyarılmanın düzenlenmemesi tercih olunmalıdır. Çünkü bu hâlde, diğer uyarılma sebeplerinin aksi ile kanıt yorumu yoluyla yasaklandığı sonucuna ulaşılabilir. Doktrin buna özellikle işaret etmektedir (Dr. Arat, Ayşe. Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması, Ank.2006, Dr. Topuz, Seçkin. Denge Bozulması ve İfa Güçlüğü Durumlarında Sözleşmeye Müdahale. Yayınlanmamış (yakında yayımlanacak doktora tezi). Düzenleme yokluğunda yargı (TMK m.2/1 veya m.1/II) yoluyla sonna özgü içtihat hukukunu geliştirerek ihtiyacı giderecektir". www.

⁸⁹ Tüzüner ve Öz (n 80) 440; Canbolat (n 77) 232-233. Edimler arasındaki dengenin bozulması ve işlemin amacının boşa çıkması hallerinde, TBK m.138'in uygulanamayacağı, uyarılma boşluğunu dolduracak yedek hüküm de bulunmadığından TMK m.1 uyarınca bu boşluğun doldurulması gerektiği, boşluğu doldururken TMK m.2 dürüstlük kuralından faydalanılacağı yönünde bkz. Kahraman (n 68) 335, 342-343. İfa güçlüğü dışında işlem temelinin çöktüğü diğer hallerde sorunun MK.m.2 ve m.1/II hükümlerine dayanılarak içtihat yoluyla çözümlenmesi gerekeceği yönünde bkz. Cem Baygın, 'Türk Borçlar Kanunu'nun Borç İlişkisinin Hükümleri Borçların ve Borç İlişkilerinin Sona Ermesi Konularında Getirdiği Bazı Yenilik ve Değişiklikler' (2010) XIV (3-4) Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 119, 143.

göz önüne alınarak TBK m.138 hükmünün kapsamına genişletici yorum ile edimler arası dengenin bozulması ve işlemin amacının boşa çıkması da dahil edilmektedir⁹⁰.

C. Şartları

1. Durum Değişikliği Yaratan Bir Olayın Gerçekleşmesi

Türk Borçlar Kanunu m.138 hükmünde, uyarlamanın şartlarından biri olarak olağanüstü bir durumun, sözleşmenin şartlarını değiştirmesi aranmaktadır. Hükmün ifadesindeki olağanüstü durum ile bir olayın gerçekleşmesi kastedilmektedir⁹¹. Söz konusu olayın ortaya çıkış anı, niteliği ve sözleşmeye etkisi bakımından belirli özellikleri taşıması gerekir. Olağanüstü olay, sözleşmenin kurulmasından sonra ve ifa gerçekleşmeden önce ortaya çıkmış olmalı ya da uyarlama talep eden taraf borcunu haklarını saklı tutarak ifa etmelidir⁹². Olayın niteliği bakımından ise görüş ayrılıkları bulunmaktadır. Bir kısım yazara göre, uyarlama için işlem hayatının ve toplumun genelini ya da çok sayıda sözleşme ilişkisini etkileyen, kişileri aşan ve objektif nitelikte olağanüstü olayın gerçekleşmesi gereklidir⁹³. Bu tür olaylar, toplumun geneline veya bir kısmına etki eden sosyal felaketler (*Sozialkatastrophen*) olarak isimlendirilmektedir⁹⁴. Hükmün gerekçesinde atıf yapılan, işlem temeli teorisinin esas alındığı BGB 313/I'de, uyarlamaya sebep olabilecek durum değişikliklerinin, olağanüstü olaylara dayanması aranmamaktadır⁹⁵. Gerekçede bir yandan BGB § 313 ile

⁹⁰ TBK m.138'deki aşırı ifa güçlüğü, genişletici yorumla edimler arası aşırı oransızlığı ve amacın boşa çıkmasını da kapsayacak şekilde kullanıldığının kabul edilmesi gerektiği ve anılan olay gruplarının sözleşme rizikosu olduğu yönünde bkz. Gümüş, *Uyarlama* (n 68) 127-129. Yasanın amacı ve negatif eşitlik ilkesi doğrultusunda örtülü kanun boşluğu bulunduğu kabul edilerek teleolojik reduksiyon yöntemi ile düzenlemenin tamamlanması için edimler arasındaki denge ilişkisinin bozulmasının da hükmün kapsamına dahil edilmesi ve işlem temeli teorisinin kapsamının aşırı ifa güçlüğü ile edimler arasındaki dengenin bozulması olarak kabul edilmesi gerektiği yönünde bkz. Tile (n 65) 281. Yasa koyucunun TBK m.138'de sadece aşırı ifa güçlüğü düzenlemesinin amacın boşa çıkmasını ve edimler arası dengenin bozulmasını dışladığı şeklinde yorumlanamayacağı, bu yorumun kabul edilmesi halinde hükmün fiilen uygulanamayacağı yönünde bkz. Baysal, *Uyarlama* (n 7) N.525-528. TBK m.138'ün lafzı ile anlaşılırsa kiraya verenin özellikle aşırı enflasyon nedeniyle kira bedelinin reel değerinin aşırı düştüğü durumlarda uyarlama davası açamayacağı, hükümde örtülü kanun boşluğunun bulunduğu kabul edilerek teleolojik reduksiyon ile TBK m.138'in edimler arası aşırı oransızlık şeklinde ortaya çıkabilecek diğer işlem temeli bakımından da uygulanabileceği yönünde bkz. Gümüş, *Kira* (n 5) 84-85. TBK m.138'in yasalama süreci değerlendirildiğinde yasa koyucunun işlem temelinin çökmesi hallerinin Türk hukukunda en sık rastlanan hallerine ilişkin çözüm getirmemesi ve aşırı ifa güçlüğü hâlinde işlem temelinin çökmesinin diğer iki hâline ilişkin çözümü yargıya bırakmasının yerinde olmadığı yönünde bkz. Yörük (n 65) 43-44. Hükmün geniş yorumlanması ve edimler arası dengenin bozulması durumlarında da uygulama alanı bulması gerektiği yönünde bkz. Yavuz, Özen ve Acar (n 5) 633. TBK m.138 hükmünün, edimler arasındaki denge ilişkisinin bozulmasını da düzenlediği yönünde bkz. Antalya (n 80) N.1532.

⁹¹ Gümüş, *Uyarlama* (n 68) 133.

⁹² Tile (n 65) 126; Pakdil (n 82) 38; Görmez (n 5) 150 vd.; Arat (n 7) 95, 123; Bischoff (n 65) 184.

⁹³ Bischoff (n 65) 184; Kemal Tahir Gürsoy, *Hususi Hukukda Clausula Rebus Sic Stantibus (Emprevizyon Nazariyesi)* (Güney 1950) 106-107; Gümüş, *Kira* (n 5) 84.

⁹⁴ Bischoff (n 65) 184. Yargıtay da olağanüstü nitelikte olayların yarattığı durum değişikliklerinin gerçekleşmesini aramaktadır. Yargıtay HGK, 972/67, 15.2.2023: "Somut olay itibarıyla sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin şartlardan; sözleşmenin değişen şartlarının taraflarca öngörülmemesi ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum oluşturmamasının üzerinde durulması gerekir. Sözleşmenin kurulmasından sonra değişen şartlar, sözleşmenin kuruluşu safhasında mevcut olmayan ve o zamanki gerçeklerle bağdaşmayan, ancak sözleşmenin ifası sırasında ortaya çıkmış olan ve sözleşme bakımından belirli bir önemi haiz bulunan olaylardır. ...Ayrıca sonradan ortaya çıkan olağanüstü durum toplumun tamamını yahut belirli bir kısmını etkilemiş olmalıdır. Sadece birkaç borçluyu etkileyen olaylar sözleşmenin uyarlanması için yeterli değildir" < <https://lib.kazanci.com.tr/> > Erişim Tarihi 21.6.2024.

⁹⁵ Gümüş, *Uyarlama* (68) 37.

yasal düzenleme haline gelmiş olan işlem temeli teorisine atfı yapılması, diğer yandan uyarlama kurumunun olağanüstü bir olaya dayanan durum değişikliği üzerinden yapılandırılması haklı olarak eleştirilmektedir⁹⁶. Katıldığımız görüş uyarınca, TBK m.138 hükmünde ifadesini bulan olağanüstü olayı, uyarlamanın amacı doğrultusunda geniş yorumlamak gerekir⁹⁷. Hükmün ratio legisi, sonradan değişen şartlar nedeniyle bozulan edim dengesinin denkleştirici adalet ilkesi ışığında onarılmasını sağlamak ve başlangıçtaki sözleşme adaletini yeniden tesis etmektir⁹⁸. Dolayısıyla bu kurum sözleşmedeki edim dengesini eş deyişle doğrudan tarafların hukukunu ilgilendirir. Doğaldır ki bozulan edim dengesinin yeniden tesisi toplumsal barışı ve ekonomik kamu düzenini de etkileyecektir. Ancak bu sonuç dolaylıdır, uyarlamanın asli amacı değildir. Uyarlama için olağanüstü olayın toplumu etkileyecek boyutta olmasının aranması hükmün amacı ile bağdaşmamaktadır.

Olayın nitelemesinde, coğrafi veya demografik olarak yaygınlığından değil, halihazır sözleşme ilişkisine etkisine ağırlığından hareket edilmelidir. Kaldı ki hükümde, durum değişikliğine neden olan olayın borçludan kaynaklanmaması aranmaktadır. Toplumun genelini veya bir kısmını etki altında aldığı anda olağanüstü sayılan bir olayın taraflardan birinden kaynaklanması mümkün görünmemektedir⁹⁹. Şu hâlde bu şartın arandığı bir kurumda, durum değişikliğine neden olan olay, objektif ve sözleşme bakımından işlem temelinin çökmesine yol açabilecek nitelikte olmalıdır¹⁰⁰. Eş deyişle pacta sunt servanda ilkesinden ayrılmayı gerektirecek ağırlıkta olmalıdır. Bu doğrultuda, bir olayın, uyarlamaya neden olabilmesi için toplumun genelini veya tüm sözleşme ilişkilerini değil münferit sözleşmeleri etkilemesi, diğer şartların varlığı ile yeterli sayılmalıdır. 2018 yılından itibaren

⁹⁶ İncoğlu, *Kira Hukuku* C. 2 (n 5) 167; Gümüş, *Uyarlama* (68) 135-136; Yavuz, Özen ve Acar (n 5) 625.

⁹⁷ Genele yaygınlık taşımayan, lokal, taraflara özgü, özel nitelikli ve fakat objektif nitelik taşıyan durum değişikliklerinin de uyarlamaya imkân tanıması gerektiği yönünde bkz. Gümüş, *Uyarlama* (n 68) 134. Ayrıca yazara göre, hükmün içerdiği örtülü boşluk, amaca uygun sınırlama (teleolojik redüksiyon) ile olağanüstü şartının kaldırılması ile doldurulmalıdır. Bkz. Gümüş, *Uyarlama* (n 64) 136. Hükmün bu konuda da amaca uygun yorumlanması ya da örtülü boşluk yoluyla tamamlanmasının gerektiği, sadece sözleşme taraflarını etkileyen özel nitelikte bir değişikliğin de olağanüstü sayılabileceği yönünde bkz. Baysal, *Uyarlama* (n 7) N.572. Genişletici yorumla, olağanüstü olmayan durumlarda da uyarlamayı kabul eden ve öngörülemezlik ölçütünün açığı kapatacağı yönünde bkz. Cüneyt Pekmez, 'Kısa Süreli Sözleşmelerin Uyarlanmasının 30.12.2002 Tarihli Yargıtay Hukuk Genel Kurulu Kararı Işığında Değerlendirilmesi', Prof. Dr. Hasan Erman'a Armağan (Der Yayınları 2015) 731, 739-740. Olağanüstü olay ifadesini, mücbir sebep ve beklenmeyen hali de içine alan geniş anlamda olağanüstü olay olarak değerlendiren ve olağanüstü olayın sözleşme şartlarında değişiklik yaratabilmesi için mutlaka deprem, sel, heyelan gibi doğal afet veya savaş, salgın, ekonomik kriz gibi sosyal felaket mertebesinde bir ağırlığa sahip olmaması gerektiğini ifade eden görüş için bkz. Esmâ Elif Şafak Sarıkaya, 'Olağanüstü Olayların Tasnifi ve Borç İlişkilerine Etkilerinin Çeşitli Görünümleri: Covid-19 Örneği Üzerinden Bir İnceleme' (2022) 10 (20) Antalya Bilim Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 337, 340-341. Sonradan meydana gelen değişikliklerin olağanüstü nitelikte olmasının gerekmediği yönünde bkz. Arat (n 7) 96, 103, aynı yönde bkz. Tüztüner ve Öz (n 80) 459. Yasada yer alan olağanüstü ifadesinin, taraflardan en az birini beklenmedik şekilde etkileyen yeni olaylar şeklinde anlaşıldırmanın daha isabetli olduğu yönünde bkz. Yavuz, Özen ve Acar (n 5) 626. İşlem temelinin çökmesinin istisnai niteliğini vurgulayan olağanüstü olay şartını aramaya ihtiyaç bulunmadığı, olağan değişikliğin sözleşmenin temeline etki edecek önemi haiz olup olmadığının değerlendirileceği yönünde bkz. Kaya (n 67) 1582. İşlem temelinin çökmüş sayılabilmesi için sosyal felaket tarzında olağanüstü olayların şart olmadığı, diğer bütün şartlar gerçekleşmiş olmak kaydıyla işlem temelinin çökmesine yol açabilecek ağırlıkta bir olayın gerçekleşmiş olmasının yeterli olduğu yönünde bkz. Kocayusufoğlu, 'İşlem Temeli' (n 80) 513-514. Aynı yönde Doğan (n 70) 22.

⁹⁸ Gümüş, *Uyarlama* (n 68) 2; Baysal, *Uyarlama* (n 7) N.54.

⁹⁹ Gümüş, *Uyarlama* (n 68) 136; Yavuz, Özen ve Acar (n 5) 625.

¹⁰⁰ Kocayusufoğlu, 'İşlem Temeli' (n 80) 513-514.

derinleşen ekonomik kriz ve yüksek enflasyona bağlı olarak paranın reel değeri eş deyişle alım gücü dramatik şekilde düşmüş, inşaat maliyetlerinin aşırı artması ile konut projeleri durmuş, halihazır konut stoku barınma ihtiyacının giderilmesinde yetersiz kalmıştır. Hayat pahalılığı ile orantılı olarak kira bedelleri fahiş artmış ve yaşanan bu olumsuzlukların önüne geçebilmek için devlet yenilenen dönem kira bedellerinin artışına sınır getiren yeni ve emredici yasal düzenlemeler ile ekonomik kamu düzenine müdahale etmiştir. Söz konusu ekonomik kriz ve onun doğrudan sonuçları arasında yer alan yüksek enflasyon ve paranın değerinin aşırı derecede düşmesi, ülkenin genelini ve kira sözleşmeleri ile pek çok borç ilişkisini etkileyen, kişiler üstü ve objektif nitelikli olaylardır. Dolayısıyla Yargıtay'ın yaklaşımı ile paralel olan birinci görüşün doğrudan, ikinci görüşün ise evleviyetle kapsamında yer almaktadırlar. Ekonomik krizin etkilerini azaltmak için devletin kamu düzenine yeni yasal düzenlemelerle müdahale etmesi ise krizin dolaylı etkisidir¹⁰¹. Zira ekonomik kriz, durum değişikliği yaratan sosyal olayın bizatihi kendisidir, yasal düzenlemeler ise onun dolaylı sonucudur.

2. Olayın Öngörülmemesi veya Öngörülmesinin Beklenememesi

Uyarılama için durum değişikliği yaratan olayın, uyarılama talep eden tarafından sözleşmenin kurulduğu sırada öngörülebilmesi veya öngörülmesinin beklenemez (*Unvoraussehbarkeit*) olması gerekir. Öngörülmesine rağmen muhtemel risk için sözleşmede bir önlem alınmamış ise uyarılamanın söz konusu olmayacağı açıktır. Aynı iş çevresindeki dürüst ve makul bir kişinin öngörmesinin beklendiği olayın yaratacağı durum değişikliğini öngörmemiş olan taraf da yeni duruma katlanmalıdır¹⁰². Gerekli özenin gösterilmesine rağmen sözleşmenin kurulması sırasında öngörülemeyen ve öngörülmesi beklenemeyen olayların gerçekleşmesi halinde bundan etkilenen tarafın yeni duruma katlanmak zorunda olduğu sonucuna varmak adil değildir. Öngörülemezlik durum değişikliği yaratan olayın veya sözleşmeye etkisinin tahmin edilememesini de kapsamaktadır¹⁰³. Bu açıklamalar ışığında, kural olarak bir miktar para borcundan ibaret kira bedelinin reel değerinin aşırı derecede düşmesine neden olan ekonomik krizin ve krizin etkilerinin azaltılması için yapılan yasal değişikliklerin öngörülebilir olup olmadığı değerlendirilmelidir. Gelişmiş ekonomilerde, kural olarak öngörülemeyen bir olgu olarak kabul edilen ekonomik

¹⁰¹ Şafak Sarıkaya, 'Olağanüstü Olay' (n 97) 343-344.

¹⁰² Nurten İnce, 'Alman Hukukunda İfa İmkânsızlığı ile İşlem Temelinin Bozulması Arasındaki İlişki' Legal Hukuk Dergisi (2016) 14 (165) 4845, 4863; Bischoff (n 65) 204; Gürsoy (n 92) 108-109; Baysal, *Uyarılama* (n 7) N.587; Finkenauer, *BGB* § 313 (n 73) Rn.74; Kahraman (n 268) 352; Topuz (n 67) 237; Arat (n 7) 106-107; Gülekli (n 72) 48-49; Kaya (n 67) 1583. Bu durumların işlem temelinin çökmesine yol açmayacağı yönünde bkz. Gümüş, *Uyarılama* (n 68) 227.

¹⁰³ Gümüş, *Uyarılama* (n 64) 248-249; Bischoff (n 65) 205; Arat, s.108; Gürsoy (n 92) 108-109; Kaplan (n 65) 152. Yargıtay 3 HD, 8316/2369, 20.03.2019: "Değişen hal ve şartlar taraflar bakımından önceden öngörülebilir, beklenebilir, olağan ve hesaba katılabilir nitelikte olmamalı veya olaylar öngörülebilir olmakla beraber bunların sözleşmeye etkileri kapsam ve biçim bakımından bu derece tahmin edilmemelidir" < <https://lib.kazanci.com.tr/> > Erişim Tarihi 21.7.2024. XXX

kriz, ülkemiz özelinde öngörülebilir sözleşme riski olarak kabul edilmektedir¹⁰⁴. Bu bakış açısı eleştirilmekle¹⁰⁵ beraber günümüzde ekonomi biliminin ve bilgiye erişim imkanlarının geldiği nokta karşısında yaklaşan küresel veya yerel bir ekonomik krizin öngörülemeyeceğini söylemek güçtür. Ancak ekonomik krizin bizatihi kendisinin öngörülebilmesi çok defa mümkün ise de derinliği ve etkileri, ekonomi ve finans uzmanları tarafından bile tahmin edilememektedir. Yaşanan son ekonomik krizin de çok kısa bir süre içinde yarattığı tahribatın da öngörülebilir olduğunu kabul etmek mümkün görünmemektedir. Nitekim doktrinde, 1979, 1994, 2002 ve 2008 yıllarında yaşanan ekonomik krizden daha ağır olan 2021 ekonomik krizinin, önceki krizlerin varlığına rağmen uyarılma talebine temel oluşturabileceği ifade edilmektedir¹⁰⁶. Dolayısıyla kural nominalizm ilkesi gereği, kiraya verenin paranın değerindeki düşmeye katlanması ise de ekonomik kriz nedeniyle paranın değerinin çok kısa sürede aşırı bir şekilde düşmesi halinde uyarılma imkânı mevcuttur¹⁰⁷. Ekonomik krizin etkilerinin hafifletilmesi ve sosyal devletin özünde yer alan temel haklardan barınma ihtiyacının giderilebilmesi için kira sözleşmelerinin kurulması sırasında göz önünde bulundurulmuş TBK m.344 hükmünde 2019, 2022 ve 2023 yılında yapılan değişiklikler, kiraya verenleri olumsuz etkilemiştir. Normal şartlar altında, toplumun ihtiyaçları doğrultusunda yasal değişiklikler yapılabileceği kişiler bakımından öngörülebilir olarak kabul edilmelidir¹⁰⁸. Buna karşılık yasa koyucunun, örneğin serbest piyasa ekonomisinin hâkim olduğu bir düzende, sözleşme özgürlüğüne istisna yaratan yasal düzenlemelerle müdahale etmesinin öngörülebilmesi mümkün değildir¹⁰⁹. Bu

¹⁰⁴ Konu hakkındaki açıklamalar ve ekonomik krizin öngörülebilir olmadığı durumlar için bkz. Baysal, *Uyarılma* (n 7) N.613; Gümüş, *Uyarılma* (n 64) 227-228. Yargıtay HGK, 13-1614/900, 12.11.2024: “...Türkiye’de yıllardan beri ekonomik paketler açılmakta, ancak istikrarlı bir ekonomiye kavuşamamaktadır. Devalüasyonların ülkemiz açısından önceden tahmin edilemeyecek bir keyfiyet olmadığı, kur politikalarının her an değişebileceği bir gerçektir. Devalüasyon ve ekonomik krizlerin aniden oluşmadığı, piyasadaki belli ekonomik darboğazlardan sonra meydana geldiği bilinmektedir. Ülkemizde 1958 yılından beri devalüasyonlar ilan edilmekte sık sık para ayarlamaları yapılmakta, Türk parasının değeri dolar ve diğer yabancı paralar karşısında düşürülmektedir. Ülkemizdeki istikrarsız ekonomik durum davacı tarafından tahmin olunabilecek bir keyfiyettir. Somut olayda uyarılmanın koşullarından olan öngörülemezlik unsuru oluşmamıştır...” < <https://lib.kazanci.com.tr/> > Erişim Tarihi 21.7.2024.

¹⁰⁵ Tüketici kredileri bakımından Tüzüner ve Öz (n 80) 458 vd.

¹⁰⁶ Gümüş *Uyarılma* (n 68), 248-249.

¹⁰⁷ Kahraman (n 68) 269, 271; Finkenauer, *BGB § 313* (n 73) Rn.187; Fries, *BGB § 313* (n.73) Rn.24. Kronik enflasyon ortamında bile öngörülmesi aşan enflasyon oranının edimler arası dengeyi ağır ve açık şekilde bozması halinde uyarılmanın mümkün olacağı yönünde bkz. Arat (n 7) 116.

¹⁰⁸ Aksi yönde bkz. Kahraman (n 68) 268. 85 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararı ve buna istinaden çıkarılan 2018-32/51 Sayılı Tebliğ ile 2018/32/52 Sayılı Tebliğ’in TBK 138’de anılan “*tarafarca öngörülme veya öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü durum*” kapsamında sayılabileceği yönünde bkz. Uysal (n 50) 151; Baysal, *Uyarılma* (n 7) N.578-580. Aksi yönde bkz. Gümüş, *Uyarılma* (n 68) 257. Yenilenen dönem kira bedeli artışlarını yüzde yirmi beş ile sınırlayan geçici maddenin, ölçüsüz bir sınırlama getirdiği ve taraflar arasındaki dengeyi kiraya veren aleyhine makul karşılanamayacak oranda bozduğu yönünde bkz. Sarı Fidan, ‘Sınırlamaların Değerlendirilmesi’ (n 4) 372. Yenilenen dönem kira bedeli artışlarını yüzde yirmi beş ile sınırlayan geçici maddelerin, sözleşme dengesini kiraya veren aleyhine bozabilecek nitelikte olduğu için bu uyarılmanın mümkün olabileceği yönünde bkz. Özlem Sarı Fidan, ‘Kira Bedeli Artışına İlişkin Hukuki Sınırlamalar Karşısında Kira Bedelinin Uyarlanması Davasının Değerlendirilmesi’ (2024) 32 (2) Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 599, 607.

¹⁰⁹ Yasa değişikliğinin olağandışı bir müdahale niteliği taşıması gerektiği yönünde bkz. Bischoff (n 65) 188. Yasa koyucunun öngörülemez ve sözleşme dengesini bozan bir müdahalesinin aranması gerektiği yönünde bkz. Baysal, *Uyarılma* (n 7) N.578-580. Yasa değişikliklerinin istisnai ve nadir nitelik taşıması gerektiği yönünde bkz. Gümüş *Uyarılma* (n 68), 255. Yasa değişikliklerinin sözleşmenin subjektif (dolaylı) amacının boşa çıkmasına neden olması, ifa maliyetini aşırı ölçüde artırarak borçlunun nimet-külfet dengesinde borçlu aleyhine aşırı orantısızlık meydana getirmesi veya edim dengesini aşırı ölçüde bozması halinde işlem temelini çöktüğü sonucuna varılabileceği yönünde bkz. Kahraman (n 68) 269.

noktada kira bedelinin sınırlanması konusunda ülkemizde yirmi yıl önce yapılan düzenlemelerin varlığı da uyarılama talep eden kiraya verenler bakımından mevcut düzenlemelerin öngörülebileceği yönünde bir değerlendirmeye sebep olmamalıdır¹¹⁰. Kaldı ki yasa değişiklikleri, olağan şartlar altında değil de ağır bir ekonomik krizin etkilerinin azaltılması için yapıldığından esasen kira sözleşmeleri bakımından durum değişikliğine neden olayın kendisi değil onun dolaylı etkisidir. Bu nedenle ekonomik krizin öngörülemezliği ya da sonuçlarının tahmin edilememesinin tespiti uyarılamanın bu başlık altındaki şartının gerçekleşmesi bakımından yeterlidir. Ancak krizin başlaması ile etkilerinin zamana yayılarak gerçekleşmesi yine de göz önüne alınması gereken bir unsur olarak karşımıza çıkabilir. Şöyle ki konut kirasının kurulduğu sırada inceleme konumuz kapsamındaki ekonomik kriz henüz başlamamış veya başlamış olup da henüz etkileri ve sonuçları bakımından bir tahmin yapılamıyor ise bu sözleşmeler açısından öngörülemezliğin kabul edilmesi gerekir. Ancak ekonomik krizin başlamasıyla birlikte etkilerinin hızlandığı dönemde, özellikle ekonomik krizin inşaat ve konut sektörüne etkilerinin hafifletilmesi için devletin kamu düzenine müdahale edebileceğinin gündem konusu olduğu dönemde yapılan kira sözleşmeleri bakımından öngörülebilirlik daha zor görünmektedir. Yasal değişikliklerin yapılmaya başlanmasının ardından da yine öngörülebilirlik konusuna ihtiyatlı yaklaşılmalıdır. Özellikle ülkemiz gibi gelişmekte olan ekonomiler bakımından durum değişikliğine neden olan ekonomik krizin veya sonuçlarının öngörülebilirliği konusunda kira sözleşmesinin kurulduğu an esas alınarak, sözleşmenin süresi ve taraflara ilişkin özellikler dürüstlük kuralı ışığında değerlendirilerek sonuca varılmalıdır¹¹¹.

Öngörülemezliğin değerlendirilmesinde ele alınan ölçütlerden biri olan sözleşmenin süresi konumuz bakımından özel önem arz etmektedir. Genel kabul kısa süreli sözleşmelerde, uzun süreli sözleşmelere göre öngörülemezliğin zayıfladığı yönündedir¹¹². Farklı yöndeki kararlara rağmen Yargıtay 2002 yılında, kısa süreli sözleşmelerde de uyarılamanın söz konusu olabileceğine hükmetmiştir¹¹³. Kısa süreli kira sözleşmesi, bir yıl veya daha kısa süreli olup TBK m.347 gereği birer yıllık sürelerle yenilenen sözleşmeler, uzun süreli kira sözleşmeleri ise bir yıldan uzun süreli sözleşmeler olarak anlaşılmalıdır. Kanımızca da kısa süreli

¹¹⁰ TBK'nin yürürlüğünden önce 6570 sayılı GKHK'ye 4531 sayılı Yasa m.1 ile eklenen geçici m.7 uyarınca, taraflarca belirlenen kira bedellerinin 2000 yılında yıllık yüzde yirmi beş, 2001 yılında ise yıllık yüzde on oranında artırılacağı, taşınmazın bulunduğu bölgede rayiç kira parasındaki artış bu oranların altında ise bu oranlar uygulanmayacağı düzenlenmiştir. Bkz. Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Bir Geçici Madde Ekleneceği Hakkında Kanun, Kanun Numarası: 4531, Kabul Tarihi: 16.02.2000, RG 18.02.2000/23968. Anayasa Mahkemesi, 2000 yılında hükmün anayasaya aykırılığı konusunda yapılan başvuruyu reddederek hükümdeki "... 2000 yılında yıllık %25..." ifadesinin Anayasa'ya aykırı olmadığına karar vermiştir. Bkz. Anayasa Mahkemesi, 2000/26, 16.11.2000. Ardından 2001 yılında yapılan başvuruyu ise hükümde yer alan "... 2001 yılında ise yıllık %10..." ifadesinin mülkiyet hakkının özüne dokunduğu gerekçesiyle ile iptal etmiştir. Bkz. Anayasa Mahkemesi, 2001/303, 19.07.2001. Konu hakkında bkz. Altaş (n 17) 99 vd.; Sarı Fidan, 'Sınırlamaların Değerlendirilmesi' (n 4) 369-370.

¹¹¹ Bischoff (n 65) 206-207; Kaya (n 67) 1585 vd.

¹¹² Kaya (n 67) 1585 vd.; Bischoff (n 65) 208; Arat (n 7) 110; Baysal, *Uyarılama* (n 7) N.619; Gümüş, *Uyarılama* (n 68) 244.

¹¹³ Yargıtay HGK, 13-852/864, 30.10.2002: "*Yasalarımızda uyarılama davalarının koşullu olarak açılacağına dair bir sınırlandırma bulunmadığından, bir yıllık kısa süreli kira sözleşmesine dayanılarak uyarılama davasının açılabilceğinin kabulü gerekir...*". < <https://lib.kazanci.com.tr/> > Erişim Tarihi 21.7.2024.

kira sözleşmelerinde de uyarlamanın kabul edilmesi mümkün ise de somut olayın özelliklerine göre değerlendirme yapılması gerekir. Özellikle bir yıldan fazla süreli sözleşmelerde, kararlaştırılan sürenin tamamlanması ile yenileme söz konusu olacağından bu süre içinde artış kaydının olmadığı durumlarda öngörülemezlik daha kolay tespit edilebilecektir. Başka ifadeyle süre uzadıkça belirsizlik nedeniyle risk ihtimali artacaktır. Son olarak öngörülemezliğin tespitinde taraflara da değinmek gerekmektedir. Buna göre kiraya veren kendi subjektif özellikleri nedeniyle öngörememişse de durum değişikliği yaratan olayın aynı şartlar altındaki dürüst ve makul bir kişi tarafından öngörülebileceği sonucuna varılabiliyorsa öngörülemezlik şartı sağlanmamış olur¹¹⁴.

3. İşlem Temelin Çökmesi: Edimler Arası Dengenin Bozulması

İşlem temeli teorisinin esas alındığı BGB 313/I uyarınca, sözleşmeye müdahale edilebilmesi için sonradan ortaya çıkan olayların, işlem temeli sayılan durumlarda esaslı değişiklik yaratması gerekir¹¹⁵. Doktrinde TBK m.138’de açıkça yer verilmemişse de hükümde yer alan “*borçlu da borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olursa*” ifadesindeki ifa güçlüğü’nün aşırılığına yapılan vurgunun, durum değişikliğinin esaslı olması gerektiğinin örtülü olarak kabul edildiğini gösterdiği ifade edilmektedir¹¹⁶. Esaslı değişiklik ise taraflardan en az birinin şartların bu şekilde değişeceğini bilseydi, sözleşmeyi hiç kurmayacağı veya başka şartlarla kuracağının kabul edildiği hallerde söz konusu olur¹¹⁷. Bu noktada tarafların farazi iradesi, durum değişikliği yaratan olayın öngörülemezliği, risk dağılımı, sözleşme süresi, sözleşmenin tipi ve ifanın beklenebilir olup olmadığı değerlendirilerek tespit edilir¹¹⁸. Kanımızca konut kiralarında da bu kira sözleşmesinin dönemlerinin uzunluğu, sözleşmenin sona ermesi için gereken süre, yasal artış sınırı gibi somut olaya göre değişebilecek unsurlar değerlendirilmelidir. TBK m.138 hükmü işlem temelinin çökmesine neden olan durum değişikliklerinden yalnızca aşırı ifa güçlüğüne özgülenmiştir. Oysa edimler arası dengenin bozulması hali, işlem temelinin çöktüğünün kabul edildiği esaslı durum değişikliklerinden en yaygın olanıdır¹¹⁹. Ekonomik kriz nedeniyle kira bedelinin reel değerinin aşırı derecede düşmesine ek olarak yapılan sınırlayıcı yasal düzenlemeler de kiraya verenler açısından kiralananın teslimi ve sözleşme

¹¹⁴ Tile (n 65) 136; Baysal, *Uyarlama* (n 7) N.630; Kaya (n 67) 1588.

¹¹⁵ Stadler, *BGB § 313* (n 73) Rn.16; Tile (n 65) 89; Finkenauer, *§ 313 BGB* (n 73) Rn.58; Fries, *BGB § 313* (n.73) Rn.13; Topuz (n 67) 228; Baysal, *Uyarlama* (n 7) N.510, 525, Canbolat (n 77) 218; Serozan, *Borçlar Hukuku* (n 78) § 20, N.1.

¹¹⁶ Gümüş, *Uyarlama* (n 68) 100.

¹¹⁷ İnce (n 102) 4857; Canbolat (n 77) 219; Tile (n 65) 89; Finkenauer, *§ 313 BGB* (n 73) Rn.58. Bu ölçütü, akdedilmezlik olarak değerlendiren yazar için bkz. Gümüş, *Uyarlama* (n 68) 138. Bu ölçütü subjektif unsur olarak değerlendiren yazar için bkz. Kahraman (n 68) 291. Varsayım dayalı unsur olarak değerlendiren yazar için bkz. Topuz (n 67) 230. Bu noktada ayrıca olayın öngörülemezliği ve durum değişikliği yaratan olayın kiraya verenden kaynaklanmamış olması da önemlidir.

¹¹⁸ Finkenauer, *§ 313 BGB* (n 73) Rn.58; İnce (n 102) 4858.

¹¹⁹ Gümüş, *Uyarlama* (n 67) 127; Baysal, *Uyarlama* (n 7) N.529.

süresi boyunca kullanıma hazır bulundurma borcunun ifası için gereken eforun veya ekonomik yükün ağırlaşması ya da ağır maliyetlerin doğması ile güçleşmesine değil edimler arası dengesizliğe vücut vermektedir¹²⁰. Çünkü ekonomik kriz ve krizin etkilerinin azaltılabilmesi için paranın reel değerinin düşmesine ek olarak kira bedellerinin yabancı para üzerinden kararlaştırılmasının istisnai durumlar hariç yasaklanması ve konutlarda yenilenen kira dönemlerinde artış oranının yüzde yirmi beş ile sınırlanması, birçok büyükşehirde kira bedellerinin, kullanma giderleri ile eşitlenmesine veya bunların altında kalmasına ve kiralananın kullanım sebebiyle olağan yıpranmalarını dahi karşılayamaz hale gelmesine neden olmuştur (TBK m.314, 334/I, c.2). Şöyle ki kira bedeli, kiracının kiralananı kullandığı sürede gelişen sözleşmeye uygun kullanıma dayalı olağan yıpranmaları da kapsar. Bu nedenle sözleşmenin sonunda kiralananadaki olağan yıpranmaların bedeli kiracıdan ayrıca istenemez. Oysa birçok konut kirasında paranın reel değerinin aşırı şekilde düşmesi ve sınırlayıcı yasal değişiklikler, kira bedellerinin artık olağan yıpranmaları da karşılayamaz hale gelmesine neden olmuştur. Ekonomi biliminde kullanılan bir yöntem olarak kiralananın edinilmesi için gereken sermayenin hesaplanması için kira süresi ile kira bedellerinin çarpımı şeklinde kullanılan formülde, kira çarpanı çok düşük kaldığı için konutun edinildiği sermayenin amorti edilmesi için gereken süreler çok artmıştır. Bu gelişmeler esasen kira sözleşmeleri bakımından objektif işlem temeli oluşturan kira bedelinin kararlaştırıldığı para cinsinin değerinin, olağan şekilde artan enflasyonun ve kira bedelinin sınırlanmasına ilişkin mevcut yasal düzenlemelerin değişmesi anlamındadır. Nitekim sözleşmelerde başlangıçtaki durumun değişmesinde hem ekonomik krizin hem de bu krizi gidermek için yürürlüğe konulan mevzuatın etkili olduğu açıkça ifade edilmektedir¹²¹. Andığımız değişiklikler, kiraya verenlerin çoğu açısından sinallagma ilişkisi içindeki karşı edimi ekonomik bakımdan anlamsızlaştırmıştır.

Aşırı ifa güçlüğünün söz konusu olduğu durumların çoğunda edimler arası dengenin bozulması da gerçekleşmekte ise de her iki kavramın farklılıkları bulunmaktadır¹²². Zira aşırı ifa güçlüğü en öz anlatımla sözleşmenin kurulması sırasında öngörülemeyen olağanüstü olaylar sonucu oluşan yeni durumun, borçlu bakımından borcun ifasında elde edeceği menfaate oranla katlanılması beklenemeyecek ek maliyetler ve yeni yükümlülükler getirmesi olarak ifade edilebilir¹²³. Aşırı ifa güçlüğü ile edimler arası dengesizlik arasındaki farklılıklardan ilki, uyarlama hakkına sahip olan kişi bakımdan kendini göstermektedir. Aşırı ifa güçlüğünün öznesi borçludur. Eş deyişle ifade güçlük yaşanması, borçlu için söz konusu olabilir. Bu nedenle uyarlama borçlu tarafından

¹²⁰ Gümüş, *Uyarlama* (n 67) 125-127.

¹²¹ Baysal, *Uyarlama* (n 7) N.534

¹²² Baysal, *Uyarlama* (n 7) N.538. Aşırı ifa güçlüğüne örnek oluşturan olayların hepsinde aynı zamanda edimler arasındaki dengenin bozulmasının da söz konusu olduğu yönünde bkz. Tile (n 65) 27.

¹²³ Aşırı ifa güçlüğü için bkz. Baysal *Uyarlama* (n 7) N.537; Kahraman (n 68) 341; Stadler, § 313 BGB (n 73) Rn.17; Gümüş, *Uyarlama* (n 67) 120; Tile (n 65) 26, 29, 125.

talep edilebilir¹²⁴. Edimler arasındaki dengenin bozulmasından söz edilebilmesi için öncelikle karşılıklı edimlerin diğer deyişle iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmenin varlığı gerekir¹²⁵. Dengesizlik, karşı edimin değerinin yükselmesinden veya düşmesinden kaynaklanabilir. Dolayısıyla edimin değerindeki değişiklik, alacaklı veya borçlu tarafın hangisi aleyhine dengesizlik yaratıyorsa o taraf uyarlama talep edebilir¹²⁶. İnceleme konumuzda da para edimi borçlusu kiracının lehine gerçekleşmiş olan durum değişiklikleri nedeniyle edimler arasındaki denge kiraya veren aleyhine bozulmuştur¹²⁷. Edimler arası dengesizlikte, uyarlama talep edilebilmesi için ifanın güçleşmesi aranmaz¹²⁸. Yargıtay kiraya verenin uyarlama talepleri bakımından edimler arasında aşırı dengesizlik ifadesini kullanmakta ve dengesizliğin açık ve aşırı olmasını aramaktadır¹²⁹. Kanımızca böyle bir nitelermeye gerek yoktur. Zira açıkça belirtilmemişse de taraflardan birinin edimler arası dengesizliğin gerçekleşeceğini bilse idi sözleşmeyi hiç veya mevcut şartlarla yapmayacağı belirlenebiliyorsa, TBK m.138 hükmünde açıkça düzenlendiği üzere durum değişikliği kiraya verene yüklenemeyen öngörülemez bir olay sonucu gerçekleşmiş ise sözleşmenin bu hali ile ifası MK m.2 dürüstlük kuralı uyarınca beklenemiyorsa değişiklik esastır¹³⁰.

TBK m.138 hükmünün yalnızca aşırı ifa güçlüğü hallerinde uygulama alanı bulabileceği kabul edildiğinde, yüksek enflasyon ve yenilenen kira dönemlerindeki artış oranlarının yüzde yirmi beş ile sınırlanması sonucu oluşan edimler arası dengesizliğin mağduru kiraya verenin kira bedelinin uyarlanması talebi MK m.2 çerçevesinde çözümlenebilecektir¹³¹. Kanımızca işlem temelinin çökmesine neden olan olay gruplarına dayanan uyarlama taleplerinin TBK m.138 hükmünün varlığına rağmen boşluk doldurma yöntemi ile çözümlenmemesi gerekir. Bu noktada amaca göre genişletici yorumdan faydalanmamak için bir sebep bulunmamaktadır. TBK m.138’ün amacı, bozulan sözleşme adaletini ve taraflar arasındaki menfaat dengesinin yeniden tesis etmektedir. Şu hâlde sözleşme adaletini bozan, işlem temelinin çökmesine neden olan olgular arasında ayırım yapılmasının bir anlamı yoktur. Bu nedenle, katıldığımız görüş doğrultusunda, TBK m.138 hükmü kiraya

¹²⁴ Baysal, *Uyarlama* (n 7) N.538; Yavuz, Özen ve Acar (n 5) 632; Gümüş, *Kira* (n 5) 85.

¹²⁵ Baysal, *Uyarlama* (n 7) N.529; Tile (n 65) 31.

¹²⁶ Baysal, *Uyarlama* (n 7) N.538; Yavuz, Özen ve Acar (n 5) 631-632; Gümüş, *Uyarlama* (n 67) 123.

¹²⁷ Edimler arası dengenin bozulması için bkz. Kahraman (n 68) 345; Tile (n 65) 115, 124; Gümüş, *Uyarlama* (n 67); Baysal *Uyarlama* (n 7) N.529; Stadler, § 313 BGB (n 73) Rn.16.

¹²⁸ Baysal, *Uyarlama* (n 7) N.541.

¹²⁹ Yargıtay 3 HD, 1974/3712, 13.12.2023: “.. Yine değişen hal ve şartlar nedeni ile tarafların yüklendikleri edimler arasındaki denge aşırı ölçüde açık biçimde bozulmuş olması şarttır. Uyarlama isteyen davacı fevkalade hal ve şartların çıkmasına kendi kusuru ile sebebiyet vermemelidir”. < <https://lib.kazanci.com.tr/> > Erişim Tarihi 21.7.2024.

¹³⁰ İfanın beklenemezliği konusunda bkz. II.C.4.

¹³¹ Edimler arası dengenin bozulması nedeniyle ifa en az bir taraf için dürüstlük kuralına göre beklenemez durumda ise uyarlamanın TBK m.138 değil TMK m.2 uyarınca yapılabileceği yönünde bkz. Kahraman (n 68) 345. Aynı yönde Baygın (n 89) 143.

verenin uyarlama taleplerinde de başka deyişle edimler arası dengenin bozulmasında da uygulama alanı bulmalıdır¹³².

Yargıtay kiraya verenin uyarlama talepleri bakımından bazı kararlarında doğrudan TMK m.2 hükmünü uygulamakta, bazı kararlarında ise TBK m.138 kapsamında değerlendirme yapmaktadır. TBK m.138 kapsamında değerlendirme yaptığı kararlarında ise hükmün şartları arasında yer alan aşırı ifa güçlüğüne değinmekle birlikte edimler arasındaki dengenin kiraya veren aleyhine bozulduğu durumlarda uyarlamaya hükmedilmesi gerektiğini belirtmektedir. Başka ifadeyle TBK m.138'den hareketle, edimler arasında dengenin bozulmasını, aşırı ifa güçlüğü içinde değerlendirmekte ve aralarında fark gözetmemektedir¹³³.

4. Risk Dağılımı Kuralları Uyarınca Kiraya Verenden Edimini İfa Etmeye Devam Etmesinin Beklenemez Olması

Türk Borçlar Kanunu m.138 uyarınca, uyarlama için objektif işlem temelini oluşturan durumların, kiraya verenden sözleşmeyle bağlı kalmasının beklenemeyeceği derecede değişmiş olması gerekir¹³⁴. Hükümde beklenemezliğin sınırı dürüstlük kuralı ile çizilmiştir. İfanın beklenemezliği (*Unzumutbarkeit*) olarak anılan bu şart, durum değişikliği yaratan olayın öngörülemezliği ve uyarlama talep eden tarafa yüklenmemesi ile yakın ilişki içindedir¹³⁵. Olayın gerçekleşmesine yol açan veya etkisinin artmasına katkıda bulunan kişinin, kendi hakimiyet alanından kaynaklanan sebeplere dayanarak ifanın kendisinden beklenemeyeceğini ileri sürmesi mümkün değildir¹³⁶. Uyarlama talebinin, ekonomik krize dayanması sebebiyle kiraya verenin durum değişikliğine yol açmadığı açıktır. TBK m.138'de durum değişikliğinin borçludan kaynaklanmaması gerektiği düzenlenmişse de uyarlamanın alacaklı tarafından da talep edilebileceği göz önüne alınarak amaca göre genişletici yorumla, borçlu ifadesi uyarlama talep eden taraf olarak anlaşılmalıdır¹³⁷. Nitekim incelememiz

¹³² Gümüş, *Uyarlama* (n 68) 127-129; Şafak Sarıkaya, *Teorik Boyutuyla İfa İmkansızlığı* (n 88) 192; Tile (n 65) 281; Baysal, *Uyarlama* (n 7) N.525-528; Gümüş, *Kira* (n 5) 84-85; Yavuz, Özgen ve Acar (n 5) 633; Antalya (n 80) N.1532; Yörük (n 65) 43-44; Yavuz, Özgen ve Acar (n 5) 633; Antalya (n 80) N.1532.

¹³³ Yavuz, Özgen ve Acar (n 5) 633.

¹³⁴ Antalya (n 80) N.1629, 1631; Baysal, *Uyarlama* (n 7) N.652; Stadler, *BGB § 313* (n 73) Rn.23; Kahraman (n 68) 353; Tile (n 65) 147. İfanın beklenemezliği, uyarlamanın sonuçları bakımından da önem arz etmektedir. Konu hakkında bkz. Stadler, *BGB § 313* (n 73) Rn.23, 29; Baysal, *Uyarlama* (n 7) 656; Kahraman (n 68) 355; Antalya (n 80) N.1633; İnce (n 102) 4859.

¹³⁵ Öngörülemezlik şartının riskin aşılması ve durum değişikliğinin uyarlama talep eden kişiye isnat edilememesi şartlarıyla yakın ilişki içinde olduğu yönünde bkz. Baysal, *Uyarlama* (n 7) N.589. Öngörülemezlik ve yüklenilmezliğin, beklenilmezliğin somutlaştıran temel ölçütlerden olduğu ve bağımsız uyarlama şartı niteliği taşımadıkları yönünde bkz. Gümüş, *Uyarlama* (n 68) 21, 139, 210, 222, 226-227. Kiraya verenin alacaklı temerrüdüne düşmesi halinde uyarlama talep edemeyeceği yönünde bkz. Gümüş, *Uyarlama* (n 68) 221.

¹³⁶ Baysal, *Uyarlama* (n 7) N.640; Serozan, *Borçlar Hukuku* (n 78) § 20, N. 8; Tekinay, Akman Burcuoğlu ve Altop (n 65) 1007; Arat (n 7) 135; Kaplan (n 65) 143-144; Topuz (n 67) 270 vd.; Bischoff (n 65) 216.

¹³⁷ Baysal, *Uyarlama* (n 7) N.643-646; Baysal, 'Aşırı İfa Güçlüğü' (n 73) 131; Kahraman (n 68) 353.

kapsamında uyarlama talep eden taraf, edimler arası dengesizliğin mağdur tarafı, para alacaklısı olan kiraya verendir¹³⁸.

Öngörülmüş olan veya aynı iş çevresindeki dürüst ve makul bir kişinin öngörmesinin beklenebileceği bir olayın yarattığı durum değişikliğine bundan olumsuz etkilenen ve önlem almayan taraf katlanmalıdır¹³⁹. Öngörülemez veya gereken özenin gösterilmesine rağmen öngörülmesi beklenemeyen olayın durum değişikliği yaratmasında ise yeni duruma kimin katlanması gerektiği, sözleşmede veya yasada risk paylaşımı kuralı bulunup bulunmadığına göre belirlenmelidir¹⁴⁰. BGB § 313/I'de risk paylaşımı kurallarının göz önüne alınacağı açıkça düzenlenmiştir¹⁴¹. TBK m.138'de açıkça risk paylaşımı kurallarına değinilmemesi, risk paylaşım kurallarının göz ardı edileceği anlamına gelmemektedir. Zira TBK m.138'in yedek hüküm niteliği gereği kiraya verenden ifanın istenmesinin dürüstlük kuralına aykırı olup olmadığının incelenmesinde bu aşamanın tüketilmesi şarttır¹⁴². Esasen her iki düzenleme bu noktada kesişmektedir, fark yalnızca yasa koyucunun tercih ettiği ifade tarzı bakımındandır.

Sözleşmelerin kurulmasından, edimlerin ifasına kadar geçen sürede, işlem temelinin çökmesine neden olabilecek olaylara ilişkin belirsizlik sözleşme riski olarak ifade edilebilir¹⁴³. Öngörülebilir veya sözleşmeyle ya da yasal olarak taraflardan birine yüklenen ya da gerekli özenin gösterilmesi halinde öngörülebilecek olan olaylar, işlem temelinin dışında kalan ve fakat sözleşmenin içeriği haline gelmiş tipik risklerdir¹⁴⁴. Taraflarca açık veya örtülü olarak şartların değişmesi halinde sözleşmeye müdahale imkânı tanınmış ise olumlu, şartlar değişse bile sözleşmenin mevcut şartları ile devam etmesi düzenlenmişse olumsuz uyarlama kayıtları söz konusu olur¹⁴⁵. Aynı içerikle yasada yer alan düzenlemeler, olumlu veya olumsuz yasal uyarlama hükümleri olarak anılmaktadır. Uyarlama hükümlerinin varlığı halinde risk

¹³⁸ Gümüş, *Uyarlama* (n 68) 143; Baysal, *Uyarlama* (n 7) N.643-644; Tile (n 65) 281. Bazı sözleşmeler bakımından kanunda yer alan özel uyarlama hükümleri için bkz. TBK m.331, 363/I, TBK m.383/II, TBK m.565/I, TMK m.176/IV.

¹³⁹ İnce (n 102) 4863; Bischoff (n 65) 204; Gürsoy (n 92) 108-109; Baysal, *Uyarlama* (n 7) N.587; Finkenauer, *BGB § 313* (n 73) Rn.74; Kahraman (n 268) 352; Topuz (n 67) 237; Arat (n 7) 106-107; Gülekli (n 72) 48-49; Kaya (n 67) 1583. Bu durumların işlem temelinin çökmesine yol açmayacağı yönünde bkz. Gümüş, *Uyarlama* (n 68) 227.

¹⁴⁰ Tile (n 65) 148; Baysal, *Uyarlama*, n. 658; Bischoff (n 65) 177; Arat (n 7) 125-126; Fries, *BGB § 313* (n 73) Rn.16; Finkenauer, *BGB § 313* (n 73) Rn.59; Gümüş, *Uyarlama* (n 68); Antalya (n 80) N.1635.

¹⁴¹ Gümüş, *Uyarlama* (n 68) 139-140; Antalya (n 80) N.1630; Baysal, *Uyarlama* (n 7) N.657; Tile (n 65) 90, 149; Fries, *BGB § 313* (n 73) Rn.16; Finkenauer, *BGB § 313* (n 73) Rn.59; Stadler, *BGB § 313* (n 73) Rn.20.

¹⁴² Bu durum TBK m.138'in yedek hüküm niteliğinin ve ikincilliğinin zorunlu sonucudur. Bkz. Bischoff (n 65) 180. Yedek hüküm niteliğinde olduğu yönündeki katıldığımız görüş için bkz. Topuz (n 67) 277-278; Gümüş, *Uyarlama* (n 68) 146, 148; Baysal, *Uyarlama* (n 7) N.665; Gümüş, *Kira* (n 5) 87. Nisbi emredici olduğu yönünde İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2* (n 5) 162-164. Emredici olduğu yönünde bkz. Atilla Altop, 'Aşırı İfa Güçlüğü'nü Düzenleyen TBK. M. 138 Hükümü İle İlgili Bazı Tartışmalı Hususlara İlişkin Bir Değerlendirme', *Prof. Dr. Galip Sermet Akman'a Armağan* (Filiz 2020) 43, 55-56.

¹⁴³ Sözleşme riski hakkında bkz. Bischoff, (n 65) 17; Finkenauer, *BGB § 313* (n 73) Rn.59; Gümüş, *Uyarlama* (n 64) 142; Topuz (n 67) 160; Kahraman (n 68) 173- 174; Tile (n 65) 122; Baysal, *Uyarlama* (n 7) N.652. Riziko ve risk ayırımı için bkz. Gümüş, *Uyarlama* (n 68) 142.

¹⁴⁴ Stadler, *BGB § 313* (n 73) Rn.20. Bunların tipik risk olduğu yönünde bkz. Gümüş, *Uyarlama* (n 64) 142.

¹⁴⁵ Bischoff (n 65) 95, 105; Kaplan (n 65) 119 vd.; Arat (n 7) 127; Gümüş, *Uyarlama* (n 68) 152-153; Baysal, *Uyarlama* (n 7) 667, 674.

dağılımı buna göre yapılır¹⁴⁶. Ancak risk dağılımının bu hükümlere göre yapılması hakkın kötüye kullanılması sonucunu doğuruyorsa uyarılama hükümleri de uyarılama kapsamına alınarak TBK m.138 uygulama alanı bulabilir¹⁴⁷. Sözleşmesel veya yasal uyarılama hükümlerinde düzenlenen riski aşan başka ifadeyle aşkın risk durumunda, artık sözleşmede veya yasada bir düzenleme bulunduğundan bahsedilemez¹⁴⁸. Yeni durum karşısında olumsuz etkilenen taraftan ifanın mevcut koşullarla devamının beklenebilir olup olmadığı, aşkın riske kimin ne oranda katlanacağı dürüstlük kuralına göre değerlendirilir¹⁴⁹. Bu noktada bir ölçü verilmesi mümkün olmayıp somut olayın özellikleri göz önünde tutulacaktır. Şu hâlde dürüstlük kuralı, sözleşme ve yasada bir risk dağılım kuralı bulunmadığında veya bu dağılıma uyulmasının hakkın kötüye kullanılması anlamına geldiği durumlarda işlev görür¹⁵⁰.

Konut kiralarda, ekonomik krize bağlı olarak paranın reel değerinin aşırı derecede düşmesi, etkilerin azaltılması için TBK m.344 hükümde kiracı lehine yapılan yeni düzenlemeler, devletin ekonomik kamu düzenine müdahale etmesinin bir sonucu olup birçok sözleşmenin kurulduğu sıradaki objektif işlem temelinin çökmesine neden olan değişikliklerdir. Kiraya veren nominalizm ilkesi gereği paranın değerindeki düşme riskini üstlenmiş ise de paranın değerinin sonuçları uzman kişilerce dahi öngörülemeyen bir ekonomik kriz veya devletin aldığı bir devalüasyon kararı sonucu düşmesi kiraya verenin üstlendiği bir sözleşme riski olarak değerlendirilememelidir. Paranın değerindeki olağan düşüşler, sözleşmenin kurulması sırasındaki yasal düzenlemeler doğrultusunda üstlenilmiştir. Kiraya verenin paranın değerinin düşmesinin sonuçlarını daha da ağırlaştıracak şekilde yeni yasal düzenlemelerin yarattığı riskleri de yüklediği sonucuna varılmamalıdır. Anılan düzenlemeler, sadece ilişkin oldukları kira döneminde değil ileriki kira dönemlerinde de kira bedellerinin çok düşük kalmasına sebep olmuş, kiraya verenin başlangıçta sözleşmenin kurulması ile yüklediği risk aşılmış ise edimler arası denge bozulmuştur.

Konut kiralarda kira bedellerinin belirlenmesi için TBK m.344 uyarınca dava açma imkanının bulunması, şartlarının oluşması halinde TBK m.138'e dayalı

¹⁴⁶ Arat (n 7) 124.

¹⁴⁷ Baysal, *Uyarılama* (n 7) 662, 664; Gümüş, *Uyarılama* (n 68) 158; Gülekli (n 72) 50; Kahraman (n 68) 361-362. Yargıtay 3 HD 1407/1427, 15.2.2017: “Sözleşmenin yeni durumlara uyarlanması yapılırken önce sözleşmede, daha sonra kanunda bu hususta itibak (uyarılama) hükümlerinin bulunup bulunmadığına bakılır. Sözleşmede ve kanunda hüküm bulunmadığı takdirde sözleşmenin değişen hal ve şartlara uydurulmasının gerekip gerekmeceği incelenir. Bazen de sözleşmede olumlu ve olumsuz itibak (uyarılama) kaydı bulunmakla beraber, bu kayda dayanılarak sözleşmenin kayıtlı birlikte aynen uygulanmasını talep etmek TMK. nun 2/2 maddesi hükmü anlamında hakkın kötüye kullanılması manasına gelebilir. Böyle bir durumda sözleşmedeki itibak kaydına rağmen edimler arasında aşırı bir isabetsizlik çıkmışsa uyarılama yine yapılmalıdır. İşlem temelinin çöküşüne dair uyuşmazlıkların giderilmesinde kaynak olarak TMK. nun 1, 2 ve 4. maddelerinden yararlanılacaktır”. < <https://lib.kazanci.com.tr/> > Erişim Tarihi 21.7.2024.

¹⁴⁸ Aşkın risk ifadesi için bkz. Gümüş, *Uyarılama* (n 68) 142.

¹⁴⁹ Baysal, *Uyarılama* (n 7) N.655.

¹⁵⁰ Baysal, *Uyarılama* (n 7) N.675; Olumsuz uyarılama kaydına dayanmanın hakkın kötüye kullanılması oluşturduğu durumlarda, TBK m.138'in uygulanabileceği yönünde bkz. Gümüş, *Uyarılama* (n 68) 155; Kahraman (n 68) 309; Tile (n 65) 155-156.

olarak uyarılma davasını engellemez¹⁵¹. Davanın türünün tespit edilmesi hâkimin görevidir¹⁵². Yargıtay, TBK m.344 hükmünün varlığı karşısında, kira bedelinin TBK m.138 hükmü uyarınca uyarlanamayacağına hükmetmektedir. Yargıtay'ın bu yöndeki eğiliminin gerekçesi ise kira sözleşmesinin kurulmasından sonra ekonomik faktörlerdeki olumlu veya olumsuz değişiklikler ile rayiç kira artışları ve kiralananın durumuna ilişkin değişimlerin özel bir uyarılma hükmü olan TBK m.344'e dayalı olarak açılacak dava ile değerlendirileceği ve bu hükmün fiyat artışlarına bağlı enflasyon, fiyat endeksindeki artışlar, paranın satın alma gücünde meydana gelen değişimleri de kapsadığı ve bu sebeplerin varlığı halinde kiranın belirlenmesinde genel uyarılma hükmü olan TBK m.138'in değil daha özel bir düzenleme olan 344. maddesinin uygulanması gerekeceği yönündedir¹⁵³. Yargıtay'ın bu yaklaşımına birden fazla sebeple katılmadığımızı belirtmekte yarar görüyoruz. Öncelikle belirtmek gerekir ki, TBK m.138 ve 344 arasında, uyarılma bakımından genel-özel hüküm ilişkisi bulunmamaktadır. TBK m.138, işlem temelinin çökmesine ilişkin genel uyarılma hükmüdür. Bu hüküm kanunda veya sözleşmede uyarılma için özel şartların belirlendiği hallerde uygulama alanı bulmadığı için yedek hukuk kuralı niteliğindedir¹⁵⁴. Uyarılmanın talep edilebilmesi için kanunda bir süre öngörülmemiştir. Zira öngörülemeyen ve olağanüstü bir olay nedeniyle işlem temelinin çökmesi, sözleşmeler için beklenmeyen durumları ifade ettiğinden, borcun ifası dürüstlük kuralı uyarınca kendisinden beklenemeyen tarafa, uyarılmanın talep edilebilmesi için belirli bir süreye uyma zorunluluğu dayatılması düşünülemez. TBK m.344 hükmü ise kiracı lehine nisbi emredici hukuk kuralı niteliğinde olup şartları arasında öngörülemeyen nitelikte olağanüstü bir olay ve kiraya verenin kira sözleşmesine katlanmasının dürüstlük kuralına aykırı olmasının aranmadığı bir düzenlemedir. Zira hükmün altında yatan temel mantık, kiraya verenin olağan şartlar altında TBK 344/I-II uyarınca emsal kira bedellerinin altındaki bir kira bedeline katlanmasının, 344/III uyarınca ise öngörülebilen ve olağan değer kayıplarının üzerindeki bir kayba karşı korunmasının sağlanmasıdır¹⁵⁵. Esasen burada yasa koyucu, kira sürenin dolması ile kendiliğinden sona ermeyen konut ve çatılı işyeri kiralarında, ülkemiz ekonomisini göz önünde bulundurarak paranın reel değerinin olağan şekilde düşmesine, kiraya verenin beş yıl süre ile katlanması, beş yıldan sonra yeninden güncellenmesi

¹⁵¹ Gümüş, *Uyarılma* (n 68) 349.

¹⁵² Gümüş, *Uyarılma* (n 68) 345.

¹⁵³ Yargıtay 3 HD, 2580/792, 27.2.2024: “Bu hüküm özel bir uyarılma hükmü niteliğinde olup yeni dönemde fiyat artışlarına bağlı enflasyon, fiyat endeksindeki artışlar, paranın satın alma gücünde meydana gelen değişimleri de kapsamına aldığından bu sebeplerin varlığı halinde kiranın belirlenmesinde genel uyarılma hükmü olan TBK m.138 değil daha özel bir düzenleme olan 344. maddesinin uygulanması gerekir”. < <https://lib.kazanci.com.tr/> > Erişim Tarihi 21.6.2024.

¹⁵⁴ Yedek hüküm niteliğinde olduğu yönündeki katıldığımız görüş için bkz. Topuz (n 67) 277-278; Gümüş, *Uyarılma* (n 68) 146, 148; Baysal, *Uyarılma* (n 7) N.665; Gümüş, *Kira* (n 5) 87. Nisbi emredici olduğu yönünde İnceoğlu, *Kira Hukuku C. 2* (n 5) 162-164. Emredici olduğu yönünde bkz. Altop (n 140) 55-56.

¹⁵⁵ Mustafa Alper Gümüş, “Yeni Yargı Kararları Nedeniyle Bir Kez Daha Cevaplanması Gereken Soru: “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında, Kiraya Veren, Sona Erdiğinde TBK m.344/III Hükmüne Dayalı Kira Tespit Davası Açmayı Amaçladığı Beş Yıllık Sürenin İçinde TBK m.138'e Dayalı Uyarılma Davası Açabilir mi?”” <https://www.linkedin.com/in/mustafa-alper-g%C3%BCm%C3%BC%C5%9F-57583929a/>

gerekliliği üzerinden yapılandırmıştır. Nitekim doktrinde hükmün bir uyarlama değil güncelleme hükmü olduğu ifade edilmektedir¹⁵⁶.

Bu açıklamalar ışığında konut kiralarda uyarlama davalarının TBK m.344 göz önüne alınarak değerlendirilmesinde yarar bulunmaktadır. Konut kiralarda tarafların bir yıllık sözleşmelerde yenilenen kira dönemlerinde ya da bir yıldan uzun süreli sözleşmelerin içindeki dönemlerde artış oranı belirlemeleri olumlu uyarlama kaydı niteliği taşımakta ve TBK m.344/I hükmünün emredici sınırlaması çerçevesinde geçerli olmaktadır (TBK m.27)¹⁵⁷. Yenilenen kira döneminde TBK m.344/I uyarınca yapılacak artış oranının uygulanmasının talep edilmesinin hakkın kötüye kullanılması niteliğinde olduğu sonucuna varılması halinde, uyarlamanın diğer şartlarının varlığı ile yeni bir risk paylaşımı yapılmalıdır¹⁵⁸. Böylece TBK m.344/III hükmü uyarınca dava açma şartlarının oluşması beklenmeden adaletsizlik giderilir. Başka ifadeyle yasal üst sınıra tabi olumlu uyarlama hükümlerinin uygulanması, dürüstlük kuralı ile bağdaşmadığında hâkim bu üst sınırla bağlı olmaksızın uyarlamaya hükmedebilmelidir¹⁵⁹.

Taraflar yenilenen kira dönemleri için kira bedelinde artış yapılacağını kararlaştırmamışlar veya artışın oranı ya da miktarını belirlememişler ise TBK m.344/II hükmü uygulama alanı bulacaktır¹⁶⁰. Bir yıldan uzun süreli konut kiralarda, artış yapılacağının kararlaştırılmamış olması halinde yenileme dönemi gelmeden sözleşme süresi boyunca artış söz konusu olmayacaktır¹⁶¹. Kira sözleşmesinin beş yıldan uzun bir süre için yapılmış olması halinde, beş yıl içinde TBK m.344/II uyarınca kira bedeli artırılamayacak ancak beşinci yılın dolması ile henüz yeni dönem gelmemiş olmasına rağmen TBK m.344/III uyarınca kira bedelinin belirlenmesi talep edilebilecektir¹⁶². Beş yıldan daha kısa süreli olup iki, üç yıllık veya dört yıllık konut kirası örneklerinde de anılan süreler içinde artış yapılamayacaksa da kira süresinin sonunda yenilenen dönemde kira bedeli hâkim tarafından TBK m.344/II uyarınca, kira bedeli belirlenecektir. Bir yıl veya bir yıldan fazla süreli sözleşmelerde, yenilenen dönemlerde artış yapılacağına ilişkin bir hükmün olmaması örtülü bir olumsuz uyarlama hükmü olarak kabul edilip uyarlamanın önünün kesilebileceği düşünülse de ekonomik krize bağlı olarak taraflar arasında edimler arası dengesizliğin gerçekleştiği

¹⁵⁶ Gümüş, *Uyarlama* (n 68) 351.

¹⁵⁷ Gümüş, *Uyarlama* (n 68) 350.

¹⁵⁸ Gümüş, *Uyarlama* (n 68) 350.

¹⁵⁹ Konu hakkındaki ayrıntılı değerlendirmeler ve eleştiriler için bkz. Gümüş, 'Yeni Yargı Kararları Nedeniyle Bir Kez Daha Cevaplanması Gereken Soru: "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında, Kiraya Veren, Sona Erdiğinde TBK m.344/III Hükmüne Dayalı Kira Tespit Davası Açmayı Amaçladığı Beş Yıllık Sürenin İçinde TBK m.138'e Dayalı Uyarlama Davası Açılabilir mi?"' (n 158).

¹⁶⁰ Gümüş, *Kira* (n 5) 72, 74; Babaoğlu (n 4) 51; Gökyayla (n 5) 34; Öztürk (n 26) 78; Görmez (n 5) 85.

¹⁶¹ Gökyayla (n 5) 38; İncoğlu, *Kira Hukuku C. 2* (n 5) 134. Sözleşme süresi içinde TBK. m.138 uyarınca uyarlama davası açılabilirliği yönünde bkz. Özen (n 5) 2048; Gümüş, *Kira* (n 5) 73; Aydoğdu ve Tuncer (n 11) 340.

¹⁶² İncoğlu, *Kira Hukuku C. 2* (n 5) 140-141; Görmez (n 5) 92; Babaoğlu (n 4) 58; Özyakışır (n 5) 209-210; Gümüş, *Kira* (n 5) 72-73; Özen (n 5) 2056; Gökyayla (n 5) 39; Öktem Çevik, 'Kira Bedeli' (n 5) 67. Aksi görüşte bkz. Kapancı (n 17) 820, dn.39; Yavuz, Acar ve Özen (n 5) 711-712.

ve buna rağmen örtülü olumsuz uyarılama kaydına dayanarak sözleşmeye devam edilmesinin ileri sürülmesinin hakkın kötüye kullanıldığı sonucu yaratması halinde yine uyarılama kabul edilmelidir¹⁶³. Bu sonuç esasen TBK m.344/IV uyarınca, beş yıl boyunca artış yasağının uygulama alanı bulduğu yabancı para üzerinden kurulmuş kira sözleşmeleri bakımından da TBK m.138'e yapılan atıf ile açıkça ifade edilmiştir.

Artış yapılacağına kararlaştırılıp da oranın belirlenmediği durumlarda yine olumlu bir uyarılama hükmü söz konusu ise de oran bakımından boşluk bulunduğu sonucuna varılarak andığımız şartlarla uyarılama davasının açılabilmesi için kanımızca bir engel bulunmamaktadır. Sonuç olarak TBK m.344/I-II uyarınca, belirlenecek kira bedellerinde, tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranının veya geçici maddelerin yürürlükte olduğu dönemler için yüzde yirmi beşin aşamayacağı göz önüne alındığında, uyarılamanın şartlarının varlığı halinde hâkim bu sınırlamalarla bağlı olmaksızın sözleşme içi adaleti sağlayabilecektir. Kaldı ki hâkimin elindeki tek imkân bununla sınırlı değildir, risk dağılımını sözleşmenin süresine, ödeme şekline müdahale ederek de yapabilir¹⁶⁴.

Türk Borçlar Kanunu m. 344/III ile m.138 hükümlerinin şartlarının aynı anda olduğu nadir durumlarda da kanımızca TBK m.344/III'ün varlığı gerekçesiyle TBK m.138 uyarınca uyarılama talep edilmesinin önü kapatılmamalıdır. Zira her iki hükmün amacı ve şartları birbirinden tamamen ayrıdır. Hâkimin uyarılama yaparken TBK m.344/III'te belirlenen emsal oran ile sınırlı olmaması, bazı hallerde sözleşme içi adaletin yeniden tesisi için temel işlevi görecektir. Bu nedenle uygulamada tercih edilmeyecek olsa da teorik bakımından somut olayın özelliği gereği risk dağılımının kira bedelinin emsal orana çıkarılması ile sağlanamayacağı noktada uyarılama imkânı göz ardı edilmemelidir. Yargıtayın uyarılama ve tespit davalarında aynı yöntemle bedel tespit etmesi, uygulamada uyarılama sonucunda rayiç bedelin üzerine çıkılamayacağı kanaatini oluşturmuş olsa da teorik bakımdan bu konuda bir engel bulunmamaktadır¹⁶⁵.

5. Kiraya Verenin Haklarını Saklı Tutarak İfaya Devam Etmiş Olması

Türk Borçlar Kanunu m.138, uyarılamanın şartları arasında, borçlunun borcunu ifa etmemiş veya çekince ileri sürerek ifa etmiş olmasını aramaktadır. BGB § 313/I'de karşılığı olmayan bu şart konusunda doktrinde farklı görüşler bulunmaktadır. Hükmün ifadesi ile uyumlu bir görüşe göre, borcun ifa edilmesi, başlangıçtaki şartların ifanın

¹⁶³ Bir yıldan uzun süreli sözleşmeler açısından bkz. Gümüş, *Uyarılama* (n 68) 351. Nitekim bir yıllık yapıp da birer yıl uzayan sözleşmeler açısından da uyarılamanın kabul edilebileceği yönündeki görüş için bkz. Aydoğdu ve Tuncer (11) 350.

¹⁶⁴ Uyarılama hakkının kullanılmasının sonuçları için bkz. Baysal, *Uyarılama* (n 7) N.918 vd.; Gümüş, *Uyarılama* (n 68) 507 vd.; Kahraman (n 68) 375 vd.

¹⁶⁵ Konu hakkındaki eleştiriler için bkz. Gümüş, 'Yeni Yargı Kararları Nedeniyle Bir Kez Daha Cevaplanması Gereken Soru: "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında, Kiraya Veren, Sona Erdiğinde TBK m.344/III Hükmüne Dayalı Kira Tespit Davası Açmayı Amaçladığı Beş Yıllık Sürenin İçinde TBK m.138'e Dayalı Uyarılama Davası Açabilir mi?"' (n 158).

uyarlama talep edenden beklenemeyecek derecede güçleşmediğini gösterir¹⁶⁶. Ancak bu kuralın istisnasız uygulanması, uyarlamanın şartlarının oluşup oluşmadığının henüz tartışıldığı dönemde, borçluyu edimin gereği gibi ya da hiç ifa edilmemesinin yaptırımları ile karşılaşmasına neden olabilir. Nitekim konumuz açısından kiraya verenin, sürekli nitelikli kiracının kiralananı kullanmasına ve yararlanmasına katlanma borcu devam etmektedir. Hüküm uyarınca kiraya veren, durum değişikliği sonrası en geç ifa anında kira bedellerinin uyarlanması hakkını saklı tutmalıdır¹⁶⁷.

Doktrinde bir diğer görüş, uyarlamanın hâkimin takdir yetkisi kapsamında tarafların talepleri ile bağlı olmadan gerçekleştirilebileceğinden hareketle, talep hakkı saklı tutulmaksızın ifaya devam edildiği hallerde de uyarlamanın mümkün olduğunu savunmaktadır. Özellikle uyarlamanın hâkimin takdirine göre sözleşmenin diğer hükümleri üzerinden gerçekleştirilmesinde uyarlama talebinin saklı tutulup tutulmadığının önemi bulunmamaktadır¹⁶⁸. Uyarlamanın sadece borçlu tarafından değil alacaklı tarafından da istenebileceğinden hareket eden diğer bir görüşe göre ise borcun ifa edilmiş olması ifanın güçleşmediğini göstermez. Nitekim bu görüş, inceleme konumuza ilişkin olarak verdiği bir örnekte, kiraya verenin uyarlama talebi söz konusu olduğunda, ifaya devam edeceği, edimini ifa etmiş olmasının ise ifanın onun için güçleşmediği anlamını taşımadığını ifade etmektedir¹⁶⁹. Kanımızca da edimler arası dengenin bozulması halinde ifanın güçleşmesi aranmadığı için kiraya verenin edimini uyarlamaya ilişkin çekincesini ileri sürmeden ifa etmesi halinde de uyarlama talebi kabul edilmelidir. Zira bu halde kiraya verenin çekince ileri sürüp sürmediği, borcun ifasının kendisi bakımından beklenemez olup olmadığı konusunda bir değerlendirmeye esas alınamaz.

Sonuç

Ülkemizde derinleşen ekonomik kriz ve yüksek enflasyon nedeniyle paranın reel değeri aşırı derecede düşmüştür. Bu yeni durum en ağır sonuçlarını, konut ve çatılı işyeri kiralalarında göstermiştir. Yenilenen dönem kira bedelinin belirlenmesine ilişkin TBK m.344 hükmünde, kiracının bu olumsuz durumlardan korunması amacıyla değişiklikler yapılmıştır. Paranın reel değerinin düşmesine ek olarak birden fazla kez yapılan değişikliklerle yenilenen dönem artış oranlarına katmerli sınırlamalar getirilmiş, belirli istisnalar dışında yabancı para birimi üzerinden kira sözleşmelerinin kurulması yasaklanmıştır. Söz konusu değişikliklerin ardından, başlangıç kira bedelleri fahiş miktarlara ulaşmış, kiracılardan geniş kapsamlı teminatlar alınmaya başlanmış ve tahliye taahhünamesi yapılmaksızın konut kiralananı neredeyse imkânsız hale

¹⁶⁶ Arat (n 7) 123; Kaplan (n 65) 152-153.

¹⁶⁷ Uyarlama hakkını saklı tutma beyanının henüz muaccel olmaması veya doğmamış tüm kısmi ve dönemsel edimler için yapılabileceği yönünde bkz. Gümüş, Uyarlama (n 68) 334.

¹⁶⁸ Gümüş, Uyarlama (n 68) 335, 340-341.

¹⁶⁹ Baysal, Uyarlama (n 7) N.772.

gelmiştir. Bu durum kiracılar arasında eşitsizlik yaratmış, aynı şartlardaki konutların bir kısmının başlangıç kira bedellerini aşırı derecede yükseltmiş bir kısmının ise enflasyonun altında kalmasına sebep olmuştur. Şüphesiz bu durum, günümüzde kira sözleşmesinden kaynaklanan uyuşmazlıkların, yargıda ağır bir iş yükü oluşturmalarının başlıca sebebi haline gelmiştir. Uygulamada uyarlama davaları konusunda birçok tartışma yaşanmaya başlamıştır. Bu çerçevede çalışmamızda, kiraya verenin uyarlama talebine ilişkin değerlendirmelere katkı sağlamak üzere TBK m.138 hükmü, BGB § 313/I göz önüne alınarak incelenmiştir. Bunun temel sebebi TBK m.138 hükmünün gerekçesinde işlem temeli teorisine atfı yapılmış olmasıdır.

Ekonomik kriz ve onun doğrudan sonuçları arasında yer alan yüksek enflasyon ve paranın değerinin aşırı derecede düşmesi, ülkenin genelini ve kira sözleşmeleri ile pek çok borç ilişkisini etkileyen, kişiler üstü ve objektif nitelikli olaylardır. Ekonomik krizin etkilerini azaltmak için devletin kamu düzenine kira sözleşmesine özgü yeni yasal düzenlemelerle müdahale etmesi ise krizin dolaylı etkisidir. Gelişmiş ekonomilerde, kural olarak öngörülemez bir olgu olarak kabul edilen ekonomik kriz, ülkemiz özelinde öngörülebilir sözleşme riski olarak kabul edilmekte ise de 2018’de başlayıp giderek ağırlaşan ekonomik krizin yarattığı tahribatın ve devletin serbest piyasa ekonomisinin hâkim olduğu bir düzende, sözleşme özgürlüğüne istisna yaratan yasal düzenlemelerle müdahale etmesinin öngörülebilir olduğunu kabul etmek mümkün görünmemektedir. Konut kirasının kurulduğu sırada ekonomik kriz henüz başlamamış veya başlamış olup da etkileri ve sonuçları bakımından bir tahmin yapılamıyor ise öngörülemezliğin kabul edilmesi gerekir. Ancak ekonomik krizin başlamasıyla birlikte etkilerinin hızlandığı dönemde, özellikle ekonomik krizin inşaat ve konut sektörüne etkilerinin hafifletilmesi için devletin kamu düzenine müdahale edebileceğinin gündem konusu olduğu dönemde yapılan kira sözleşmeleri bakımından öngörülebilirlik daha zor görünmektedir. Yasal değişikliklerin başlanmasının ardından da yine öngörülebilirlik konusuna ihtiyatlı yaklaşılmalıdır. Kiraya verenler açısından oluşan bu olumsuz durumlar kiralananın teslimi ve sözleşme süresi boyunca kullanıma hazır bulundurma borcunun ifası için gereken eforun veya ekonomik yükün ağırlaşması ya da ağır maliyetlerin doğması ile güçleşmesine değil edimler arası dengenin bozulmasına vücut vermektedir. Öyle ki büyükşehirlerde kira bedelleri, kullanma giderleri ile eşitlenmiş veya bunların altında kalmış, kiralananın olağan yıpranmalarını dahi karşılayamaz hale gelmiş, başlangıçta kararlaştırılan güvence bedelleri işlevini göremeyecek derecede değersizleşmiştir. TBK m.138’in yalnızca aşırı ifa güçlüğü düzenlediğini kabul eden görüşe göre, edimler arası dengenin bozulması halinde uyarlama TMK m.2 temelinde değerlendirilmelidir. Katıldığımız görüş uyarınca ise TBK m.138 hükmünün kapsamına genişletici yorum ile aşırı ifa güçlüğü yanında edimler arası dengenin bozulması da dahil edilmelidir. Kiraya verenlerin uyarlama talepleri bakımından TBK m.344 hükmü mutlaka değerlendirmenin bir parçası olmalıdır. Şöyle ki yenilenen

dönemlere ilişkin artış oranları kararlaştırılması halinde bir olumlu uyarlama kaydı söz konusu olmaktadır. Bir artış kaydının bulunmadığı hallerde ise sözleşmenin yorumu doğrultusunda örtülü uyarlama kaydının bulunduğu sonucuna varılabilir. Ancak hangi durum kabul edilirse edilsin, kira bedelinin TBK m.344/I-II uyarınca belirlenmesinin talep edilmesinin, hakkın kötüye kullanılması sonucunu yarattığı durumlarda, diğer şartların da bulunması ve somut olayın özellikleri doğrultusunda uyarlama kabul edilmelidir. TBK m.344/III ile m.138 hükümlerinin şartlarının aynı anda olduğu nadir durumlarda da kanımızca TBK m.344/III'ün varlığı gerekçesiyle TBK m.138 uyarınca uyarlama talep edilmesinin önü kapatılmamalıdır. Zira her iki hükmün amacı ve şartları birbirinden ayrıdır. Her ne kadar Yargıtay TBK m.344 hükmünün TBK m.138'e göre özel bir uyarlama hükmü olduğu kanaatinde ise de kanımızca hükümler arasında böyle bir ilişki bulunmamaktadır.

Hakem Değerlendirmesi: Dış bağımsız.

Çıkar Çatışması: Yazar çıkar çatışması bildirmemiştir.

Finansal Destek: Yazar bu çalışma için finansal destek almadığını beyan etmiştir.

Peer-review: Externally peer-reviewed.

Conflict of Interest: The author has no conflict of interest to declare.

Grant Support: The author declared that this study has received no financial support.

Bibliyografya/Bibliography

- Akçaal M, 'Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinde Artışa İlişkin 7161 Sayılı Kanun'la Getirilen Değişikliklerin Değerlendirilmesi' (2022) 12(1) Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 361–384.
- Altaş H, 'Kira Parası Artışlarının Sınırlanması' (2000) 49(1) Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 97-116.
- Altınok Ormancı P, 'İşlem Temelinin Çökmesi ve Temel Hatası Arasındaki İlişki' iç Osman Berat Gürzumar (edr), *Halûk Konuralp Anısına Armağan C.3* (Yetkin 2009).
- Altop A, 'Aşırı İfa Güçlüğü'nü Düzenleyen TBK. M. 138 Hükmü İle İlgili Bazı Tartışmalı Hususlara İlişkin Bir Değerlendirme', *Prof. Dr. Galip Sermet Akman'a Armağan* (Filiz 2020).
- Antalya G, *Marmara Hukuk Yorumu, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C.V/1,3* (2. Bs., Seçkin 2019).
- Arat A, *Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması* (Seçkin 2006).
- Aybay ME, 'Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması' iç Gökhan Antalya ve Murat Topuz (edr), (2016) 22(3) *Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan* Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi 323-349.
- Aydoğdu M ve Tuncer N, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (3. Bs., Adalet 2023).
- Aydoğdu M, 'Kira Parasında Artışı %25 İle Sınırlayan Düzenlemeler Konusunda Uygulamada Karşılaşılan Sorunlar Hakkındaki Değerlendirmeler' (2023) 88(3) İzmir Barosu Dergisi 135-164.
- Atamulu İ, 'Kira Bedelinin Uyarlanması', *Kira Hukuku Davaları* (Seçkin 2023).
- Babaoğlu T, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Arabuluculuk Yoluyla Çözümü* (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi 2023).

- Baygın C, ‘Türk Borçlar Kanunu’nun Borç İlişkinin Hükümleri Borçların ve Borç İlişkilerinin Sona Ermesi Konularında Getirdiği Bazı Yenilik ve Değişiklikler’ (2010) XIV (3-4) Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 119-144.
- Baysal B, ‘Aşırı İfa Güçlüğü’, Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu : Makaleler-Tebliğler (On İki Levha 2011).
- Baysal B, *Sözleşmenin Uyarlanması, BK m.138, Aşırı İfa Güçlüğü* (4. Bs., On İki Levha 2020).
- Bischoff J, *Vertagsrisiko und Clausula Rebus Sic Stantibus* (Schulthess 1983).
- Belen H, 6098 Sayılı Borçlar Kanunu Genel Hükümler (Kısa Şerh) Sözleşmeden Doğan Borç İlişkileri, Borç İlişkinin Hükümleri, (Bazı) Sona Erme Halleri Sistematiik-Değişiklik-Yenilik Değerlendirmeleriyle (Beta 2014).
- BT-Drucks. 1406040.fm (bundestag.de)
- Burcuoğlu H, *Son Mahkeme Kararları ve Yargıtay Kararları Işığında Hukukta Beklenmeyen Hal ve Uyarlama – Taşınmaz Kirası Sözleşmelerinde ve Dövize Endeksli Kredi Sözleşmelerinde Uyarlama Uygulaması* (Filiz 1995).
- Canbolat F, *Sözleşmelerde Amacın Gerçekleşmesi, Çökmesi ve Boşa Çıkması* (Yetkin 2012).
- Cashin-Ritain E ve Baysal B, ‘Emprevizyon, Hardship ve İşlem Temelinin Çökmesi: Pacta Sunt Servanda ve Alman-Fransız Hukuki İlişkilerinde Sözleşmelerin Uyarlanmasına Giden Yollar’ (2005) LXIII(63) İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası 321-342.
- Doğan G, ‘Aşırı İfa Güçlüğü Nedeniyle Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması’ (2014) (111) Türkiye Barolar Birliği Dergisi 9-36.
- Eren F ve Dönmez Ü, *Eren Borçlar Hukuku Şerhi C.I m.1-48* (Yetkin 2022).
- Eren F ve Dönmez Ü, *Eren Borçlar Hukuku Şerhi C.III m.83-206* (Yetkin 2022).
- Eren F, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler* (3. Bs., Yetkin 2016).
- Finkenauer T, in *Münchener Kommentar zum BGB, Band III, Schuldrecht-Allgemeiner Teil II* (9. Aufl. C.H. Beck Verlag 2022).
- Ganbari MK, ‘Kira Artış Oranına Dair Geçici Maddeler İle Taraf İradesi: Özellikle Arabuluculuk’ (2023) XXVII(3) Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 197-232.
- Gökyayla EK, ‘Türk Borçlar Kanunu’nun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin 344. Maddesinin Değerlendirilmesi’ (2013) 9 Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi 103-104.
- Görmez M, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Uyarlanması* (On İki Levha 2019).
- Gülekli Y, ‘Aşırı İfa Güçlüğü ve Alacaklının Tasavvurunun Boşa Çıkması Halinde İşlem Temelinin Çökmesi Öğretisi’ (1990) 15 (18) İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi 43-69.
- Gümüş MA, *Teorisiyle ve Yargıtay Uygulamasıyla Sözleşmelerin Uyarlanması (TBK m.138)* (Yetkin 2022).
- Gümüş MA, *Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m.299-356)* (2. Bs., Vedat 2012).
- Gümüş MA, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler Kısa Ders Kitabı* (3. Bs., Vedat 2018)
- Gümüş MA, ‘Yeni Yargı Kararları Nedeniyle Bir Kez Daha Cevaplanması Gereken Soru: “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında, Kiraya Veren, Sona Erdiğinde TBK m.344/III Hükümüne Dayalı Kira Tespit Davası Açmayı Amaçladığı Beş Yıllık Sürenin İçinde TBK m.138’e Dayalı Uyarlama Davası Açabilir mi?”’ <https://www.linkedin.com/in/mustafa-alper-g%C3%BCm%C3%BC%C5%9F-57583929a/>

- Gürsoy KT, *Hususi Hukukda Clausula Rebus Sic Stantibus (Emprevizyon Nazariyesi)* (Güney 1950).
- Havutçu A, 'İfa Engelleri ve İfa Engellerine Bağlanan Hukuki Sonuçlar' Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Özel Hukuk Sempozyumu, Özel Sayısı 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu (3-4 Haziran 2011) Sempozyum No: III Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan (Legal 2012).
- Honsell H, *Schweizerisches Obligationenrecht: Besonderer Teil* (8. Aufl., Stämpfli 2006).
- İnce N, 'Alman Hukukunda İfa İmkânsızlığı ile İşlem Temelinin Bozulması Arasındaki İlişki' Legal Hukuk Dergisi (2016) 14 (165) 4845, 4857.
- İnce Akman N ve Özyakışır Ö, 'Alman ve İsviçre Hukuku ile Karşılaştırmalı Olarak Türk Hukukunda Başlangıç Kira Bedelinin Sınırlandırılması Meselesi' (2021) 11(2) Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 725-770.
- İnceoğlu MM, *Kira Hukuku C. 1* (On İki Levha 2014).
- İnceoğlu MM, *Kira Hukuku C. 2* (On İki Levha 2014).
- Kahraman Z, *Beklenmedik Haller ve Hukuki Sonuçları (Mücbir Sebep, İfa İmkânsızlığı, İşlem Temelinin Çökmesi, Uyarlama ve Frustration Doktrini)* (Vedat 2023)
- Kapancı KB, 'Bir Yıldan Uzun Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Türk Lirası Üzerinden Belirlenmesinde TBK M.344 F. 1 C. Son'un Yorumlanması' (2015) 6(Özel Sayı 4) İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 809-834.
- Kaplan İ, *Hakimin Sözleşmeye Müdahalesi, Sözleşmenin Yorumu, Sözleşmenin Tamamlanması, Sözleşmenin Değişen Hal ve Şartlara Uyarlanması* (2. Bs., Ankara 2007)
- Kaşak FE, *Sözleşme Özgürlüğünün Sınırı Olarak Kanunun Emredici Hükümlerine Aykırılık* (On İki Levha 2021).
- Kaya Ü, 'Sözleşmenin Uyarlanmasında Sonradan Değişen Şartlar ve Öngörülemezlik İlkesi' iç Gökhan Antalya ve Murat Topuz (edr, (2016) 22(3) Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi 1569-1593.
- Kırkbeşoğlu N, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Uyarlanmış Türk Özel Hukukunda Kısmi Hükümsüzlük (Vedat 2011).
- Kocayusufpaşaoğlu N, *Borçlar Hukukuna Giriş, Hukuki İşlem, Sözleşme* (7. Bs., Filiz 2017)
- Kocayusufpaşaoğlu N, 'İşlem Temelinin Çökmüş Sayılabilmesi İçin Sosyal Felaket Olarak Nitelenebilecek Olağanüstü Bir Olayın Gerçekleşmesi Şart mıdır?' Prof. Dr. M. Kemal Oğuzman'ın Anısına Armağan (Beta 2000).
- Küçükdağlı A, 'Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Yüksek Enflasyonun Etkisi' (2023) 31(3) Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 993-1037.
- Larenz K, *Geschäftsgrundlage und Vertragserfüllung – Die Bedeutung „veränderte Umstände“ im Zivilrecht* (3. Aufl., C.H.Beck'sche 1963).
- Oğuzman MK ve Öz T, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler* (19. Bs., Vedat 2021)
- Öktem Çevik S, 'Türk Borçlar Kanunu Madde 344 Uyarınca Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Temel Esasların Değerlendirilmesi' (2022) 24(1) Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 39-77.
- Öktem Çevik S, 'Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararın Kira Sözleşmelerinde Uygulama Alanı' İç Murat Topuz (edr), Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar Çerçevesinde Döviz ile Sözleşme Yapma Yasağı ve Sözleşmelerin Uyarlanması (Seçkin 2019). sayfa

- Özen B, ‘Kira Bedeli Artışına İlişkin Sözleşme Şartları ve Sözleşme Uyarınca Gerçekleşen Kira Bedeli Artışının Kira Tespit Davası Sonucunda Gerçekleşen Kira Bedeli Artışından Ayırt Edilmesi’ iç Gökhan Antalya ve Murat Topuz (edr, (2016) 22 (3) Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi 2033-2062.
- Öztürk İÖ, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi) (İstanbul Kültür Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü 2019)
- Özyakışır Ö, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedeli (Adalet 2019).
- Pakdil H, Türk Borçlar Kanunu Madde 138 Çerçevesinde Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi) (İhsan Doğramacı Bilkent Üniversitesi Ekonomi ve Sosyal Bilimler Enstitüsü 2020).
- Pekmez C, ‘Kısa Süreli Sözleşmelerin Uyarlanmasının 30.12.2002 Tarihli Yargıtay Hukuk Genel Kurulu Kararı Işığında Değerlendirilmesi’ Prof. Dr. Hasan Erman’a Armağan (Der Yayınları 2015).
- Sarı Fidan Ö, ‘Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedeli Artış Oranının Belirlenmesine İlişkin Sınırlamaların Değerlendirilmesi’ (2023) (1) Yıldırım Beyazıt Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 345-380.
- Serozan R, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, İfa, İfa Engelleri, Haksız Zenginleşme (4. Bs., Filiz 2006).
- Serozan R, ‘Karşılıklı Sözleşmelerde Baştan Dayatılmış veya Sonradan Oluşmuş Edimler Arası Dengesizliğin Uyarlama Yoluyla Düzeltilmesi’ Prof. Dr. M. Kemal Oğuzman’ın Anısına Armağan (Beta 2000).
- Stadler A, in Othmar Jauernig BGB, Bürgerliches Gesetzbuch mit Rom-I-, RomII-VO, EuUnthVO/ HUntProt und EuErbVO (19. Aufl., C H Beck 2023).
- Şafak Sarıkaya EE, ‘Olağanüstü Olayların Tasnifi ve Borç İlişkilerine Etkilerinin Çeşitli Görünümleri: Covid-19 Örneği Üzerinden Bir İnceleme’ (2022) Antalya Bilim Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi 337-374.
- Şafak Sarıkaya EE, Teorik Boyutuyla İfa İmkansızlığı (On İki Levha 2022).
- Tekinay SS, Akman S, Burcuoğlu H ve Altop A, ‘Borçlar Hukuku Genel Hükümler’ (7. Bs., Filiz 1993).
- Tile L, Uyarlama Sebebi Olarak Aşırı İfa Güçlüğü (Yetkin 2021).
- Topuz S, Türk-İsviçre ve Alman Borçlar Hukukunda Denge Bozulması ve İfa Güçlüğü Durumlarında Sözleşmeye Müdahale (Yetkin 2009).
- Tüzüner Ö ve Öz K, ‘Aşırı İfa Güçlüğüne İlişkin İçtihat İncelemesi’, (2015) (3) Ankara Barosu Dergisi 421-470.
- Ural Çınar N, Türk Borçlar Kanunu’nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları (On İki Levha 2014).
- Hande Uysal, Kira Bedelinin Tespiti (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi 2019) (İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü 2019)
- Yavuz C, Acar F ve Özen B, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler (11. Bs., Beta 2022).
- Yeniocak U, Kira Bedelinin Belirlenmesi Kira Tespit ve Kira Uyarlama Davaları (Seçkin 2023).
- Yörük I, Türk Hukukunda Sözleşmelerin Uyarlanması (On İki Levha 2021).
- www.kazanci.com
- www.legalbank.net
- www.lexpera.com
- https://dservet.bundestag.de/btd/14/060/1406040.pdf

