

TÜRK BORÇLAR KANUNU M. 344/III İLE M. 138 ARASINDAKİ İLİŞKİ ÇERÇEVESİNDE KONUT KİRA SÖZLEŞMESİNDE KİRA BEDELİNİN UYARLANMASI

Adjustment of the Rental Price in Residential Rental Agreements Within the Context of the Relationship Between Art. 344/III and Art. 138 of the Turkish Code Of Obligations

Dr. Öğr. Üyesi Orkun TAT*

Öz: Konut kira sözleşmelerinin uyarlanması günümüzde yaşanan ekonomik sorunlardan dolayı sıklıkla gündeme gelmektedir. 11.06.2022 tarihi ile 01.07.2024 tarihleri arasında konut kira bedeline ilişkin uygulanan %25'lik artış sınırı, özellikle kiraya verenler tarafından kira bedelinin artırılmasına yönelik girişimleri hızlandırmıştır. Kira bedelinin artırımı konusunda Türk Borçlar Kanunu m. 344/III hükmü ile Türk Borçlar Kanunu m. 138 hükmü önem arz etmektedir. Türk Borçlar Kanunu m. 344/III hükmü, beş yıllık süre şartının sağlanmasının ardından, kira bedelinin tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık değişim oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedeli dikkate alınarak hâkim tarafından tespit edilebilmesini sağlamaktadır. Bu düzenleme beş yıllık bir süreden sonra, kiralananın kira bedelinin emsallerinin çok altında kalmasını engellemekte ve edimler arasındaki dengeyi sağlamaktadır. Türk Borçlar Kanunu m. 138 hükmü ise bir süre şartı aramamakta, sözleşmenin kurulmasından sonra meydana gelen olağanüstü olaylar nedeniyle yaşanan aşırı ifa güçlüğü'nün giderilmesi, bozulan edim dengesinin tekrar sağlanması, eğer bu mümkün değilse borçluya sözleşmenin sona erdirilmesi imkânını tanımaktadır. Türk Borçlar Kanunu m. 138 çerçevesinde farklı şekillerde uyarlama söz konusu olabilmekte ise de en çok rastlanan uyarlama türü kararlaştırılan bedelin artırımındır. Bu nedenle her iki hüküm de kira bedelinin artırılmasına yönelik bir sonucun doğmasına imkân vermektedir. Aynı amaca hizmet eden bu iki hükmün birlikte değerlendirilmesi ve aradaki sınırın belirlenmesi, somut uyumsuzluğa uygulanması gereken hükümlerin tespit edilmesi noktasında önem arz etmektedir.

Anahtar Kelimeler: Kira Sözleşmesi, Kira Bedeli, Kira Bedelinin Uyarlanması, Rayiç Kira Bedelinin Tespiti, Olağanüstü Olay, Aşırı İfa Güçlüğü

Abstract: Adjustment of residential rental agreements is frequently discussed due to the economic issues currently being encountered. Between 11.06.2022 and 01.07.2024, the limit of 25% increase in the rental price of residential lease has accelerated the attempts to increase the rental price, especially by lessors. Article 344/III of the Turkish Code of Obligations and Article 138 of the Turkish Code of Obligations are important for the increase of the rental price. Article 344/III of the Turkish Code of Obligations provides that the rental price may be determined by the judge taking into account the 12-month rate of change of the Consumer Price Index, the condition of the leased property and the comparable rental price after the 5-year term condition specified in the provision has been met. This regulation prevents the rental price of the lessee from being much lower than its peers after a period of 5 years and ensures the balance between the contractual obligations. Article 138 of the Turkish Code of Obligations does not require a time condition, and allows the debtor to terminate the contract if it is not possible to eliminate the excessive difficulty of performance and to restore the impaired balance of contractual obligations, due to extraordinary events occurring after the execution of the contract. Under Article 138 of the Turkish Code of Obligations, adjustment can be made in different ways, but the most common type of adjustment is the increase of the agreed price. Therefore, both provisions basically result in an increase in the rental price. Evaluating these two articles that serve the same purpose together and determining the boundary between them is important in ascertaining the provisions that should be applied to the concrete dispute.

Keywords: Rental Agreement, Rental Price, Adjustment of the Rental Price, Determination of Current Rental Price, Extraordinary Circumstance, Hardship in Performance

* Çağ Üniversitesi Hukuk Fakültesi, orkuntat@cağ.edu.tr

ORCID: 0000-0001-8149-5356

Makale Geliş Tarihi: 05.08.2024, Makale Kabul Tarihi: 20.09.2024

GİRİŞ

Sözleşme ilişkisine giren taraflar, mevcut koşullar dahilinde haklarını ve borçlarını belirler; bu hak ve borçları, yapmış oldukları sözleşmeyle güvence altına almaya çalışırlar. Kurulan bir sözleşmenin şüphesiz en umulan şekilde sona ermesi, tarafların sözleşmede belirtilen koşullar çerçevesinde borçlarını ifa etmeleridir. Bu durum, sözleşmeler hukukunun temel ilkelerinden olan *pacta sunt servanda* (ahde vefa) ilkesinin temelinde yatan düşünceye uygun bir beklentidir. Sözleşmede belirtilen koşullar çerçevesinde borcun ifa edilmesi, sözleşmenin tarafların menfaatine uygun şekilde sonlandırılmasını sağlar.

Ahde vefa ilkesine göre taraflar, üstlenmiş oldukları yükümlülüklerle bağlı kalmalı ve koşullar değişse dahi sözleşmeye sadık kalarak edimlerini ifa etmelidir. Aksi durumda herkes vermiş olduğu sözden vazgeçebilir ve sözleşme yapmak anlamsızlaşarak hukuki güven zedelenir. Bu tehlikenin önüne geçebilmek ise ahde vefa ilkesinin doğru bir şekilde uygulanmasıyla sağlanabilir. Ahde vefa ilkesine katı şekilde bağlı kalmak ise bazı durumlarda adalet ve hakkaniyet düşüncesiyle çelişmektedir. Dolayısıyla bu ilkenin de dengelenmesi şarttır. Nitekim sözleşme ilişkisinin kurulduğu zamandaki şartların değişmesi, bu ilkeye sıkı sıkıya bağlı kalınmasını zorlaştırmaktadır.

Sözleşme ilişkisinin kurulmasından sonra meydana gelen bazı olaylar taraf edimlerini etkileyebilir. Diğer bir ifadeyle sözleşmenin kuruluş aşamasındaki koşulların değişmesi nedeniyle tarafların üstlenmiş oldukları edimleri ifa etmeleri güçleşebilir. Edimler üzerinde belirli bir sınıra kadar yaşanan ifa güçlüğü önem arz etmez. Ancak bu sınırın üzerinde yaşanan bir zorluk, aşırı ifa güçlüğü meydana getirir. İfanın aşırı güçleşmesi, edimin yerine getirilmesini imkânsız kılmamakla birlikte ona yakın etkiler doğurur. Bu durumda ahde vefa ilkesinin uygulanmasında ısrar etmek, nihayetinde edimlerin ifa edilememesine neden olur.

Ahde vefa ilkesinin yumuşatılması, *clausula rebus sic stantibus* ilkesiyle sağlanır. Temelinde dürüstlük kuralı yatan bu ilkeye göre sözleşmenin kuruluşunda mevcut olan şartların değişmesi durumunda, edimlerin değişen koşullara uyarlanması gerekir. Ahde vefa ilkesi veya *clausula rebus sic stantibus* ilkesi birbirlerini dışlayan ilkeler değildir. Bu iki ilkenin, sözleşmelere aynı anda uygulanabilmesi mümkündür. Ahde vefa ilkesi sözleşmeye bağlılığı güvence altına alırken, *clausula rebus sic stantibus* ilkesi değişen koşullar nedeniyle tehlikeye düşen ifayı kurtarmaya yöneliktir.

Sözleşmenin değişen koşullar nedeniyle uyarlanmasına olanak sağlayan genel düzenleme, Türk hukuku bakımından Türk Borçlar Kanunu m. 138 hükmüdür. Bir sözleşme ilişkisi çerçevesinde borçlu, TBK m. 138'de belirtilen şartların oluştuğunu ileri sürerek sözleşmenin uyarlanmasını talep edebilmektedir. Kira sözleşmesi de her iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerden olduğundan, kiraya veren "borçlu" sıfatıyla TBK m. 138'de belirtilen şartların meydana geldiğini ispat ederek mahkemeden sözleşmenin uyarlanmasını talep edebilir. Günümüz uygulamasının çoğunda kiraya veren, TBK m. 138 çerçevesinde kira bedelinin artırılmasını talep etmektedir. Kira bedelinin güncellenmesine, emsalleriyle benzer seviyeye getirilmesine olanak sağlayan diğer bir imkân TBK m. 344/III hükmüdür. Söz konusu hükme göre kiraya veren, kira sözleşmesinin yapılmasından itibaren beş yıl sonra tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara

göre değişim oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde kira bedelinin belirlenmesi için dava açabilir. Bu dava, *rayiç kira bedelinin tespiti davası* olarak isimlendirilmektedir.

Kira sözleşmesi devam ederken kira bedelinde değişiklik yapılmasına imkân sağlayan hükümlerin (TBK m. 138 ve TBK m. 344/III' ün) birlikte incelenmesi ve bu çerçevede kira bedelinin uyarlanmasının talep edilip edilemeyeceği, talep edilebilecekse hangi şartlar dahilinde bu imkânın söz konusu olduğu, hükümlerin uygulanma alanının belirlenmesinde önem arz etmektedir.

I. TARAFLARIN KİRA BEDELİ KONUSUNDAKİ ANLAŞMALARI

Kira sözleşmesi, Türk Borçlar Kanunu'nun¹ dördüncü bölümünde m. 299-378 hükümleri arasında düzenlenmektedir. Söz konusu bölüm, genel hükümler, konut ve çatılı işyeri kiraları ve ürün kiralarına ilişkin ayrımları barındırmaktadır. Kira sözleşmesi, her türlü kira ilişkisini kapsayacak şekilde TBK m. 299'da tanımlanmaktadır. Buna göre kira sözleşmesi, "*kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği*" sözleşmedir. Söz konusu tanım, kira sözleşmesinden bahsedebilmek için gereken unsurları belirtmektedir.²

Kanuni tanım dikkate alındığında kira sözleşmesinin asli unsurlarından birinin kira bedeli olduğu açıktır. Kira bedeli, kural olarak bir miktar paranın ödenmesi şeklinde belirlenir.³ Bunun yanı sıra kira bedelinin, para dışında misli bir şeyin verilmesi veya parayla birlikte misli bir şeyin verilmesi olarak kararlaştırılması mümkündür.⁴ Öğretide kira bedeli olarak bir iş görme ediminin üstlenilebileceği ve bu durumda karma sözleşmeden bahsedilmesi gerektiği de kabul edilmektedir.⁵

¹ 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, RG, T. 04.02.2011, S. 27836.

² Peter Higi/ Anton Bühlmann/ Christoph Wildisen, Zürcher Kommentar- Die Miete, Vorbemerkungen zum 8. Titel (Art. 253- 273c OR), Art. 253- 265 OR, 5. Baskı, Schulthess Juristische Medien AG, Zürich 2019, Art. 253, s. 76, Pn. 4.

³ Fikret Eren, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 11. Baskı, Legem Yayınevi, Ankara, 2023, s. 328, Pn. 1072.; Fahrettin Aral/ Hasan Ayrancı, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 14. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2021, s. 264.; Higi/ Bühlmann/ Wildisen, Art. 253, s. 84, Pn. 30.

⁴ Eren, 2023b, s. 321, Pn. 1049.; Cevdet Yavuz/ Faruk Acar/ Burak Özen, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 10. Bası, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2014, s. 381.; Higi/ Bühlmann/ Wildisen, Art. 253, s. 84, Rn. 30.; Richard Permann, "

Art. 253", 4. Baskı, 2023, OFK- Orell Füssli Kommentar- Kommentar zum Schweizerischen Obligationenrecht, s. 783, Pn. 3, Orell Füssli Kommentar, ed. Jolanta Kren Kostkiewicz/ Stephan Wolf/ Marc Amstutz/ Roland Fankhauser.

⁵ Murat İnceoğlu, Kira Hukuku, C. I, On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2014, s. 13.; Aral/ Ayrancı, s. 266.; Higi/ Bühlmann/ Wildisen, Art. 253, s. 84, Pn. 30.; Faruk Acar, Kira Hukuku Şerhi, 2. Bası, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2015, s. 89-90, Pn. 63.; Yavuz/ Acar/ Özen, s. 381.; Özkan Özyakışır, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedeli, Adalet Yayınevi, Ankara, 2019, s. 191.

Kira sözleşmesinin varlığından söz edebilmek için kiracı ve kiraya veren, kira bedeli üzerinde anlaşmış olmalıdırlar. Ancak kira bedeli objektif olarak tespit edilebiliyorsa tarafların miktar olarak bir bedel belirlemeleri zorunlu değildir.⁶ Bununla birlikte kira miktarının belirlenebilir olmadığı hallerde, kira sözleşmesinde bedel objektif esaslı unsur⁷ olduğundan, tarafların bedel konusu üzerinde hiç durmamaları veya bu konuyu ileri bir tarihe ertelemeleri durumunda sözleşmenin kurulmuş olduğundan bahsedilemez.⁸ Bu çalışmada sadece konut kira sözleşmelerinde kira bedelinin para olarak belirlenmiş olduğu durumlarda bu bedelin uyarlanması konusu ele alınmaktadır.⁹

Kira bedelinin ilk defa belirlenmesi halinde (başlangıç kira bedelinde), sözleşme özgürlüğünün sınırlarını çizen çerçeve dışında, miktar konusunda bir sınırlandırma bulunmamaktadır.¹⁰ Ancak genel hükümlerde yer alan irade sakatlığı halleri ve özellikle aşırı yararlanma (gabin), tarafların kira bedelini serbestçe belirlemelerinin sınırını oluşturur.¹¹ Aynı şekilde kira

⁶ İnceoğlu, 2014a, s. 14.; Eren, 2023b, s. 329-330, Pn. 1075.; Permann, Art 253, s. 783, Pn. 3.

⁷ Objektif esaslı noktalar, yapılmak istenen sözleşmenin kanuni tanımında belirtilen zorunlu noktalardır., Fikret Eren, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 28. Baskı, Legem Yayınevi, Ankara, 2023, s. 249, Pn. 744

⁸ Aral/Ayrancı, s. 266.; İnceoğlu, s. 15.; Özyakışır, s. 176.; Acar, s. 90, Pn. 64.; Permann, Art. 253, s. 783, Pn. 3.; İsviçre Federal Mahkemesi'nde vermiş olduğu bir kararda tarafların sadece kira konusunun kullanımı karşılığında bedel ödeneceğini kararlaştırmaları ancak kira bedelinin miktarını belirlememeleri (sonradan tespit etmeye yetecek kadar belirlememeleri) halinde kira sözleşmesinin kurulmadığını, hâkimin ancak kira konusunun fiilen kullanıldığı süre için kira bedelini belirleyebileceğini ifade etmiştir., 15.09.1993, BGE 119 II 347 (swisslex.ch, E.T. 07.04.2024)

⁹ Yabancı para üzerinden belirlenmesi durumu, Türk Parasının Kıymetinin Korunması Hakkında Kanun ve buna ilişkin çıkarılan tebliğler çerçevesinde tespit edilmelidir. Bkz. Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Karar, RG, T. 11.08.1989, S. 20249.; Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Karara İlişkin Tebliğ (Tebliğ No: 2008-32/34)'De Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Tebliğ No: 2018-32/51), RG, T. 06.10.2018, S. 30557.; Daha sonra tekrar değişiklik yapılan tebliğ için bkz. Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Karara İlişkin Tebliğ (Tebliğ No: 2008-32/34)'De Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Tebliğ No: 2018-32/52), RG, T. 16.11.2018, S. 30597.; <https://www.hmb.gov.tr/duyuru/turk-parasi-kiymetini-koruma-hakkinda-32-sayili-karara-iliskin-teblig-2018-32-52-kapsaminda-hazirlanan-sikca-sorulan-sorular-hakkinda-duyuru>

¹⁰ Yavuz/ Acar/ Özen, s. 381-382.; Özyakışır, s. 193.; Alman ve İsviçre hukukunda başlangıç kira bedelinin sınırlanması hakkında bkz. Nurten İnce Akman/ Özkan Özyakışır, "Alman ve İsviçre Hukuku ile Karşılaştırmalı Olarak Türk Hukukunda Başlangıç Kira Bedelinin Sınırlandırılması Meselesi", C. 11, S. 2, 2021, Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, s. 730 vd.; Özyakışır, s. 113 vd.

¹¹ Eren, 2023b, s. 329, Pn. 1074.; İnceoğlu, 2014a, s. 15.; İnce Akman/ Özyakışır, 2021, s. 754. Türk hukukunda kiracıyı başlangıçta belirlenen aşırı kira bedelinden koruyucu özel ve ayrıntılı bir düzenleme bulunmadığı, işlem temelini çökmesi hali dışında kiracının belirlenen kira bedeliyle bağlı olduğu yönünde bkz. Aral/ Ayrancı, s. 267.; Özlem, Sarı Fidan, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedeli

bedelinin ödenme şekli konusunda da taraflar anlaşma yapabilirler.¹² Bu kapsamda aylık veya periyodik bir ödeme şekli söz konusu olabilir.

2018 yılında tırmanışa başlayan enflasyon 2019 yılına gelindiğinde düşüş gösterse de daha sonraki yıllarda sert bir şekilde yükselmiş¹³ ve günümüzde de halen yükselme eğilimini korumaktadır. Nitekim Türk lirasındaki aşırı değer kaybı, işsizlik oranının çok artması, ani döviz hareketlilikleri, faiz politikasındaki alışılmadık dışındaki faaliyetler, iş piyasasını doğrudan etkileyen önemli finansal sorunlardır. Bu olumsuzluklardan ciddi şekilde etkilenen alanlardan biri de kira sözleşmeleridir. Barınma ihtiyacında yaşanan bu sorunlar üzerine kanun koyucu, sözleşme yapma özgürlüğüne müdahalede bulunarak bazı önlemlere başvurmuştur.¹⁴

7409 sayılı Kanun¹⁵ ile Türk Borçlar Kanunu'na geçici madde 1 eklenmiş ve aynı düzenleme, 7456 sayılı Kanun¹⁶ ile geçici madde 2 şeklinde süresi uzatılarak devam ettirilmiştir. Her iki geçici hüküm birlikte değerlendirildiğinde ilk geçici maddenin yürürlüğe girdiği tarih olan 11.06.2022 tarihinden 01.07.2023 tarihine kadar yenilenen ve yapılan uzatılma ile 02.07.2023 tarihinden 01.07.2024 tarihi arasında yenilenen kira

Artış Oranının Belirlenmesine İlişkin Sınırlamaların Değerlendirilmesi”, S. 1, 2023, Yıldırım Beyazıt Hukuk Dergisi, s. 349.

¹² Higi/ Bühlmann/ Wildisen, Art. 253, s. 85, Pn. 31.

¹³ Bkz. <https://legalbank.net/belge/enflasyon-oranlari-tefe-ufe-tefe-oranlari/3225950>

¹⁴ Belirtmek gerekir ki kiraya verenler ile kiracılar arasında haklı veya haksız değerlendirmesi yapmaksızın, ülkenin içerisinde bulunduğu somut ekonomik şartların meydana getirdiği durum ve bunun hukuki sonuçları tartışılmalıdır.

¹⁵ 7409 sayılı Avukatlık Kanunu ile Türk Borçlar Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, RG, T. 11.06.2022, S. 31863.; GEÇİCİ MADDE 1- (Ek:8/6/2022-7409/4 md.) “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 on iki aylık ortalamalara göre değişim oranının yüzde yirmi beşin altında kalması halinde değişim oranı geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır. Bu oranları geçecek şekilde yapılan sözleşmeler, fazla miktar yönünden geçersizdir. Bu fıkra hükmü, 344 üncü maddenin ikinci fıkrası uyarınca hâkim tarafından verilecek kararlar bakımından da uygulanır.”

¹⁶ 7456 sayılı 6/2/2023 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, RG, T. 15.07.2023, S. 32249.; GEÇİCİ MADDE 2- (Ek: 14/7/2023-7456/23 md.) “Konut kiralari bakımından 2/7/2023 ilâ 1/7/2024 (bu tarihler 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 on iki aylık ortalamalara göre değişim oranının yüzde yirmi beşin altında kalması halinde değişim oranı geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır. Bu oranları geçecek şekilde yapılan sözleşmeler, fazla miktar yönünden geçersizdir. Bu fıkra hükmü, 344 üncü maddenin ikinci fıkrası uyarınca hâkim tarafından verilecek kararlar bakımından da uygulanır.”

dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmalar, bir önceki kira yılına ait kira bedelinin yüzde yirmi beşini (%25) geçmemek koşuluyla geçerli kabul edilmiştir. Diğer bir ifadeyle 11.06.2022- 01.07.2024 tarihleri arasında yenilenen kira sözleşmelerinde kira bedellerinin, önceki yıla ait kira bedelinin %25'ni geçemeyeceği belirtilmiştir. Bu oranı geçecek şekilde yapılacak olan anlaşmaların da aşan kısım bakımından geçersiz olacağı söz konusu düzenlemelerde yer almıştır. Çatılı işyeri kiraları bakımından ise bir değişiklik öngörülmediğinden, bir önceki yılın tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek üzere artış yapılabilmektedir. Dolayısıyla söz konusu geçici hükümler "çatılı işyeri kiralarına" uygulanmamaktadır.

Kanun koyucunun getirmiş olduğu bu düzenlemenin amacı, ülke ekonomisinde yaşanan bozulmanın ortaya çıkarmış olduğu olumsuzlukları sözleşmenin her iki tarafına dağıtmaktır. Diğer bir ifadeyle kanun koyucu bu düzenlemeyle, özel hukuk sözleşmesine müdahalede bulunarak taraflar arasında bir risk paylaşımı öngörmüştür. Öngörülen bu risk paylaşımıyla kiraya verenler ile kiracılar arasında bir denge sağlanmak istenmiştir. Risk paylaşımının mutlaka yarı yarıya olması şart değildir, farklı oran ve şekillerde risk paylaşımı gündeme gelebilir. Ancak barınma ihtiyacının öneminden ve kiracıların güçsüz konumda olmasından yola çıkılarak, ülkede yaşanan ağır ekonomik sonuçların daha büyük kısmı söz konusu düzenlemeyle kiraya verenlere aktarılmıştır. Nitekim kanun koyucunun sabit %25 sınırı getirerek yapmış olduğu risk paylaşımı, beraberinde bazı sorunlar getirmiştir.¹⁷ Özellikle açıklanan enflasyona nazaran hissedilen enflasyonun çok daha yüksek olması, kiraya verenlerle kiracılar arasındaki ilişkiyi bozmuş ve barınma sorununu çözme konusunda yetersiz kalmıştır. Bu sorunun halen devam ettiğini söylemek mümkündür. Kiraya verenler enflasyon etkisiyle bir önceki yıla oranla çok ciddi artışlar yapmak istemekte, bu artışı kabul etmeyen kiracıları farklı sebeplerle tahliye etmeye çalışmakta, tahliyede başarılı olunduğu durumda ise yeni kiracı ile yapılan kira sözleşmesindeki bedel, enflasyona karşı korunma düşüncesiyle, çok yüksek belirlenmektedir.

A. RAYIÇ KİRA BEDELİNİN TESPİTİ İSTEMİ VE KİRA BEDELİNİN UYARLANMASI

Paranın değerinde sürekli düşüş yaşanmasının kiraya verenlerde, bir sene sonraki kira bedelini önceki seneye nazaran çok daha yüksek belirleme

¹⁷ Öğretide Türkmen ve Huysal, %25'lik sabit bir sınırlama yerine "bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranının yüzde 75'ini geçmemek" üzere şeklinde getirilecek bir düzenlemenin daha hakkaniyetli olacağını ileri sürmektedirler., Ahmet Türkmen/ Süleyman Anıl Huysal, "6098 sayılı Kanun Geçici Madde 1 ile Getirilen Kira Bedelinde %25'lik Artış Sınırlamasına Aykırılığın Sonuçları Üzerine Değerlendirmeler", Lexpera Blog. Bkz. (<https://blog.lexpera.com.tr/6098-sayili-kanun-gecici-madde-1-ile-getirilen-kira-bedelinde-25lik-artis-sinirlamasina-aykirliligin-hukuki-sonuclari-uzerine-degerlendirmeler/#fn9>), (s.e.t. 10.07.2024)

isteği veya en azından %25'lik kira artış sınırından¹⁸ daha fazla artış yapma talebi meydana getirdiği uygulamada sıklıkla gözlemlenmiştir. Özellikle mevcut kira sözleşmesini sona erdirmeye imkânının bulunmadığı kira sözleşmelerinde bu durum daha sık yaşanmıştır. Bazı kiracılar ev sahibiyle sorun yaşamamak adına veya evden tahliye edilmesi durumunda çok daha fazla kira ödeme endişesiyle %25'ten fazla olan artış kabul etmişlerdir. Taleplerinin kabul edilmemesi halinde ise kiraya verenlerin, şartları uygunsa TBK m. 344/III gereğince rayiç kira bedelinin tespitini istediği veya TBK m. 138 çerçevesinde kira bedelinin uyarlanması yoluna başvurmayı tercih ettiği görülmüştür. Söz konusu iki kurum öğretide ve özellikle uygulamada tartışılmaktadır. %25'lik kira artış sınırı düzenlemesi hâlihazırda uzatılmamış olsa da iki kurum arasındaki farkın belirlenmesi, somut uyuşmazlıklara uygulanabilecek hükümlerin tespiti noktasında önem arz etmektedir.

1. Rayiç Kira Bedelinin Tespiti İstemi

Türk hukukunda, sözleşme özgürlüğünün sınırları içerisinde kaldığı sürece taraflar, başlangıç kira bedelini serbestçe belirlemektedirler. Yenilenen kira dönemine ilişkin olarak belirlenecek bedel konusunda ise taraflar başlangıç kira bedelinin belirlenmesi kadar özgür hareket edememektedirler. Nitekim TBK m. 344 hükmü¹⁹ yenilenen kira dönemindeki bedelin tespitine ilişkin bazı kurallar içermektedir.

Kira bedelinin belirlenmesine ilişkin TBK m. 344/I-II hükmü ile TBK m. 344/III hükmü birbirinden farklı alanları düzenlemektedir.²⁰ Öncelikle

¹⁸ 01.07.2024 tarihinden sonra yenilenen sözleşmelerde bu yönde sınır bulunmamaktadır.

¹⁹ Çalışmanın devamında TBK m. 344/II çerçevesinde talep edilen hâkim müdahalesi kira bedelinin tespiti, TBK m. 344/III çerçevesinde talep edilen hâkim müdahalesi ise rayiç kira bedelinin tespiti olarak ifade edilecektir.

²⁰ İsviçre hukukunda kira bedelinin artırılması İsviçre Borçlar Kanunu (OR) m. 269a, 269b ve 269c 'de düzenlenmektedir. Söz konusu düzenlemelere genel olarak bakıldığında mehzaz kanunda bu konunun Türk hukukuna göre farklı şekilde ele alındığı görülmektedir. Öncelikle İsviçre hukukunda taraflar, kira sözleşmesinde kararlaştırılan bedelin bir endeksi takip edeceği yönünde anlaşma yapabilirler. Ancak bu anlaşmanın geçerli olması için kira sözleşmesinin en az beş yıllık süre için yapılmış olması ve takip edilecek endeks olarak ulusal tüketici fiyat endeksinin belirlenmiş olması gerekmektedir (OR Art. 269b). Bununla birlikte taraflar, kira bedelinin periyodik olarak artacağına ilişkin anlaşma yapabilirler. Ancak bu anlaşmanın geçerli olabilmesi için kira sözleşmesinin en az üç yıllık süre için yapılmış olması, kira bedelinin yılda bir defadan daha fazla arttırılmaması ve artışın İsviçre Frank'ı cinsinden yapılacağı belirtilmiş olması gerekmektedir (269c). Kiraya veren ve kiracı, kira bedelinin artışı yönünde anlaşma yapmak zorunda değildir. Bu durumda kiraya verenin kira bedelini tek taraflı artırımını gündeme gelir. Bu konuda düzenleme barındıran OR Art. 269d gereğince kiraya veren, sonraki kira döneminde geçerli olmak üzere tek taraflı olarak kira bedelini arttırabilir. Bu şekilde yapılacak bir artışın geçerli olması için bazı şartlar da aranmaktadır. Kiraya veren, Kantonlar tarafından belirlenen matbu formları kullanarak kiracının kira sözleşmesini sona erdirmeye ilişkin ihbar süresinin başlamasından en az on gün önce kiracıya bildirimde bulunmalıdır. Kiraya veren belirlenen bu matbu formları kullanmazsa, kira artış isteğini gerekçelendirmezse

TBK m. 344/I hükmü, tarafların yenilenen kira döneminde kira bedeline ilişkin anlaşmalarının, bir önceki yılın tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişimi oranını geçemeyeceğini ifade etmektedir. Bu oran geçilecek şekilde bir anlaşma yapılması durumunda ise belirtilen sınırı aşan kısım geçersiz kabul edilecektir. Söz konusu geçersizlik kısmi kesin hükümsüzlük olup, sözleşmenin diğer hükümleri geçerliliğini korur.²¹ Bu durumda TBK m. 27/II c. 2 uygulama alanı bulmaz. Diğer bir ifadeyle kanunda belirtilen sınırı aşan ve dolayısıyla geçersiz sayılan kısım olmasa idi sözleşmenin hiç yapılmayacağı ileri sürülerek sözleşmenin tamamı kesin hükümsüz hale getirilemez. Aksi bir yaklaşım, esas amacı kiracıyı korumak olan bu sınırlandırmanın anlamsız hale gelmesine neden olur. Bununla birlikte tarafların aralarında kararlaştırmış oldukları artış oranı, tüketici fiyat endeksinin on iki aylık ortalama değişim oranından daha düşük ise sözleşmede kararlaştırılan bu oran uygulanır.²²

Uygulamada çok sık rastlanmamakla birlikte taraflar, yenilenecek olan kira döneminde kira artış oranını belirlememiş olabilirler. Bu durumda yeni kira dönemine ilişkin kira bedelinin tespit edilmesi hâkimden istenebilir. Hâkim, TBK m. 344/II gereğince önceki kira yılının tüketici fiyat endeksi değişim oranını geçmemek üzere kiralananın durumunu da dikkate alarak hakkaniyete göre yeni dönemde geçerli olacak bedeli belirler. Diğer bir ifadeyle TBK m. 344/II'ye göre, hâkimin kira bedelini tespit etmesine yönelik takdir hakkının üst sınırını, bir önceki yılın tüketici fiyat endeksi değişim oranı oluşturmaktadır. Hâkim, kiralananın durumu daha fazla bir miktarı gerektirse dahi bu oran üzerinde bir artışa karar veremez.

Kiralananın rayiç bedel tespiti TBK m. 344/III çerçevesinde yapılmaktadır. Söz konusu hükümde “*Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılmış 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.*” şeklinde düzenleme yer almaktadır. Bu düzenlemede beş yıllık süre şartı bulunmaktadır. Diğer bir ifadeyle beşinci yıl kira döneminin sonunda, altıncı yıl kira dönemi için geçerli olacak olan rayiç kira bedelinin tespiti talep edilebilir. Nitekim kanun koyucunun amacı, sözleşmenin kurulmasından itibaren beş yıl geçmediği müddetçe rayiç kira bedelinin

veya yapmış olduğu bildirimde sözleşmeyi feshetme tehdidinde bulunur yahut sözleşmeyi feshederse kiraya veren tarafından yapılan terk taraflı artış geçersiz kabul edilir. Kiracı, OR Art. 270b ve devamı maddeleri gereğince kira artışlarına ve sözleşmede yapılan diğer tek taraflı değişikliklere itiraz edebilir.

²¹ Eren, 2023b, s. 414, Pn. 1360.

²² Seda Öktem Çevik, “Türk Borçlar Kanunu m. 344 Uyarınca Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Temel Esasların Değerlendirilmesi”, C. 24, S. 1, 2022, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, s. 52.

tespitinin talep edilememesini sağlamaktır.²³ Dolayısıyla beş yıllık süre şartının hesabında dikkatli davranılması gerekmektedir. Belirtmek gerekir ki beş yıllık süre, sözleşmenin kurulduğu tarihten itibaren hesaplanmaktadır.²⁴ Süreli olarak yapılan kira sözleşmesinin, TBK m. 347/I uyarınca birer yıl uzatılarak beş yılı doldurması durumunda beş yıllık süre şartı sağlanmış olur. Aynı şekilde beş yıldan uzun süreli olarak yapılan kira sözleşmesinde beşinci yılın bitiminde rayiç kira bedeli tespiti istenebilir.²⁵

Tarafların yeni bir kira sözleşmesi yapmaları durumunda beş yıllık sürenin hangi tarihten itibaren başlayacağı da üzerinde durulması gereken bir husustur. Yeni yapılan kira sözleşmesi önceki kira sözleşmesinin devamı niteliğinde ise beş yıllık sürenin, ilk sözleşmenin yapıldığı tarihten itibaren hesaplanması gerekir.²⁶ İkinci sözleşme ilk sözleşmenin devamı niteliğinde değilse beş yıllık süre, ikinci sözleşmenin yapıldığı tarihinden itibaren hesaplanmalıdır.

Rayiç kira bedelinin tespiti en erken beşinci yılın sonunda istenebilir ancak sonraki yıllarda talep edilmesinin önünde bir engel bulunmamaktadır.²⁷ Kanun koyucunun esas amacının rayiç kira bedeli tespitinin mutlaka beşinci yılın sonunda talep edilmesi değil, beş yıl geçmeden böyle bir davanın açılmamasının engellenmesi olduğu dikkate alındığında bu sonuca varılabilir. Bu nedenle sözleşmenin kurulmasının üzerinden yedi yıl veya sekiz yıl geçmiş olsa dahi bir sonraki kira dönemi için rayiç bedelin tespiti istenebilir. Dikkat edilmesi gereken nokta, ilk rayiç kira bedeli tespitinin istenmesinden itibaren ancak beş yıl geçtikten sonra ikinci rayiç kira bedeli tespitinin istenebileceğidir. Örnek vermek gerekirse ilk rayiç kira bedeli tespiti sekizinci yıl sonunda talep edilmişse, ikinci rayiç kira bedelinin tespiti ancak on üçüncü yıl sonunda talep edilebilir.²⁸

Beş yıl geçmediği müddetçe rayiç kira bedelinin tespitinin talep edilememesi TBK m. 344/III'e göre talep edilebilecek tespitler

²³ Murat İnceoğlu, Kira Hukuku, C. II, On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2014, s. 143.; Öktem Çevik, 2022, s. 68.; “...Kira sözleşmesinin imzalanmasından itibaren ki 4. dönem olup, hak ve nesafet dönemi başlamamıştır. TBK'nun 344. maddesinde belirtilen beş yıllık dönem geçmediğinden...12 aylık ÜFE endeksine göre kira tespiti yapılması gerekir...” Yargıtay 3. HD, E: 2017/2745, K: 2017/13776, T: 11.10.2017 (www.lexpera.com.tr) “...Kira bedelinin tespitine karar verilen 10/10/2015 tarihinden başlayan kira dönemi, beşinci yıldan sonraki kira dönemi olup kira bedelinin TBK 344/3. maddesine göre hak ve nesafet ilkeleri doğrultusunda rayiçe göre belirlenmesi gerektiği gözetilerek karar verilmesi gerekirken...” Yargıtay. 3.HD, E: 2017/4515, K: 2018/11754, T: 20.11.2018 (www.lexpera.com.tr)

²⁴ İnceoğlu, 2014b, s. 140.; Yavuz/ Acar/ Özen, s. 638-639.; Öktem Çevik, 2022, s. 67.; Özyakışır, s. 210.

²⁵ Öktem Çevik, 2022, s. 67.; Özyakışır, s. 210.

²⁶ İnceoğlu, 2014b, s. 143.; Ayrıntılı bilgi için bkz. Murat Akdi, “Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinde Sözleşme İlişkisi Devam Ederken Tarafların TBK m. 344 Hükmündeki Sınırlamayı Aşarak Belirledikleri Yeni Kira Bedeline Uygulanacak Hükümler”, C. II, S. 1, 2023, Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, s. 384 vd.

²⁷ İnceoğlu, 2014b, s. 143.; Öktem Çevik, 2022, s. 68.

²⁸ İnceoğlu, 2014b, s. 143.; Öktem Çevik, 2022, s. 68.

bakımındandır. Diğer bir ifadeyle TBK m. 344/II çerçevesinde kira bedelinin tespiti her zaman istenebilirken, TBK m. 344/III çerçevesinde rayiç kira bedeli tespiti en erken beşinci senenin sonunda istenebilir.

Türk Borçlar Kanunu m. 344/III'de belirtilen süre şartını sağlayan kira sözleşmelerinde hâkim, yeni kira yılında uygulanacak kira bedelini hakkaniyete uygun olarak belirleyecektir. Dolayısıyla taraflar beşinci yılın sonunda daha yüksek veya düşük oranda artış öngörmüş olsalar dahi hâkim, önüne gelen uyuşmazlıkta tarafların anlaşmasıyla bağlı olmayacaktır. Hâkim bu kararı verirken, tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamayı, kiralananın durumunu ve emsal kira bedellerini dikkate almalıdır.²⁹ Burada önem arz eden husus, hâkimin yeni kira dönemi için belirleyeceği miktarı takdir ederken tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranıyla bağlı olmamasıdır.³⁰ Eş anlatımla TBK m. 344/III uyarınca rayiç kira bedelinin tespitinin istenmesi halinde tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamaya göre değişim oranı, TBK m. 344/II'deki durumun aksine, hâkimin takdir yetkisinin üst sınırını oluşturamayacaktır. Hâkim, yeni kira dönemi için bu endeksi aşan oranda bir bedele karar verebilecektir.

TBK m. 344/III son cümle gereğince rayiç kira bedeli tespit edildikten sonraki kira dönemleri için kira bedeli, TBK m. 344/I-II hükmü gereğince yeniden belirlenebilir.

2. Kira Bedelinin Uyarlanması

Sözleşmelerin kurulduğu şekliyle ifa edilmesi *ahde vefa (pacta sunt servanda)* ilkesinin bir gereğidir. Buna göre sözleşmenin kurulması anında var olan koşullar sonradan ne kadar değişmiş olursa olsun taraflar üstlenmiş oldukları bu edimlerle bağlı kalmalı, başlangıçta belirlenen şartlara göre borçlarını ifa etmelidirler. Ahde vefa ilkesi borçlar hukukuna hâkim en temel ilkelerden olup, sözleşme ilişkisi içerisine giren kişilerin menfaatlerinin korunması bakımından da son derece gereklidir. Ancak bu

²⁹ "... taşınmazın boş olarak yeniden kiralanması halinde getirebileceği kira parası bilirkişi marifetiyle belirlenerek, hakimce bu miktar göz önünde bulundurularak hak ve nesafete uygun bir kira parası takdir edilmelidir. Hak ve nesafete uygun kira belirlenirken en son ödenen aylık kira bedeline endekse (ÜFE) göre artış yapılarak belirlenen kiradan daha düşük olmayacak şekilde taşınmazın boş olarak yeniden kiraya verilmesi halinde getirebileceği brüt kira bedelinden, davalının eski kiracı olduğu gözetilerek hakkaniyete uygun bir miktarda indirim yapılması gerekmektedir..."., Yargıtay 3.HD, E: 2017/1502, K: 2017/1318 T: 14.02.2017. (www.lexpera.com.tr); Aynı yönde bkz. Yargıtay. 6. HD, E: 2014/10340, K: 2015/8216, T: 08.10.2015. (www.lexpera.com.tr); "... kiralananın boş olarak yeniden kiraya verilmesi halinde getirebileceği kira parasının belirlenmesi ve kiracının dava konusu dönemde kabul edip ödemekte olduğu bedelden aşağı olmamak üzere bilirkişi heyeti tarafından belirlenen kira bedelinden uygun bir hak ve nesafet indirimi yapılmak suretiyle, kira bedelinin tespitine karar vermek gerekirken..."., Yargıtay 3. HD, E: 2018/5773, K: 2018/12734, T: 12.12.2018. (www.lexpera.com.tr)

³⁰ TBK m. 344' ün gerekçesinde de maddede yapılan değişiklikten önceki haline uygun olarak hâkimin üçüncü fıkraya hükmü çerçevesinde belirleyeceği kira bedelinde üretici fiyat endeksindeki artış oranı (son değişiklik ile tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık değişim oranı olarak anlaşılmalıdır.) ile bağlı olmadığı belirtilmektedir.

ilkeye çok sıkı sıkıya bağlı kalmak, korunmak istenen taraf menfaatlerine aykırılık teşkil edebilmektedir.³¹ Dolayısıyla bu ilkenin yumuşatılması, sözleşme ilişkilerinin daha rahat kurulması ve devamını sağlayabilmek açısından önem arz etmektedir. Gerekli esnekliği sağlayabilecek, edimin ifa edilememe tehlikesini azaltarak kişilerin daha rahat sözleşme ilişkisi içerisine girmesini sağlayacak ilke, modern anlamdaki *Clausula rebus sic stantibus* ilkesidir.

Clausula rebus sic stantibus ilkesinin klasik (dar) ve modern (geniş) olmak üzere iki anlamı bulunmaktadır. Klasik anlamda *clausula rebus sic stantibus* ilkesine göre; sözleşmenin kuruluşunda mevcut olan şartların sonradan değişmesi durumunda sözleşmenin sona ereceği kabul edilir.³² Diğer bir ifadeyle taraflar, ileride koşulların değişmesi halinde sözleşmenin sona ereceği kabulüyle sözleşme ilişkisi içerisine girmekte, bu konuda örtülü bir anlaşmaya varmaktadırlar.³³ Modern (geniş) anlamda *clausula rebus sic stantibus* ilkesi, klasik anlamdan farklı bir anlayış içermekte ve sözleşmenin kuruluşunda var olan koşulların değişmesi halinde sözleşmenin uyarlanabileceğini kural olarak kabul etmektedir. Günümüzde *clausula rebus sic stantibus* ilkesinin modern anlamıyla kabul edildiği, bu ilkenin sözleşmenin değişen koşullara göre uyarlanabileceği anlamıyla kullanıldığı söylenebilir.³⁴ Nitekim klasik anlamdaki bir kullanımın, günümüz anlayışına uygun olduğu ileri sürülemez.³⁵ TBK m. 138 düzenlemesi de söz konusu ilkenin modern (geniş) anlamının kanunumuza bir yansımadır.³⁶

Sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin genel hüküm olan TBK m. 138'in gerekçesinde, söz konusu hükmün ahde vefa ilkesinin bir istisnası olan *işlem*

³¹ Mustafa Dural, Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İmkânsızlık, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1976, s. 29.; Eleanor Cashin-Ritain, "Emprevizyon, Hardship ve İşlem Temelinin Çökmesi: Pacta Sunt Servanda ve Alman-Fransız Hukuki İlişkilerinde Sözleşmelerin Uyarlanmasına Giden Yollar", Çev.Başak Baysal, C. LXIII, S. 1-2, 2005, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, s. 326.; Özyakışır, s. 232.; *Clausula rebus sic stantibus* ilkesinin sözleşmede açıkça gösterilmesinin gerekmediği, bu ilkenin TMK m. 2' ye dayanılarak sözleşmenin örtülü içeriğine dahil olduğu yönünde bkz. Hüseyin Hatemi / K. Emre Gökyayla, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2011, s. 66.

³² Kemal Tahir Gürsoy, Hususi Hukukda Clausula Rebus Sic Stantibus (Emprevizyon Teorisi), Güney Matbaacılık ve Gazetecilik, Ankara, 1950, s. 11.; Ayşe Arat, Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2006, s. 52.; Jacques Bischoff, Vertragsrisiko und Clausula Rebus Sic Stantibus, Schulthess Polygraphischer Verlag, Zürich, 1983, s. 175

³³ Dural, s. 29.

³⁴ Bischoff, s. 31.; Orkun Tat, Eser Sözleşmesinde Beklenmedik Hâller (Mücbir Sebepler), Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2024 s. 99.

³⁵ M. Kemal Oğuzman/ Turgut Öz, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. 1, 20. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2022, s. 204, Pn. 611.

³⁶ Güncel olarak İsviçre Borçlar Kanunu' nda sözleşmenin kurulmasından sonra meydana gelen değişiklikler nedeniyle sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin genel bir hüküm bulunmamaktadır. Eser sözleşmesine ilişkin OR Art 373/II hükmü, kıyasen diğer sözleşmeler bakımından uygulama alanı bulmaktadır.

temelinin çökmesine³⁷ ilişkin olduğu ve uyarlama isteminin temelinde dürüstlük kuralının yattığı belirtilmiştir.

Ahde vefa ilkesi ile *clausula rebus sic stantibus* ilkesi birbirini tamamlayan ilkelere olup, bir sözleşme ilişkisinde birlikte uygulanmalıdır.³⁸ Sözleşme ilişkisine giren taraflar, bir yandan sözleşmeyle üstlenmiş oldukları edimlere bağlı kalmalarının gerektiğinin ve sözleşmede kararlaştırılan hükümler çerçevesinde hareket etmek zorunda olduklarının bilincinde olmalı diğer yandan ise sözleşme yapılırken var olan koşullarda sonradan meydana gelen değişiklikler nedeniyle edimin ifasının aşırı güçleşmesi durumunda uyarlamanın söz konusu olabileceğini dikkate almalıdır. Ancak gerekçede de belirtildiği üzere, sözleşmeye bağlılığın esas, uyarlamanın istisna olduğu gerçeği de yapılan değerlendirmede gözden uzak tutulmamalıdır.

3. TBK m. 138 ve TBK m. 344/III Arasındaki İlişki Çerçevesinde Kira Bedelinin Uyarlanması

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu m. 138, önceki 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda bulunmayan yeni bir düzenlemedir. Söz konusu hüküm tarafların yapmış oldukları sözleşmenin belirli koşullar dahilinde değiştirilebilmesine veya duruma göre sona erdirilebilmesine olanak sağlamaktadır.³⁹ Zira başlangıçta sözleşme kurulurken göz önünde

³⁷ İşlem temeli teorisi Alman hukuku kaynaklı bir teori olup BGB §. 313' de düzenlenmektedir. Adı geçen hükümde "sözleşmenin temelini oluşturan koşullar sözleşmenin imzalanmasından sonra önemli ölçüde değişirse ve taraflar bu değişikliği öngörebilmiş olsa idi sözleşmeyi hiç yapmayacak veya farklı şartlar altında yapacak idi iseler ve tarafların birinden sözleşmenin bu şekliyle ifa edilmesi somut olayın özellikleri, yasal ve akdi risk dağılımı göz önünde bulundurulduğunda beklenemez ise sözleşmenin uyarlanması talep edilebilir" şeklinde düzenleme yer almaktadır. İkinci fıkraya göre ise sözleşme temelinde sonradan meydana gelen yanılmanın sözleşme koşullarındaki değişikliklerle eşdeğer olduğu ifade edilmektedir. Eş anlatımla Alman hukukunda işlem temeli teorisi sözleşmenin kuruluşundaki temel yanılmasını ve sözleşmenin temeli olan koşullarda meydana gelen sonraki değişiklikleri kapsamaktadır. Türk hukukunda ise sözleşmenin kuruluşundaki yanılma TBK m. 32 çerçevesinde yanılma hükümlerinin uygulanmasını sağlar.; Rona Serozan/ Başak Baysal/ Cem Sanlı, Serozan Borçlar Hukuku Genel Bölüm, 8.Bası, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2022, s. 362.; Alman hukuku kaynaklı bu teoriye göre işlem temeli; sözleşme içeriğinde yer almamakla birlikte sözleşmenin kurulması anında taraflarda ortak olarak bulunan veya karşı tarafta bilinmesine rağmen itiraz edilmeyen ve sözleşme yapma iradesine etkide bulunan hususlara ilişkin düşüncelerdir., Başak Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, 3.Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2019, s. 53, Pn. 115.; Arat, 2006, s. 58.; Zafer Kahraman, Beklenmedik hâller ve Hukuki Sonuçları, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2023, s. 180-181.; Seçkin Topuz, Türk-İsviçre ve Alman Borçlar Hukukunda Denge Bozulması ve İfa Güçlüğü Durumlarında Sözleşmeye Müdahale, Yetkin Yayınları, Ankara, 2009, s. 79.

³⁸ Tat, s. 20.

³⁹ Yeni borçlar kanununda bu yönde bir düzenleme yapılmadan önce TBK m. 480/II' nin eski hali olan BK m. 365/II' nin kıyas yoluyla diğer sözleşmelere de

bulundurulmuş şartlar, daha sonra meydana gelen olaylar nedeniyle değişmekte ve edimin ifası aşırı zorlaşmaktadır. Diğer bir ifadeyle, sözleşmenin kurulması esnasında var olan edimler arası denge, daha sonra önemli ölçüde bozulmaktadır. Nitekim TBK m. 138'in işlevi de burada ortaya çıkmaktadır. Sözleşmenin uyarlanması imkânını getiren TBK m. 138 hükmünün esas amacı, taraflar arasında bozulan edim dengesini tekrar sağlamaktır.⁴⁰

TBK m. 138 ile TBK m. 344/III hükmü arasındaki ilişkiye temel olarak iki görüşle yaklaşılabilir. İlk görüş çerçevesinde şu şekilde değerlendirme yapmak mümkündür:

TBK m. 138'de borçlunun uyarlama talep edebilmesi için bir süre şartı öngörülmemektedir. Uyarlamanın şartları arasında zaman bakımından bir sınırlama bulunmamaktadır. Ancak rayiç kira bedelinin tespiti ile kira sözleşmesinde bedelin uyarlanması birlikte değerlendirildiğinde süre şartı önem arz etmektedir. TBK m. 344/IV' de yabancı para borçlarına ilişkin kira sözleşmelerinde 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun hükümleri saklı kalmak kaydıyla beş yıl geçmedikçe bedel konusunda bir değişiklik yapılamayacağı, ancak TBK m. 138 hükmünün saklı olduğu açıkça düzenlenmiştir. Diğer bir ifadeyle yabancı para üzerinden akdedilen kira sözleşmelerinde beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamaması esas kural olsa da aşırı ifa güçlüğü'nün varlığı halinde süre şartı dikkate alınmayarak TBK m. 138 gereği kira bedelinde uyarlama mümkün görülmektedir. Hükmün zıt anlamından Türk lirası esas alınarak yapılan kira sözleşmeleri bakımından bu yönde bir istisnanın tanınmadığı sonucuna varmak mümkün görünmektedir. Eş anlatımla Türk lirası üzerinden yapılan bir kira sözleşmesinde süre şartı dikkate alınmaksızın TBK m. 138 çerçevesinde uyarlama yapma imkânı düzenlenmediğinden⁴¹, dolayısıyla bu durumda kanun boşluğundan değil kanun koyucunun konuyu olumsuz şekilde sonuca bağladığından söz edilebilir. Bu gerekçeyle birlikte TBK m. 344 hükmünün, TBK m. 138 hükmüne nazaran daha özel bir alanı düzenleme altına aldığı ve bu çerçevede bir süre şartı getirdiği, bu nedenle

uygulanabileceği kabul edilmekteydi. Ancak bu kabul, günümüz için geçerliliğini yitirmiştir., Baysal, s. 311, Pn. 707.

⁴⁰ “... Uyarlama davalarında amaç taraflar arasındaki sözleşmenin ayakta tutulması ile gerçekleşen olağanüstü durumlar karşısında başlangıçta var olan edimler arasındaki adaletin yeniden tesis edilmesidir... Uyarlama davasından beklenen, sözleşmenin gerçekleşen olağanüstü duruma rağmen koşulların değiştirilmesi ile ayakta tutulmasıdır...”, Yargıtay 3.HD, E: 2021/3452, K: 2021/6001, T: 04.06.2021 (www.lexpera.com.tr)

⁴¹ “... Yasa koyucu TBK'nun 344.maddesindeki düzenlemeyi kabul eder iken beş yıllık süre içinde tarafların hakkaniyet ve dürüstlük kurallarına göre katlanamayacakları koşulların doğabilmesi ihtimalini göz önünde bulundurmuş ve TBK'nun “Aşırı ifa güçlüğü” başlıklı 138. maddesinin uygulanabilmesini yalnızca sözleşmede kira bedelinin yabancı para olarak kararlaştırılmış olması halini düzenleyen TBK'nun 344/4.maddesinde açık bir şekilde atfta bulunmak suretiyle yalnızca kira bedelinin yabancı para olarak belirlenmesi haline hasretmiş, üçüncü fıkrada ise TBK'nun 138.maddesine herhangi bir atfta yer vermemiştir...” Bursa BAM 4. HD, E: 2023/2787, K: 2023/3085, T: 28.12.2023 (www.lexpera.com.tr)

kira bedelinin uyarlanması konulu uyuşmazlıklarda TBK m. 344'ün öncelikle dikkate alınması gerektiği savunulabilir.⁴²

İkinci görüş çerçevesinde ise şu şekilde değerlendirme yapmak mümkündür:

Türk Borçlar Kanunu m. 138 hükmü genel bir uyarlama hükmüdür. Olağanüstü durumların varlığı halinde bozulan edim dengesinin tekrar sağlanması amacını güder. Türk Borçlar Kanunu Tasarısı ve Adalet Komisyonu Raporu'nda⁴³ sözleşme taraflarının beş yıllık süre içinde dürüstlük ve hakkaniyet kurallarına göre katlanmaları kendilerinden beklenmeyecek durumların meydana gelebileceği dikkate alınmıştır. Tasarı ve Rapor'da yabancı parayla belirlenen kira bedelinin yer aldığı maddenin son fıkrasında, TBK m. 138'e gönderme yapılmıştır. Kanun koyucunun yabancı parayla belirlenen kira sözleşmelerinde olağanüstü durumların meydana gelebileceğini dikkate alıp, Türk lirasıyla belirlenen kira sözleşmeleri bakımından bu yönde bir düzenleme yapmamasının gerekçesi bulunmamaktadır. Ancak yabancı para bakımından tarafların katlanamayacakları bazı durumların meydana gelebileceğini düşünen kanun koyucu, Türk lirası cinsinden belirlenen kira sözleşmesinde benzer bir sonucun doğabileceğini öngörmemiş midir? Diğer bir ifadeyle kanun koyucu, Türk lirası cinsinden akdedilen kira sözleşmeleri bakımından beş yıllık süre içerisinde olağanüstü bir değişiklik meydana gelse de genel hüküm olan TBK m. 138'e göre uyarlama talep edilemeyeceğini mi ifade etmek istemektedir? Türkiye'de ortalama 10-15 senede bir ekonomik sorunların gündeme geldiği ve kanunun yapıldığı tarihten henüz on yıl önce ve Türk Borçlar Kanunu Tasarısı ve Adalet Komisyonu Raporu'nun meclise sunulduğu 22.01.2008 tarihinden yedi yıl önce hükümet değişikliğine neden olabilen ciddi bir buhran, diğer bir ifadeyle 2001 Krizi, yaşandığı göz önünde bulundurulduğunda kanun çalışmalarının ve kanunun yapıldığı dönemde enflasyon ortamının bulunmadığı veya ülkenin bu kavrama yabancı olduğu söylenemez.⁴⁴ Yabancı para borçlarında bu durumun ayrıca

⁴² Yargıtay'da son zamanlarda vermiş olduğu bir kararında TBK m. 344 hükmünün özel bir uyarlama hükmü niteliğinde olduğunu, ekonomik sebeplerin varlığı durumunda genel uyarlama hükmü niteliğindeki TBK 138'in değil, daha özel düzenleme olan TBK m. 344'ün uygulanması gerektiğini ifade etmektedir. Bkz. *"Kira sözleşme süresinin kısa veya uzun süreli veya belirsiz süreli olmasının bu yeni düzenlemeye (TBK hükümlerine) göre kira belirlemede aralarında bir fark kalmamış olup sözleşmenin kurulması sonrasında ekonomik faktörlerdeki olumlu veya olumsuz değişiklikler ile rayiç kira artışları ve kiralananın durumuna ilişkin müspet veya menfi değişimlerin açılacak kira belirleme talepli davada değerlendirileceği TBK m. 344 düzenlemesinde belirtilmiştir. Bu hüküm özel bir uyarlama 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 uyarlama hükmü olan TBK m. 138 değil daha özel bir düzenleme olan 344'üncü maddesinin uygulanması gerekir."* Yargıtay 3.HD, E: 2023/2580, K: 2024/792, T: 27.02.2024 (www.lexpera.com.tr); Aynı önde bkz. Bursa BAM 4. HD, E: 2023/2787, K: 2023/3085, T: 28.12.2023 (www.lexpera.com.tr)

⁴³ Türk Borçlar Kanunu Tasarısı ve Adalet Komisyonu Raporu (1/499), T: 22.01.2008

⁴⁴ Kanun koyucunun Türk lirası üzerinden belirlenen kira sözleşmelerinde aşırı ifa güçlüğü durumu yaşanabileceğini göz ardı etmiş olduğu ancak yabancı para

belirtilip Türk lirası cinsinden kurulan sözleşmelerde belirtilmemesinin nedeninin, Türk lirası cinsinden kurulan sözleşmelerde bu yola gidilebileceği konusunda şüphe duyulmaması olduğu düşünmekteyiz.⁴⁵ Bununla birlikte kanun koyucunun beş yıllık süre içerisinde olağanüstü bir durum meydana gelse dahi genel hükümlere göre uyarlama yoluna gidilmesini önleme amacı güttüğü sonucuna varılmaz. Zira sözleşmenin kurulmasından sonra meydana gelen ve öngörülemeyen olağanüstü bir durum, kiracının edim değerinin çok azalmasına, değersizleşmesine neden olabilir ve edimler arası denge ciddi şekilde bozulabilir.⁴⁶ Kanun koyucunun böyle bir duruma cevaz vermesi beklenemez. Aynı zamanda öngörülemeyen olağanüstü bir durum meydana gelmesine rağmen sırf süre şartına dayalı olarak sözleşmenin bir tarafını aşırı ifa güçlüğü içerisinde bırakmak hakkaniyetli bir yaklaşım olamaz.

Diğer bir ihtimal olarak kanun koyucu, bedeli Türk lirası olarak belirlenen kira sözleşmesinin yeri geldikçe TBK m. 344/I-II çerçevesinde güncellenebileceğinden hareket ederek uyarlama imkânını öngörmek istememekte midir? Bu soruya da olumsuz yanıt vermek gerekir. Zira TBK m. 138 hükmü normal seyri içerisinde devam eden sözleşmelere müdahale imkânı tanımaz. TBK m. 344/I-II düzenlemeleri, yenilenen kira dönemlerine ilişkin kira artışlarına yöneliktir. Ani ve öngörülmez şekilde meydana gelen olağanüstü değişikliklerde bu hükümlere göre bozulan edim dengesini tekrar sağlamak mümkün değildir. Dolayısıyla TBK m. 344/I-II hükümleri uyarınca yenilenen kira dönemlerinde kira bedelinin değişmesi, olağanüstü durumlarda gereksinim duyulabilen bedel artırımını ihtiyacını karşılamakta yetersiz kalabilir.

İlk görüşe karşı ileri sürülebilecek diğer bir husus TBK m. 138 çerçevesinde yapılabilecek uyarlamanın sadece bedel artırımıyla sınırlı

üzerinden belirlenen kira sözleşmelerinde TBK m. 138 hükmünün istisna tutulmasından Türk lirasıyla belirlenen kira sözleşmelerinde aşırı ifa güçlüğüne uygulanmayacağı sonucunun çıkarılamayacağı, kanun koyucunun o dönemdeki düşüncesinin kira bedelinin enflasyon nedeniyle taraflardan biri aleyhine değer kaybettiği zamanlarda beş yıldan önce de aşırı ifa güçlüğüne başvurulabileceği olduğu yönünde bkz. Özlem Sarı Fidan, “Kira Bedeli Artışına İlişkin Hukuki Sınırlamalar Karşısında Kira Bedelinin Uyarlanması Davasının Değerlendirilmesi”, C. 32, S. 2, 2024, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, s. 604-605.

⁴⁵ “...TBK'nın yürürlüğe girmeden önce de Yargıtay sözleşmenin uyarlanmasını bazı koşullarda kabul etmekte idi. Özellikle yabancı para borçlarında dövizin hızla artması halinde uyarlama davalarının kimi zaman kabul edildiği bilinmektedir...”, Yargıtay 15. HD, E: 2016/2389, K: 2017/4092, T: 22.11.2017 (www.lexpera.com.tr); Yabancı para bakımından TBK m. 138 hükmünün istisna tutulmasının sebebi, döviz cinsinden veya dövize endekli olarak kararlaştırılan sözleşmelerde tarafların aslında para değerinin düşmesine-yükselmesine (yaşanabilecek değer artışından faydalanmaya) karşı kendilerini koruyucu önlemler aldığı, risk paylaşımında buldukları ve özellikle ülkenin içerisinde bulunduğu durum itibarıyla öngörülmezlik şartının sağlanmaması nedenlerine dayalı olarak döviz cinsinden kurulan sözleşmelerde uyarlama taleplerinin daha zor kabul edilmesinde yatmaktadır. Kanun koyucunun bu hükümle şartların sağlanması halinde uyarlama imkânının gündeme gelebileceğini özellikle vurgulamak istediği düşünülebilir.

⁴⁶ Eren, 2023a, s. 551-552, Pn. 1495

olmamasıdır. Sözleşme süresinin uzatılması, kısaltılması, edim kapsamında değişiklik, ifa yerinin değiştirilmesi gibi uyarılama çeşitleri gündeme gelebilir.⁴⁷ Dolayısıyla ilk görüş kabul edilecek olursa bedel artırımını ileri sürülerek uyarılama talebinde bulunulamayacak ancak bedel artırımını dışındaki uyarılama talepleri için TBK m. 138 hükmü işlevini sürdürecektir. Uyarılama çeşitleri arasında bu şekilde bir ayırımın kabul edilmesi mümkün görülmemelidir.

Türk Borçlar Kanunu m. 138, olağanüstü durumların varlığı halinde uygulama alanı bulan bir düzenlemedir. Adı geçen hükmün özel bir borç ilişkisine uygulanmasını engelleyebilmek için bu durumun açıkça yasaklanmış olması gerektiğini düşünmekteyiz. Nitekim TBK m. 344/IV çerçevesinde yabancı para üzerinden belirlenen kira sözleşmelerinde ifayı güçleştiren olağanüstü durumlar pekâlâ Türk lirası üzerinden belirlenen kira sözleşmelerinde de gündeme gelebilir. Yakın zamanda yaşanan pandemi⁴⁸ sebebiyle sözleşmelerde ifanın güçleşmesi durumu, bunun en açık örneğidir. Zira tüm dünyada patlak veren bu salgın, kira sözleşmeleri başta olmak üzere neredeyse bütün hukuki ilişkiler üzerinde olumsuz etkiler yaratmıştır. Benzer bir örneğin ileride yaşanmayacağı düşünülemez. Dolayısıyla yukarıdaki ilk yorum benimsenerek TBK m. 138 uygulaması devre dışı bırakılacak olursa telafisi güç durumlar doğabilir. Böyle bir hale örnek vermek gerekirse; dünyada yaşanan ikinci bir salgın, doğal afet, savaş gibi durumlar nedeniyle ekonomik bazı sorunlar meydana gelirse Türk lirası üzerinden belirlenen kira sözleşmelerinde bir uyarılama söz konusu olamayacak, ancak yabancı para üzerinden belirlenen kira sözleşmelerinde bu mümkün olacaktır. Aynı sebebe dayalı ikili bir sonucu kabul etmek mümkün görünmemektedir.

Uygulama açısından kiraya verenlerin TBK m. 138 çerçevesinde uyarılama yoluna başvurularının sıklığının nedeninin, TBK m. 344/III kapsamında rayiç kira bedelinin tespitinde belirtilen beş yıllık süre şartını sağlayamamaları olduğu gözlemlenmektedir. Diğer bir ifadeyle beş yıl boyunca rayiç kira bedelinin tespitini talep edemeyecek olan kiraya veren,

⁴⁷ Çiğdem Kırca “Uyarılama”, 2021, s. 92, Pandeminin (Covid-19’un) Sözleşmelerin İfasına Etkisi, ed. Çiğdem Kırca/ Tülay Karakaş.; Kahraman, s. 377.; Bu durumda hâkim, taleple bağlılık ilkesi gereğince farklı bir uyarılama şekline karar vermemelidir. Uygulamada sık rastlanmamakla birlikte istenilen uyarılama türü belirtilmeden talepte bulunulmuş olması halinde ise hâkim, davayı aydınlatma yükümlülüğü kapsamında, uyarılama talep eden davacı taraftan ne şekilde uyarılama talep ettiğine ilişkin açıklama yapmasını istemelidir. Öğretide Gümüş, hâkimin davacının talep ettiği uyarılama çeşidiyle bağlı olmadığını, hâkimin takdir yetkisini kullanarak sözleşme niteliği ve durum-şartları göz önünde bulundurarak uyarılama şeklini kendisinin belirleyebileceğini ve taleple bağlılık ilkesinin (HMK m. 26) uygulanmayacağını ifade etmektedir., Mustafa Alper Gümüş, Teorisiyle ve Yargıtay Uygulamasıyla Sözleşmenin Uyarlanması (TBK m. 138), Yetkin Yayınları, Ankara, 2022, s. 498-499.

⁴⁸ Koronavirüs pandemisi, 17 Kasım 2019 tarihinde Çin’in Vuhan kentinde ortaya çıkan bir virüs salgınıdır. Bu virüsün ülkemizde tespit edilen ilk vakıası, Sağlık Bakanlığı tarafından 11 Mart 2020’de açıklanmıştır. Bu tarihten itibaren tüm dünyada olduğu gibi ülkemizde de çok sıkı tedbirler alınmış ve bu tedbirler ülke ekonomisini olumsuz yönde etkilemiştir.

kanunda yer alan başka bir hükümle bu sonuca varmaya çalışılmaktadır. TBK m. 344/III' de belirtilen süre şartı kiracıyı koruyucu, kiracının lehine bir düzenlemedir. Kiraya verenin istisnai olan TBK m. 138' e başvurarak uyarılma talep etmesi, kiracının lehine olan bu düzenlemeyi bertaraf edebilecek niteliktedir. Diğer bir ifadeyle TBK m. 344/III'ün kiracıyı koruma özelliği, TBK m. 138 ile ortadan kaldırılabilir. Zira TBK m. 344/III ile TBK m. 138, temelde aynı amaca, kira bedelinin artırılmasına yönelik sonuç doğurmaktadır. Dolayısıyla bu durum *kanuna karşı hile* değerlendirmesine neden olabilecek mahiyettedir. Zira kanunun açıkça yasakladığı bir sonuca yine kanunda yer alan farklı bir maddeyle ulaşılmaya çalışılması söz konusu olacaktır. Beş yıl geçmedikçe kiralananın rayiç kira bedelinde değişiklik yapılamaması nedeniyle TBK m. 138 kullanılarak bu hükmün arkasından dolanılmasının önüne geçilmesinin yolu, Türk parasıyla belirlenen kira sözleşmelerinin uyarlanması imkânını kapatmak değildir. Nitekim bir şeyin yanlış kullanımını onun doğru kullanılmayacağına argüman teşkil etmez (*abusus non tollit usum*). Burada yapılması gereken şey; TBK m. 138'in şartlarını çok sıkı denetlemek, özellikle öngörülebilir veya öngörülmesi gereken olaylarda uyarlamaya imkân tanımamaktır. Nitekim son yıllarda ülkemizde yaşanan ekonomik kriz aşikârdır. Dolayısıyla bugün düşük bedelle bir kira sözleşmesi yapan kiraya veren, gelecek sene ekonomik krizi ileri sürerek uyarılma talep edememelidir. Ancak öngörülemeyen başka bir olayın aniden meydana gelmesi veya öngörülenden aşırı derecede fazla olumsuz sonuç doğuran bir olayın varlığı halinde uyarılma imkânı kabul edilmelidir. Bu anlayış kiraya verenin TBK m. 138'i kullanarak keyfi olarak kira bedelini artırılmasının önüne geçilmesi bakımından yerinde olacaktır.

Tüm bu nedenlerden dolayı ikinci görüş çerçevesinde yapılan değerlendirmenin daha yerinde bir yaklaşım olabileceğini düşünmekteyiz.

Türk Borçlar Kanunu m. 138'e göre kira bedelinin uyarlanabilmesi için yerine getirilmesi gereken bazı şartlar bulunmaktadır. Buna göre öngörülemeyen veya öngörülmesi beklenmeyen olağanüstü bir olay meydana gelmeli, bu olağanüstü olay edimin yerine getirilmesini son derece güçleştirmeli, olağanüstü olayın ortaya çıkması taraflara yükletilememeli, olağanüstü olay alacaklıya bildirilmeli, alacaklı ve borçlu arasında borçlunun olağanüstü olay nedeniyle doğan haklarından vazgeçtiğine ilişkin anlaşma bulunmamalı ve son olarak borçlu borcunu henüz ifa etmemiş olmalıdır. Bu şartların her birinin üzerinde durmak çalışma konumuzun sınırlarını aşmaktadır. Ancak kira sözleşmesi çerçevesinde ve özellikle ekonomik sebeplere bağlı uyarılma bakımından önem arz eden bazı şartlara değinmek yerinde olacaktır. Bu anlamda kira sözleşmesi bakımından öngörülemeyen veya öngörülmesi beklenmeyen olağanüstü bir olay meydana gelmesi, olağanüstü olayın edimin yerine getirilmesini son derece güçleştirmesi ve borçlunun borcunu henüz ifa etmemiş olmaması şartları üzerinde durulacaktır.

a. Öngörülemeyen veya Öngörülmesi Beklenmeyen Olağanüstü Olay Meydana Gelmeli

Olağanüstü bir olayın meydana gelmesi borçlunun uyarılma talep edebilmesi için gereken ilk şarttır. Nitekim bu durum TBK m. 138'de

“ *taraflarca öngörülmeven ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü durum*” şeklinde ifade edilmektedir.

Olağanüstü olay, mücbir sebep ve beklenmedik hal kavramlarının sınıflandırılması bakımından öğretide farklı görüşler bulunmaktadır.⁴⁹ Olağanüstü olayın (*Ausserordentliche umstände*) bünyesinde mücbir sebebi (*Höhere Gewalt*) ve beklenmedik hali (*Zufall*) barındırdığı ve bu iki kavramdan daha geniş olduğunu düşünmekteyiz.⁵⁰ Diğer bir ifadeyle mücbir sebep ve beklenmedik hal, olağanüstü olayın birer türü olarak değerlendirilebilir. Bu kapsamda mücbir sebep veya beklenmedik hal sayılabilen bir olay sözleşmenin uyarlanmasına neden olur.

Olağanüstü olay kavramından genellikle, meydana gelen olayın toplumun büyük bir kesimini etkisi altına alan olaylar anlaşılmaktadır. Zira çoğu zaman birçok olağanüstü olay toplum geneline yönelik sonuç doğurmaktadır. Ancak bir olayın olağanüstü olay olarak kabul edilebilmesi için toplum genelinin o olaydan fiilen etkilenmesi şart değildir.⁵¹ Diğer bir ifadeyle sadece sözleşme tarafları bakımından meydana gelen bir olay da olağanüstü sayılabilir. Bu nedenle olağanüstü olay olma durumu, taraflara isnat edilemeyen, onlara yabancı olan, tarafların kontrolleri dışında meydana gelen olaylar olarak değerlendirilmelidir.⁵²

Sözleşmenin kurulmasından sonra meydana gelen bir olayın olağanüstü sayılabilmesi için o olayın taraflarca öngörülememesi gerekmektedir. Bir olayın öngörülememesinden, salt olarak olayın öngörülememesi değil aynı zamanda meydana gelen olayın sözleşmeye olan

⁴⁹ Bu görüşler için bkz. Tat, s. 69, dn. 230.

⁵⁰ Eren, 2023b, s. 674-675, Pn. 2260.; Hayrunnisa Özdemir, Eser Sözleşmesinde İşsahibinin Ücret Ödeme Borcu, Aristo Yayınevi, İstanbul, 2018, s. 56.

⁵¹ Arat, 2006, s. 103.; Özyakışır, s. 239.; Öğretide Baysal, meydana gelen olayın olağanüstü olma koşulunun tekrar düzenlenmesi gerektiğini ifade ederek, toplumu doğrudan etkilemeyen ancak sözleşme tarafları bakımından büyük zarar doğurabilecek olayların varlığı halinde uyarılmanın söz konusu olabileceğini belirtmektedir., Baysal, s. 249-250, Pn. 571-572.; Aynı yönde bkz. Ümmühan Kaya, “Sözleşmenin Uyarlanmasında Sonradan Değişen Şartlar ve Öngörülmezlik İlkesi”, C.22, S. Özel Sayı, 2016, Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan- MÜHFHAD, s. 1582.; Sarı Fidan, 2024, s. 610.

⁵² Öğretide Gauch, Türk Borçlar Kanunu m. 480/II’ye karşılık gelen İsviçre Borçlar Kanunu (OR) m. 373/II çerçevesinde yapmış olduğu değerlendirmede, sözleşme taraflarının üstlenmiş oldukları koşulları dışında meydana gelen bu tür durumların her zaman OR m. 373/II kapsamında olağanüstü durumlar olduğunu ifade etmektedir., Peter Gauch, Der Werkvertrag, Schulthess Juristische Medien AG, Zürich-Basel, 2011, s. 433, Pn.1094.; Öğretide Eren, taraf davranışları dışında meydana gelen olayları, olağanüstü olay olarak değerlendirmektedir., Eren, 2023b, s. 674, Pn. 2260.; Gümüş, sözleşme taraflarını etkileyen, genele yayılmamış, bölgesel, taraflara özgü, özel, ancak objektif nitelikteki durum değişikliklerinin uyarlamaya imkân verebileceğini, zira uyarılma bakımından önem arz eden hususun meydana gelen objektif durum değişikliğinin beklenilmezliği olduğunu, bu anlamda objektif durum değişikliği meydana getiren ve işlem temelinin çökmesine neden olan olayların olağanüstü nitelik taşıyıp taşımadığının uyarılma bakımından önem arz etmediğini ileri sürmektedir., Gümüş, s. 134.; Benzer yönde bkz. Serozan/ Baysal/ Sanlı, s. 372.

etkisinin ve sonuçlarının öngörülmezliği de anlaşılmalıdır.⁵³ Diğer bir ifadeyle taraflar, olağanüstü olayları öngörmüş ve dikkate almış ancak meydana gelen olay, göz önünde bulundurulması mümkün olmayan genişlikte sonuçlara sebebiyet vermişse sözleşmenin uyarlanmasının mümkün olduğunu kabul etmek gerekir.

Genel olarak üzerinde durulan bu şartın kira sözleşmesi bakımından görünümünü, çalışmamızla ilgisini dikkate alarak özellikle ele almak gerekmektedir. Kira bedelinin uyarlanabilmesi için gerekli olan ilk şart, sözleşmenin kurulmasından sonra öngörülemeyen veya öngörülmesi beklenmeyen olağanüstü bir olayın meydana gelmesi ve bu olayın sözleşmedeki edimler arasındaki dengeyi bozmasıdır. Konumuz bakımından esas odak nokta bu olağanüstü olay kapsamına özellikle son yıllarda yaşanan ekonomik sorunların dahil olup olmayacağıdır. Nitekim meydana gelen olağanüstü olayın öngörülebilir olduğunun tespit edilmesi halinde sözleşmenin uyarlanması söz konusu olmayacaktır.

Hangi olayların öngörülmez olduğuna yönelik kesin ölçütler belirlemek mümkün değildir. Ancak bazı yardımcı kriterler dikkate alınarak meydana gelen olayın öngörülmez nitelikte olup olmadığı tespit edilebilir. Sözleşmenin kurulma zamanı, yeri, süresi, gibi hususlar öngörülmezlik değerlendirilmesi yapılmasında dikkate alınabilir.

Sözleşmenin kurulma zamanı ve yeri, uyarlama kurumunun başlangıç noktasını oluşturmaktadır. Zira sözleşme yapılırken üstlenilen edimler, sözleşmenin kurulduğu zaman ve yerdeki hukuki, sosyal ve ekonomik koşullarla doğrudan bağlantılıdır. Örnek vermek gerekirse enflasyonun yüksek seyrettiği yerlerde taraflar paranın değerinin düşüşüne yönelik daha fazla tedbir alma eğiliminde bulunurlar. Bu eğilim ise ileride meydana gelen olayların öngörülebilirliğinin tespit edilebilmesi ve uyarlamanın gündeme gelip gelmemesi bakımından sonuç doğurur.

Sözleşmenin kurulduğu zaman ve yerdeki ülke ekonomisi, bu bağlamda para politikaları ve enflasyon, siyasi buhranlar, mevzuat değişiklikleri, savaş, salgın hastalıklar, dünya konjonktürü ve bunun ülkeye olan etkisi gibi birçok faktör bir olayın öngörülmezliğini engelleyebilir.

Kira bedelin uyarlanmasını talep eden kiraya veren, uyarlama şartlarının yerine geldiğini ispatlamalıdır. Bu nedenle kiraya veren, bedelin uyarlanmasını gerektiren olayın öngörülmez olduğunu ispatlamalıdır. Ancak Türkiye açısından meydana gelen ekonomik sorunların öngörülmez olduğunu ileri sürmek her zaman mümkün değildir. Nitekim Türkiye'nin ekonomik geçmişi göz önünde bulundurulduğunda yaklaşık 10-20 senelik periyotlarda ekonomik sorunların gündeme geldiği söylenebilir.⁵⁴ 1946

⁵³ Özdemir, 2018, s. 57.; Arat, 2006, s. 105.; Baysal, s. 256, Pn. 585.; R. Tamer Pekdinçer/ İrem Toprakkaya Babalık, "Korona Virüs Salgının Sözleşmelere Etkisi, İfa İmkansızlığı, İfa Güçlüğü ve Uyarlama", 2020, s. 317, Covid-19 Salgınının Hukuki Boyutu, ed. Muhammet Özekes.

⁵⁴ "...Bilindiği gibi, Türkiye Ekonomisinin alınan tedbirlere rağmen istikrarlı bir duruma gelmediği bilinen bir gerçektir. 1 Temmuz 1944 tarihinde Uluslararası Para Fonu'nun kurulmasından sonra ülkeler paralarını Amerikan dolarına göre tanımlamışlar, gerçekçi bir kur politikası arayışı içinde Türk lirası 7 Eylül 1946'da ABD doları karşısında % 50

yılında yaşanan ikinci dünya savaşı ve etkileri, 1958 yılında borç erteleme yoluna başvurulması ve devalüasyon kararı alınması, 1974 yılında yaşanan Kıbrıs Barış Harekatı nedeniyle uygulanan ambargo, 1994'te yaşanan hiperenflasyon, 2001 ve 2008 yılı krizleri, 2018 yılında başlayan ve 2020 yılından itibaren günümüze kadar çok ciddi etkilerini gösteren yüksek enflasyon, Türk lirasının diğer dünya para birimleri karşısında yaşadığı büyük değer kayıpları gibi sadece başlıcaları belirtilen bu olaylar ne kadar sıklıkla ekonomik problemler yaşandığını göstermektedir.

Sözleşmenin kurulduğu yer ve zamanda yaşanan bu türdeki ekonomik problemler, kiraya verenin sözleşmenin kurulmasından sonra yaşanan olayların öngörülmez olduğu iddiasını yersiz kılabilir. Dolayısıyla kiraya verenin sözleşmenin uyarlanması için gerekli olan bu şartı sağlayabilmesi her zaman mümkün değildir. Ancak bu ekonomik sorunların taraflarca göz önünde bulundurulmasına rağmen, meydana gelen olayın sözleşmeye etkisinin öngörülenden aşırı derecede fazla olması ve diğer şartların da

oranında devalüe edilerek bir ABD doları 280 kuruş olmuştur (Tokgöz, E.: Türkiye'nin İktisadi Gelişme Tarihi, Ankara 2001, s. 121). 16.07.1958 tarihinde yapılan büyük çaptaki kur ayarlaması ile bir ABD dolarının değeri 260 kuruştan 980 kuruşa çıkarılmış, Türk parasının değeri ABD dolarına göre aşırı derecede düşürülmüş, bu uygulama yıllar boyunca devam etmiştir. 10.8.1970 tarihinde yeni bir devalüasyon kararı alınarak Türk parasının değeri yabancı paralar karşısında % 66 oranında düşürülmüş, bir dolar 15TL olmuştur. Bu uygulama ile, başta yabancı paralar olmak üzere, kira bedelleri, her çeşit işçilik, malzeme ve mamul eşya fiyatları aşırı derecede artmış, enflasyon yıllar itibarıyla üç haneli rakamlara ulaşmış, günlük ve gecelik faizler düşürülmeyecek kadar artmıştır. Nitekim, 24 Ocak 1980'de yürürlüğe konan "İstikrar Tedbirleri"ne rağmen ekonomi tarihimizde ilk kez 1946'da % 104 olan üç rakamlı enflasyon, 1980'de % 107 olmuştur. Bu nedenle 1980 yılında 35TL'den 77,5TL'ye çıkarılan dolar kuru, 1981 yılında ikinci kez yapılan % 100'e yakın bir ayarlama ile 142TL'ye çıkarılmıştır. Bu devalüasyon kararından sonra Bakanlar Kurulu, 27 Ocak 1984 tarihinde Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'na (TCMB) TL'nin dolar karşısında % 13,6 oranında devalüe edilmesini onaylamıştır. 5 Nisan 1994 tarihinde bilinen ekonomik kararlar alınmıştır. Bu kararlar sonucunda borsalar, para piyasaları, banka kredi faizleri aşırı derecede artmış; Ocak 1994 ayına göre yabancı paralardaki artış % 250-% 300'lere ulaşmıştır. TCMB Türk parasının yabancı paralar karşısındaki değer kaybının engellenmesi ve yükselen enflasyonun düşürülmesi amacıyla, 10 Aralık 1999 tarihinde, "Döviz Çıptasına Dayalı İstikrar Programı"nı açıklamış; ancak 27 Kasım 2000 tarihinde bankacılık sisteminden kaynaklanan kriz nedeniyle, repo faizleri ve iç faizler rekor düzeyde yükselmiştir. Krizin giderek derinleşmesi sonucu döviz piyasalarından kaynaklanan Şubat 2000 krizi yaşanmış, ekonomideki bu açmazlar sonucunda hisse senedi borsaları çökmüş, bankalara Devlet el koymak zorunda kalmıştır. Türkiye İMF'ye başvurarak ekonomisine bir yön vermeye çalışmıştır. TCMB ciddi para politikalarına yönelmiş, 21 Şubat 2001 tarihinde "Döviz Çıptasına Dayalı Sabit Kur" dan dalgalı kura geçilmek suretiyle doların, faizin, enflasyonun aşırı artmasına engel olmaya çalışılmıştır...günümüz ülke koşullarında ilerleyen yıllarda dövizde ödeme güçlüğü doğuracak dalgalanmalarla karşılaşabileceğini de öngörebilir durumdadır...", Yargıtay HGK, E: 2017/515, K: 2019/1233, T: 28.11.2019 (www.lexpera.com.tr) . ; "...Türkiye'de yıllardan beri ekonomik paketler açılmakta, ancak istikrarlı bir ekonomiye kavuşmamaktadır. 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...", Yargıtay HGK. E: 2014/1614, K:2014/900, T:12.11.2014 (www.lexpera.com.tr)

varlığı halinde uyarılma talep edilebilir.⁵⁵ Zira bu durumda artık meydana gelen olayın sözleşmeye olan etkisi bakımından bir öngörülmezlik söz konusudur.

Meydana gelen olayın öngörülmez olup olmadığının tespitinde dikkate alınabilecek diğer bir kriter sözleşmenin süresidir.⁵⁶ Sözleşme süresinin kısalığı veya uzunluğu meydana gelen bir olayın öngörülmez olup olmadığının belirlenmesinde yardımcı bir kriterdir.⁵⁷ Bu anlamda sözleşme süresinin kısalığı halinde meydana gelen olayın öngörülme ihtimalinin fazla, uzunluğu halinde ise öngörülme ihtimalinin az olacağı kabul edilmektedir.⁵⁸

Yüksek enflasyonun olduğu ve Türk lirasının sürekli bir surette düşüş yaşadığı bu dönemde, kira sözleşmesi yapan tarafların kira bedeli konusunda daha özenli ve öngörülü davranmaları gerektiği bir gerçektir. Örnek vermek gerekirse 2022 yılında iki yıl süreli kira sözleşmesi yapan kiraya veren, belirlenecek kira bedelinin belirli bir süreden sonra enflasyon karşısında değer kaybı yaşayabileceğini göz önünde bulundurmalıdır. Bu örnekte ileride açılması muhtemel bir uyarılma davasında kiraya verenin, meydana gelen ekonomik problemlerin öngörülmez olduğunu ileri sürmesi dikkate alınmamalıdır. Sözleşmeyi etkileyecek olağanüstü olayın öngörülmesine rağmen hareketsiz kalınması ve tedbir alınmaması uyarılma talebini engeller.⁵⁹ Ancak taraflarca durum öngörülmüş, tedbir alınmış fakat buna rağmen meydana gelen olay sözleşmeye öngörülenden fazla etkide bulunmuş ve edimler arasındaki dengeyi önemli ölçüde bozmuş ise diğer şartların da varlığı halinde uyarılma gündeme gelebilir.⁶⁰ Diğer bir ifadeyle belirli bir oran vermek mümkün olmamakla birlikte, olağanüstü olay

⁵⁵ Sarı Fidan, 2024, s. 616.

⁵⁶ *"...Sözleşmenin kurulması sırasında tarafların sözleşmeyi uzun süreli yapmalarına ilişkin birleşen amaç ve iradeleri hiçbir zaman gözden kaçırılmaması gereken vazgeçilmez bir olgudur. Gerçekten de uzun bir süreyle kira akdine bağlanmış kiracı ve kiralayanın hak ve vebcibelerini, kısa süreli kira sözleşmesinin tarafları ile bir konumda görmenin sözleşme serbestisi ilkesine, adalet ve mantık kurallarına aykırı olacağına duraksamaya yer olmamalıdır..."*, Yargıtay 6. HD, E: 2015/3046, K: 2016/7488, T: 27.01.2016 (www.lexpera.com.tr)

⁵⁷ Bu sonuç, kısa süreli sözleşmelerin uyarlanmayacağı şeklinde anlaşılmalıdır. Süre kriteri, kısa süreli sözleşmelerde meydana gelen olayın uzun süreli sözleşmelerde meydana gelen olaylara nazaran daha öngörülebilir olduğuna işaret edebilir. Ancak sözleşmenin kurulmasından kısa bir süre sonra meydana gelen öngörülmez bir olay da sözleşmenin uyarlanmasına neden olabilir.; Sözleşmenin süresi ile öngörülmezlik arasında mutlak gerekli bir bağlantı olduğunun söylenemeyeceği yönünde bkz. Gauch, s. 430, Pn. 1081.

⁵⁸ Kısa süreli sözleşmelerde tahmin imkânının arttığı, uzun süreli sözleşmelerde ise tahmin edilmezliğin arttığı yönünde bkz. Kahraman, s. 353.; Pekdiñer/Toprakkaya Babalık, 2020, s. 317.

⁵⁹ Hasan Erman, İstisna Sözleşmesinde Beklenilmeyen Haller (BK.365/2), Fakülteler Matbaası, İstanbul 1979, s. 78.; Gürsoy, s. 108.; Haluk Tandoğan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. 2, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2010, s. 241.; Cem Baygın, Türk Hukukuna Göre İstisna Sözleşmesinde Ücret ve Tabii Olduğu Hükümler, Beta Yayıncılık, İstanbul, 1999, s. 68; Damla Gürpınar, Eser Sözleşmesinde Ücretin Artırılması ve Eksiltilmesi, Güncel Yayınevi, İzmir, 2006, s. 125-126.

⁶⁰ Sarı Fidan, 2024, s. 616.

öngörülerek alınan tedbir ile olağanüstü olayın meydana getirdiği sonuç arasında önemli derecede farklılığın olması gerekir. Nitekim öngörülen ve bu konuda tedbir alınan hemen hemen her olayda, bu olayın sözleşmeye olabilecek etkisi dikkate alınır ve buna ilişkin koruyucu düzenlemeler sözleşmede yapılır. Bu düzenlemeler ise genellikle uyarılama hükmü şeklinde sözleşmede yer alır ve dolayısıyla taraflar arasında riskin paylaşımı gündeme gelir.

Hâkim uyarlamaya karar verirken tarafların risk paylaşımında bulunduğunu gözden uzak tutmamalı, tarafların aralarında yapmış oldukları risk paylaşımını anlamsız hale getirir müdahalelerden kaçınmalıdır. Özellikle işlem temelini çökmesi söz konusu değilse uyarılama kabul edilmemelidir. Örnek vermek gerekirse %40'larda seyreden enflasyonist ortam dikkate alınarak sözleşme bedelinde bir önceki yıla oranla %50 zam yapılmış ancak devam eden süreç içerisinde enflasyon %200 seviyesine gelmiş ise uyarılama gündeme gelebilir. Bu gibi durumlarda meydana gelen olayın sonuçları bakımından bir öngörülmezlik söz konusudur. Ancak enflasyon %60-70 aralığında kalmış ise alınan tedbirle meydana gelen sonuç arasında önemli farklılık olmadığından uyarılama talebi reddedilmelidir.

Kira bedelinin yabancı para cinsinden kararlaştırılmış olduğu durumlarda ise daha çok kiracı sözleşmenin uyarlanması talebinde bulunmaktadır. Ancak bu durumda sözleşme bedelinin uyarlanmasına karar verilebilmesi için meydana gelen olağanüstü olayın sözleşmeye etkisi, tarafların öngördüklerinden çok daha fazla olmalıdır. Zira taraflar yabancı para cinsinden bir borç kararlaştırarak bir nevi para değerinde yaşanabilecek olan düşüşlere (yaşanabilecek değer artışından faydalanmaya) karşı tedbir almakta, ekonomik sorunları göz önünde bulundurmaktadırlar. Dolayısıyla esasen ortada öngörülemez bir olayın meydana gelmesi söz konusu değildir. Yargıtay da vermiş olduğu kararlarında ülkede ekonomik krizlerin zaman zaman yaşanıldığını ve bu anlamda döviz üzerinden yapılan borçlanmalarda işlem temelini çökmesinden bahsedilemeyeceğini ifade etmektedir.⁶¹ Ancak bazı ekonomik hususlar göz önünde bulundurulmuş ve bunlara karşı tedbir alınmış olmasına rağmen sonradan meydana gelen olayın yaratmış olduğu etkinin öngörülenden aşırı olması durumunda uyarılama kabul edilmelidir. Tarafların öngörülü davranarak sözleşmede kendilerini koruyucu tedbirlere başvurmaları, salt bu nedenle uyarılamanın reddine neden olmamalıdır.

⁶¹ Yargıtay HGK, E: 2017/515 E, K: 2019/1233, T: 28.11.2019 (www.lexpera.com.tr) ; Yargıtay HGK, E: 2017/2308 E, K: 2021/994 K, T: 14.09.2021 (www.lexpera.com.tr) ; “...Ülkemizde zaman zaman ekonomik krizlerin vukuu bulunduğu ve bu bağlamda dövizle borçlanmanın risk taşıdığına da toplumun büyük bir çoğunluğu tarafından bilinen bir olgu olduğu, davacının, bu riski önceden öngörebilecek durumda olmasına rağmen dövizle kredi kullanma yolunu tercih etmiş bulunduğu, buna göre işlem temelini çökmesinden bahsetmenin olanaklı olmadığı...”, Yargıtay 13. HD, E: 2018/2556, K: 2019/9872, T: 14.10.2019 (www.lexpera.com.tr); Yargıtay 13. HD, E: 2016/22815, K: 2019/3924, T: 25.03.2019, (www.lexpera.com.tr); Yargıtay HGK, E: 2017/515, K: 2019/1233, T: 28.11.2019. (www.lexpera.com.tr); Yargıtay HGK, E: 2017/2308, K: 2021/994 K, T: 14.09.2021 (www.lexpera.com.tr)

b. Edimin Yerine Getirilmesinin Son Derece Güçleşmesi

Uyarlama talep edebilmenin diğer şartı, sözleşme kurulurken mevcut olan şartların meydana gelen olağanüstü olay nedeniyle değişmesi ve bu değişime rağmen borçludan borçlanmış olduğu edimi aynı şekilde ifa etmesini beklemenin dürüstlük kuralına aykırılık oluşturmasıdır.

Sözleşmenin kurulması esnasında taraflar mevcut koşulları dikkate alarak edimleri arasında bir denge oluştururlar. Ancak sözleşmenin kurulmasından sonra meydana gelen olağanüstü olaylar, sözleşmenin başlangıcında var olan dengeyi önemli bir şekilde etkilemişse bu şartın varlığından bahsedilebilir.⁶²

Edimin yerine getirilmesinin son derece güçleşmesi şartı bakımından dikkat edilmesi gereken hususlardan biri, Türk ve İsviçre hukukunda eser sözleşmesi bakımından kabul edilen, uyarlama talep edenin kâr edemeyecek olması düşüncesiyle uyarlama yoluna başvurusudur. TBK m. 138'in özel bir düzenlemesi olan TBK m. 480/II gereğince de uyarlamanın amacı, uyarlama talep edenin zarar görmemesini veya kâr elde etmesini sağlamak değildir.⁶³ Aynı esaslar kira sözleşmesi bakımından da kabul edilmelidir. Girişilen sözleşme ilişkisinde tarafların mutlaka kâr elde etmesi gerektiği şeklinde bir anlayış bulunmamaktadır. Taraflar sözleşme ilişkisi nedeniyle zarar edebilirler. Uyarlamayla varılmak istenen sonuç, bozulan edim dengesinin taraf menfaatlerine uygun şekilde düzeltilmesidir.⁶⁴ Bu nedenle kiraya verenin artan enflasyon nedeniyle kâr elde edememesine dayalı uyarlama talebi kabul edilmemelidir.

Sözleşme ilişkileri kendi bünyesinde katlanılması gereken risk faktörleri barındırırlar. Dolayısıyla meydana gelen olağanüstü olayın doğurmuş olduğu sonuç, uyarlama talep edenin katlanması beklenen risk derecesini önemli derecede aşmış olmalıdır.⁶⁵ Sözleşme koşullarında meydana gelen değişikliğin meydana getirdiği sonuç, üstlenilmesi gereken risk derecesinin altında kalıyorsa uyarlama gündeme gelmemelidir. Günümüz kira sözleşmelerinin uyarlanması talepleri göz önüne alındığında çoğu kiraya veren, elde ettiği kira bedelinin emsallerinin altında olması nedenine dayalı olarak uyarlama talebinde bulunmaktadır. Diğer bir ifadeyle edimin yerine getirilmesinin son derece güçleşmesinden dolayı değil, kâr elde edememe düşüncesine dayalı olarak kira bedelinde artış talep

⁶² Gürsoy, s. 91.; Özyakışır, s. 245.

⁶³ Gaudenz G. Zindel/ Bertrand G. Schott, "Art 373", 7. Baskı, 2020, Basler Kommentar Obligationenrecht I, Art. 373, Pn. 28, Basler Kommentar, ed. Corinne Widmer Lüchinger/ David Oser.; Gauch, *Werkvertrag*, s. 441, Pn. 1115.; Theodor Bühler, Zürcher Kommentar, Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Obligationenrecht, C.5, Schulthess Polygraphischer Verlag, Zürich, 1998, Art. 373, s. 377, Pn. 41.; Gümüş, s. 209.; Hayrunnisa Özdemir, "Eser Sözleşmesi", Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s. 624. ed. M. Turgut Öz.

⁶⁴ Felix Huber/ Niklaus Schwendener, Der Generalunternehmervertrag des Verbands Schweizerischer Generalunternehmer, 2. Baskı, Zürich-Basel-Genf, 2005, Art. 373, s. 1071, Pn. 7.; Bühler, Art. 373, s. 377, Pn. 41.; Zindel ve Schott, 2020, Art. 373, Pn. 28.

⁶⁵ Arat, 2006, s. 114.; Serozan/ Baysal/ Sanlı, s. 372.

edilmektedir. Sonuç olarak bu nedene dayalı uyarlama taleplerinin reddedilmesi gerekmektedir.

c. Borçlunun Borcunu Henüz İfa Etmemiş Olması

Türk Borçlar Kanunu m. 138’de borçlunun borcunu ifa etmemiş veya aşırı ifa güçlüğünden doğan haklarını saklı tutarak ifada bulunmuş olması, sözleşmenin uyarlanmasını talep edebilmek için aranan diğer bir şarttır.

Öğretide bu konuda farklı görüşler de bulunmaktadır.⁶⁶ Öğretide ağırlıkta olan görüş, uyarlama talep edebilmek için edimin ifa edilmemiş veya çekince sürülerek ifa edilmiş olmasını aramaktadır. Buna göre edimin ifa edilmiş veya çekince sürülmeksizin ifa edilmiş olması halinde, borçludan edimin ifasının halen beklenebilir olduğu ve uyarlama ihtiyacı hissedilmediği sonucuna varılacağı ifade edilmektedir.⁶⁷ Aynı zamanda edimin ifa edilmiş olması halinde borcun sona ereceği ve sözleşmenin ortadan kalkacağı, ortadan kalmış sözleşmenin ise uyarlanmasının mümkün olmayacağı yine bu görüş taraftarlarınca belirtilmektedir.⁶⁸

Edimin ifa edilmemiş veya çekince sürülerek ifa edilmiş olmasının bir istisnası Covid-19 salgını sırasında kiralarını peşin ödeyen kiracıların, kiralarını taksit halinde ödeyen kiracılardan daha kötü duruma düşmemesi, küresel çapta meydana gelen salgının sözleşmeler üzerinde doğurduğu olumsuz etkinin öngörülmesinin çok zor olması ve bu nedenle ihtirazı kayıt koyulmasının mümkün olmaması gerekçeleriyle öğretide bazı yazarlar tarafından kabul edilmektedir.⁶⁹ Dikkat edilmesi gereken nokta, bu durumun çok istisnai hallerde ve kiracının talep edebileceği uyarlama çerçevesinde değerlendirilmiştir.

Kiraya verenin kira bedelinin uyarlanmasını talep ettiği bir durumda edimin ifa edilmemiş veya çekince ileri sürerek ifa edilmiş olmasının şart olduğunu düşünmekteyiz. Kira sözleşmesinin sürekli borç doğuran bir sözleşme niteliği olduğu düşünüldüğünde kiraya veren, en azından henüz yerine getirmemiş olduğu borcunu aşırı ifa güçlüğünden doğan hakkını saklı tutarak ifa edebilir. Zira kiraya verenin kira sözleşmesinden doğan borcu, kiralanana sözleşmede belirtilen kullanım amacına uygun bir şekilde kiracıya teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmaktır (TBK m. 301). Bu anlamda kiraya veren, meydana gelen olağanüstü olay nedeniyle, kiracının kararlaştırılan bedelle kiralanana kullanmasının kendisi için aşırı ifa

⁶⁶ Görüşler için bkz. Tat, s. 160, dn. 583.

⁶⁷ Bischoff, s. 219.; Aydın Zevkliler/ K. Emre Gökyayla, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 21. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2021, s. 580.; Doruk Gönen, İnşaat Sözleşmelerinde Bedel, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2016, s. 90.; Gürpınar, s. 150.

⁶⁸ Bischoff, s. 220.; Arat, 2006, s. 123.; Eren, 2023b, s. 420, Pn. 1377.; Gürpınar, s. 150.

⁶⁹ Ayşe Arat, “Küresel Salgının İşyeri Kiralarına Etkisi ve Çözüm Önerileri”, 2020, s. 445-446, Covid-19 Salgınının Hukuki Boyutu, ed. Muhammet Özkes.; Fatih Gündoğdu/ Nihal Ural, “Koronavirüs (Covid 19) Tedbirlerinin Kira Sözleşmelerine Etkisi”, 2020, s. 378-379, Covid-19 Salgınının Hukuki Boyutu, ed. Muhammet Özkes.

güçlüğü yarattığını ve bundan doğan haklarını saklı tuttuğunu kiracıya bildirmelidir. Aksi bir tutum kiraya veren karşısında daha zayıf konumda olan kiracının korunması gerekliliğine aykırılık teşkil etmeye çok müsait bir imkân yaratmaktadır. Nitekim özellikle konut kiralari çerçevesinde bir değerlendirme yapıldığında bu sonuç daha açık görünecektir. Herhangi bir çekince ileri sürmeksizin edimini ifa eden kiraya veren, kira bedelinde artış yapabilmek için uyarılama imkânını kiracı üzerinde bir nevi zorlama aracı olarak kullanabilecektir. Kiraya verenin, yapılan sözleşme gereğince edimini ifa etmiş ve hatta karşı edimi de elde etmeye başlamış olmasına rağmen kiracının her an bedelin değişebileceği belirsizliği altında kalması veya uyarılama davası gündeme getirilerek muhtemel yargılama giderleriyle kiracının tedirgin edilmesi yerinde görülmemelidir.

Esas olanın sözleşmeye bağlılık, istisna olanın ise sözleşmenin uyarlanması anlayışı olduğu her daim göz önünde bulundurulmalıdır. Sözleşmeye bağlılık ilkesine mümkün oldukça riayet edilmesi, aynı zamanda hukuki işlem güvenliğinin sağlanması bakımından da önem arz etmektedir. Zira sözleşme ilişkisinde olan taraflar, çekincesiz olarak yerine getirilen edimlerle ilgili olarak belirsizlik içerisinde bulunmamalıdır. Kanun koyucunun da madde metninde uyarılama şartlarından biri olarak edimin ifa edilmemiş olmasını araması, bu yönde yapılan yorumu destekler niteliktedir. Bununla birlikte sözleşmenin uyarlanması istisnai nitelikte olduğundan, istisnaların dar yorumlanmasından hareket edilerek uyarılama talep edilebilmesi için edimin ifa edilmemiş veya çekince sürülerek ifa edilmiş olma şartının aranması gerektiği ifade edilebilir.

B. KİRA BEDELİNİN UYARLANMASINDA YENİDEN MÜZAKERE

Meydana gelen olağanüstü hâl ve bunun meydana getirdiği ekonomik sonuçların kiraya veren tarafından kiracıya bildirilmesi gerekmektedir. Bu şart TBK m. 138' in koşulları arasında yer almamakla birlikte dürüstlük kuralına dayalı olarak kabul edilmektedir.⁷⁰

Bir eser sözleşmesinde yüklenicinin aşırı ifa güçlüğü nedeniyle uyarılama yoluna başvurmadan önce işverene yaptığı bildiriminde, yasal bir zorunluluk olmamakla birlikte, yeniden müzakere teklifinde bulunması

⁷⁰ Bildirim yapılması şartına her durumda sıkı sıkıya bağlı kalmak, bazı adaletsiz sonuçlara yol açabilir. Nitekim bazı meydana gelen olaylar ve sonuçları deyim yerindeyse, izahtan varestedir. Tüm dünyayı etkisi altına alan salgın, bölgede cereyan eden bir savaş, karışıklık, ülke çapında alınan grev kararı gibi olaylar bu duruma örnek olarak verilebilir. Ancak bu tür olayların tümünde bildirim yapılmasına gerek olmadığı şeklinde bir sonuca varmak mümkün değildir. Nitekim kiracı meydana gelen olayı bilmesine rağmen bu olayın sözleşmeye olan etkisini, özellikle kiraya verenin içerisine düştüğü ifa güçlüğü bilmek durumunda değildir. Dolayısıyla her somut olayın özelliği çerçevesinde değerlendirme yapılmalı meydana gelen bir olayın ve bunun sözleşmeye olan etkilerinin karşı tarafça bilindiği veya bilinmesi gerektiği sonucuna ulaşılabileceği halinde bildirim yapma koşuluna sıkı sıkıya bağlı kalınmamalıdır.

gerektiği haklı olarak öğretilerde kabul edilmektedir.⁷¹ Aynı gerekçeler kira sözleşmesinde yapılması istenen uyarlamada da kabul edilebilir.

Yeniden müzakere, kira bedelinin uyarlanması bakımından bir başlangıç noktası olabilir.⁷² Taraflar bir araya gelerek gerçek menfaatlerine uygun bir noktada buluşabilirler ve hâkimden uyarılma talep edilmesine gerek kalmaksızın çözüme ulaşabilirler. Uyarılma talep etmek isteyen tarafın sözleşmenin karşı tarafını müzakereye davet etmesinin temelinde dürüstlük kuralı bulunmaktadır. Yeniden müzakereler ciddi ve özenli bir şekilde gerçekleştirilmeli⁷³, uyarılmanın geciktirilmesi veya zora sokulması için kullanılmamalıdır.⁷⁴

Nitekim günümüzde 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu⁷⁵ m. 18/B,1, a bendi dikkate alındığında kiralananın ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler saklı kalmak üzere kira ilişkisinde doğan uyuşmazlıklarda dava açmadan önce arabuluculuk yoluna başvurulması gerekmektedir. Diğer bir ifadeyle yeniden müzakere teklifi yapılmaya dahi, uyarılmaya dayalı dava açmadan önce taraflar arabulucu önünde bir araya gelerek uzlaşmaya çalışacaklardır. Dolayısıyla taraflar iradi olarak müzakere teklifinde bulunmasalar dahi, kanuni bir zorunluluk olarak dava şartı arabuluculuk yoluyla bir araya gelerek uyuşmazlığı dava konusu yapmadan önce çözmeye çalışacaklardır. Tarafların dava şartı arabuluculuk yoluna başvurmadan önce yeniden müzakere teklifinde bulunması ve gerektiğinde ihtiyari arabuluculuk yoluyla çözüme ulaşmaya çalışmaları da sorunun hızlı ve taraf menfaatlerine uygun şekilde çözülmesine katkı sağlayabilir.

SONUÇ

Kira sözleşmesi devam ederken kira bedelinde değişiklik yapılabilmesinin iki önemli yolu bulunmaktadır. Uyarılmanın genellikle bedel artırımı şeklinde yapıldığı dikkate alındığında, bunlardan ilki genel

⁷¹ Özdemir, 2018, s. 67.; Gürsoy, s. 173.; Baygın, s. 90.; Öğretilerde Gümüş, müzakereye davetin külfet olmadığını ancak külfet olarak kabul edilse dahi, buna uyulmamasının TBK m. 136/III gereği tazminat borcu doğurmayacağını, ancak uyarılma yapılırken taraf menfaatlerinin gözetilmesinde müzakere teklifinde bulunmayan tarafın menfaatinin daha az dikkate alınabileceğini ifade etmektedir. Gümüş, s. 474-475.;

⁷² Başak Baysal/ Murat Uyanık/ Selim Yavuz, “Koronavirüs 2019 (Covid-19) ve Sözleşmeler”, 2020, s. 273, Covid-19 Salgınının Hukuki Boyutu, ed. Muhammet Özkes.

⁷³ Valentin Monn, Die Verhandlungsabrede, Schulthess Juristische Medien AG, Zürich, 2010, s. 365-366, Pn. 956 ve 958.

⁷⁴ Öğretilerde Kahraman da müzakereye davet edilen tarafın müzakere katılmaması veya müzakereleri kötüye kullanması halinde dava masraflarını veya uyarılmanın geciktirilmesi nedeniyle meydana gelen zararları karşılaması gerektiğini belirtmektedir., Kahraman, s. 373-374.

⁷⁵ 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu, RG, T. 22.06.2012, S. 28331.

hüküm olan TBK m. 138 gereğince kiraya verenin kira sözleşmesinin uyarlanmasını talep etmesidir. İkinci bir yol ise TBK m. 344/III'ün sunmuş olduğu imkân gereğince rayiç kira bedelinin tespitinin istenmesidir.

Rayiç kira bedelinin tespitinin talep edilebilmesi için söz konusu hükümde yer alan süre şartının gerçekleşmesi gerekmektedir. Diğer bir ifadeyle kira sözleşmesinin kurulmasından itibaren beş yıl dolmadığı müddetçe rayiç kira bedelinin tespiti istenemez. Bu nedenle özellikle süre şartını sağlayamayan çoğu kiraya veren, ülkede yaşanan ekonomik problemleri gerekçe göstererek kira bedelinin artırılmasını talep etmeye çalışmaktadır. Müzakere yoluyla istediklerini elde edemeyen veya kira ilişkisinin sona erdirilmesine olanak sunan imkânları bulunmayan çoğu kiraya verenin, TBK m. 138 hükmünden faydalanarak kira bedelinin artırılmasını talep ettikleri gözlemlenmektedir.

Bu konuya temelde iki görüş çerçevesinde yaklaşılabilir. İlk görüşün bakış açısı şu şekilde özetlenebilir: TBK m. 344/IV'de yabancı para üzerinden akdedilen kira sözleşmelerinde TBK m. 138 saklı tutulmaktadır. Ancak benzer bir düzenleme Türk lirası esas alınarak kurulan sözleşmeler bakımından söz konusu değildir. Dolayısıyla TBK m. 344/IV'ün zıt anlamından kanun koyucunun söz konusu durumu olumsuz bir şekilde düzenlemek istediği sonucuna varılabilir. Ayrıca TBK m. 344/III hükmünün, TBK m. 138'e göre daha özel bir uyarlama hükmü olduğu ve kira bedelinin uyarlanması bakımından TBK m. 344/III hükmünün öncelikli olarak uygulama alanı bulması gerektiği ileri sürülebilir.

Daha yerinde olduğu düşünülen ikinci görüş ise şu şekilde özetlenebilir: Yabancı para üzerinden kurulan kira sözleşmelerinde aşırı ifa güçlüğü doğabileceğinin öngörülmesi, Türk lirası cinsinden kurulan kira sözleşmelerinde genel hükümlere göre uyarlama imkânının kaldırması için yeterli değildir. Nitekim yabancı para borçları bakımından edimler arasındaki dengenin bozulması ve ifanın güçleşmesi durumları Türk lirası için kurulan sözleşmeler bakımından da geçerlidir. Rayiç kira bedelinin tespiti isteminde aranan beş yıllık süre şartı, kira ilişkisi içerisinde zayıf konumda görülen kiracının korunması amacını taşımaktadır. TBK m. 344/III'de belirtilen beş yıllık süre şartının TBK m. 138 hükmü kullanılarak bertaraf edilmeye çalışılmasının engellenmesi yolu, TBK m. 138 çerçevesinde uyarlama şartlarının sıkı bir şekilde denetlenmesinden geçmektedir. Özellikle öngörülen veya öngörülmesi gereken olağanüstü olaylar bakımından uyarlama talebinin reddedilmesi gerekmektedir. Bu durum, öngörülen ekonomik sorunlara rağmen uyarlama imkânı kullanılarak kiracının lehine olan beş yıllık süre şartının bertaraf edilmesini engellemekte önemli bir rol oynar.

Sözleşmenin uyarlanması yoluyla kira bedeli artırımının söz konusu olabilmesi için TBK m. 138'de belirtilen şartların birlikte gerçekleşmiş olması gerekmektedir. Birinin dahi somut uyuşmazlıkta bulunmaması, uyarlama talebini engeller. Kira bedelinin uyarlanmasında en önemli şartlardan biri, öngörülemeyen veya öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir olayın meydana gelmesidir. Günümüz kira bedeli uyarlama davalarında bu şartın sağlanması çok zor görünmektedir. Zira sözleşmenin yapıldığı tarih ve yere bağlı olarak ekonomik problemler, yüksek enflasyon, para değerinde yaşanan düşüşlerin öngörülemediğinin ispat edilmesi güç olup, Yargıtay'ın

yerleşik içtihatları da bu tür taleplerin reddi yönündedir. Ancak meydana gelen olağanüstü olayın sözleşmeyi beklenenden fazla etkilemesi, edimler arasındaki dengeyi aşırı bozması durumunda, olağanüstü olayın sonuçları bakımından öngörülmezlik ileri sürülerek uyarılma gündeme gelebilir.

Çalışma kapsamında üzerinde durulan diğer bir şart ise edimin yerine getirilmesinin son derece güçleşmiş olmasıdır. Bu konuda net bir ölçüt vermek mümkün olmamakla birlikte borçludan borçlanmış olduğu edimi değişen şartlara rağmen aynı şekilde talep etmenin dürüstlük kuralına aykırılık oluşturması halinde bu şartın yerine geldiği söylenebilir. Dikkat edilmesi gereken husus, kiraya verenin kâr elde edemeyecek olması düşüncesiyle uyarılma yoluna başvurma halidir. Böyle bir durumda uyarılma talebinin reddedilmesi gerekmektedir

Kiraya verenin kira bedelinin uyarlanmasını talep edebilmesi için gereken diğer bir şart, edimini ifa etmemiş veya çekince sürerek ifa etmiş olmasıdır. Kira sözleşmesinin sürekli borç doğurma niteliği de dikkate alındığında kiraya veren, uyarılma talep edebilmek için henüz yerine getirmemiş olduğu edimler bakımından aşırı ifa güçlüğünden doğan hakkını saklı tutarak ifade bulunmalıdır.

Sözleşmenin kurulmasından sonra meydana gelen olağanüstü olaylar nedeniyle yaşanan aşırı ifa güçlüğüne aşılmada sözleşme taraflarının bir araya gelerek uzlaşmaya çalışması yerinde olur. Uyarılma talep etmek isteyen kiraya verenin içerisinde bulunduğu durumu kiracıya bildirmesi gerekmektedir. Kiraya verenin yapacağı bu bildirimde, kanuni bir zorunluluk olmamakla birlikte, yeniden müzakere teklifinde bulunması, sorunun daha hızlı ve taraf menfaatlerine uygun bir şekilde çözülmesi bakımından yerinde olur. Ancak bu yönde bir teklifte bulunulmasa dahi mahkeme kanalıyla uyarılma talep edilmeden önce 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu m. 18/B,1, a bendi gereğince dava şartı arabuluculuk yoluyla taraflar çözüme ulaşabilirler.

KAYNAKÇA

- Acar F, Kira Hukuku Şerhi, 2. Bası, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2015.
- Akdi M, "Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinde Sözleşme İlişkisi Devam Ederken Tarafların TBK m. 344 Hükmündeki Sınırlamayı Aşarak Belirledikleri Yeni Kira Bedeline Uygulanacak Hükümler", C. 11, S. 1, 2023, Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, ss. 377-402.
- Aral F / Ayrancı H, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 14. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara 2021
- Arat A. "Küresel Salgının İşyeri Kiralarına Etkisi ve Çözüm Önerileri", 2020, Covid-19 Salgınının Hukuki Boyutu, ed. Muhammet Özkes, ss. 441-450.
- Ayşe A, Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2006 (2006)
- Baygın C, Türk Hukukuna Göre İstisna Sözleşmesinde Ücret ve Tabi Olduğu Hükümler, Beta Yayıncılık, İstanbul, 1999
- Baysal B / Uyanık M / Yavuz S, "Koronavirüs 2019 (Covid-19) ve Sözleşmeler", 2020, s. 273, Covid-19 Salgınının Hukuki Boyutu, ed. Muhammet Özkes, ss. 393-410.
- Baysal B, Sözleşmenin Uyarlanması, 3.Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2019.
- Bischoff Jacques, Vertragsrisiko und Clausula Rebus Sic Stantibus, Schulthess Polygraphischer Verlag, Zürich, 1983.
- Bühler Theodor, Zürcher Kommentar, Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Obligationenrecht, C.5, Schulthess Polygraphischer Verlag, Zürich, 1998.
- Cashin-Ritaine Eleanor, "Emprevizyon, Hardship ve İşlem Temelinin Çökmesi: Pacta Sunt Servanda ve Alman-Fransız Hukuki İlişkilerinde Sözleşmelerin Uyarlanmasına Giden Yollar", Çev.Başak Baysal, C. LXIII, S. 1-2, 2005, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, ss. 321-342.
- Dural M, Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İmkânsızlık, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1976.
- Eren F, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 11. Baskı, Legem Yayınevi, Ankara, 2023 (2023a)
- Eren F, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 11. Baskı, Legem Yayınevi, Ankara, 2023 (2023b)
- Erman H, İstisna Sözleşmesinde Beklenilmeyen Haller (BK.365/2), Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1979.
- Gauch Peter, Der Werkvertrag, Schulthess Juristische Medien AG, Zürich-Basel, 2011.
- Gaudenz G. Zindel / Bertrand G. Schott. "Art 373", 7. Baskı, 2020, Basler Kommentar Obligationenrecht I, Art. 373, Pn. 28, Basler Kommentar, ed. Corinne Widmer Lüchinger/ David Oser.
- Gönen D, İnşaat Sözleşmelerinde Bedel, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2016.
- Gümüş M A, Teorisiyle ve Yargıtay Uygulamasıyla Sözleşmenin Uyarlanması (TBK m. 138), Yetkin Yayınları, Ankara, 2022.
- Gündoğdu F / Ural N, "Koronavirüs (Covid 19) Tedbirlerinin Kira Sözleşmelerine Etkisi", 2020, Covid-19 Salgınının Hukuki Boyutu, ed. Muhammet Özkes, ss. 363-392.

Gürpınar D, Eser Sözleşmesinde Ücretin Artırılması ve Eksiltilmesi, Güncel Yayınevi, İzmir, 2006.

Gürsoy K T, Hususi Hukukda Clausula Rebus Sic Stantibus (Emprevizyon Teorisi), Güneş Matbaacılık ve Gazetecilik, Ankara, 1950.

Hatemi H / Gökyayla, K E, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2011.

Higi Peter / Bühlmann Anton / Wildisen Christoph, Zürcher Kommentar- Die Miete, Vorbemerkungen zum 8. Titel (Art. 253- 273c OR), Art. 253- 265 OR, 5. Baskı, Schulthess Juristische Medien AG, Zürich 2019.

Huber Felix / Schwendener Niklaus, Der Generalunternehmervertrag des Verbands Schweizerischer Generalunternehmer, 2. Baskı, Zürich-Basel-Genf, 2005.

İnce A N / Özyakışır Ö, “Alman ve İsviçre Hukuku ile Karşılaştırmalı Olarak Türk Hukukunda Başlangıç Kira Bedelinin Sınırlandırılması Meselesi”, C. 11, S. 2, 2021, Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, ss. 725-770.

İnceoğlu M, Kira Hukuku, C. I, Oniki Levha Yayınları, İstanbul, 2014. (2014a)

İnceoğlu M, Kira Hukuku, C. II, On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2014. (2014b)

Kahraman Z, Beklenmedik hâller ve Hukuki Sonuçları, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2023.

Kırca Ç, “Uyarılma”, 2021, s. 92, Pandeminin (Covid-19’un) Sözleşmelerin İfasına Etkisi, ed. Çiğdem Kırca/ Tülay Karakaş, ss. 57-97

Monn Valentin, Die Verhandlungssabrede, Schulthess Juristische Medien AG, Zürich 2010.

Oğuzman M K / Öz T, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. 1, 20. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2022.

Öktem Ç S, “Türk Borçlar Kanunu m. 344 Uyarınca Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Temel Esasların Değerlendirilmesi”, C. 24, S. 1, 2022, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, ss. 39-77.

Özdemir H, “Eser Sözleşmesi”, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, s. 624. ed. M. Turgut Öz. (2023)

Özdemir H, Eser Sözleşmesinde İş sahibinin Ücret Ödeme Borcu, Aristo Yayınevi, İstanbul, 2018. (2018)

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

Pekdiñer R T / Toprakkaya B İ, “Korona Virüs Salgının Sözleşmelere Etkisi, İfa İmkansızlığı, İfa Güçlüğü ve Uyarılma”, 2020, s. 317, Covid-19 Salgınının Hukuki Boyutu, ed. Muhammet Özokes, ss. 303-322.

Permann Richard, “Art. 253”, 4. Baskı, 2023, OFK- Orell Füssli Kommentar-Kommentar zum Schweizerischen Obligationenrecht, Orell Füssli Kommentar, ed. Jolanta Kren Kostkiewicz/ Stephan Wolf/ Marc Amstutz/ Roland Fankhauser, ss. 782-863.

Sarı F Ö, “Kira Bedeli Artışına İlişkin Hukuki Sınırlamalar Karşısında Kira Bedelinin Uyarılması Davasının Değerlendirilmesi”, C. 32, S. 2, 2024, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi ss. 599-632. (2024)

Sarı F Ö, “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedeli Artış Oranının Belirlenmesine İlişkin Sınırlamaların Değerlendirilmesi”, S. 1, 2023, Yıldırım Beyazıt Hukuk Dergisi, ss. 345-380. (2023)

Serozan Rona / Baysal B / Sanlı C, Serozan Borçlar Hukuku Genel Bölüm, 8.Bası, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2022.

Tandoğan H, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. 2, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2010.

Tat O, Eser Sözleşmesinde Beklenmedik Hâller (Mücbir Sebepler), Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2024.

Topuz S, Türk-İsviçre ve Alman Borçlar Hukukunda Denge Bozulması ve İfa Güçlüğü Durumlarında Sözleşmeye Müdahale, Yetkin Yayınları, Ankara, 2009.

Türkmen A / Huysal S A, “6098 Sayılı Kanun Geçici Madde 1 ile Getirilen Kira Bedelinde %25’lik Artış Sınırlamasına Aykırılığın Sonuçları Üzerine Değerlendirmeler”, Lexpera Blog. Bkz. (<https://blog.lexpera.com.tr/6098-sayili-kanun-gecici-madde-1-ile-getirilen-kira-bedelinde-25lik-artis-sinirlamasina-aykirligin-hukuki-sonuclari-uzerine-degerlendirmeler/#fn9>), (s.e.t. 10.07.2024)

Ümmühan K, “Sözleşmenin Uyarlanmasında Sonradan Değişen Şartlar ve Öngörülmezlik İlkesi”, C.22, S. Özel Sayı, 2016, Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan-MÜHFHAD, ss. 1569-1593.

Yavuz C / Acar F / Özen B, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 10. Bası, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2014.

Zevkliler A / K. Emre G. Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 21. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2021.