TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ANKARA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI

KİRA SÖZLEŞMESİNİN DEĞİŞEN KOŞULLARA UYARLANMASI

Doktora Tezi

Oğuzhan ESEN

Ankara 2025

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ANKARA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI

KİRA SÖZLEŞMESİNİN DEĞİŞEN KOŞULLARA UYARLANMASI

Doktora Tezi

Oğuzhan ESEN

Tez Danışmanı
Doç. Dr. Yıldız ABİK

Ankara 2025

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ANKARA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI

KİRA SÖZLEŞMESİNİN DEĞİŞEN KOŞULLARA UYARLANMASI

Doktora Tezi

Tez Danışmanı:
Doç. Dr. Yıldız ABİK

TEZ JÜRİSİ ÜYELERİ

Adı ve Soyadı

1- Prof. Dr. Hasan İŞGÜZAR

2- Prof. Dr. Erkan KÜÇÜKGÜNGÖR

3- Doç. Dr. Yıldız ABİK

4- Doç. Dr. Leyla Müjde KURT

5- Doç. Dr. Selma Hülya İMAMOĞLU

Tez Sınavı Tarihi:
21.01.2025

TÜRKİYE CUMHURİYETİ

ANKARA ÜNİVERSİTESİ

Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürlüğü'ne,

Doç. Dr. Yıldız ABİK danışmanlığında hazırladığım ***"Kira Sözleşmesinin Değişen Koşullara Uyarlanması"*** **(Ankara, 2025)** isimli doktora tezimde bütün bilgilerin akademik kurallara ve etik davranış ilkelerine uygun olarak toplanıp sunulduğunu, başka kaynaklardan aldığım bilgileri metinde ve kaynakçada eksiksiz olarak gösterdiğimi, çalışma sürecinde bilimsel araştırma ve etik kurallarına uygun olarak davrandığımı ve aksinin ortaya çıkması durumunda her türlü yasal sonucu kabul edeceğimi beyan ederim.

06.02.2025

Oğuzhan ESEN

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER ..... **i**

GİRİŞ

KONUNUN SUNUMU, ÖNEMİ, SINIRLANDIRILMASI VE ARAŞTIRMANIN KAPSAMI 1

I) KONUNUN SUNUMU **1**

II) KONUNUN ÖNEMİ **6**

III) KONUNUN SINIRLANDIRILMASI VE ARAŞTIRMANIN KAPSAMI **8**

BİRİNCİ BÖLÜM

KİRA SÖZLEŞMELERİNE GENEL BİR BAKIŞ 12

I) GENEL OLARAK 12

II) KİRA SÖZLEŞMELERİNİN TÜRK HUKUK SİSTEMATİĞİNDEKİ YERİ 13

III) ADİ KİRA SÖZLEŞMESİ (VEYA KİRA SÖZLEŞMESİNE İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLER) 15

A) Genel Olarak 15

B) Kira Sözleşmesinin Tanımı ve Sözleşmenin Tarafları 16

1) Tanımı 16

2) Tarafları 17

C) Kira Sözleşmesinin Özellikleri 18

1) Kullandırma Amacı Güden Bir Sözleşme Olması 19

2) Rızai Bir Sözleşme Olması 19

3) Tam İki Tarafa Borç Yükleyen ve İvazlı Bir Sözleşme Olması 20

4) Sözleşmenin Tarafları Arasında Sürekli Bir Borç İlişkisi Doğurması 20

D) Kira Sözleşmesinin Unsurları 21

1) Tarafların Anlaşması 21
2) Bir Şeyin Kullanımının Karşı Tarafa Devri 22
a) Kira Konusunu Oluşturan Bir Şey 22
b) Kiralananın Şeyin Kullanımının Devri 24
3) Kira Bedeli 25
E) Kira Sözleşmesinin Şekli 27
F) Kira Sözleşmesinin Süresi 29
IV) KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİ 29
A) Genel Olarak 29
B) Konusu 31
1) Konut Kavramı 31
2) Çatılı İşyeri Kavramı 33
3) Kullanımı Kiracıya Bırakılan Eşya 37
C) Uygulama Alanı 38
1) Konusu İtibariyle Uygulama Alanı 38
2) Süresi İtibariyle Uygulama Alanı 39
V) ÜRÜN KİRASI SÖZLEŞMESİ 40
A) Genel Olarak 40
B) Hukuki Niteliği 41
C) Unsurları 41
1) Konusunu Bir Hakkın ya da Ürün Veren Bir Şeyin Oluşturması 42
2) Kullanma ve Yararlanmanın Belli Bir Süreliğine Devredilmesi 43

İKİNCİ BÖLÜM

SÖZLEŞMELERİN DEĞİŞEN KOŞULLARA UYARLANMASI KURUMUNUN GENEL ÇERÇEVESİ 45

I) SÖZLEŞMELERİN DEĞİŞEN KOŞULLARA UYARLANMASI KAVRAMI VE UYARLAMA KURUMUNUN AMACI 45

A) Sözleşmelerin Değişen Koşullara Uyarlanması Kavramı 45

B) Uyarlama Kurumunun Amacı 47

1) Uyarlama Kurumunun Amacının Ekonomik Etkinlik ve Sözleşme Adaleti Açısından Değerlendirilmesi 47

2) Uyarlama Kurumunun Amacının Zayıf Tarafın Korunması İlkesi ile İlişkisi 49

II) SÖZLEŞMENİN DEĞİŞEN KOŞULLARA UYARLANMASI BAKIMINDAN KABUL EDİLEN GENEL İLKELER VE TEORİLER 51

A) Genel Olarak 51

B) İrade Serbestisi ile Sözleşme Özgürlüğü İlkeleri 51

1) İrade Serbestisi İlkesi 51

2) Sözleşme Özgürlüğü İlkesi 53

C) Ahde Vefa İlkesi 57

1) Genel Olarak 57

2) Ahde Vefa İlkesinin Sınırlandırılması 61

D) Clausula Rebus Sic Stantibus Teorisi 64

1) Genel Olarak 64

2) Teorinin Tarihsel Gelişim Süreci 66

3) Teorinin Hukuksal Çerçevesi 68

E) İşlem Temeli Teorisi 71

1) Genel Olarak 71

2) İşlem Temeli Teorisinin Kapsamı 75

a) Aşırı İfa Güçlüğü 75

b) Edimler Arasındaki Dengenin Bozulması 77

c) Sözleşmeyle İzlenen Amacın Boşa Çıkması 78

III) İSVİÇRE, ALMAN VE TÜRK HUKUK SİSTEMLERİNDE UYARLAMA KURUMUNUN GENEL ÇERÇEVESİ VE KURUMUN HUKUKSAL GELİŞİM SÜRECİ.....81

A) Genel Olarak 81

B) Alman Hukuku'nda Uyarlama: İşlem Temeli Teorisi 83

1) Teorinin Alman Hukuku'ndaki Tarihsel Gelişimi 83

2) Alman Yargıtayı'nın Teoriye Yaklaşımı 87

3) Objektif ve Subjektif İşlem Temeli Kavramları 88

4) Alman Hukuku'nda İşlem Temeli Öğretisine İlişkin Pozitif Düzenleme: BGB. 313 Hükmü 91

C) İsviçre Hukuku'nda Uyarlama 94

1) İsviçre Hukuku'nda Uyarlama Kurumunun Yeri 94

2) İsviçre Federal Mahkeme'nin Uyarlama Kurumuna Yaklaşımı 97

3) İsviçre Öğretisinde Sözleşmelerin Değişen Koşullara Uyarlanması Kurumu 98

D) Türk Hukuku'nda Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması: TBK.'nın 138. Madde Hükmü 100

1) Uyarlamanın Türk Hukuku'ndaki Tarihsel Gelişimine Genel Bir Bakış 100

2) 818 Sayılı BK'nın Yürürlüğü Döneminde Sözleşmenin Uyarlanmasına İlişkin Görüşler ve Yargıtay'ın Meseleye Yaklaşımı 103

3) TBK'nun Yürürlüğü Döneminde Uyarlamaya İlişkin Düzenlenen 138'inci Madde Hükmü 105

a) TBK. m. 138 Hükmünün Genel Çerçevesi 105

b) TBK. m. 138'de Kanun Koyucunun Tercih Ettiği Düzenleme Metodunun Değerlendirilmesi 108

c) TBK. m. 138 ile BGB. m. 313'te Yer Alan Düzenlemelerin Karşılaştırılması 111
IV) UYARLAMA KURUMUNUN YAKIN KAVRAMLARLA İLİŞKİSİ 115
A) Genel Olarak 115
B) Sözleşmenin Yorumlanması ve Tamamlanması 116
C) Aşırı Yararlanma 121
D) Ayıplı İfa Sorumluluğu 125
E) Sebepsiz Zenginleşme 127
F) Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İfa İmkansızlığı 129
1) Pratik İmkansızlık ile Uyarlama Kurumu Arasındaki İlişki 133
2) Ekonomik İmkansızlık ile Uyarlama Kurumu Arasındaki İlişki 134
3) Ahlaki İmkansızlık ile Uyarlama Kurumu Arasındaki İlişki 135
G) Temel Hatası 136

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KİRA SÖZLEŞMESİNİN DEĞİŞEN KOŞULLARA UYARLANMASI VE UYARLAMA DAVASININ MEDENİ USUL HUKUKU ÇERÇEVESİNDE İNCELENMESİ.....140

I) KİRA SÖZLEŞMELERİNİN DEĞİŞEN KOŞULLARA UYARLANMASI KURUMUNA GENEL BİR BAKIŞ.....**140**

II) KİRA SÖZLEŞMESİNİN UYARLANABİLMESİ İÇİN BİRLİKTE GERÇEKLEŞMESİ GEREKEN KOŞULLAR **142**

A) Genel Olarak 142
B) Sözleşmenin Kurulmasının Ardından Birtakım Durum Değişikliklerinin Ortaya Çıkmış Olması 145
1) Genel Açıklamalar 145

2) Durum Değişikliğinin Olağanüstü Bir Nitelik Taşıması 147
3) Durum Değişiklikleri ile İfa Güçlüğü Arasında Bir Nedensellik Bağının Bulunması 152
C) Ortaya Çıkan Durum Değişikliklerinin Taraflarca Öngörülemez Nitelikte Olması 154
1) Tarafların Öngöremediği ve Öngörülerini Aşan Durum Değişiklikleri 155
2) Sözleşmenin Süresinin, Kurulma Anının ve Tarafların Özelliğinin Öngörülemezliğin Tespitine Etkisi 158
a) Sözleşmenin Süresinin Öngörülemezliğin Tespitine Etkisi 159
b) Sözleşmenin Kurulma Anının Öngörülemezliğe Etkisi 163
c) Sözleşmenin Taraflarının Özelliğinin Öngörülemezliğe Etkisi 166
D) Durum Değişikliklerinin Borçlu Taraftan Kaynaklanmamış Olması 170
E) Borçlu Taraftan İfanın İstenmesinin Dürüstlük Kuralı Gereğince Beklenemez Olması 173
1) Genel Açıklamalar 173
2) Sözleşmesel Uyarlama Hükümlerinin Varlığı 177
a) Sözleşmede Olumlu Bir Uyarlama Hükmünün Bulunması 178
b) Sözleşmede Olumsuz Bir Uyarlama Hükmünün Bulunması 179
3) Kanuni Bir Uyarlama Hükmünün Varlığı 182
a) Kanunda Yer Alan Olumlu Uyarlama Hükümleri 183
aa) Genel Bilgiler 183
ab) Kira Sözleşmelerine İlişkin Olumlu Kanuni Uyarlama Hükümleri 184
b) Kanunda Yer Alan Olumsuz Uyarlama Hükümleri 187
ba) Genel Bilgiler 187
bb) Kira Sözleşmelerine İlişkin Olumsuz Kanuni Uyarlama Hükümleri 187

F) Uyarlama Talebinin İfa Edilmemiş veya Uyarlama Hakkı Saklı Tutularak İfa Edilmiş Bir Borç İçin İleri Sürülmüş Olması 189
III) KİRA SÖZLEŞMESİNİN UYARLANMASI KURUMUNUN TÜRK BORÇLAR KANUNU'NDA YER ALAN BAZI KURUMLARLA İLİŞKİSİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ **.....195**
A) Genel Olarak 195
B) Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeple Feshi (TBK. m. 331) İle Sözleşmenin Uyarlanması (TBK. m. 138) Arasındaki İlişki 197
1) Önemli Sebeple Fesih ile İşlem Temelinin Çökmesi Kurumları Arasındaki Benzer ve Farklı Yönlerin Tespiti 197
2) Kira Sözleşmesine İlişkin TBK. m. 331 Hükmünün Sözleşmenin Uyarlanması Bağlamında Değerlendirilmesi 198
C) Kira Sözleşmesinin Uyarlanması ile Kira Bedelinin Belirlenmesi Kurumları Arasındaki İlişki 202
IV) KİRA SÖZLEŞMESİNİN UYARLANMASINA İLİŞKİN BAZI ÖZEL DURUMLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ **.....210**
A) Genel Olarak 210
B) Covid-19 Salgınının İşyeri ve Ürün Kira Sözleşmesinin Uyarlanmasına Etkisi 211
1) Genel Olarak 211
2) Pandemi Nedeniyle Gündeme Gelecek Uyarlama İmkanının Sözleşmede Bir Uyarlama Kaydının Bulunup Bulunmamasına Göre İncelenmesi 213
3) Covid 19 Pandemisinin Yaratmış Olduğu Etki Sonucunda İşyeri ve Ürün Kira Sözleşmesinin Uyarlanmasına İmkan Veren Kanuni Düzenlemelerin Tespiti 215

4) İşyeri ve Ürün Kirası Sözleşmesinin Pandemi Sebebiyle Değişen Koşullara Uyarlanması İçin Gerekli Olan Koşullar 216
5) Covid-19 Salgını Sebebiyle İşyeri ve Ürün Kira Sözleşmesinin Değişen Koşullara Uyarlanması 219
C) Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Kararın Sözleşmelerin Uyarlanması Bağlamında İncelenmesi 223
1) Genel Olarak Bir İçtihat veya Mevzuat Değişikliğinin Uyarlama Kurumuna Etkisi 223
2) 32 Sayılı Karar'da Yapılan Değişikliklerin İncelenmesi 225
3) 32 Sayılı Kararda Yapılan Değişikliklerin Sözleşme Özgürlüğü İlkesine Etkisi 226
4) Dövizle veya Dövize Endeksli Olarak Kararlaştırılması Mümkün Olmayan Sözleşmeler 228
5) Karar ve Tebliğ Hükümlerinin Yaratmış Olduğu Etki Karşısında Uyarlama Kurumunun İşlerliği 229
D) Konut Kirası Bedeli Artışında Belirlenen Yüzde Yirmi Beşlik Üst Sınırın Sözleşmenin Uyarlanması Kurumuyla İlişkisi 231
1) Konut Kirası Sözleşmesi Bakımından Kira Artış Oranına Getirilen Üst Sınıra Genel Bakış 231
2) Kira Artış Oranına Getirilen Üst Sınırın Temel Hak ve Özgürlükler Bağlamında Değerlendirilmesi 233
3) Kira Artış Oranına Getirilen Üst Sınırın Sözleşmenin Uyarlanması Kurumuna Etkisi 239
E) Kira Sözleşmesinin Uyarlanmasında Yeniden Müzakere Mecburiyeti 242

V) KİRA UYARLAMA DAVALARININ MEDENİ USUL HUKUKU BAKIMINDAN İNCELENMESİ **247**

A) Genel Olarak 247

B) Kira Sözleşmesinin Uyarlanması Çerçevesinde Alternatif Bir Çözüm Yöntemi Olarak Arabuluculuk 248

1) Genel Olarak 248

2) Kira Sözleşmesinin Değişen Koşullara Uyarlanması Davası Bakımından Dava Şartı Olarak Arabuluculuk 250

C) Kira Sözleşmesine İlişkin Uyarlama Talebinin Kullanılması 252

1) Genel Olarak 252

2) Uyarlama Talebinin Dava Yoluyla Kullanılması Gereken Bir Yenilik Doğuran Hak Olduğu Görüşü 253

3) Uyarlama Talebinin Dava Yoluyla Kullanılması Gerekmeyen Bir Yenilik Doğuran Hak Olduğu Görüşü 254

D) Kira Sözleşmesinin Uyarlanması Davasının Hukuki Niteliği 256

1) Genel Olarak 256

2) Kira Uyarlama Davasının İnşai Dava ve İnşai Davaya Yakın Dava Niteliğinde Olduğu Görüşü 257

3) Kira Uyarlama Davasının Tespit Davası Niteliğinde Olduğu Görüşü 261

4) Kira Uyarlama Davasının Eda Davası Niteliğinde Olduğu Görüşü 263

E) Kira Sözleşmesinin Uyarlanması Davalarında Görevli ve Yetkili Mahkemenin Tespiti 265

1) Kira Sözleşmesinin Uyarlanması Davalarında Görevli Mahkemenin Tespiti .. 265

2) Kira Sözleşmesinin Uyarlaması Davalarında Yetkili Mahkemenin Tespiti 268

F) Kira Sözleşmesinin Uyarlanması Davalarında Ortaya Çıkan Yargılama Giderlerinin Hesaplanması 271

1) Genel Olarak 271
2) Kira Sözleşmesinin Uyarlanması Davalarında Yargılama Harçlarının Hesaplanması 271
3) Kira Sözleşmesinin Uyarlanması Davalarında Vekalet Ücretinin Hesaplanması 276
H) Kira Sözleşmesinin Uyarlanması Davalarının Feragat ve Kabul ile Sona Erdirilmesi 280
I) Kira Sözleşmesinin Uyarlanması Davası Bakımından Taleple Bağlılık İlkesi 281
1) Genel Olarak 281
2) Kira Sözleşmesinin Uyarlanması Davalarında Talebin Açıkça Belirtilmesinin Gerekli Olup Olmadığı Sorunu 282
J) Kira Sözleşmesinin Uyarlanması Davasının Terditli (Kademeli) Olarak Açılıp Açılamayacağı Sorunu 286
1) Genel Olarak 286
2) Kira Sözleşmesinin Uyarlanması Davasında Uyarlama ve Dönme Talepleri Arasındaki Terdit 287
K) Islah Kurumunun Kira Sözleşmesinin Uyarlanması Davaları Çerçevesinde Değerlendirilmesi 289
1) Genel Olarak 289
2) Islah Kurumunun Kira Sözleşmesinin Uyarlanması Davası Bağlamında Değerlendirilmesi 291
L) Kira Sözleşmesinin Uyarlanması Davalarında Geçici Hukuki Koruma Tedbirleri 294
1) Genel Olarak 294
2) Kira Sözleşmesinin Uyarlanması Davalarında Başvurulabilecek Geçici Hukuki Koruma Tedbirleri 295

M) Kira Uyarlama Davalarında Uyarlama Talebinin Def'i İtiraz ve Karşı Dava Olarak İleri Sürülmesi 298

VI) KİRA SÖZLEŞMESİNİN DEĞİŞEN KOŞULLARA UYARLANMASI DAVASI 301

A) Genel Olarak 301

B) Kira Sözleşmenin Uyarlanması Davalarında Hakimin İncelemesi 302

1) Sözleşmesel veya Kanuni Bir Uyarlama Kaydının Bulunup Bulunmadığının İncelenmesi 302

2) TBK. m. 138'de Öngörülen Koşulların Somut Olayda Oluşup Oluşmadığının İncelenmesi 305

C) Kira Sözleşmesinin Hakim Tarafından Uyarlanmasının Dar ve Geniş Anlamda Uyarlama Çerçevesinde Değerlendirilmesi 306

1) Kira Sözleşmesinin Dar Anlamda Değişen Koşullara Uyarlanması 307

2) Kira Sözleşmesinin Geniş Anlamda Değişen Koşullara Uyarlanması 314

D) Kira Sözleşmesinin Uyarlanması Davalarında Denkleştirme Bedeli Ödeme Yükümlülüğü 317

E) Kira Uyarlama Davalarında Hakimin Kuracağı Uyarlama Hükmü 318

1) Hakimin Kuracağı Uyarlama Hükmünün Yargılamaya Konu Edilen Kira Sözleşmesine Etkisi 318

2) Kira Uyarlama Davasında Hakimin Kuracağı Uyarlama Hükmüne Karşı Başvurulabilecek Kanun Yolları 320

SONUÇ 324

KAYNAKÇA 332

ÖZET 354

ABSTRACT 355

KISALTMALAR CETVELİ

AİHM **:** Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi

AYM **:** Anayasa Mahkemesi

BAM **:** Bölge Adliye Mahkemesi

BGB. **:** Bürgerliches Gesetzbuch *(Alman Medeni Kanunu)*

BK. **:** Borçlar Kanunu

BKT. **:** Borçlar Kanunu Tasarısı

Bkz. **:** Bakınız

C. **:** Cilt

c. **:** Cümle

CD. **:** Ceza Dairesi

D. **:** Digesta

dn. **:** Dipnot

E. **:** Esas

Ed. **:** Editör

GKK. : Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun

HD. **:** Hukuk Dairesi

HGK. **:** Hukuk Genel Kurulu

HMK. **:** Hukuk Muhakemeleri Kanunu

HUMK. **:** Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu

K. **:** Karar

KHK. **:** Kanun Hükmünde Kararname

m. **:** Madde

OR. **:** Obligationenrecht *(İsviçre Borçlar Kanunu)*

Örn. **:** Örneğin

RG. **:** Resmi Gazete

s. **:** Sayfa

S. **:** Sayı

SJZ. **:** Schweizerische Juristen-Zeitung *(İsviçre Hukukçular Dergisi)*

T. **:** Tarih

TBK. **:** Türk Borçlar Kanunu

TMK. **:** Türk Medeni Kanunu

TTK. **:** Türk Ticaret Kanunu

TÜFE **:** Tüketici Fiyat Endeksi

ÜFE **:** Üretici Fiyat Endeksi

Vb. **:** Ve Benzeri

Vd. **:** Ve devamı

Y. **:** Yıl

Yuk. **:** Yukarıda

ZGB. **:** Zivilgesetzbuch *(İsviçre Medeni Kanunu)*

ZPO **:** Zivilprozessordnung *(Alman Hukuk Muhakemeleri Usulü Kanunu)*

GİRİŞ

KONUNUN SUNUMU, ÖNEMİ, SINIRLANDIRILMASI VE ARAŞTIRMANIN KAPSAMI

I) KONUNUN SUNUMU

İnceleme konumuzu kira sözleşmesinin değişen koşullara uyarlanması oluşturmaktadır. Borçlar Hukuku'nun temel prensiplerinden bir tanesi olan ahde vefa ilkesinin istisnası olarak kabul edilebilecek sözleşmenin uyarlanması kurumu, Roma Hukuku'ndan bu yana hukuk sistemlerini meşgul etmiş, tartışmalara konu olmuş ve bu doğrultuda uzun yıllar içerisinde gelişim göstererek bugüne dek varlığını ve önemini sürdürmeyi başarmıştır. Sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması kurumunun Roma Hukuku'ndaki temelini Roma felsefesi ile Katolik Kilisesi tarafından ortaya atılan ve ilerleyen süreçte glassatörler ve post glassatörler tarafından geliştirilen Clausula Rebus Sic Stantibus teorisi teşkil etmektedir. Bahsi geçen teoriye göre; *"her sözleşme, kurulduğu andaki koşulların değişmeyeceğine ilişkin örtülü bir şart içermektedir"*. Bu durumun bir sonucu olarak da koşulların daha sonraki süreçte değişmesi halinde taraflarca kurulan sözleşme kendiliğinden sona erecektir.

Özellikle 16. yüzyıl ile birlikte, Pandekt hukukçularının da etkisiyle, Clausula teorisi daha çok ilgi ve kabul görmeye başlamış, teori sadece sözleşmeler hukukuna ilişkin hukuksal bir nazariye olmaktan çıkarak kanunları, yeminleri, imtiyazları ve vasiyetnameleri de kapsayan daha geniş etki alanına sahip bir kurum haline gelmiştir. Ancak bilhassa 19. yüzyılda Clausula teorisini eleştiren görüşlerin etkisiyle ve liberal düşüncenin her alanda kendisini hissettirmesiyle birlikte zaman içerisinde önemini yitirmiş hem öğretide hem de mahkeme kararlarında sözü edilen teorinin varlığının reddedildiği gözlenmiştir. İlerleyen süreçte ahde vefa ilkesinin katı ve mutlak bir

biçimde uygulanmasıyla kaçınılmaz olarak gündeme gelen hakkaniyete aykırı durumların birinci dünya savaşıyla birlikte sıklıkla karşılan bir hal almasıyla birlikte, uygulama alanı dışında bırakılan teori yeniden gündeme alınmış, hukuk sistemlerini tekrar meşgul etmeye ve hukukçular tarafından yeniden tartışılmaya başlamıştır. Nitekim uygulamada mahkemelerin de özellikle birinci dünya savaşı sırasında ve sonrasında yapmış oldukları yargılamalarında, ahde vefa ilkesinin Clausula teorisiyle yumuşatılmasına karar verdikleri gözlenmiştir.

Birinci dünya savaşı esnasında ve sonrasında öğreti ile uygulamanın teoriye yaklaşımı her ne kadar bu yönde olsa bir süre sonra Clausula teorisinin hakkaniyete aykırı durumların önlenmesi bakımından yeterli çözüm önerileri sunup sunmadığı hususunda ortaya çıkan soru işaretleri hukuk öğretilerini meşgul etmeye başlamıştır. Söz konusu soru işaretlerinin giderilmesi maksadıyla yapılan tartışmalar ve çalışmalar neticesinde, değişen şartlar karşısında tarafların sözleşmeyle yüklenmiş oldukları yükümlülüklerinin beklenmedik şekilde artması halinde ortaya çıkan hakkaniyete aykırı durumların önüne geçebilmek adına nasıl bir yol izlenmesi gerektiğine ilişkin; hata, imkansızlık, sebepsiz zenginleşme, aşırı yararlanma gibi teoriler öne sürülmüştür. Bu bağlamda ileri sürülen teorilerden bir tanesi de Alman Hukuku'nda doğup gelişen *"işlem temeli"* teorisidir. Alman hukukçu Oertmann tarafından ortaya atılan ve Windscheid'ın teorisinin geliştirilmiş bir hali olan bu öğretiye göre; *"işlem temeli, taraflarca kurulmuş olan sözleşmeden bağımsız bir nitelik gösteren ancak o sözleşmeye katılan kurucu özellikteki bir faktördür"*. Buna göre sözleşmelerin kurulmasından sonraki süreçte işlem temelinin çökmesi halinde, duruma göre, sözleşmelerin değişen koşullara uyarlanması ya da sözleşmenin fesih yahut dönme hakkının kullanılması neticesinde sona erdirilmesi söz konusu olur.

İşlem temeli, birden fazla türü içerisinde barındıran üst bir kavram olarak düşünülebilir. Gerçekten bahsi geçen teori; *"aşırı ifa güçlüğü"*, *"edimler arasındaki dengenin bozulması"* ile *"sözleşmeyle izlenen amacın boşa çıkması"* ihtimallerini de içerisine alan bir çatı kavram olarak kendisini göstermektedir. Bu noktada bir parantez açmak gerekirse, araştırma konumuzun kapsamını oluşturan *"kira sözleşmeleri"* bakımından söz konusu olabilecek uyarlama talepleri, edimler arasındaki dengenin bozulması kapsamında değerlendirilir. Daha açık bir şekilde ifade edilecek olursa, kira sözleşmesinin değişen koşullara uyarlanabilmesi için tarafların yüklenmiş oldukları edimler arasındaki dengenin açık ve ağır bir biçimde bozulmuş olması gereklidir.

Alman Hukuku'nda doğup gelişen işlem temeli teorisi, 01.01.2002 tarihinde Alman Borçlar Hukuku'nda köklü değişiklikler öngören BGB.'nin hükümleriyle 313. madde hükmünde pozitif bir düzenlemeye kavuşmuştur. Ancak her ne kadar Alman Hukuku'nda durum bu şekilde olsa da uzun yıllar boyunca işlem temeli, sözleşmelerin değişen koşullara uyarlanması bakımından Türk ve İsviçre Hukuk sistemlerinde kabul gören bir teori olmamış, her iki hukuk sistemi de bu tür durumlarda ortaya çıkan sorunlara medeni hukukun temel prensiplerinden bir tanesi olan dürüstlük kuralıyla çözüm bulmaya çalışmıştır. Her ne kadar İsviçre Hukuku'nda mevcut durum halen aynı olsa da Türk Hukuku'nda, 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 sayılı TBK'nın 138. madde hükmüyle aşırı ifa güçlüğü başlığı altında sözleşmelerin değişen koşullara uyarlanmasına ilişkin genel bir madde hükmü ihdas edilmiştir. Yasa koyucu tarafından bahsi geçen maddenin gerekçesinde de belirtildiği üzere, mezkur hükmün altyapısını Alman Hukuku'nda doğup gelişen işlem temeli öğretisi oluşturmaktadır. Zira TBK. m. 138 hükmü, Alman borçlar hukuku reformu çerçevesinde BGB'de kaleme alınan hükümlerden birisi olan BGB. m. 313 düzenlemesi referans alınmak suretiyle düzenlenmiştir. Dolayısıyla bir sözleşmenin TBK. m. 138 hükmü çerçevesinde değişen koşullara uyarlanabilmesi için işlem temeli çökmüş olmalıdır ve işlem temelinin

çökmüş sayılabilmesi için madde hükmünde öngörülen maddi uyarlama koşullarının somut olayda kümülatif olarak gerçekleşmiş olması şarttır. Söz konusu maddi uyarlamaya ilişkin koşulların somut olayda birlikte gerçekleştiği kanaatinde olan sözleşme rizikosu aleyhine bozulan taraf (mağdur taraf), yetkili ve görevli mahkemede bir uyarlama davası açarak bozulan menfaat dengesinin ve sözleşme adaletinin yeniden tesis edilmesini talep edebilecektir.

TBK. m. 138 sözleşmelerin değişen koşullara uyarlanması bakımından rehber niteliğini haiz genel bir uyarlama hükmüdür ve bu sebeple, hem adi hem konut ve çatılı işyeri hem de ürün kira sözleşmeleri TBK. m. 138 hükmü göz önünde bulundurulmak suretiyle değişen koşullara uyarlanır. Uyarlama, TBK. m. 138'in açık hükmü uyarınca, mağdur tarafın (kanun koyucunun tabiriyle borçlu tarafın) mahkemeden uyarlamayı talep etmesiyle gerçekleşir. Daha açık bir ifadeyle, kanaatimizce, mağdur tarafın tek taraflı bir irade beyanıyla kira sözleşmesini değişen koşullara uyarlaması (bir başka tabirle mahkeme dışı uyarlama) söz konusu olmaz, zira bu noktada TBK. m. 138 çerçevesinde bir uyarlamanın mevcudiyetinden bahsedilebilmesi için muhakkak görevli ve yetkili mahkemede bir uyarlama davasının açılması gerekir. Her ne kadar kural bu şekilde olsa da kira sözleşmesi bakımından bu noktada bir parantez açılması elzemdir. Buna göre; 7445 sayılı İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'na eklenen 18/B maddesiyle kiralanan taşınmazların İcra ve İflas Kanunu'na göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine yönelik hükümler hariç olmak üzere, kira ilişkisinden doğan uyuşmazlıklar dava şartı olarak arabuluculuk kapsamına dahil edilmiş ve mezkur hüküm 01.09.2023 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Bahsi geçen düzenleme uyarınca artık kira uyarlama taleplerinin de dahil olduğu kira sözleşmelerinden kaynaklanan uyuşmazlıklar alternatif bir çözüm yöntemi olan arabuluculuğa dahil edilmiş bulunmaktadır. Dolayısıyla, sözleşmenin mağdur tarafı,

işlem temelinin çöktüğü düşüncesiyle bir uyarlama davası açmadan önce dava şartı olarak kabul edilen arabuluculuk kurumuna işlerlik kazandırmak durumundadır. Şayet söz konusu alternatif çözüm yönteminin işletilmesi sonucunda tarafların bir anlaşmaya varamaması durumunda, mağdur taraf, arabulucu tarafından düzenlenen belgeyle mahkemede dava açarak kira sözleşmesinin uyarlanmasını hakimden talep edilebilecektir.

Arabuluculuk görüşmelerinin olumsuz sonuçlanması halinde, mağdur tarafça uyuşmazlığa konu kira sözleşmesine ilişkin bir uyarlama davası açılması durumunda hakimin incelemesi gereken birtakım hususlar bulunmaktadır. Yargılamayı yürüten hakim, sözleşmede tarafların iradi olarak birtakım risk paylaşım kuralları öngörüp öngörmediğini incelemelidir. Bunun yanı sıra hakim, kanunda TBK. m. 138'e nazaran öncelikli olarak uygulanması gereken özel bir kanuni uyarlama hükmünün mevcut olup olmadığını da araştırmak zorundadır. Bu doğrultuda, taraflar eğer sözleşmede iradi olarak risk paylaşım kuralları öngörmüşse hakim söz konusu kurallara göre kira sözleşmesini değişen koşullara uyarlayacaktır. Kanun'da özel bir uyarlama hükmünün mevcut olması halinde ise sözleşmeyi değişen koşullara uyarlayan hakim, bu faaliyet esnasında TBK. m. 138'i değil, söz konusu özel kanuni uyarlama hükmünü göz önünde bulundurulacaktır. Bu doğrultuda, kanaatimizce, kira sözleşmeleri açısından kanunda özel bir kanuni uyarlama hükmü bulunmadığından, hakim uyarlamayı TBK. m. 138 hükmü çerçevesinde gerçekleştirecektir. Önemle altını çizmek gerekir ki hakim, TBK. m. 138 düzenlemesi uyarınca sözleşmeyi değişen koşullara uyarlarken, madde düzenlemesinde yer alan uyarlamaya ilişkin maddi koşulların somut olayda kümülatif olarak gerçekleşip gerçekleşmediğini de incelemek durumundadır. Yapacağı inceleme sonucunda madde hükmünde öngörülen koşulların somut olayda birlikte gerçekleştiği sonucuna varması durumunda, hakim, sözleşmenin ifa modalitelerinde değişikliğe gitmek suretiyle dar anlamda uyarlama kararı verecektir. Dar anlamda uyarlama

kararıyla sözleşmenin değişen koşullara uyarlanmasının ve bunun sonucunda risk dağılımının dengelenmesinin mümkün olmaması halinde, mağdur tarafın talebi doğrultusunda hakim sözleşmeyi geniş anlamda değişen koşullara uyarlayabilme imkanına da sahiptir. Bir başka ifadeyle dar anlamda uyarlamayla sağlanamayan menfaat dengesini duruma göre dönme veya fesih hakkının kullanılması neticesinde sözleşmenin sona erdirilmesiyle sağlanacaktır. Belirtmek gerekir ki geniş anlamda uyarlama suretiyle bir kira sözleşmesinin sona erdirilebilmesi için; TBK. m. 138 hükmünde öngörülen maddi uyarlama için gerekli olan koşulların somut olayda gerçekleşmiş olması ve kira sözleşmesinin dar anlamda uyarlanmasının mümkün olmaması şartlarının birlikte gerçekleşmiş olması gerekmektedir. Dolayısıyla söz konusu iki şartın somut olayda kümülatif anlamda gerçekleşmesi durumunda kira sözleşmesi fesih hakkı kullanılarak sona erdirilmek suretiyle geniş anlamda değişen koşullara uyarlanabilecektir.

II) KONUNUN ÖNEMİ

Genel anlamda sözleşmelerin değişen koşullara uyarlanması uzun yıllar boyunca hem öğreti hem de uygulama bağlamında son derece önem arz eden bir müessese olmuştur. Gerçekten meseleye tarihsel süreç açısından bakıldığında hem uyarlama kurumunun Roma Hukuku alanındaki temeli olarak nitelendirilebilecek *"Clausula Rebus Sic Stantibus"* teorisi hem de Alman Borçlar Hukuku sistemi içerisinde doğup gelişen ve TBK. m. 138'in dayandığı teori olan işlem temeli teorisi hukuk öğretisini çok uzun yıllar boyunca meşgul etmiştir. Öğretide, mezkur teorilerin yanı sıra, sözleşmelerin değişen koşullara uyarlanması noktasında nasıl bir yol izlenmesi gerektiğine ilişkin; hata, sebepsiz zenginleşme, aşırı yararlanma, sözleşmenin tamamlanması ve yorumlanması, borçlunun sorumlu olmadığı sonraki ifa imkansızlığı gibi teoriler de ortaya atılmıştır. Bir önceki başlık altında da ifade edildiği üzere hem Türk hem de Alman Hukuku'nda sözleşmelerin değişen koşullara uyarlanması

bakımından kabul edilen teori *"işlem temeli teorisidir"* ve Türk Hukuku'nda genel uyarlama hükmü olarak kabul edilen TBK. m. 138 de bahsi geçen teori temelinde kaleme alınmış olan bir düzenleme olarak karşımıza çıkmaktadır. Bununla birlikte kira sözleşmesinin değişen koşullara uyarlanması bakımından da göz önünde bulundurulacak olan kanun hükmü TBK. m. 138 düzenlemesidir ve bu hüküm çerçevesinde kira sözleşmeleri dar veya geniş anlamda değişen koşullara uyarlanacaktır.

Türk uygulamasına bakıldığında uzun yıllar boyunca uyarlama davaları yargılama alanında geniş yer tuttuğu aşikardır. Ayrıca özellikle son yıllarda TBK. m. 138 çerçevesinde açılan kira uyarlama davalarında önemli bir artış gözlenmektedir.

Araştırma konumuz kapsamında incelemiş olduğumuz kira uyarlama davalarının kira bedelinin belirlenmesi davasıyla ilişkisi de önem arz eden bir mesele olarak ön plana çıkmaktadır. Gerçekten iki dava arasındaki benzer ve farklı yönlerin tespit edilmesi, kira bedelleri için açılan uyarlama davaları ile kira bedelinin belirlenmesi (kira tespit) davaları arasındaki sınırların net bir şekilde çizilmesini sağlayacaktır. Ayrıca bedelin uyarlanması için açılan bir davanın kira bedelinin belirlenmesi davasını dolanma sonucunu oluşturup oluşturmayacağı, diğer bir ifadeyle *"böyle bir ihtimalde kanuna karşı bir hilenin varlığından bahsedilip bahsedilemeyeceği"* hususunun açıklığa kavuşturulması da bu bağlamda hem maddi hukuk hem de yargılama hukuku bakımından oluşan oluşabilecek soru işaretlerinin giderilmesine katkı sağlayacaktır.

Her ne kadar üzerinden beş yıl gibi uzun bir süre geçmiş olsa Covid-19 pandemisinin kira uyarlama davaları üzerindeki etkisini irdelemek de kanaatimizce yapılan çalışma açısından büyük önem arz etmektedir. Zira her ne kadar bütün dünyayı etkisi altına alarak hayatımızın her alanını son derece olumsuz bir şekilde etkileyen pandemi süreci geride kalmış olsa da ilerleyen süreçte Covid 19 benzeri pandemilerin tekrar yaşanması ihtimal dahilindedir. Bu sebeple Covid 19'un ve ileride yaşanabilecek

benzer pandemi süreçlerinin hem genel anlamda sözleşmelere hem de araştırma konumuz bağlamında özellikle konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri ile ürün kirası sözleşmelerine uyarlama imkanı tanıyıp tanımayacağı ve bu soruya olumlu bir cevap verilmesi halinde uyarlamanın ne şekilde gerçekleştirilmesi gerektiği meselesinin, ayrıntılı bir biçimde incelenmesi gereken mühim konulardan bir tanesi olduğu kabul edilmelidir.

Aynı şekilde, genel anlamda sözleşmelerin ve dolayısıyla kira sözleşmesinin uyarlanmasından önce taraflarca yeniden müzakere talebinde bulunulmasının gerekliliği, kira sözleşmesinin önemli sebeple feshi ile değişen koşullara uyarlanması arasındaki ilişki, TBK.'da geçici madde hükümleriyle kira artış oranına getirilen sınırlandırmanın kira sözleşmesinin uyarlanmasına etkisi, *"Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar"*da yapılan değişiklikler karşısında kira sözleşmesinin değişen koşullara uyarlanması kurumunun işlerliği, kira sözleşmesinin dar ve geniş anlamda uyarlanmasının ne şekilde gerçekleştirilmesi gerektiği gibi meseleler de üzerinde ehemmiyetle durulması ve tartışılması gereken konu başlıklarıdır.

Görüldüğü üzere kira sözleşmesinin değişen koşullara uyarlanması, birçok farklı açıdan incelemeye değer bir konu olarak kendisini göstermektedir. Dolayısıyla böyle bir konu çerçevesinde kapsamlı bir araştırmanın yapılması, öğreti ve uygulamada hem genel anlamda uyarlama kurumu hem de özel olarak kira sözleşmesinin değişen koşullara uyarlanması bakımından oluşabilecek soru işaretlerinin ve hukuka aykırı kararların önüne geçilmesine yardımcı olacaktır.

III) KONUNUN SINIRLANDIRILMASI VE ARAŞTIRMANIN KAPSAMI

Araştırma konumuzun başlığı, kira sözleşmesinin değişen koşullara uyarlanması şeklinde tespit edilmiş bulunmaktadır. Görüldüğü üzere konunun temelini her ne kadar

sözleşmelerin değişen koşullara uyarlanması kurumu oluştursa da araştırma kapsamının sınırını *"kira sözleşmesi"* çizmektedir.

Hazırlamış olduğumuz çalışma üç ana bölümden oluşmaktadır. *"Kira Sözleşmelerine Genel Bir Bakış"* şeklinde başlıklandırmayı uygun gördüğümüz birinci bölümde adi kira sözleşmesi, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi ile ürün kirası sözleşmesi hakkında genel bilgilere yer verilmiş bulunmaktadır. Bu bölümde kira sözleşmeleri ayrıntıya girmeksizin genel hatlarıyla incelenmiş, okuyucuyu uyarlama kurumundan önce kira sözleşmeleri bakımından da bilgi sahibi kılmak amaçlanmıştır.

İkinci bölümün ana başlığı; *"Uyarlama Kurumunun Genel Çerçevesi"* şeklinde tespit edilmiştir. Bu bölümde; öncelikle genel anlamda sözleşmenin uyarlanması kavramı üzerinde durulmuş; bu bağlamda uyarlama kavramı ve uyarlama kurumunun amacı, irade serbestisi, sözleşme özgürlüğü prensibi, ahde vefa ilkesi ile Clausula Rebus Sic Stantibus teorisi ve işlem temeli öğretisinin uyarlama kurumuyla olan ilişkisi açıklığa kavuşturulmaya çalışılmıştır. Ardından Alman ve İsviçre hukuk sistemlerinde uyarlamaya ilişkin geliştirilen teoriler inceleme konusu yapılmış ve akabinde Türk hukuk sisteminde tarihsel olarak uyarlama kurumunun gelişim süreci 818 sayılı mülga BK. ve 6098 sayılı TBK. çerçevesinde değerlendirilmiştir. Hemen belirtmek gerekir ki uyarlamanın tarihsel gelişimi ve bu konuda geliştirilen teoriler noktasında yabancı hukuk sistemleri açısından yapılan incelemede yalnızca Alman ve İsviçre hukuk sistemlerinin araştırma kapsamı içerisine dahil edilmesinin sebebi, 818 sayılı mülga BK. zamanında sözleşmelerin uyarlanması bakımından öğretide ve uygulamada genel olarak İsviçre Hukuku'nda kabul edilen teorilerin esas alınması ve bununla birlikte Türk Hukuku'nda sözleşmelerin değişen koşullara uyarlanması noktasında genel hüküm olarak düzenlenen 6098 sayılı TBK.'nın 138. madde hükmünün, Alman Medeni Kanunu (BGB)'nun işlem temeline ilişkin 313. maddesi (paragrafı) esas alınarak

düzenlenmiş olmasıdır. İkinci bölümde son olarak uyarlama kurumunun kendisine yakın hukuki kavramlarla olan ilişkisinden bahsedilmiş, bu bağlamda; sözleşmenin yorumlanması ve tamamlanması, aşırı yararlanma, ayıplı ifa sorumluluğu, sebepsiz zenginleşme, borçlunun sorumlu olmadığı ifa imkansızlığı ve temel hatası kurumlarının uyarlamayla ilişkisine, bu kurumlar ile uyarlama arasında mevcut olan benzerlik ve farklılıklara değinilmiştir. Belirtmek gerekir ki böylelikle, uyarlama kurumu ile kendisine yakın hukuki kavramlar arasındaki sınırların netleştirilmesi amaçlanmıştır.

Üçüncü bölümün başlığı ise; *"Kira Sözleşmesinin Değişen Koşullara Uyarlanması ve Uyarlama Davasının Medeni Usul Hukuku Çerçevesinde İncelenmesi"* şeklinde belirlenmiştir. Bu doğrultuda üçüncü bölümde, kira sözleşmesinin uyarlanması öncelikle *"maddi hukuk"*, daha sonrasında ise *"şekli hukuk"* bakımından bir değerlendirmeye tabi tutulmuş bulunmaktadır. Bu bağlamda öncelikle kira sözleşmesinin değişen koşullara uyarlanabilmesi için somut olay bakımından gerçekleşmesi gereken koşulların neler olduğu açıklığa kavuşturulmuştur. Ardından, kira sözleşmesinin değişen koşullara uyarlanması kavramının TBK.'da yer alan bazı kurumlarla ilişkisi üzerimde durulmuştur. Bu bağlamda, TBK. m. 331 hükmünde yer alan kira sözleşmesinin önemli nedenle feshi ve TBK.'nın 344. maddesinde düzenlenen kira bedelinin belirlenmesi kurumu ile ilişkisinin, kurumlar arasındaki benzerlik ve farklılıkların neler olduğu inceleme konusu yapılmıştır. Özellikle kira bedelinin belirlenmesi (uygulamada yaygın olarak kullanılan tabiriyle kira tespiti) davası ile kira bedelinin uyarlanması davası arasındaki farklılıkların belirlenmesi, kira bedelinin uyarlanması davasının açılmasının TBK. m. 344 hükmünün dolanılması sonucunu doğurup doğurmayacağının açıklığa kavuşturulması uygulamada ortaya çıkan kanaatimizce isabetsiz bazı görüşlerin ve kararların önüne geçilmesine hizmet edecektir. Bu meselenin açıklığa kavuşturulmasının ardından, *"Kira Sözleşmesinin Uyarlanmasına İlişkin Bazı Özel Durumların Değerlendirilmesi"* başlığı altında Covid-

19 pandemisinin kira uyarlama davalarına etkisi, Türk Parasının Kıymetinin Korunması Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Kararın hem genel anlamda sözleşmelerin hem de özel olarak kira sözleşmesinin uyarlanmasına etkisi, konut kirası bedeli artışı bakımından belirlenen yüzde yirmi beşlik üst sınırın kira uyarlama davaları çerçevesinde değerlendirilmesi ve son olarak TBK. m. 138 hükmü çerçevesinde bir kira uyarlama davası açmadan önce tarafların yeniden müzakere talebinde bulunmasının zorunlu olup olmadığı meseleleri irdelenmiştir. Daha önce de değinildiği üzere, üçüncü bölümde, ayrıca kira sözleşmesine ilişkin açılacak uyarlama davaları, medeni yargılama hukuku bağlamında araştırma kapsamına dahil edilmiştir. Bu doğrultuda; kira uyarlama davalarında alternatif bir çözüm yöntemi olarak arabuluculuk kurumunun işlerliği üzerinde durulmuş, kira sözleşmesine ilişkin uyarlama taleplerinin ne şekilde kullanılması gerektiği hususu incelenmiş, kira uyarlama davasının hukuki niteliği, uyarlama davasında görevli ve yetkili mahkemenin tespit edilmesi, yargılama giderlerinin hesaplanması gibi medeni yargılama hukuku bakımından önem arz eden konular kapsamlı bir biçimde inceleme konusu yapılmıştır. Bu bölümde son olarak *"Kira Sözleşmesinin Değişen Koşullara Uyarlanması Davası"* başlığı altında hakimin önüne gelen uyarlama davasında göz önünde bulundurması gereken hususların neler olduğundan, hakimin kira sözleşmesini dar ve geniş anlamda uyarlaması ifadesinden nelerin anlaşılması gerektiğinden, kira uyarlama davasında tarafların bir denkleştirme bedeli ödeme yükümlülüğünün mevcut olup olmadığından ve son olarak hakimin kurduğu uyarlama hükmünün uyarlama davasına konu edilen kira sözleşmesine ne şekilde etki edeceği hususu ile hakimin verdiği karara karşı başvurulabilecek kanun yollarından bahsedilmiştir.

BİRİNCİ BÖLÜM

KİRA SÖZLEŞMELERİNE GENEL BİR BAKIŞ

I) GENEL OLARAK

Sözleşmelerin değişen koşullara uyarlanması davalarında uyarlamaya en sıklıkla konu edilen sözleşme türü kira sözleşmeleri olduğu söylenebilir. Gerçekten özellikle son yıllarda verilen yargı kararları göz önünde bulundurulduğunda, kira sözleşmesinin türleri olan hem adi hem konut ve çatılı işyeri hem de ürün kira sözleşmelerinin, uyarlama hakkının kullanıldığı sözleşme türleri arasında ilk sıralarda yer aldığı açık bir biçimde gözlenmektedir. Dolayısıyla gerek araştırma konumuzun *"sınırını"* teşkil etmesi gerekse de genel anlamda uyarlama kurumu bakımından taşıdığı önem nedeniyle, birinci bölümün inceleme konusunun başlığı; *"Kira Sözleşmelerine Genel Bir Bakış"* şeklinde tespit edilmiş bulunmaktadır.

Açıklanan sebeplerle bu bölümde ilk olarak kira sözleşmelerinin Türk hukuk sistematiğindeki düzenleniş tarzından bahsedilecek; daha sonrasında ise adi, konut ve çatılı işyeri ile ürün kira sözleşmeleri genel hatlarıyla bir incelemeye ve değerlendirmeye tabi tutulacaktır. Belirtmek gerekir ki kira sözleşmelerinin bu şekilde genel bir değerlendirmeye tabi tutulması hem okuyucuyu özellikle üçüncü bölümde yer alan kira sözleşmesinin değişen koşullara uyarlanması hususu hakkında yapılacak olan açıklamalardan önce bu sözleşme türünün özellikleri bakımından bilgi sahibi kılarak konuyu daha iyi anlamasına yardımcı olacak hem de böylelikle çalışma kapsamındaki konu bütünlüğü sağlanmış olacaktır.

II) KİRA SÖZLEŞMELERİNİN TÜRK HUKUK SİSTEMATİĞİNDEKİ YERİ

Kira sözleşmesi, 6098 Sayılı TBK.'nın ikinci kısmının dördüncü bölümünde, 299 ila 378'inci maddeleri arasında düzenlenmiştir[1]. Kanun'da kira sözleşmeleri üç bağımsız ayrım altında ele alınmış olup birinci ayrımda kira sözleşmesinin genel hükümleri (diğer bir ifadeyle, adi kira sözleşmelerine ilişkin hükümler), ikinci ayrımda konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi ve nihayetinde son ayrım olan üçüncü ayrımda ise ürün kirası sözleşmesi düzenlenmiştir[2]. Buna göre; TBK.'nın dördüncü bölümünün genel hükümler başlığını taşıyan birinci ayrımında konut ve çatılı işyeri kirası ile ürün kirası sözleşmeleri ve bunların dışında kalan her türlü kira sözleşmelerine uygulanacak hükümler yer almaktadır[3]. Dolayısıyla, birinci ayrımda düzenlenen genel hükümler

[1] Türk Borçlar Kanunu'nun özel borç ilişkilerini düzenleyen ikinci kısmının dördüncü ve beşinci bölümlerindeki hükümleri bir şeyin kullanılmasının devri borcunu doğuran sözleşmelere ilişkindir. Bu tür sözleşmeler, satım sözleşmesinden farklı olarak, bir şeyin mülkiyetinin alıcıya kesin olarak geçirilmesini değil, o şeyin sözleşmenin karşı tarafınca kullanılmasını amaçlar. Kullanım ödüncü sözleşmeleri, tüketim ödüncü sözleşmeleri ve nihayet inceleme konumuzu oluşturan kira sözleşmeleri bu tür sözleşmelerdendir. Bu konuda daha geniş bilgi için bkz. **ZEVKLİLER,** Aydın/**GÖKYAYLA,** K. Emre, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 20. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2020, s. 195; **EREN,** Fikret, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 8. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara, 2020, s. 312.

[2] 6098 sayılı TBK.'nun aksine mülga BK.'nun sekizinci babındaki kira sözleşmesi düzenlemesi iki fasıldan oluşuyor; birinci fasıl adi kira, ikinci fasıl ise hasılat kirası başlığını taşıyordu. Konut ve çatılı işyeri kirası sözleşmelerine ilişkin hükümler ise 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'da yer alıyordu. 6098 sayılı Kanun'la getirilen yeni düzenlemeyle adi kira sözleşmeleri ayrı bir başlık altında düzenlenmemiş, birinci ayrımda yer alan hükümler adi kira sözleşmeleri gözetilerek hazırlanmıştır. Ayrıca TBK.'da kira sözleşmelerine ilişkin olan bu maddelerden bazılarının uygulanması, kiracının bir tacir veya tüzel kişi olduğu işyeri kiralarında 2020 yılına kadar (Kanun' un yürürlüğe girmesinden itibaren sekiz yıl süreyle) ertelenmiştir. Bu konularda daha geniş bilgi için bkz. **SAĞLAM,** İpek, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Ürün Kirası Sözleşmesine İlişkin Olarak Getirilen Değişiklikler (Prof. Dr. Mustafa Dural'a Armağan), Filiz Kitabevi, İstanbul, 2013, s. 1015; **URAL ÇINAR,** Nihal, 2020'ye 2 kala 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Ertelenen Hükümler, Fasikül Hukuk Dergisi, C. 10, S. 100, Y. 2018, s. 161-168.

[3] **EREN,** s. 312. Bu ayrımın, *"Genel Hükümler"* değil de *"Genel Olarak Kira"* şeklinde anlaşılması gerektiğine ilişkin bir görüş için bkz. **KILIÇOĞLU,** Ahmet, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 2. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara, 2020, s. 225.

kural olarak taşınır ve taşınmaz ayrımı yapılmaksızın her türlü kira sözleşmesine uygulanacaktır[4].

Dördüncü bölümün ikinci ayrımı, yasa koyucu tarafından, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ayrılmıştır. Bu tür sözleşmeler adi kira ve ürün kirası sözleşmelerinden farklı özellikler gösterdiği için, kanun koyucu tarafından ikinci ayrımda bu sözleşme türüne ilişkin özel düzenlemeler getirilmesi ihtiyacının hissedilmiş olduğu söylenebilir.

Dördüncü bölümün son ayrımı olan üçüncü ayrımda ise ürün kirası sözleşmesi düzenlenmiştir. Kanun'un üçüncü ayrımında düzenlenen ürün kirasına ilişkin hükümler, konut ve çatılı işyeri kirasında olduğu gibi, genel hükümlerden farklı bir şekilde özel olarak düzenlenmiş bulunmaktadır. Son olarak belirtmek gerekir ki Türk Borçlar Kanunu'nda öncelikle genel hükümler (adi kira sözleşmesi), ardından konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesi ve son olarak da ürün kirası sözleşmesine ilişkin hükümler

[4] İsviçre Borçlar Kanunu'nda da (OR) kira sözleşmesine ilişkin hükümler 253-273c maddeleri arasında düzenlenmiştir. OR'de kanun koyucu, kira sözleşmelerini ilgilendiren söz konusu hükümler bakımından üçlü bir sınıflandırmayı tercih etmiş bulunmaktadır. Buna göre; birinci bölümde kira sözleşmelerine ilişkin genel hükümler (bkz. OR. m. 253-268b), ikinci bölümde konut ve iş yeri kiralarında haksız kira bedellerine ve kiraya verenin diğer haksız taleplerine karşı koruyucu düzenlemeler (bkz. OR. m. 269-270e) ve son olarak üçüncü bölümde ise konut ve iş yeri kiralarında tahliyeye ilişkin koruyucu hükümler (Madde 271-273c OR) düzenlemiştir. Bununla birlikte hemen belirtmek gerekir ki Kanun'da daha önce mevcut olan ve usul hukukuna ilişkin düzenlemelerden oluşan dördüncü bölüm (bkz. OR. m. 274-274g), İsviçre Medeni Usul Kanunu'nun (ZPO) yürürlüğe girmesiyle ilga edilmiştir; **SCHMID,** Jörg/**STÖCKLI,** Hubert, Schweizerisches Obligationenrecht Besonderer Teil, Schulthess Juristische Medien AG, Zürich/Basel/ Genf, 2010, s. 131. Alman Medeni Kanunu (BGB) ise 535 ila 548. madde hükümlerimde tüm kira sözleşmesi türleri için genel düzenlemeler içermektedir. Bu düzenlemeler, özellikle kiracı tarafın korumasına ilişkin birtakım sosyal nedenlerden dolayı, BGB m. 549-577a'da konut kirası sözleşmeleri için özel hükümlerle değiştirilmiş ve tamamlanmıştır. BGB ise 578 ise konut kira sözleşmeleri bakımından bahsi geçen hükümlerin uygulama alanı bulamaması durumunda, taşınmaz ve alan kiralama (Grundstücke und Räume) sözleşmeleri için ayrı bir özel düzenleme içerir. Bu bağlamda BGB m. 578a-580a, yalnızca konusu konut olmayan kiralama ilişkilerine uygulanan özel hükümler ihtiva etmektedir; **GREINER,** Stefan, Schuldrecht Besonderer Teil Vertragliche Schuldverhältnisse, 2. Auflage, Springer-Verlag GmbH, Berlin, 2019, s. 123.

düzenlediği için, hazırlanan bu çalışmada da bahsi geçen konular kanun koyucunun benimsemiş olduğu söz konusu sistematiğe bağlı kalınarak inceleme altına alınacaktır.

III) ADİ KİRA SÖZLEŞMESİ (VEYA KİRA SÖZLEŞMESİNE İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLER)

A) Genel Olarak

TBK.'nın kira sözleşmelerine ilişkin hükümlerini düzenleyen dördüncü bölümün birinci ayrımı *"Genel Hükümler"* başlığını taşımaktadır. Kanun'un 299 ila 338. maddeleri arasındaki düzenlemeleri kapsayan genel hükümler, kural olarak taşınır ve taşınmaz her türlü kira sözleşmesine uygulanacak hükümleri içerir[5]. Zira kanun koyucu, genel hükümler başlığının hemen altında düzenlenen ve kira sözleşmesinin bir tanımını içeren TBK. m. 299 hükmünde bu bakımdan bir ayrım yapmamıştır. Buna göre ürün kirası, konut ve çatılı işyeri kirası veya finansal kiralama gibi özel kanun hükümleriyle düzenlenmiş olan sözleşmelerinin konusu dışında kalan tüm kira sözleşmeleri bakımından genel hükümler uygulama alanı bulacaktır. Dolayısıyla, tüm taşınır kiraları ile tarla, arsa, bahçe gibi konut ve çatılı işyeri olmayan taşınmaz kiralarının Kanun'un bahsi geçen genel hükümlerine tabi olduğu söylenebilir.

Bununla birlikte *"Genel Hükümler"* başlığı altında yer altında yer alan düzenlemeler, aynı zamanda, konut ve çatılı işyeri ve ürün kirasına ilişkin özel bir hükmün bulunmadığı hallerde bu sözleşmeler bakımından da uygulama alanı bulacaktır.

[5] **TANDOĞAN,** Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (C. I/2), 4. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2008, s. 3; **EREN,** s. 317; **KILIÇOĞLU,** s. 219; **YAVUZ,** Cevdet/**ACAR,** Faruk/**ÖZEN**, Burak, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 18. Bası, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2022, s. 181; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA,** s. 183; **ÖZDEMİR,** Gençer, Kira Sözleşmesi, Kira Hukuku Davaları Ed. Hayrunnisa Özdemir, 2. Bası, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2023, s. 33. Bununla birlikte genel hükümler başlığı altında düzenlenen hükümlerden bazıları ise yalnızca konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri için uygulanır. Buna göre, TBK. m. 301/c. 2, 315/2, 316/2-3, 322/2, 323/3 hükümleri sadece konut ve çatılı işyeri kiralarında uygulanırken; TBK. m. 312, 316, 329, 336 sadece taşınmaz kiralarına, TBK. m. 329 ve 330 hükümleri de taşınır kiralarına uygulanacaktır.

Keza kanun koyucu ürün kirasına ilişkin olarak düzenlediği TBK. m. 358 hükmüyle bu hususu; *"Bu ayrımda ürün kirasına ilişkin özel hüküm bulunmadıkça, kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler uygulanır."* hükmüyle açıkça ifade etmiştir. Konut ve çatılı işyeri kiraları bakımından ise 358. maddeye benzer bir hüküm bulunmamaktadır ancak, belirtmek gerekir ki aynı durum bahsi geçen türlerdeki kira sözleşmeleri için de geçerlidir[6].

B) Kira Sözleşmesinin Tanımı ve Sözleşmenin Tarafları

1) Tanımı

TBK. m. 299'da kira sözleşmesinin bir tanımı yapılmıştır[7]. Buna göre; "*Kira sözleşmesi, bir şeyin kullanılmasını ve kullanılması ile birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir[8]."*

---

[6] **EREN,** s. 317; **KILIÇOĞLU,** s. 217; **GÜMÜŞ,** Mustafa Alper, Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na göre Kira Sözleşmeleri, 2. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012, s. 4-5; **CEYLAN,** Ebru/**DOĞAN**, Murat/**AKİPEK ÖCAL,** Şebnem/**ÖZDEMİR,** Hayrunnisa/**ŞENOCAK,** Kemal/**CUMALIOĞLU,** Emre/**SERT SÜTÇÜ,** Selin, Borçlar Hukuku Özel Hükümler (Ed. M. Turgut Öz), Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2023, s. 193.

[7] Alman Medeni Kanunu (BGB)'nun *"Kira Sözleşmesinin İçeriği ve Tarafların Temel Yükümlülükleri"* başlığı altında düzenlenen 535. Paragrafı da TBK. m. 299'a benzer bir düzenleme getirmektedir. Madde hükmüne göre; kira sözleşmesi, kiraya vereni kira süresi boyunca ve sözleşmeye uygun bir şekilde kiralanan mülkün kullanımını kiracıya bırakmakla yükümlü kılar. Kiracı ise, kararlaştırılan kira bedelini kiraya verene ödemekle yükümlüdür; BGB'de yer verilen söz konusu tanım hakkında detaylı değerlendirme için bkz. **MOERSCH,** Karl-Friedrich, ABC des Mietrechts Lexikon für Mieter und Vermieter, 20. Aktualisierte Auflage, Walhalla Fachverlag, Regensburg, 2009, s. 165.

[8] TBK. m. 299'da yapılmış olan tanımı 818 sayılı mülga Borçlar Kanunu'nun 248. maddesinde yapılmış olan tanımdan ayıran önemli bir husus vardır ki bu yapılan yeni tanıma bir şeyin kullanılmasının yanında o şeyden yararlanılmasının da kiracıya bırakılmasının eklenmiş olmasıdır. Böylelikle kanunun yapmış olduğu bu yeni tanımlamanın hem genel olarak kira sözleşmesini hem de özel olarak ürün kirası sözleşmesini kapsar nitelikte olduğu rahatlıkla söylenebilir. Zira tanımda geçen *"yararlanma"* ifadesi, ürün kirası sözleşmesine işaret eden bir özellik göstermektedir. Bu bağlamda ürün kirası sözleşmesini ayrıksı tutan, yalnızca adi kira sözleşmesine özgü bir tanım yapılmak istenirse şu şekilde bir tanım tercih edilebilir: *"Kira sözleşmesi, kiraya verenin kira konusunun kullanılmasını kiracıya bırakmayı, bunun*

Önemle altını çizmek gerekir ki Kanun'da yapılmış olan bu tanımı bir *"üst tanım (veya bir başka ifadeyle üst kavram)"* olarak kabul etmek gerekir[9]. Bu sebeple sözü edilen kanuni tanım, konut ve çatılı işyeri kirası ile ürün kirası için de geçerli olmakla birlikte[10] aynı zamanda bu iki kira çeşidi dışında kalan diğer kira sözleşmesi türlerini de kapsamına alan bir nitelik göstermektedir[11].

2) Tarafları

Kira sözleşmesiyle bir şeyin geçici olarak kullanılmasını devretmeyi üstlenen kişi kiraya veren (veya diğer bir ifadeyle kiralayan) olarak isimlendirilir ve kira sözleşmenin bir tarafını kiraya veren oluşturur[12]. Kiraya veren, kira konusunu teşkil eden şeyin maliki olabileceği gibi; kira konusu şey üzerinde kiracı, sınırlı ayni hak sahibi ya da taşınmaz yöneticisi de olabilir[13]. Buna karşılık kira konusu şeyin kullanımı

---

karşılığında kiracının da kira bedelini ödemeyi üstlendiği bir sözleşmedir." Bu hususa ilişkin daha fazla bilgi için bkz. **YAVUZ,** Cevdet, Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), 13. Bası, Beta Yayınevi, İstanbul, 2013, s. 205; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA,** s. 195-196; **İNCEOĞLU,** M. Murat, Kira Hukuku (C. 1), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014, s. 7.

[9] **EREN,** s. 313. Bu husus kanun koyucu tarafından madde gerekçesinde de*"...maddede, kira sözleşmesi, bütün kira türlerini kapsayacak şekilde tanımlanmıştır..."* şeklinde ifade edilmiştir.

[10] Kanunda yapılan bu tanımın ürün kirasını kapsamadığına dair karşıt görüş için bkz. **ERZURUMLUOĞLU,** Erzan, Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri), 2. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara, 2012, s. 84.

[11] TBK. m. 299'da yapılmış olan bu tanımda adi kira ile ürün kirasının birlikte değerlendirilmesinin sistematik açıdan herhangi bir yararının bulunmadığına ilişkin bir değerlendirme için bkz. **ARAL,** Fahrettin/**AYRANCI,** Hasan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 14. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara, 2021, s. 253.

[12] **TANDOĞAN,** C. 1/2, s. 109; **GÜMÜŞ,** Kira, s. 37; **KILIÇOĞLU,** s. 227-228; **EREN,** s. 318; 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda *"kiralayan"* tabirine yer verilmişken, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, uygulamada zaman zaman kiracının da *"kiralayan"* şeklinde isimlendirilmesi gerekçesiyle, isabetli olarak, *"kiraya veren"* tabirini tercih etmiştir; **İNCEOĞLU,** C.1, s. 50.

[13] **HATEMİ,** Hüseyin/**SEROZAN,** Rona/**ARPACI,** Abdülkadir, Borçlar Hukuku: Özel Bölüm, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1992, s. 160; **TANDOĞAN,** C. 1/2, s. 11; **GÜMÜŞ,** Kira, s. 37; **EREN,** s. 318; **ARAL/AYRANCI,** s. 261; **KILIÇOĞLU,** s. 227; **DOĞAN,** Murat, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Adalet Yayınevi, Ankara, 2011, s. 10; **CEYLAN/DOĞAN/AKİPEK ÖCAL/ÖZDEMİR/ŞENOCAK/CUMALIOĞLU/SERT SÜTÇÜ,** s. 202; **SCHMID/STÖCKLI,** s.

sonucunda bir kira bedeli ödeme borcu yüklenen kişiye ise kiracı denir[14]. Kiracının kira konusu şeyi kullanabilmesi için ona zilyet olması gerekir[15]. Son olarak hem kiraya veren ve hem de kiracı taraf, gerçek veya tüzel kişi olabileceği gibi birden fazla kişiden de oluşabilir[16].

C) Kira Sözleşmesinin Özellikleri

Kira sözleşmeleri de diğer sözleşme türleri gibi belli bazı özelliklere sahiptir. Bu bağlamda kira sözleşmeleri kullandırma amacı güden rızai bir sözleşme türü olmakla birlikte aynı zamanda, ivazlı, tam iki tarafa borç yükleyen ve taraflar arasında sürekli bir borç ilişkisi doğuran sözleşmelerdendir.

134; **BISANG**, Raymond/**BURKHALTER**, Peter/**FUTTERLIEB**, Raoul/**HEINRICH**, Peter/**MAAG**, Andreas/**MÜLLER**, Jürg P./**ROHRER**, Beat/**STUCKI**, Katharina/**TSCHUDI**, Matthias, Das schweizerische Mietrecht Kommentar, 3. Auflage, Schulthess Juristische Medien AG, Zürich-Basel-Genf, 2008, s. 5-6. *"...Hemen belirtilmelidir ki, kiralayan ve mal sahipliği sıfatlarının aynı kişide toplanması zorunluluğu yoktur. 6570 Sayılı Kanun'da mülkiyet değil, akit esası kabul edilmiş, bu husus Hukuk Genel Kurulu'nun 07.11.1962 gün ve 6/8 E., 61 K. sayılı kararında da benimsenmiştir. Başkasına ait taşınmazın kiraya verilmesi mümkün ve buna ilişkin sözleşme hukuken geçerli olduğundan kiralayanın mal sahibi olma zorunluluğu yoktur. Eş söyleyişle, mal sahibinin tarafı durumunda bulunmadığı bir kira sözleşmesi yapılabilir ve kural olarak o sözleşmeden doğan hak ve borçlar, sözleşmenin taraflarına ait olur..."* Yargıtay HGK.'nın 22.12.2010 T. 2010/659 E. ve 2010/682 K. sayılı kararı **(E. T: 20.09.2020, Corpus).**

[14] **GÜMÜŞ,** Kira, s. 40; **KILIÇOĞLU,** s. 229; **EREN,** 318.

[15] **EREN,** s. 318.

[16] **İNCEOĞLU,** C.1, s. 68; **TANDOĞAN,** C. 1/2, s. 108; **ARAL/AYRANCI,** s. 261-262; **EREN,** s. 314-315; **KILIÇOĞLU**, s. 229-232; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA,** s. 200; **CEYLAN/DOĞAN/AKİPEK ÖCAL/ÖZDEMİR/ŞENOCAK/CUMALIOĞLU/SERT SÜTÇÜ,** s. 203; **SCHMID/STÖCKLI,** s. 134;
BISANG/BURKHALTER/FUTTERLIEB/HEINRICH/MAAG/MÜLLER/ROHRER/STUCKI/TSCHUDI, s. 5-6.

1) Kullandırma Amacı Güden Bir Sözleşme Olması

Kira sözleşmeleri kullandırma amacı güden sözleşmelerden *(Gebrauchsüberlassungsverträge)* bir tanesidir ve belirlenen kira süresi sonunda kiracıya kiralananı satın alma hakkı tanınmış olsa bile sözleşmenin bu niteliği değişmeyecektir[17]. Bununla birlikte hemen belirtmek gerekir ki somut olayda bahsi geçen ihtimalin söz konusu olması halinde kira konusu şeyin kullanım süresinin sonuna kadar mevcut olan ilişkiye kira sözleşmesine, kiralananı satın alma ilişkisine ise satım sözleşmesine ilişkin düzenlenen kanun hükümleri uygulanacaktır[18].

2) Rızai Bir Sözleşme Olması

Kira sözleşmesi rızai bir sözleşme niteliği gösterir ve bu sebeple sözleşmenin hukuk dünyasında geçerli bir surette kurulabilmesi için tarafların karşılıklı edimlerinin birbirleriyle değiştirilmesi noktasında anlaşmış olmaları yeterlidir[19]. Dolayısıyla sözleşmenin sıhhatli bir biçimde kurulabilmesi için tarafların karşılıklı bir şekilde ve birbirine uygun olarak açıklanmış irade beyanı yeterli olup ayrıca kiralananın kiracıya teslim edilmesi gerekli değildir[20].

---

[17] **AYDOĞDU,** Murat/**KAHVECİ,** Nalan, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku), 5. Bası, Adalet Yayınevi, Ankara, 2017, s. 369; **EREN**, s. 317; **ARAL/AYRANCI,** s. 256; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA,** s. 195; **KILIÇOĞLU,** s. 213-214; **ÖZDEMİR,** s. 40. Ayrıca bkz. **GITTER,** Wolfgang, Gebrauchsüberlassungsverträge, Mohr Siebeck Verlag, Tübingen, 1988, s. 1 vd; **SCHMID/STÖCKLI**, s. 132; **BROX,** Hans/**WALKER,** Wolf-Dietrich, Besonderes Schuldrecht, 40. Aktualisierte Auflage, C. H. Beck Verlag, München, 2016, s. 162-163.

[18] **KILIÇOĞLU,** s. 228; **GITTER,** s. 15-16.

[19] **ALTAŞ,** Hüseyin, Hasılat ve Şirket Kirası (BK. m. 270-298), Yetkin Yayınları, Ankara, 2009, s. 46-47; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA,** s. 222; **EREN,** s. 317; **KILIÇOĞLU,** s. 222; **ARAL/AYRANCI,** s. 256; **YAVUZ,** s. 206; **ÖZDEMİR,** s. 44; **ZIHLMANN,** Peter, Das Mietrecht, 2. Auflage, Schulthess Polygraphischer Verlag, Zürich, 1995, s. 26.

[20] Zira kiralananın teslimi, kiraya verenin sözleşmenin kurulmasının ardından yerine getirmekle yükümlü olduğu bir borçtur ve bu tamamen borcun ifası ile ilgili bir husustur. **EREN,** s. 317.

3) Tam İki Tarafa Borç Yükleyen ve İvazlı Bir Sözleşme Olması

Kira sözleşmesi tam iki tarafa borç yükleyen, ivazlı bir sözleşmedir ve dolayısıyla sözleşmenin kurulmasıyla birlikte kiraya veren taraf kiralananın kullanılmasını devretme borcu, kiracı taraf ise karşı edim olarak kira bedelinin ödenmesi borcu altına girer[21]. Bu sözleşme türünde kiraya veren ve kiracının edimleri birbirlerinin sebep ve karşılığını oluşturur (bir başka tabirle sözü edilen iki edim birbiriyle bir değişim ilişkisi içerisindedir) ve bu sebeple TBK.'da düzenlenen ödemezlik def'i ile borçlunun temerrüdüne (direnimine) ilişkin olan düzenlemeler kiraya veren ile kiracı taraf hakkında da uygulama alanı bulur[22].

4) Sözleşmenin Tarafları Arasında Sürekli Bir Borç İlişkisi Doğurması

Kira sözleşmeleri, kira bedelinin genellikle dönemli edimlere dayalı bir biçimde ödendiği sürekli borç ilişkisi niteliği taşır[23]. Zira bu sözleşme türünde kiraya veren, sözleşmeyle yüklenmiş olduğu edimini, *"yedi gün yirmi dört saat esasına göre"* yerine getirmektedir[24]. Bu durumun bir sonucu olarak kira sözleşmelerinde edimlerin ifasına başlanmasının ardından dönme ile sözleşmenin sona erdirilmesi mümkün değildir.

---

[21] **TANDOĞAN,** C. 1/2, s. 11; **İNCEOĞLU,** C. 1, s. 32; **ARPACI,** Abdulkadir, Kira Hukuku ve Uygulaması – Kiracılık ve Kira Davaları Rehberi (Dilekçe Örnekleri-Yargıtay Kararları), Temel Yayınları, İstanbul, 2002, s. 18; **EREN,** s. 316; **KILIÇOĞLU,** s. 222; **ARAL/AYRANCI,** s. 256; **AYDOĞDU/KAHVECİ,** s. 369; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN,** s. 182; **ÖZDEMİR,** s. 43; **GITTER,** s. 23-33; **SCHMID/STÖCKLI,** s. 132.

[22] **KILIÇOĞLU,** s. 228-229**; EREN,** s. 316.

[23] **İNCEOĞLU,** C. 1, s. 33; **EREN,** s. 320; **KILIÇOĞLU,** s. 222; **ARAL/AYRANCI,** s. 256; **SCHMID/STÖCKLI,** s. 132; **BISANG/BURKHALTER/FUTTERLIEB/HEINRICH/MAAG/MÜLLER/ROHRER/STUCKI/TSCHUDI**, s. 2. Belirtmek gerekir ki kira sözleşmelerine süreklilik niteliğini kazandıran şey kiracının kira bedelini kiralayana dönemlik edimlerle ödeme borcu değil, bunun aksine, kiraya verenin kiralananı kiracıya kullandırma ve sözleşmede kararlaştırılan kullanıma elverişli olarak bulundurma borcudur. **ALTAŞ,** Hasılat ve Şirket Kirası, s. 47; **GÜMÜŞ,** Mustafa Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler (Cilt 1), 5. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2013, s. 232.

[24] **ALTAŞ,** Hasılat ve Şirket Kirası, s. 47.

Dolayısıyla, istisnai haller saklı kalmak kaydıyla, ifaya başladıktan sonra kira sözleşmeleri ancak ileriye etkili olacak şekilde fesih yolu ile sona erdirilebilir.

D) Kira Sözleşmesinin Unsurları

Bir kira sözleşmesinin geçerli şekilde kurulabilmesi için içermesi gereken unsurlar TBK.'nun 299. maddesinde yapılan kanuni tanımdan çıkarılabilir. Buna göre kira sözleşmesinin unsurları; bir kira bedeli karşılığında belirli veya belirsiz bir süre için bir şeyin kullanılmasının devri noktasında tarafların anlaşmasıdır[25].

1) Tarafların Anlaşması

Kira sözleşmesinin geçerli bir şekilde kurulabilmesi için tarafların *"sözleşmenin esaslı unsurları üzerinde anlaşmış olması"* gerekir[26]. Bu noktada sözleşmenin esaslı unsurları ifadesiyle kastedilen; kiralanan şeyin kullanıma elverişli bir biçimde kiracıya devri ve kira süresince bu durumda bulundurma yükümlülüğü ile belirli ya da belirlenebilir olan kira bedelini ödeme borcudur[27]. Dolayısıyla eğer taraflar sözleşmenin esaslı unsurları üzerinde bir anlaşmaya varamamışsa, somut olayda taraflarca kurulmuş olan bir kira sözleşmesinin varlığından söz edilmesi mümkün olmayacaktır[28].

---

[25] Türk Borçlar Kanunu'nun 300/1. maddesinde bir kira sözleşmesinin belirli veya belirsiz süreli olarak yapılabileceği öngörülmüştür. Ardından, ikinci fıkrada, belirli ve belirsiz süreli kira sözleşmelerinden ne anlaşılması gerektiği açıklığa kavuşturulmuştur. Alman Medeni Kanun'u (BGB)'nin 535. maddesi incelendiğinde de benzer şekilde *"kira sözleşmesi"* ile, eşyanın belirli veya belirsiz bir süre için bir ücret karşılığında kiracıya devredilmesi hususu anlaşılmaktadır; **GITTER,** s. 17.

[26] **HATEMİ/SEROZAN/ARPACI,** s. 159; **KILIÇOĞLU,** s. 222; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA,** s. 209; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN,** s. 186; **EREN,** s. 326; **ARAL/AYRANCI,** s. 257; **YAVUZ,** s. 210; **BISANG/BURKHALTER/FUTTERLIEB/HEINRICH/MAAG/MÜLLER/ROHRER/STUCKI/TSCHUDI**, s. 3.

[27] **EREN,** s. 326; **ARAL/AYRANCI,** s. 257; **YAVUZ,** s. 210; **BISANG/BURKHALTER/FUTTERLIEB/HEINRICH/MAAG/MÜLLER/ROHRER/STUCKI/TSCHUDI**, s. 3.

[28] **BURCUOĞLU,** Haluk, Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa'ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1993, s. 8; **ALTAŞ,** Hasılat ve Şirket Kirası, s. 46; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA,** s. 209; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN,** s. 186; **KILIÇOĞLU,** s. 222. Buna

2) Bir Şeyin Kullanımının Karşı Tarafa Devri

a) Kira Konusunu Oluşturan Bir Şey

Kiraya veren, kira sözleşmesi ile kiracıya kira konusu şeyin kullanımını devreder. Kira konusu şey ile kastedilen; maddi bir varlığı olan taşınır veya taşınmaz mallar, objelerdir[29]. Dolayısıyla, kiralanan şeyin konusunu (araba, uçak, tekne, elbise, kitap, taşınır yapı gibi) taşınır ve (konut, çatılı işyeri, arazi, otopark gibi) taşınmaz mallar teşkil edebilir. Ürün getiren taşınır veya taşınmaz mal ve haklar da kira sözleşmesinin konusunu oluşturabilir ve bu durumda bir ürün kirası sözleşmesinin varlığından bahsedilir[30]. Para ise kira sözleşmesine konu teşkil etmez, yalnızca tüketim ödüncü sözleşmesinin konusunu oluşturabilir[31]. Bu doğrultuda tüketilebilen mallar ise, kural olarak TBK. m. 386 uyarınca kira sözleşmesine değil tüketim ödüncü sözleşmesine konu olabilir, ancak kanaatimizce bu tür malların istisnai olarak kira sözleşmesinin konusunu oluşturabilmesi de mümkündür[32].

---

karşılık kira süresi konusunda tarafların bir anlaşmaya varmalarına, sözleşmeye buna ilişkin bir hüküm koymalarına gerek yoktur. Zira tarafların kira süresine ilişkin bir hüküm koymamış olmaları sözleşmeyi geçersiz hale getirmez, aksine böyle bir durumda da sözleşme geçerli olarak kurulmuş olur ve somut olayda TBK. m. 300 hükmü uyarınca *"belirsiz süreli"* olarak kurulan bir kira sözleşmesinin varlığından bahsedilir; **YAVUZ,** s. 210.

[29] **BISANG/BURKHALTER/FUTTERLIEB/HEINRICH/MAAG/MÜLLER/ROHRER/STUCKI/TSCHUDI,** s. 8-9; **SCHMID/STÖCKLI,** s. 133; **GREINER,** s. 123. Patent veya fikri hak gibi maddi olmayan mallar ve haklar ile diğer ekonomik değerler kural olarak ürün kirasına konu teşkil ederler. Aynı şekilde ürün getiren bir şey ürün getirme özelliğinden bağımsız olarak kiralanmışsa, adi kira sözleşmesine konu olur. Örneğin; tarla niteliğindeki taşınmazın bir basketbol sahası olarak kiralanmasında durum böyledir; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA,** s. 210; **EREN,** s. 339; **ARAL/AYRANCI,** s. 257; **KILIÇOĞLU,** s. 225.

[30] **GÜMÜŞ,** Mustafa Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler (Kısa Ders Kitabı), 7. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2023, s. 188-189; **KILIÇOĞLU,** s. 219; **SCHMID/STÖCKLI,** s. 133.

[31] **İNCEOĞLU,** C. 1, s. 9; **KILIÇOĞLU,** s. 226.

[32] Örneğin içerisinde elma, armut, muz, şeftali, portakal gibi meyvelerin bulunduğu bir sepetin bir sergide sergilenmek üzere kiralanması durumunda kurulan sözleşme tüketim ödüncüne değil kira sözleşmesine vücut verecektir; aynı görüşte bkz. **ÖZDEMİR,** s. 35.

Kira sözleşmesinin konusunu taşınır bir malın oluşturması halinde, taraflarca bir *"taşınır kira sözleşmesinin"* kurulduğundan bahsedilir. Taşınır mal tabirinden ne anlaşılması gerektiği ise kanun koyucu tarafından TMK. m. 762'de hükme bağlanmış bulunmaktadır. Mezkur madde hükmüne göre; taşınır mülkiyetinin konusunu oluşturan şeyler; *"nitelikleri gereği taşınabilen maddi şeyler ile iktisabı mümkün olan ve taşınmaz mülkiyeti içerisinde değerlendirilmeyen doğal kuvvetlerdir."* Dolayısıyla, bahsi geçen tanımın içerisine giren eşyayı konu edinen kira sözleşmeleri taşınır kirasına vücut verecektir. Bununla birlikte, kira sözleşmesine konu edilen taşınır eşya, cins borcu niteliğini haiz olabileceği gibi parça borcu olabilmesi de mümkündür[33].

Kira konusu şeyin henüz teslim edilmemiş olması ise kurulmuş olan kira sözleşmesinin geçerli şekilde doğmasına bir engel teşkil etmeyecektir. Zira kira sözleşmesi bir borç sözleşmesidir, dolayısıyla sözleşmenin doğumu ile birlikte taraflar karşılıklı olarak borçlarını ifa etme yükümü altına girerler[34]. Yine kira sözleşmesinin borç doğurucu bir sözleşme olmasının bir sonucu olarak, kira konusu malın mülkiyetinin mutlaka kiraya verene ait olması da zorunlu değildir[35]. Bu sebeple başkasının malını kiraya veren kişi, kiralananı kiracıya teslim etmez ya da teslim eder de kira konusu şey daha sonra malik tarafından geri alınırsa kiracıya karşı borcun hiç veya gereği gibi yerine getirilmemesinden sorumlu olur.

---

[33] **YAVUZ/ACAR/ÖZEN,** s. 184**; KILIÇOĞLU,** s. 220.

[34] **TANDOĞAN,** C. 1/2, s. 1; **ALTAŞ,** Hasılat ve Şirket Kirası, s. 46; **GÜMÜŞ,** Kira, s. 31; **EREN,** s. 319; **KILIÇOĞLU,** s. 226; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA,** s. 222-223.

[35] **EREN,** s. 321-322; **YAVUZ,** s. 242; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA,** s. 228; **ARAL/AYRANCI,** s. 257. *"...BK.' nun 248. (TBK. m. 299) ve devam eden maddelerinde düzenlenen adi ve hasılat kirasına ilişkin hükümlerde kiralayanın mutlaka kiralanacak olan taşınmazın maliki olması gerekli değildir. Bir taşınmazın maliki olmayan kişi de o taşınmazı kiraya verebilir. Kira sözleşmesi için yapılmış olan ön sözleşmeden sonra, kiralayanın malik olmadığından bahisle sözleşmenin kiracı tarafından feshedilmiş olması haklı fesih olarak kabul edilemez..."* Yargıtay HGK.'nın 24.09.2008 T. 2008/554 E. ve 2008/550 K. sayılı kararı **(E.T. 20.09.2020, Corpus).**

b) Kiralananın Şeyin Kullanımının Devri

Kiraya veren taraf, kira sözleşmesiyle birlikte kira konusunu oluşturan şeyin kullanımını kiracı tarafa devreder[36]. Kiracıya devredilen kullanım hakkı şahsi nitelikte bir haktır, dolayısıyla kira sözleşmesinin kurulmasıyla birlikte kiracı, kira konusu şeyin maliki olamaz[37]. Kiracı, kiralanan şeyin kendisine devriyle birlikte, TMK.'nın 974. madde hükmü uyarınca fer'i zilyet vasfını kazanır ve bu sayede TMK. m. 981 ve devamında düzenlenmiş olan zilyetlikten doğan savunma mekanizmalarını kullanabilir[38].

Kiraya veren tarafından kiracıya devredilen eşyayı kullanım hakkı kira süresiyle sınırlıdır ve bu sebeple kiracı, kira sözleşmesinin sona ermesinin ardından kira konusu şeyi kiralayana iade etmekle yükümlüdür[39]. Bununla birlikte TBK. m. 334/1 uyarınca

---

[36] İsviçre Borçlar Kanunu'nun (Obligationenrecht) 253. maddesi de kira konusunun kiracıya devredilmesi ve kiracı tarafından kullanması hususunda kiraya verenin bir yükümlülük içerisinde olduğunu (ve kiracının bunun karşılığında bir kira bedeli ödeme yükümlü olduğunu) açıkça ifade etmektedir; **GAUCH,** Peter/**AEPLI,** Victor/**STÖCKLİ,** Hubert, Präjudizienbuch OR Die Rechtsprechung des Bundesgerichts (1875-2012), Achte-Nachgeführte und Erweiterte Auflage, Schulthess Juristische Medien AG, Zurich, 2012, s. 654; **SCHMID/STÖCKLI,** s. 137; **GREINER,** s. 123-124.

[37] Belirtmek gerekir ki kira sözleşmesinin tapu kütüğüne şerh edilmesi de bu sonucu değiştirmez. Zira sözleşmenin kütüğe şerh edilmesi ile birlikte, yalnızca, kiraya verenin borcu eşyaya bağlı borç; kiracının hakkı ise kuvvetlendirilmiş şahsi hak niteliği kazanır; **EREN,** s. 322; **ZIHLMANN,** s. 23.

[38] **ARAL/AYRANCI,** s. 258; **EREN,** s. 322. Ayrıca bkz. **ÜNAL,** Mehmet/**BAŞPINAR,** Veysel, Şekli Eşya Hukuku (Giriş, Zilyetlik, Tapu Sicili), 6. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara, 2012, s. 151; **REİSOĞLU,** Safa, Türk Eşya Hukuku – Cilt 1 (Giriş, Zilyetlik, Tapu Sicili, Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu – Tapulama Kanunu), 5. Bası, Ankara Üniversitesi Basımevi, Ankara, 1977, s. 29-30.

[39] **ZIHLMANN,** s. 23; **GÜMÜŞ,** Kira, s. 234 vd; **EREN,** s. 399-402; **KILIÇOĞLU,** s. 272-273; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN,** s. 239-240; **ERZURUMLUOĞLU,** s. 99-100; **SCHMID/STÖCKLI,** s. 151-152. Alman Hukuku'na göre kiracı taraf iade yükümlülüğünü ihlal ederse, BGB m. 546a çerçevesinde kiralayanın bir tazminat hakkı doğmaktadır. Buna göre kiracı taraf, kira sözleşmesi sona erdikten sonra kiralanan malı iade etmezse, kiralayan, kira süresince kira bedelini veya yerel piyasa koşullarına uygun kira bedelini kiracıdan talep edebilir; ayrıca böyle bir durumda kiralayanın genel hükümlere göre (bkz. BGB. m. 280 vd.) daha yüksek bir zarar talebinde bulunabilmesi de mümkündür; bkz. **GREINER,** s. 127.

kiracı taraf sözleşme kurulurken kiralanan şeyi ne şekilde teslim almışsa, sözleşmenin sonunda aynen o durumda kiralayana teslim etmek zorundadır.

Önemle belirtmek gerekir ki kiraya verenin devir borcu, yalnızca kiralananın kiracıya teslim edilmesiyle yerine getirilmiş olmaz. Zira kiraya veren, TBK. m. 301'de yer alan düzenlemeye göre, kira süresinin devamı boyunca kiralanan şeyi kiracının kullanımına uygun, elverişli bir şekilde bulundurmakla da yükümlüdür[40].

3) Kira Bedeli

Kira sözleşmesi ivazlı bir sözleşmedir ve sözleşmenin bu niteliğinin bir sonucu olarak kendisine bırakılan kiralananı kullanmasının karşılığında bir miktar kira bedelinin ödenmesi kiracının asli edim yükümlülüklerindendir[41]. Belirtmek gerekir ki kira bedelinin kira sözleşmesinin esaslı unsurlarından bir tanesini oluşturduğu meselesi kanun koyucu tarafından TBK.'da özel olarak düzenlenmiştir. Gerçekten TBK. m. 313 düzenlemesinin başlığında kiracının bu borcuna *"Kira Bedelini Ödeme Borcu"*

[40] Aynı durum Alman borçlar hukuku sistematiğinde de söz konusu olmaktadır. Alman Hukuku'na göre de taraflar arasındaki kira sözleşmesinin geçerli bir şekilde kurulabilmesi için kiraya veren kiralananı kullanılabilir bir biçimde kiracıya teslim etmek, kiracı da sözleşme bitiminde devraldığı şekilde kiralananı iade etmekle yükümlüdür; bkz. **STREIFF,** Ullin/**PELLEGRINI,** Bruno/**VON KAENEL,** Adrian; Vertragsvorlagen (Eine Samm lung Kommentierter Vertragmuster für die Praxis), 4. Überarbeitete Auflage, Zürich, 2008, s. 93. Ayrıca kullanıma elverişliliğin tamamen ortadan kalkması durumunda (örneğin, kış aylarında ısıtma sisteminin çalışmaması) ev sahibinin kira ödeme talebi tamamen ortadan kalkacağı, bunun yanında kullanıma elverişlilik bakımından bir azalma olduğunda ise, ev sahibinin kira talebinin bu oranda azalacağı yönünde BGB. m. 536 çerçevesinde yapılan bir *"kira indirimi (Mietminderung)"* değerlendirmesi için bkz. **GREINER,** s. 131.

[41] Belirtmek gerekir ki, sözleşmenin ivazlı olma niteliği ve kira konusu şeyin kullanımının karşılığında bir kira bedeli ödenmesi unsuru kira sözleşmesini kullanım ödüncü (ariyet) sözleşmesinden ayıran en önemli özelliktir; **ARAL/AYRANCI,** s. 258. Bu konu bakımından Alman Hukuku çerçevesinde yapılan bir değerlendirme için bkz. **GREINER,** s. 125-126.

ifadesiyle yer verilmiş ve bu husus madde metninde *"kiracı, kira bedelini ödemekle yükümlüdür"* şeklinde ifade edilmiştir[42].

Kira bedeli kural olarak bir miktar paradır, önemle belirtmek gerekir ki edimin paranın haricinde bir şey olarak kararlaştırılmış olması durumunda ortada bir kira sözleşmesi değil kendine özgü niteliği olan bir sözleşme söz konusu olur[43]. TBK'nın 99. madde hükmü çerçevesinde kira sözleşmelerinde bedelin yabancı para üzerinden belirlenebilmesi de mümkündür. Ancak hemen ifade etmek gerekir ki 12.09.2018 tarih ve 85 sayılı Cumhurbaşkanı Kararıyla Türk Parasının Kıymetini Koruma Kararı'nın 4/g maddesini değiştirilmiş, yapılan bu değişiklikle birlikte kira, satış, eser, hizmet, finansal kiralama gibi birçok sözleşmede para borcunun yabancı para üzerinden kararlaştırılması yasaklanmış ve mevcut sözleşmelerdeki döviz kayıtlarının da kararın yürürlük tarihinden itibaren otuz gün içerisinde Türk parasına çevrilmesi öngörülmüştür. Mezkur değişikliğe göre Türkiye'de yerleşik kimselerin Bakanlıkça belirlenen durumlar haricinde, kendi aralarındaki taşınır veya taşınmaz kira sözleşmelerinde, sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini dövizle veya dövize endeksli olarak kararlaştırabilmeleri mümkün olmayacaktır.

Kira bedelinin ödenmesine ilişkin genel düzenlemeler TBK.'nın 313 ila 315. maddeleri arasında yer almaktadır. Taraflar kira bedelini ve yeni kira döneminde kira bedelinde yapılacak olan artışları mezkur hükümler kapsamında serbestçe kararlaştırabilme imkanına sahiptirler. Bununla birlikte konut ve çatılı işyeri kira

[42] İsviçre Hukuku'nda savunulan bir görüşe göre; kira bedelinin miktarı sözleşmenin objektif esaslı unsuru değildir. Bir başka ifadeyle, taraflar kira bedelini belirlememiş olsalar dahi, bu boşluk mahkeme tarafından doldurulabilir; bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **SCHMID/STÖCKLI,** s. 134.

[43] **İNCEOĞLU,** C. 1, s. 253; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA,** s. 214; **ARAL/AYRANCI,** s. 258; **EREN,** s. 325; **ACAR,** Faruk, Kira Hukuku Şerhi (TBK. m. 299-332), 4. Bası, Beta Yayınları, İstanbul, 2017, s. 275. Bununla birlikte öğretideki bazı yazarlara göre kira bedelinin paranın dışında (örn. altın gibi) misli veya gayri misli bir eşya olarak belirlenebilmesi de mümkündür; bkz. **GÜMÜŞ,** Kira, s. 234; **YAVUZ,** s. 210.

sözleşmeleri bakımından kira artışı hususunda kiracıyı koruyan bazı hükümlere yer verilmiş ve bu doğrultuda TBK. m. 344'te kira bedelinin belirlenmesi noktasında önemli sınırlamalar getirilmiştir. Bununla birlikte kira bedeli ödeme borcu bir para borcu olarak kabul edildiği için, Kanun'da para borçlarına ilişkin getirilen düzenlemeler kira bedeli için de uygulama alanı bulacaktır. Ayrıca kira bedeli bizzat kiralayana ödenmesi gereken bir borçtur; dolayısıyla kiralayan dışında üçüncü bir kişiye yapılan ödeme kiracıyı borcundan kurtarmaz[44].

E) Kira Sözleşmesinin Şekli

Kira sözleşmesinin geçerliliği bakımından kanun koyucu bir şekil şartı öngörmemiştir; sözleşmenin konusunu taşınmaz bir mal oluştursa dahi durum aynıdır[45]. Bu tür sözleşmeleri taraflar, TBK. m. 12/1 hükmü uyarınca diledikleri gibi yapmakta serbesttirler[46]. Dolayısıyla kira sözleşmeleri, kural olarak, sözlü ya da delalet edici bir

---

[44] *"Davalı kiracı yargılama aşamasında, kira sözleşmesinin başlangıç tarihinden itibaren 2 yıllık kira bedelinin davacının annesi hesabına yatırıldığını, bu şekilde 2 yıllık kira borcunu ödediğini savunmuş ve ödeme dekontunu dosyaya sunmuştur. (...) Kira bedeli aksi kararlaştırılmadıkça kiraya verene ödenmesi gereken borçlardan olup üçüncü kişiye yapılan ödeme kiracıyı borcundan kurtarmaz. Bu nedenle davacı alacaklı tarafından kira ödemesi olarak kabul edilmeyen üçüncü şahıs adına yapılan ödemeler davalı kiracı şirketi borçtan kurtarmaz."* Yargıtay 8. HD.'nin 28.03.2017 T. 2017/1881 E. ve 2017/4519 K. sayılı kararı **(E.T: 28.09.2020, Corpus).**

[45] TBK. m. 312'de kiracının kiracılık hakkının taraflarca tapuya şerhinin kararlaştırılabileceği düzenlenmiştir. Taşınmaz kiralarında, örneğin bu şekilde, sözleşmenin tapuya şerh edilmesi düşünülüyor ya da taraflarca böyle bir husus kararlaştırılmış ise kira sözleşmesinin yazılı yapılmasında fayda vardır; **ERZURUMLUOĞLU,** s. 85-86. Kira sözleşmelerinin geçerli olarak kurulabilmeleri için herhangi bir şekil şartının söz konusu olmadığı Yargıtay 1. Hukuk Dairesi'nin vermiş olduğu bir kararda şu şekilde ifade edilmiştir: *"...Bilindiği üzere; özel yasa hükümleri saklı kalmak koşuluyla gerek taşınır gerekse taşınmaz mallara ilişkin kira sözleşmelerinin geçerli olması hiçbir biçim koşuluna bağlı değildir. Kira sözleşmeleri yazılı veya sözlü yapılabileceği gibi zımni (üstü kapalı) olarak da vücuda getirilebilir. Yeter ki taraflar kira sözleşmesinin esaslı unsurlarında anlaşmış olsunlar. Nitekim bu kural l8.3.l942 tarih 37/6 sayılı inançları birleştirme kararında açıkça vurgulanmıştır..."* Yargıtay 1. HD.'nin 09.09.2015 T. 2014/9703 E. ve 2015/10560 K. sayılı kararı **(E. T: 13.10.2020, Corpus)**

[46] TBK. m. 12/1: *"Sözleşmelerin geçerliliği, kanunda aksi öngörülmedikçe, hiçbir şekle bağlı değildir."* Bununla birlikte ticari bir işletmenin ya da kullanımının yazılı bir şekilde devrinin zorunlu olduğu hakların devrinde ise genel kuraldan sapılması ve yazılı şekil şartına uyulması gerekir; **ALTAŞ,** s. 75-76.

irade beyanıyla (zımnen) kurulabilir [47] . Ancak uygulamaya bakıldığında; anlaşmazlıkların kolaylıkla çözümlenebilmesi veya taraflarca kararlaştırılan kira bedelinin rahat bir biçimde ispatlanabilmesi amacıyla, sözleşme kurulurken *"T.C. Maliye Bakanlığı Kira Kontratı"* örneklerinin kullanıldığı görülmektedir[48]. Ancak bu noktada önemle altının çizilmesi gerekir ki tarafların uygulamada kullanmakta olduğu bu belgeyi geçerlilik şekli olarak kabul etmek doğru olmaz, zira bu belge ancak ispat şartı olarak işlev görebilir[49].

---

[47] **KILIÇOĞLU,** s. 232; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA,** s. 223; **ARAL/AYRANCI,** s. 264; **SCHMID/STÖCKLI,** s. 135. Ancak 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu m. 57, kamu tüzel kişilerine ait taşınmazlara ilişkin kira sözleşmelerinin yazılı şekilde yapılıp noterlikçe onaylanması gerektiği şartını getirmiştir. Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu m. 50'ye göre lisans sözleşmeleri de yazılı şekilde yapılmalıdır. 441 sayılı KHK.'nın 86. Maddesine göre ihtira beratına ilişkin hakkın kullanımının devri yazılı şekil şartı gerektirir. Aynı şekilde 2290 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu m. 119'a göre hava araçlarına ilişkin yapılan kira sözleşmeleri yazılı şekilde yapılmadığı müddetçe geçerli değildir.

[48] Hem Türk Hukuku hem de Alman-İsviçre Hukuk sistemlerinde taraflar arasında bir kira sözleşmesinin geçerli olarak kurulabilmesi bakımından herhangi bir şekil şartı öngörülmemiş olmakla birlikte, İsviçre'deki bazı bireysel kantonlarda kiralanan daireler (konutlar) bakımından konut sıkıntısının yaşanması durumunda özel bir formun, bir başka ifadeyle yazılı bir sözleşmenin kullanılması zorunluluğu söz konusu olabilmektedir; **STREIFF/PELLEGRINI/VON KAENEL,** Adrian; s. 93; **ZHILMANN,** s. 26; **MOERSCH,** s. 166; **SCHMID/STÖCKLI,** s. 136. Ancak hemen belirtmek gerekir ki *"mezkur kantonal zorunluluğa rağmen"* sözleşme kurulurken bahsi geçen formun kullanılmaması tüm sözleşmeyi geçersiz hale getirmemektedir. Buna göre kira bedelinin miktarı temel bir sözleşmesel unsur olarak geçersiz olsa da sözleşmenin diğer maddeleri geçerli olmaya devam edecektir. Böyle bir durumda kira bedeli, hakim tarafından, önceki kiracının kira bedeli dikkate alınarak mutlak yönteme göre belirlenecektir;
BISANG/BURKHALTER/FUTTERLIEB/HEINRICH/MAAG/MÜLLER/ROHRER/STUCKI/TSCHUDI, s. 27. Alman Hukuku'nda bazı yazarlar, kira hukuku uygulamasında, konut kira sözleşmesinin yanı sıra araç kiralama sözleşmeleri bakımından da yazılı bir formun (kiralama formu) kullanıldığını ifade etmektedir; bkz. **GITTER,** s. 20-21.

[49] TBK. m. 359 hükmü, ürün kirası sözleşmeleri bakımından tutanak düzenleme yükümlülüğü getirmiştir; fakat önemle altının çizilmesi gerekir ki bu düzenleme de geçerliliği bakımından ürün kirasının bir şekil zorunluluğuna tabi tutulduğu anlamına gelmemelidir; **YAVUZ,** s. 207.

F) Kira Sözleşmesinin Süresi

Kira sözleşmelerinde kira konusu şeyin kullanımı kiraya veren tarafından *"belirli bir süreliğine"* kiracının kullanımına bırakıldığından, süre, bu tür sözleşmeler bakımından önem arz eden bir nitelik göstermektedir. Ancak bu noktada, taraflarca belirli bir sürenin tayin edilmesinin kira sözleşmesinin geçerli bir şekilde kurulabilmesi açısından zorunlu olmadığının da ayrıca altının çizilmesi gerekir. Bir başka ifadeyle, süre, kira sözleşmelerinin zorunlu unsurlarından bir tanesi değildir[50].

TBK. m. 300/1'de yer alan düzenleme uyarınca*;* kira sözleşmeleri, belirli ve belirsiz bir süre için kurulabilir. TBK. m. 300/2'de ise; belirli ve belirsiz süreli kira sözleşmelerinin kısa bir tanımı yapılmıştır. Hükümde yer alan düzenlemeye göre; taraflarca kararlaştırılan sürenin geçmesiyle birlikte herhangi bir bildirime gerek kalmaksızın sona erecek olan kira sözleşmeleri belirli süreli olarak kurulmuş sayılır; diğer kira sözleşmelerinin ise belirli olmayan bir süre için kurulduğu kabul edilir. Son olarak değinmek gerekir ki TBK. m. 300/2 hükmü, emredici nitelik gösteren bir hukuk kuralıdır ve bu durumun bir sonucu olarak tarafların kurmuş oldukları sözleşmede belirli veya belirsiz süreli kira sözleşmesinin tanımını değiştirecek nitelikte bir hüküm öngörebilmeleri mümkün olmayacaktır.

IV) KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMESİ

A) Genel Olarak

Kiracı ve kiraya veren arasındaki arz ve talep dengesinin bozuk olduğu toplumlarda yaşanan ekonomik dengesizlikler, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri alanında birtakım sosyal sorunların ortaya çıkmasına sebep olmuş ve bu nedenle

[50] **İNCEOĞLU,** C. 1, s. 37; **ERZURUMLUOĞLU,** s. 86; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN,** s. 187; **ARAL/AYRANCI,** s. 264; **ÖZYAKIŞIR,** Özkan, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedeli, Adalet Yayınevi, Ankara, 2019, s. 69; **EREN,** s. 318**; KILIÇOĞLU,** s. 226; **ÖZDEMİR,** s. 44-45

devletin bu tür kira sözleşmeleri bakımından müdahalede bulunma gerekliliği doğmuştur[51]. Bu düşünceyle, 1955 yılında, kiralayanın fesih hakkını sınırlayan ve kiraları 1935 rayici ile donduran 6570 sayılı *"Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun"* yürürlüğe konmuş ve bu kanunla birlikte kiracıları korumak amacıyla, borçlar hukukuna egemen olan sözleşme özgürlüğü ilkesine önemli sınırlamalar getirilmiştir[52]. Ancak 6570 sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesinin üzerinden uzun bir süre geçmesine rağmen, kiracılar ve kiralayanlar arasındaki arz-talep dengesi sağlanamamıştır. Bu sebeple, taraflar arasındaki dengeyi kurabilmek amacıyla, 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile 6570 sayılı Kanun'da yer alan hükümler ayrı bir kanunun konusu olmaktan çıkartılmış ve bu hükümler TBK'nın bünyesine *"Konut ve Çatılı İşyeri Kirası"* başlığı ile alınarak kalıcı hükümler haline getirilmiştir.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin düzenlemeler 6098 sayılı TBK'nın dördüncü bölümünün ikinci ayrımında, kanunun 339 ila 359. maddeleri arasında yer almaktadır[53]. Bu tür sözleşmeler, genel (adi) kira ve ürün kirası sözleşmelerinden oldukça farklı özellikler göstermektedir. Ayrıca kiracı olan tarafın sözleşmenin zayıf tarafını oluşturuyor olması da Kanun'da bu tür sözleşmeler bakımından kiracıyı korumaya yönelik hüküm ve kurallara ayrıca yer verilmesi

[51] **KILIÇOĞLU,** s. 279; **ARAL/AYRANCI,** s. 253-256.

[52] Örneğin 6570 sayılı Kanun'da kira süresi sonunda kiracıların tahliyesi ve kira bedelinin belirlenmesi gibi konularda (genel hükümlerden tamamen farklı olarak) kiracı taraf lehine birtakım düzenlemeler yer almaktadır.

[53] Alman Hukuku'nda da kira sözleşmelerinin sosyal politika açısından en önemli bölümünü *"konut kiralama ilişkileri (Mietverhältnisse über Wohnraum)"* oluşturmaktadır. Konut kira sözleşmeleri, özellikle sosyal açıdan barındırdıkları büyük önem göz önünde bulundurularak (bununla birlikte kiralanan konutun özelliğinden kaynaklanan ve bazı durumlarda oldukça karmaşık hale gelebilen menfaat dengesi nedeniyle), BGB.'nin 549 ila 577. maddeleri arasında kanun koyucu tarafından oldukça ayrıntılı bir şekilde düzenlenmiş bulunmaktadır; **GREINER,** s. 143.

ihtiyacını doğurmuştur[54]. İşte açıklanan tüm bu sebeplerle kanunda bu sözleşme türüne ilişkin olan düzenlemelere, genel hükümler ve ürün kirasına ilişkin hükümlerin dışında kalan bağımsız bir ayrımda yer verilmiştir.

B) Konusu

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin konusunu konut ve çatılı işyerleri oluşturur. Zira TBK. m. 339-356, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin özel düzenlemeler içeren hükümlerdir ve bu sebeple söz konusu özel hükümlerin uygulanabilmesi için öncelikle üzerinde konut veya çatılı işyeri bulunan bir taşınmaz mevcut olmalıdır[55].

Hem bu tür kira sözleşmelerine uygulanacak olan hükümlerin konusunu teşkil etmeleri hem de kanunda tanımlarının yapılmamış olması, bu noktada konut ve çatılı işyeri kavramlarının açıklanması gerekliliğini ortaya koymaktadır. Bu sebeple öncelikle konut ve çatılı işyeri ile (konut ve çatılı işyeri kirasına ilişkin hükümlerin uygulama alanına girmesi sebebiyle) kullanımı kiracıya bırakılan eşya kavramlarının açıklığa kavuşturulması gerekmektedir.

1) Konut Kavramı

Konut; genel anlamda, bir taşınmaz üzerinde barınma ihtiyacını karşılamak amacıyla inşa edilen ve kişinin özel yaşamını sürdürmesine imkan tanıyan yapının

---

[54] Konut ve çatılı işyerlerine ilişkin olan kira hukuku, sosyal bir hukuk dalı niteliği taşır ve bu hukuk dalını meydana getiren ilke ve düzenlemeler kural olarak ekonomik bakımdan zayıf durumda olan kiracıyı koruma amacı güder. Ayrıca belirtmek gerekir ki kanunda düzenlenen konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin hükümler kiracıyı koruma amacı güttüğü için emredici hüküm niteliği de taşırlar; **EREN,** s. 400. Ayrıca bkz. **ARAL/AYRANCI,** s. 253-256.

[55] Bununla birlikte hemen belirtmek gerekir ki kiraya veren eğer konut veya çatılı işyeriyle birlikte kiracıya birtakım eşyalar da bırakmış ise TBK. m. 339/1 gereğince kiracıya bırakılan bu tür eşya bakımından da konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler uygulanacaktır.

adıdır[56]. Bir yapının Türk Borçlar Kanunu'nun kirayla ilgili hükümleri çerçevesinde konut olarak kabul edilebilmesi için kişilerin bu yapıyı sürekli olarak orada oturmak amacıyla kiralamış olmaları gerekir. Ancak hemen belirtmek gerekir ki bir yerin konut niteliğine sahip olabilmesi için mutlaka TMK. m. 19 kapsamında yerleşim yeri olma özelliğine sahip olması gerekli değildir. Zira burada önemli olan nokta, bu yerin kiracının beslenme, barınma, uyuma vb. gibi temel ihtiyaçlarını karşılar nitelikte olmasıdır[57]. Bu nedenle kişilerin temel ihtiyaçlarını karşıladıkları yerler olan örneğin; apartman dairesi, dağ evi, yazlık gibi yapılar hep konut kavramının içinde değerlendirilir[58].

Mülga Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun bir yerin konut olarak kabul edilebilmesi için mutlaka o yapının musakkaf yani üstü örtülü (çatılı) olması koşuluna yer vermişti (GKK. m. 1/1). 6098 sayılı TBK. ise konutların eşyanın tabiatı gereği zaten çatılı oldukları, çatısız bir konutun düşünülemeyeceği dolayısıyla *"çatılı konut"* şeklindeki bir ifadenin oldukça anlamsız olacağı düşüncesiyle bu bağlamda yalnızca

[56] **BISANG/BURKHALTER/FUTTERLIEB/HEINRICH/MAAG/MÜLLER/ROHRER/STUCKI/TSCHUDI**, s. 10; **KILIÇOĞLU,** s. 280; **YAVUZ,** s. 257; **EREN,** s. 401; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA,** s. 211; **AYDOĞDU/KAHVECİ,** s. 37; **GMÜR,** Ronald/**CAVIEZEL,** Werner, Mietrecht – Mieterschutz (Leitfaden für die Praxis), 2. Auflage, AG Bündner Tagblatt, Zürich, 1979, s. 7-8.

[57] Yapı eğer oturmaya, yatmaya ya da dışarıya karşı korunmaya elverişli ise, banyo, tuvalet veya mutfak birimleri ortak olsa bile, yine de konut olarak nitelendirilebilir. Dolayısıyla mobilyalı ya da mobilyasız tek bir göz odanın bile konut olarak kabul edilebilmesi mümkündür. Bunun yanında, insanların içerisinde sürekli barınmalarına elverişli yerler olmadıkları için karavan, çadır veya yataklı vagon gibi yerler TBK. bakımından konut olarak değerlendirilemez. Zira konut denilen yer; altında bulunan toprak ile sürekli ve sağlam bir irtibat içerisinde bulunan, içerisinde yaşayan insanların yatmasına, yemek yemesine ve bir şeyler içmesine imkan tanıyan, dışarıdan gelebilecek olumsuzluklara karşı korunaklı, insan tarafından yapılmış üstü ve yanları kapalı bir yer olmak zorundadır. Bu sebeple stüdyo daireler, bir oda bir salon evler, iki veya daha fazla salon ve odadan oluşan yerler konut olabileceği gibi; malikaneler, villa ve yalılar, saraylar, köşk ve konaklar da konut olarak nitelendirilebilir; **EREN,** s. 401-402; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA,** s. 209; **AYDOĞDU/KAHVECİ,** s. 37; **GÜMÜŞ,** Kira, s. 186; **ARAL/AYRANCI,** s. 268.

[58] **BISANG/BURKHALTER/FUTTERLIEB/HEINRICH/MAAG/MÜLLER/ROHRER/STUCKI/TSCHUDI**, s. 10 ve 29-30; **KILIÇOĞLU,** s. 280.

konut olma koşulunu yeterli görmüştür. Bu sebeple öğretide bazı yazarlar tarafından; kiracıya barınma ve çevresel etkilere karşı asgari düzeyde dahi olsa korunma olanağı sağlayan yerler, kira sözleşmesi bakımından konut olarak kabul edilmektedir[59].

Yapılan açıklamalar çerçevesinde konut kavramının tanımı daha açık ve kapsamlı bir biçimde şu şekilde yapılabilir: *"Konut; çevresi ve üzeri örtülmüş, kapısı olan, yeterli gizliliğin, güvenliğin, ısıtmanın, aydınlatmanın, sağlamlığın ve aynı zamanda su, atık su ve katı atık yönetimi imkanının mevcut olduğu, kişilerin yeteri miktarda uyku, belenme ve barınma ihtiyaçlarını karşılayabildiği yapı veya yapının bir bölümüdür"*[60]. İşte taraflarca kurulan kira sözleşmesinin konusunu bu nitelikleri haiz bir yapının oluşturması durumunda kurulan sözleşme konut kirası sözleşmesi vasfı kazanacak ve bu sebeple kurulan sözleşme esasen TBK. m. 339 ila 356 arasındaki düzenlemelere tabi olacaktır.

2) Çatılı İşyeri Kavramı

İşyerleri, gündelik yaşamda bir meslek veya sanat faaliyetinin icrasını gerçekleştirmek amacıyla inşa edilmiş olan yapılardır[61]. İşyeri kavramının karakteristik özelliği, bahsi geçen yapının sözü edilen faaliyetlerin yürütülmesini sağlamak amacıyla

---

[59] **GÜMÜŞ,** Kira, s. 15; **ARAL/AYRANCI,** s. 268; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA,** s. 211.

[60] **ARAL/AYRANCI,** s. 268; **AYDOĞDU/KAHVECİ,** s. 374; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA,** s. 209; **ÖZYAKIŞIR,** s. 49; **ÖZDEMİR,** s. 36. *"...Mahkemece yapılan keşif sonrası alınan bilirkişi raporu ile; kiralananın muvakkat yapı olduğu belirlenmiştir. Bu belirlemeye göre kiralanan taşınmazın TBK.nun genel hükümlerine tabi bulunduğu anlaşılmaktadır. Uyuşmazlığa konu olan kiralanan Borçlar Kanunu'nun genel hükümlerine tabi bir taşınmaz kirası olup, konut ve çatılı işyeri kiralarına uygulanan TBK.nun 339. 344. maddesi ve devamı maddeleri hükümlerinden faydalanamaz. Buna göre mahkemece davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde davanın kısmen kabulüne karar verilmesi doğru değildir..."* Yargıtay 3. HD.'nin 08.05.2019 T. 2017/7779 E. ve 2019/4246 K. sayılı kararı **(E.T: 15.10.2020, Corpus).**

[61] **KILIÇOĞLU,** s. 280; **MOERSCH,** s. 80-81; **ÖZDEMİR,** s. 38; **BISANG/BURKHALTER/FUTTERLIEB/HEINRICH/MAAG/MÜLLER/ROHRER/STUCKI/TSCHUDI**, s. 36-38.

inşa edilmiş olmasıdır ve dolayısıyla somut olayda bir işyerinin varlığından bahsedebilmek için, yapının kiralanması ile o yapının sınırları içerisinde gerçekleştirilecek faaliyetler arasında bir bağlantının mevcut olması gerekir[62]. Bu sebeple bir işletme tarafından kiralanmış olsa bile bir mesleğin veya sanatın icrası ile arasında bağlantı bulunmayan yerlerin kiralanmasında işyeri kirasından söz edilemeyecektir[63].

Yapılan açıklamalar doğrultusunda; dükkanlar, yazıhaneler, alışveriş merkezlerindeki mağazalar, depolar, fabrikalar ve hatta taşınır yapı niteliğinde olan büfe tarzı yerler işyerlerine örnek olarak gösterilebilir[64]. Bunun yanı sıra belirtmek gerekir ki, asıl amaçları ekonomik ve ticari bir faaliyet yürütmek olmamasına rağmen, dernek ve vakıfların kurmuş oldukları kira sözleşmeleri de işyeri kira sözleşmeleri olarak değerlendirilebilir.

Bu açıklamalar doğrultusunda işyeri kira sözleşmesi için kapsamlı bir tanım yapılmak istenirse şu şekilde yapılabilir; *"İşyeri kira sözleşmeleri, insan tarafından yapılmış; ticari, sınai veya iktisadi bir işletmenin işletilmesine özgülenmiş ya da bir meslek veya sanatın icrasına ayrılmış yerlere ilişkin olarak akdedilen kira sözleşmeleridir[65]"*. Yapılmış olan bu geniş kapsamlı tanımın ardından önemle belirtmek gerekir ki TBK. bakımından işyeri kavramının içerisine her işyeri değil, *"çatılı olan"*

---

[62] **GÜMÜŞ,** Kira, s. 17.

[63] Örneğin bir özel şirket kendi bünyesinde çalışan personellerinin sosyal ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla bir lokal kirası sözleşmesi kurmuşsa, bu sözleşmenin bir işyeri kira sözleşmesine vücut vereceğini söylemek çok doğru olmayacaktır; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA,** s. 212.

[64] **GÖKYAYLA,** Emre, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK. m. 339), Yaşar Üniversitesi E-Dergisi, C. 8, S. Özel, Y. 2013, s. 1247; **BISANG/BURKHALTER/FUTTERLIEB/HEINRICH/MAAG/MÜLLER/ROHRER/STUCKI/TSCHUDI**, s. 36-37; **GMÜR/CAVIEZEL,** s. 7-8.

[65] **ARAL/AYRANCI,** s. 268; **GÜMÜŞ,** Kira, s. 16-17 ve 230; **EREN,** s. 402; **AYDOĞDU/KAHVECİ,** s. 596; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA,** s. 198-199.

işyerleri girer. Zira TBK. konut kavramından farklı olarak, özel hükümlerin uygulama alanına her işyerinin değil yalnızca çatılı işyerlerinin gireceğine ilişkin bir sınırlama getirmiştir[66]. Dolayısıyla TBK. m. 339 ila 356 arasında düzenlenen özel hükümlerin kapsamına girecek olan işyerleri yalnızca *"çatılı"*[67] işyerleridir[68]. Burada işyerinin çatılı yani üstü örtülü olması ile ifade edilmek istenen şey işyerinin üzerinin kapalı olmasıdır. Bu sebeple işyerinin üzerindeki örtünün *"çatı biçiminde"* olması gerekir. Dolayısıyla örneğin; karton, bez, teneke gibi kolaylıkla değiştirilebilen ya da kaldırıp atılabilen basit malzemelerin işyerinin üzerini örtmek amacıyla kullanılmış olması, işyerini çatılı hale getirmez[69]. Bunun yanı sıra, TBK.'da yalnızca *"çatılı olma (eski tabiriyle musakkaf)"* unsuruna yer verildiğinden, ayrıca işyerinin dört tarafının kapalı olması unsuru

[66] Bu sebeple örneğin; bir arazi üzerinde açıkta meyve veya sebze satımı yapılan yerlere, açık alanda bulunan araba park yerlerine (otoparklara) ya da yatay veya dikey olarak kapalı bir bölgesi mevcut bulunmayan açık alandaki araba yıkama yerlerine TBK'nın çatılı işyerlerine ilişkin hükümleri uygulanmaz. Bu konuya ilişkin daha geniş bilgi için bkz. **EREN,** s. 402, dn. 8.

[67] Bununla birlikte öğretide bazı yazarlar; *"işyeri kirası"* ifadesinin önüne *"çatılı"* sıfatının getirilmesinin çok doğru bir tercih olmadığı, bunun yerine *"üstü örtülü"* sıfatına yer verilmesinin bu noktada çok daha isabetli bir karar olacağı kanaatindedir; bkz. **ARAL/AYRANCI,** s. 268.

[68] **ÖZYAKIŞIR,** s. 55; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN,** s. 262. Panayır, açık hava sineması, çim futbol sahası, stadyum, yüzme havuzu, benzin istasyonu gibi yerler boş arsa üzerine kurulu işyerleri olmakla beraber, çatılı işyeri değillerdir. Bu sebeple bunlar hakkında TBK. m. 339-356'da düzenlenen özel hükümler değil, TBK. m. 299-338'deki genel hükümler uygulanır. **KILIÇOĞLU,** s. 280-281; benzer görüşte bkz. **EREN,** s. 402. Bununla birlikte belirtmek gerekir ki öğretide bu gibi yerlerin uygulama alanı dışında bırakılması eleştirilmektedir ve sayılan yerler açısından kiracının tam anlamıyla korunmasının sağlanması için çatılı-çatısız işyeri ayrımının kaldırılması gerektiği görüşü ileri sürülmektedir; **GÜMÜŞ,** Kira, s. 14; **AKINCI,** Şahin, İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 57, S. 3, Y. 2008, s. 40-43.

[69] **KILIÇOĞLU,** s. 281. *"...Mahkemece bilirkişi raporu doğrultusunda kiralananın galip vasfının çatılı olduğu gerekçesiyle karar verilmiş ise de bilirkişi raporunda dava konusu taşınmazların nitelik ve yüz ölçüm itibariyle belirtilen bölümleri ayrı ayrı değerlendirildiğinde ve ilgili raporda kapalı alan olarak belirtilen 250 m2 yapı alanı dikkate alındığında bilirkişi raporunda belirtilenin aksine kiralananın galip vasfının çatısız olduğu anlaşılmaktadır. Mahkemece, bu yönde bir değerlendirme yapılmak suretiyle sonucuna göre karar verilmesi gerekirken eksik ve hatalı araştırma ile yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir..."* Yargıtay 3. HD.'nin 22.05.2019 T. 2019/2109 E. ve 2019/4831 K. sayılı kararı **(29.10.2020, Corpus).**

aranmamalıdır[70]. Ayrıca belirtmek gerekir ki bir işyerinin çatılı olma unsurunun kira sözleşmesinin kurulduğu esnada mevcut olması gerekir [71] . Bu sebeple, kira sözleşmesinin yapıldığı sırada boş arsa niteliğinde olan bir taşınmazın sonradan yapılan bir değişiklikle üstünün kısmen veya tamamen örtülerek üstü örtülü işyeri haline getirilmesi, daha önce kurulmuş olan kira sözleşmesini çatılı işyeri kira sözleşmesine dönüştürmez. Böyle bir durumda sözleşmenin taşınmaz kirası olmaktan çıkıp çatılı işyeri kirasına dönüşebilmesi için tarafların sözleşmede bu konuda bir değişiklik yapması gereklidir.

Kira sözleşmesinin konusunu teşkil eden bir yerin kısmen konut kısmen işyeri olarak kullanılıyor olabilmesi mümkündür. Böyle bir ihtimalde bu gibi yerleri konu edinen kira sözleşmelerine TBK.'nın hangi hükümlerinin uygulanması gerektiği noktasında bir tespitin yapılması elzemdir. Türk Borçlar Hukuku öğretisinde; *"home office (konut işyeri)"* olarak tabir edilen ve hem işyeri hem de konut şeklinde kullanılan bu gibi yerlerin konut mu yoksa çatılı işyeri kira sözleşmesine mi vücut vereceği hususunda bir belirleme yapılırken bu yapının kiracı tarafından *"ağırlıklı kullanım amacının ne olduğunun tespit edilmesi"* ve yapılan tespit sonucunda ulaşılan ağırlık merkezine göre kurulan sözleşmenin hangi tür sözleşmeye vücut verdiğinin belirlenmesi gerekir. Bir başka ifadeyle, home office olarak tabir edilen bir yapıyı konu edinen bir sözleşmenin kiracı tarafı, eğer söz konusu yapıyı ağırlıklı olarak çatılı işyeri olarak kullanmaktaysa çatılı işyeri kira sözleşmesi; buna karşılık ağırlıklı olarak konut olarak

[70] **EREN,** s. 402; **KILIÇOĞLU,** s. 281; Aksi görüşte bkz. **ARAL/AYRANCI,** s. 268; **ÖZYAKIŞIR,** s. 55 *"...Kiralanan yerin gayri musakkaf vasıfta olması halinde 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 299. maddesi ve devamı maddelerinde düzenlenen genel hükümlere tabi yerlere ilişkin kira sözleşmesi hükümleri, kiralanan yerin musakkaf vasıfta olması halinde ise aynı kanunun 339. ve devamı maddelerinde düzenlenen konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin kanun maddeleri uygulanacaktır..."* Yargıtay 3. HD.'nin 24.12.2019 T. 2019/5939 E. ve 2019/10515 K. sayılı kararı **(E.T: 12.11.2020, Corpus).**

[71] **KILIÇOĞLU,** s. 281.

kullanmaktaysa konut kirası sözleşmesi kurmuş olduğu kabul edilecek ve dolayısıyla bir uyuşmazlık durumunda bütün kira ilişkisine o ağır basan kısma ilişkin olan kanun hükümleri uygulanacaktır[72].

3) Kullanımı Kiracıya Bırakılan Eşya

Kiraya veren taraf, kiracının kullanması amacıyla ona konut veya çatılı işyeri ile birlikte bazı eşyalar da bırakmış olabilir. TBK m. 339/1'de yer alan düzenlemeye göre, kiraya verenin kiracıya bıraktığı bu tür eşyalar hakkında da konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin düzenlenen kanun hükümleri uygulama alanı bulacaktır. Kullanımı kiracıya bırakılan eşyanın kapsamına taşınır veya taşınmaz niteliğindeki tüm şeyler girmektedir. Bir çatılı işyeri kirası sözleşmesinde kiracıya aracını park edebilmesi için kapalı garaj içerisindeki bir yerin kullanımının bırakılması ya da konut kirası sözleşmesinde kiracıya mobilya veya beyaz eşya gibi birtakım taşınır eşyanın bırakılması bu duruma örnek olarak gösterilebilir[73]. Aynı şekilde kiralanan ile bir bağlılık ilişkisi içerisinde olan eklentiler ve bütünleyici parçalar hakkında da TBK. m. 339 vd. hükümleri uygulanacaktır[74].

---

[72] **İNCEOĞLU,** M. Murat, Kira Hukuku (C. 2), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014, s. 17; **GÜMÜŞ,** Kira, s. 186; **EREN,** s. 403; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA,** s. 212. Yargıtay Ceza Dairesi de home office olarak kullanılan bir yapıyı konut olarak nitelendirmiş ve bunun sonucunda işlenen suçun TCK. m. 116/1'de düzenlenen konut dokunulmazlığının ihlali suçuna vücut vereceğine hükmetmiştir; *"...Sanıkların, müştekinin konut ve ofis (home-office) olarak kullandığı ve olay tarihinde de geceledi̇ği yere girmek biçimindeki eylemlerinin 5237 sayılı TCK'nın 116/1 maddesinde düzenlenen suçu oluşturduğu gözetilmeden aynı Kanun'un 116/2 maddesine göre uygulama yapılması (...) bozmayı gerektirmiştir..."* Yargıtay 2. CD.'nin 19.10.2015 T. 2014/16247 E. ve 2015/18436 K. sayılı kararı **(E.T: 12.11.2020, Corpus).**

[73] **EREN,** s. 403. Buna karşılık, işyerinde bulunan hammaddenin kiracının kullanımına bırakılan eşya kapsamında değerlendirilebilmesi mümkün değildir; bkz. **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA,** s. 213.

[74] **GÜMÜŞ,** Kira, s. 20; **ARAL/AYRANCI,** s. 268; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA,** s. 213; **İNCEOĞLU,** C. 2, s. 24-25.

Önemle belirtmek gerekir ki TBK. m. 339 hükmünün uygulanabilmesi için bazı koşulların somut olayda kümülatif anlamda sağlanmış olması gerekir. Buna göre ilk olarak, taraflarca kurulan bir konut veya çatılı işyeri kira sözleşmesi mevcut olmalıdır. Bunun yanı sıra eşyanın kullanımının konut veya çatılı işyeri kira sözleşmesinin bir neticesi olarak kiracıya bırakılmış olması ve bu durumun bağlantılı sözleşme yasağı kapsamında değerlendirilmemesi de gerekir[75].

Kira sözleşmesi devam ettiği müddetçe kiracının konut veya çatılı işyeri ile birlikte kendisine bırakılan eşyayı kullanma hakkı da devam edecektir.

C) Uygulama Alanı

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin olan özel hükümlerin uygulama alanı kanun koyucu tarafından TBK. m. 339'da düzenlenmiştir. Bu bağlamda sözleşmenin *"konusu"* ve *"süresine"* ilişkin ikili bir ayrımın yapılması gerekir.

1) Konusu İtibariyle Uygulama Alanı

Bir kira sözleşmesine TBK.'nın 339 ila 356. maddeleri arasında düzenlenen özel hükümlerin uygulanabilmesi için öncelikle kira sözleşmenin konusunu bir konutun veya çatılı işyerinin oluşturması gerekir. Yine kiracının kullanımına bırakılan taşınır eşya bakımından da aynı düzenlemelerin geçerli olduğu kanun koyucu tarafından ayrıca hükme bağlanmış bulunmaktadır. TBK.'da düzenlenen özel hükümlerin uygulama alanı bulabilmesi için kira sözleşmesinin konusunu oluşturan taşınmazın konut veya çatılı işyeri olması arasında ise herhangi bir fark yoktur[76]. Aynı şekilde bahsi geçen maddelerin uygulama alanına ilişkin olarak bu yapıların özel mülkiyetin konusunu

[75] **BADUR,** Emel, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracıya Bırakılan Eşya, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, C. 7, S. 27, Y. 2016, s. 158.

[76] Belirtmek gerekir ki bu noktada yalnızca TBK. m. 352/3 hükmü ile düzenlenen kiracının tahliyesi ve sözleşmenin sona erdirilmesi bakımından bir fark bulunmaktadır. Bu konuda daha geniş bilgi için bkz. **KILIÇOĞLU,** s. 282.

oluşturması veya kamu kurum ve kuruluşlarına ait olması noktasında da herhangi bir fark söz konusu olmamaktadır. Zira TBK. m. 339/2 hükmüne göre; *"Kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içerisinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de bu hükümler uygulanır."* Kanun koyucu bahsi geçen düzenlemeyle birlikte, kamu kurum ve kuruluşlarının yapmış oldukları kira sözleşmelerinin, usul ve esaslarına bakılmaksızın, TBK. m. 339 ila 356 arasında düzenlenen hükümlere tabi olacağını hükme bağlamıştır. Dolayısıyla, kamu kurum ve kuruluşları bir konutu veya çatılı işyerini Kamu İhale Kanunu'nda yer alan usul ve esaslara göre kiraya vermiş olsalar bile bu konuda TBK'daki özel düzenlemeler uygulama alanı bulacak; yani kiraya verme usulü başka bir kanuna bağlı olsa bile bunun hüküm ve sonuçları TBK. hükümlerine tabi olacaktır[77].

2) Süresi İtibariyle Uygulama Alanı

Kanun yer alan düzenlemeye göre; konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin özel hükümler, yalnızca kira süresi bakımından altı ay veya daha uzun süreli olarak yapılan kira sözleşmelerine uygulanabilecektir. Zira kanun koyucu bu durumu TBK. m. 339/1'de; *"...bu hükümler, niteliği gereği geçici kullanımına özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmalarında uygulanmaz."* şeklinde ifade etmiştir. Niteliği itibariyle geçici[78] kullanıma özgülenmiş olan taşınmazlara; tatil amaçlı inşa edilen yapılar, devre mülkler, moteller, yazlıklar, pansiyonlar ve otel odaları örnek olarak gösterilebilir[79]. Bunun bir sonucu olarak örneğin yazlık bir daire yaz mevsimi içerisinde üç ay için ya da çatılı bir işyeri sezonluk olarak beş ay için kiraya verildiğinde Kanun'da düzenlenen özel hükümler değil genel hükümler uygulama alanı bulacaktır.

[77] **KILIÇOĞLU,** s. 282.

[78] *"Geçici"* kavramının "*belirsizliği"* hakkında daha fazla bilgi için bkz. **GÜMÜŞ,** Kira, s. 21.

[79] *"...Bu tür taşınmazların geçici olma niteliğinin tespiti konusunda bir uyuşmazlığın ortaya çıkması durumunda bu husus, somut olaydaki durum ve koşullara göre hakim tarafından çözümlenecektir..."*; bkz. TBK. m. 339 Madde Gerekçesi **(E.T. 15.11.2020, Corpus).**

Ancak bu gibi yerler altı aydan daha uzun bir süre için kiralanırsa, bu kira sözleşmelerime genel hükümlerin değil özel hükümlerin uygulanması gerekecektir[80].

V) ÜRÜN KİRASI SÖZLEŞMESİ

A) Genel Olarak

Ürün kirası 6098 sayılı TBK'nın 357 ila 378. maddeleri arasında düzenlemiş olan bir kira sözleşmesi türüdür[81]. TBK. m. 357/1'e göre ürün kirası sözleşmesi*;* kiraya veren tarafın, ürün veren bir şeyin ya da hakkın kullanımını ve ürünlerin devşirilmesini bedel karşılığında kiracı tarafa bırakmayı üstlenmiş olduğu bir sözleşmedir.[82] Bir başka ifadeyle ürün kirası sözleşmesi; kiralayan tarafın, ürün veren bir şeyin veya hakkın kullanımını veya bundan yararlanılmasını belirli bir bedel karşılığında kiracıya bırakmayı borçlandığı sözleşmedir[83].

---

[80] **EREN,** s. 404; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA,** s. 214.

[81] Belirtmek gerekir ki TBK'nın yanı sıra 1973 tarihinde çıkarılan Toprak ve Tarım Reformu Kanunu'nun 10 vd. maddelerinde de ürün kirası sözleşmelerini ilgilendiren, yenilik olarak nitelendirilebilecek bazı düzenlemeler mevcuttu. Ancak bu kanun Anayasa Mahkemesi'nin 19.10.1976 T. 1973-42 E. ve 1976-48 K. kararıyla iptal edilmiştir. Anayasa Mahkemesi'nin yeni bir kanun çıkartmak için verdiği bir yıllık süre de çoktan geçtiğinden, artık ürün kirası sözleşmelerine bu düzenlemelerin uygulanması mümkün değildir; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA,** s. 218, dn. 87. (Ayrıca tam karar metni için bkz. RG. 19.07.1977, S. 14599 **E.T: 15.11.2020**, **Corpus**)

[82] TBK. m. 357/1'de yer alan *"ürünlerin devşirilmesi"* ifadesinin, hakların ürün kirasına konu olduğu haller bakımından çok da uygun bir ifade olmadığına ilişkin bir görüş için bkz. **KILIÇOĞLU,** s. 325.

[83] **EREN,** s. 436; **KILIÇOĞLU,** s. 325-326; **ALTAŞ,** Hasılat ve Şirket Kirası, s. 73; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA,** s. 202; **ARAL/AYRANCI,** s. 256; **ERKAN,** Kutluhan, Ürün Kirasının Unsurları, Adi Kira ile Ayrım ve Ürün Kirasına Uygulanacak Hükümler, Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 12, S. 2, Y. 2013, s. 174; **SAĞLAM,** İpek, Türk Borçlar Kanunu'nun Ürün Kirası Sözleşmesine İlişkin Hükümlerinin Uygulama Alanı, İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 15, S. 2, Y. 2016, s. 468. İsviçre ve Alman Hukuku'nda *" kiralama -ürün kirası- sözleşmeleri (Pachtvertrag)"* bakımından yapılan değerlendirmeler için bkz. **BISANG/BURKHALTER/FUTTERLIEB/HEINRICH/MAAG/MÜLLER/ROHRER/STUCKI/TSCHUDI**, s. 11 vd; **SCHMID/STÖCKLI,** s. 170 vd; **GREINER,** s. 162 vd.

Bir ürün kirası sözleşmesinin kurulabilmesi için taraflarca sözleşmenin niteliğine uygun şekilde açıklanacak öneri ile kabul beyanlarına ihtiyaç vardır ve bu beyanların irade bozukluğu halleri yani hata, hile veya tehdit ile sakatlanmamış olması gereklidir[84]. Ayrıca ürün kirası sözleşmesinin geçerliliği, bu sözleşmenin TBK. m. 27'de düzenlenen hükümlere aykırı olmamasına da bağlıdır.

B) Hukuki Niteliği

Ürün kirası sözleşmesi rızai bir sözleşmedir ve dolayısıyla bu sözleşmenin geçerli bir biçimde kurulabilmesi için tarafların karşılıklı olarak anlaşması yeterli olup ayrıca kira konusu şeyin kiracıya teslim edilmiş olması zorunlu değildir[85]. Bir başka ifadeyle sözleşme, taraflar arasındaki anlaşmanın gerçekleştiği andan itibaren hüküm ve sonuçlarını doğurmaya başlayacaktır[86].

Ürün kirası sözleşmesi rızai bir sözleşme olma özelliği göstermesinin yanı sıra aynı zamanda diğer kira sözleşmeleri gibi ivazlı ve tam iki tarafa borç yükleyen (diğer bir ifadeyle sinallagmatik) bir sözleşmedir[87]. Ürün kirası sözleşmesi kişisel nitelikte bir hak doğuran sözleşmelerdendir ve bu tür sözleşme aynı zamanda taraflar arasında sürekli bir borç ilişkisi meydana getiren, belirli veya belirsiz süreli olarak kurulabilen sözleşmelerdendir[88].

C) Unsurları

Diğer kira sözleşmelerinde olduğu gibi ürün kirası sözleşmelerinin de kurulabilmesi için sözleşmenin içermesi gereken belli bazı unsurlar bulunmaktadır.

---

[84] **YAVUZ,** s. 342; **ALTAŞ,** Hasılat ve Şirket Kirası, s. 74; **GÜMÜŞ,** Kira, s. 312; **TANDOĞAN,** C.I/2, s. 11.

[85] **ALTAŞ,** Hasılat ve Şirket Kirası, s. 75 ve 80; **YAVUZ,** s. 343; **EREN,** s. 438; **KILIÇOĞLU,** 330.

[86] **KILIÇOĞLU,** s. 330; **SCHMID/STÖCKLI,** s. 170-172.

[87] **EREN,** s. 436; **KILIÇOĞLU,** s. 330; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN,** s. 314;

[88] **EREN,** 437-438; **ALTAŞ,** Hasılat ve Şirket Kirası, s. 75.

Bunlar; sözleşmenin konusunu ürün veren bir şeyin veya hakkın oluşturması, kullanma ve yararlanmanın belli bir süreliğine kiracıya devredilmesi, kira bedelinin belirlenmesi ve sözleşmenin esaslı unsurlarının üzerinde tarafların anlaşmasıdır. Belirtmek gerekir ki burada ürün kirasına ilişkin sayılmış olan bu unsurlardan yalnızca ilk ikisi inceleme konusu yapılacak, diğerleri daha önce kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler kısmında açıklığa kavuşturulduğu için, tekrara düşmemek amacıyla inceleme konusu dışında bırakılacaktır.

1) Konusunu Bir Hakkın ya da Ürün Veren Bir Şeyin Oluşturması

Ürün kirası sözleşmesinin konusunu mutlaka ürün veren bir şey ya da bir hak oluşturmalıdır [89]. Dolayısıyla sözleşmenin konusunu taşınır veya taşınmaz mal biçimindeki ürün veren bir şey oluşturabileceği gibi; oturma, intifa, üst hakkı gibi sınırlı ayni bir hak (veya alacak hakkı gibi şahsi bir hak) da oluşturabilir[90]. Bunun yanı sıra ticari, zirai veya sınai bir işletmenin de ürün kirasının konusunu oluşturabilmesi mümkündür [91]. Bu sebeple ürün kirasına aynı zamanda *"işletme kirası"* adı da

[89] Ürün, *"doğal ürün"* olabileceği gibi *"hukuki bir ürün"* de olabilir. Doğal ürün, toprağın doğal yolla veya organik olarak meydana getirdiği ürünleri ifade eden hukuki bir kavramdır. Bu bağlamda sebze, meyve ya da ot gibi şeyler doğal ürüne örnek verilebilirken; kira bedeli, faiz, temettü gibi gelirler hukuki ürüne örnek olarak gösterilebilir; **EREN,** s. 438; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA,** s. 202; **ALTAŞ,** Hasılat ve Şirket Kirası, s. 73; **ARKAN SERİM,** Azra, Hasılat Kirasında Tarafların Hak ve Borçları, Beşir Kitabevi, İstanbul, 2011, s. 2; **İNCEOĞLU,** C. 1, s. 24-26. Ayrıca bir semerenin doğal ürün olarak kabul edilebilmesi için gerekli olan koşullar hakkında daha fazla bilgi için bkz. **EREN,** Fikret/**BAŞPINAR,** Veysel, Toprak Hukuku, 5. Bası, Savaş Kitabevi, Ankara, 2017, s. 178; **SCHMID/STÖCKLI,** s. 170; **GREINER,** s. 163.

[90] **ARAL/AYRANCI,** s. 256; **EREN,** s. 439. Elbette kendisinden ürün elde edilebilen taşınır veya taşınmaz niteliğini haiz bir malın adi kira sözleşmesinin konusunu oluşturabilmesi de mümkündür. Örneğin; üzerinde hasat yapılarak zirai ürün elde edilebilecek boş bir tarlanın bu ürünleri elde etmek amacıyla değil de bir futbol sahası olarak kullanılması amacıyla kiralanmasında durum böyledir. Bu konuda daha geniş bilgi için bkz. **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA,** s. 203, dn. 27; **GREINER,** s. 163.

[91] *"Taraflar arasındaki ilişkinin hasılat kirasına konu teşkil edebilmesi için kiralananın niteliği itibarı ile ürün getiren veya ticari bir işletmeye konu olması ve işletme hakkıyla birlikte kiralanmış bulunması*

verilmektedir[92]. Bu bağlamda örneğin; lokanta, pastane veya motel gibi işletmelerin kirası da ürün kirası olarak kabul edilir[93]. Bunun gibi yine bir fabrikanın bütün tesis ve birimleriyle birlikte kiralanması da ürün (işletme) kirasına vücut verir[94]. Yine taşınmaz mallar gibi taşınırların da ürün kirasının konusunu oluşturabilmesi mümkündür; örneğin hayvan kirasında ya da işletme ruhsatıyla birlikte bir taksinin, dolmuşun veya otobüsün kiralanmasında durum böyledir[95].

2) Kullanma ve Yararlanmanın Belli Bir Süreliğine Devredilmesi

Ürün kirası sözleşmesi, kiralayanın kendisine ödenecek bir bedel karşılığında, ürün veren bir şeyin veya hakkın kullanılmasını ve bunun yanında (sözleşmeye konu ürünün veya hakkın) ürünlerinin devşirilmesini kiracıya devretmeyi üstlendiği bir

---

gerekir." Yargıtay 6. HD'nin 29.01.2008 T. 2007/12356 E. ve 2008/631 K. sayılı kararı **(E. T: 17.11.2020, Corpus).**

[92] Bir işletmenin kiraya verilmesi bakımından Yargıtay, mevcut kira ilişkisine Türk Borçlar Kanunu'nun ürün (hasılat) kirasına dair hükümlerinin uygulanabilmesi için, kiralananın demirbaşları ve işletme ruhsatı ile birlikte kiralanmış olması gerektiği görüşündedir. Bkz. Yargıtay 6. HD'nin 29.01.2015 T. 2014/13893 E. ve 2015/919 K. sayılı kararı **(E. T: 17.11.2020, Corpus**).

[93] İsviçre Borçlar Hukuku öğretisinde *"özellikle restoran veya lokanta işletmelerini"* ilgilendiren bir sözleşmenin *"niteliğinin belirlenmesi"* sıklıkla zorluklara yol açan bir özellik göstermektedir. Belirtmek gerekir ki tarafların kurmuş oldukları sözleşmeyi ne şekilde isimlendirdikleri de (bkz. OR Madde 18) böyle bir durumda belirleyici değildir. Dolayısıyla İsviçre Hukuku'nda kurulan sözleşmenin *"Miete"* (kira sözleşmesi) mi yoksa *"Pacht"* (kiralama-ürün kirası sözleşmesi) mı olduğunun doğru bir şekilde saptanabilmesi adına birtakım kriterlere başvurulması gereklidir. Buna göre; kiracı taraf kullanımı kendisine bırakılan işletmeyi üretimi sağlamak amacıyla önceden donatmak zorundaysa, taraflar arasında bir kira ilişkisinin (Miete) mevcudiyetinden bahsedilir. Buna karşılık, işletmenin başarısı esas olarak mekânın sunduğu kullanım imkanlarından, örneğin işletmeciye devredilen iş ilişkilerinden kaynaklanmaktaysa, somut olayda bir kiralama ilişkisinin (Pacht) varlığının söz konusu olduğundan bahsedilir; bu konuda daha detaylı bilgi için bkz. **BISANG/BURKHALTER/FUTTERLIEB/HEINRICH/MAAG/MÜLLER/ROHRER/STUCKI/TSCHUDI**, s. 12.

[94] **EREN,** s. 439.

[95] **TANDOĞAN,** C. I/2, s. 3 vd.

sözleşmedir[96]. Kiraya verenin devir borcu, sözleşmeye konu şey veya hakkı kullanma yetkisinin yanı sıra aynı zamanda bunlardan yararlanma ve bunları işletme yetkilerini devretmeyi de içerir[97]. Yargıtay'a göre de ürün kirası sözleşmelerinde kiracının kiralananı kullanma yetkisinin yanında kiralanandan yararlanma ve kiralananı işletme yetkilerinin bulunması da kanuni bir gerekliliktir[98].

Son olarak belirtmek gerekir ki kira konusu şeyi işletme ve bundan yararlanma hakkının devri *"belirli ve sınırlı bir süre için"* söz konusu olmalıdır. Taraflarca kurulmuş olan sözleşmede kira süresine ilişkin taraflarca kararlaştırılan böyle bir sınırlandırma mevcut değilse, bu süre yerel adete belirlenir. Somut olay bakımından bu şekilde bir belirlemenin de mümkün olmaması durumunda, ürün kirası sözleşmesinin belirsiz bir süre için yapıldığını kabul etmek gerekir[99].

---

[96] Ürün kirası sözleşmesinin konusunu oluşturan şeyin elverişli bir şekilde devri veya teslimi sözleşmenin ifası aşaması ile ilgilidir ve bu devir veya teslim için kanunda herhangi bir şekil şartı öngörülmemiştir. Ancak mevzuatta bazı ürün kirası sözleşmeleri bakımından devir noktasında özel hükümlere yer verilmiş olabilir. Bu konuya ilişkin daha geniş bilgi için bkz. **KILIÇOĞLU,** s. 331. Aynı zamanda bkz. **SCHMID/STÖCKLI,** s. 170-172; **GREINER,** s. 163.

[97] **EREN,** s. 440; **EREN/BAŞPINAR,** s. 179.

[98] "*...Hâsılat kirasında kiracının, kullanma yanında kiralananı işletmek ve ondan semereler almak yetkisi vardır. Kiralananın işletilmesi kiracı için aynı zamanda onun yükümlülüğüdür. Bu konudaki BK. m. 278/1 (TBK. m. 364/1) hükmü; 'Kiracı, kiralananı tahsis olunduğu dairede iyi bir surette işletmeye bilhassa hâsılata kabiliyetli bir halde bulundurmaya mecburdur' şeklindedir. Bunun nedeni hâsılat kirasının özelliğinden kaynaklanmaktadır..."* Yargıtay 14. HD'nin 26.01.2010 T. 2009/11379 E. ve 2010/619 K. sayılı kararı **(E. T: 18.11.2020, Corpus).**

[99] **EREN,** s. 440.

İKİNCİ BÖLÜM

SÖZLEŞMELERİN DEĞİŞEN KOŞULLARA UYARLANMASI KURUMUNUN GENEL ÇERÇEVESİ

I) SÖZLEŞMELERİN DEĞİŞEN KOŞULLARA UYARLANMASI KAVRAMI VE UYARLAMA KURUMUNUN AMACI

A) Sözleşmelerin Değişen Koşullara Uyarlanması Kavramı

Hayatın olağan akışı içerisinde bir sözleşmenin kurulduğu andaki koşullarında birtakım büyük, olağanüstü ve olumsuz değişiklikler ortaya çıkabilir[100]. Gerçekleşen bu büyük, olağanüstü ve aynı zamanda olumsuz değişiklikler sonucunda sözleşmenin kurulduğu esnada taraflarca göz önünde bulundurulan koşullardan esaslı bir şekilde sapılması ve dolayısıyla sözleşmenin kurulduğu an ile mevcut durum arasında bir uyumsuzluk gözlenmesi mümkündür[101]. Sözleşme koşullarında ortaya çıkan olağanüstü değişimler sonucunda yaşanan iki durum arasındaki bu uyumsuzluk, sözleşmenin (ve dolayısıyla sözleşmenin taraflarının) bu değişiklikten olumsuz bir şekilde etkilenmesi halini kaçınılmaz bir şekilde beraberinde getirir. Söz konusu olumsuzluk somut olayda kendisini, sözleşmenin kurulması esnasında orantılı olan edimin ifasının artık taraflardan biri için beklenememesi (veya diğer bir ifade ile sözleşmesel ilişkinin taraflardan birisi için çekilmez hale gelmesi) şeklinde gösterir. Burada çözüme kavuşturulması gereken, sözleşmenin kurulma ve ifa anında birbiriyle çelişmekte olan

[100] Öğretide yer alan bir görüşe göre böyle bir ihtimal genellikle taraflar arasında sürekli nitelikte bir borç ilişkisi kuran (kira ve hizmet sözleşmeleri gibi) sözleşmeler bakımından söz konusu olabilir; **EREN,** Fikret, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 25. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara, 2020, s. 502.

[101] Sözleşmenin kurulduğu anda mevcut olan koşullarla daha sonrasında zaman içerisinde ortaya çıkan koşullar arasında söz konusu olan bu uyumsuzluk, sözleşmenin kurulduğu anla ifa anı arasında bulunması gereken uyumun çökmesine sebep olur; zira bu iki ayrı durumda, sözleşme gerçeklerinin birbiriyle çelişmekte olduğu kabul edilir; **ARAT,** Ayşe, Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2006, s. 29 vd.

gerçeklerin ve sonradan edimler arasında ortaya çıkan dengesizliğin nasıl tekrar uyumlu bir hale getirileceği ve yaşanan bu olumsuz etkinin nasıl bertaraf edileceği sorunudur.

Böyle bir durumda sözleşme hukukuna egemen olan ahde vefa ilkesini işletmek hakkaniyete uygun olan sonuçlar ortaya çıkarmayabilir, zira böyle bir durumda taraflar arasında birtakım eşitsizliklerin doğması söz konusu olabilir. Bu sebeple Türk Borçlar Kanunu'nda kanun koyucu, sözleşme koşullarının sonradan önemli ölçüde ve olumsuz surette değişmesi, diğer bir ifadeyle işlem temelinin kısmen veya tamamen çökmesi halinde, TMK. m. 2'de düzenlenen dürüstlük kuralının da etkisiyle, sözleşmelerin değişen koşullara uyarlanabilmesini kabul etmiştir[102]. Bununla birlikte sözleşmelerin değişen koşullara uyarlanması kurumunun, 6098 sayılı TBK.'da *"Aşırı İfa Güçlüğü"* başlığı altında düzenlenen 138. madde hükmüyle Türk Hukuku'nda nihayet pozitif hukuk çerçevesinde kendisine yer bulduğunun da bu noktada önemle altının çizilmesi gerekir[103].

---

[102] **ARAT,** s. 80; **KAPLAN,** İbrahim, Hakimin Sözleşmeye Müdahalesi, 3. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara, 2013, s. 112. Hukuk sistemleri, Roma Hukuku'nda doğup gelişen *"Clausula Rebus Sic Stantibus"* ilkesini de sözleşmenin değişen koşullara uyarlanmasını ifade eden bir teori olarak kabul etse de bu teorinin çok daha gelişmiş ve objektif temellere oturmuş şekli olan *"işlem temeli"* teorisi, sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması bakımından modern hukuk sistemlerinde hali hazırda en çok tanınan ve kabul edilen görüş olarak karşımıza çıkmaktadır; **EREN,** Genel Hükümler, s. 503; **OĞUZMAN,** Kemal/**ÖZ,** Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler: Cilt 1, 20. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2022, s. 205, dn. 581.

[103] *TBK. m. 138: "(1) Sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülmeyen ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum, borçludan kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkar ve sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguları, kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirir ve borçlu da borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olursa borçlu, hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme, bu mümkün olmadığı takdirde sözleşmeden dönme hakkına sahiptir. Sürekli edimli sözleşmelerde borçlu, kural olarak dönme hakkının yerine fesih hakkını kullanır.*
(2) Bu madde hükmü yabancı para borçlarında da uygulanır."

Sözleşmelerin değişen koşullara uyarlanması kavramı; *"dar anlamda uyarlama"* ile *"geniş anlamda uyarlama"* olmak üzere iki gruba ayrılır. Dar anlamda sözleşmenin uyarlanması, genel olarak sözleşmenin ayakta tutularak yargılamayı yürüten hakim tarafından içeriğinin (daha başka bir ifadeyle tarafların yerine getirmekle yükümlü olduğu ifaya ilişkin modalitelerin) değiştirilmesi veya sözleşmenin süresinin uzatılıp kısaltılması suretiyle gerçekleştirilir. Buna karşılık sözleşmenin dar anlamda uyarlanarak ayakta tutulması mümkün değilse (bir başka ifadeyle böyle bir müdahalenin taraflar açısından hakkaniyete aykırı sonuçlar doğuracağı öngörülmekteyse) sözleşmenin dönme veya fesih yoluyla sona erdirilmesi geniş anlamda uyarlamayı (sıfıra uyarlama) ifade eder[104]. Belirtmek gerekir ki kira sözleşmeleri özelinde sözleşmenin dar ve geniş anlamda uyarlanmasının hakim tarafından ne şekilde gerçekleştirilmesi gerektiğine ilişkin detaylı açıklamalar bu çalışmanın üçüncü bölümünde (ve genel anlamda yeri geldiğinde çalışmanın farklı başlıkları altında) yapılacağından, burada dar ve geniş anlamda uyarlama kavramlarıyla ilgili bu kadarlık bir bilgi vermekle yetiniyoruz.

B) Uyarlama Kurumunun Amacı

1) Uyarlama Kurumunun Amacının Ekonomik Etkinlik ve Sözleşme Adaleti Açısından Değerlendirilmesi

Uyarlama kurumunun düzenlendiği TBK'nın 138. maddesiyle kanun koyucunun hedeflemiş olduğu amacın tespit edilmesi, uyarlama kurumunun sağlam bir hukuksal zemine oturtulabilmesi ve bu kurum etrafında cereyan edecek hukuki tartışmalar sonucunda tutarlı bir çıkarım yapılabilmesi açısından oldukça büyük önem arz etmektedir.

---

[104] Belirtmek gerekir ki Türk borçlar hukuku öğretisinde bazı yazarlar *"uyarlama"* kavramını *"sözleşmenin 'geniş anlamda' değişen koşullara uyarlanması"* olarak kabul etmektedir; bkz. **EREN,** Genel Hükümler, s. 503-504; **KAPLAN,** s. 118.

Uyarlama kurumunun amacının tespiti noktasında ekonomik bakış açısıyla hareket edilmesi durumunda; maddenin, ihdas edilen her hukuk kuralı gibi, sosyal refah seviyesinin yükseltilmesi amacına hizmet etmek için düzenlenmiş bir kanun hükmü olduğu sonucuna varılabilir. Öğretide TBK. m. 138'in amacını ekonomik bakış açısı çerçevesinde değerlendiren yazarlardan olan SANLI'ya göre; ifanın gerçekleştirilebilmesi için harcanması gereken maliyetin ciddi şekilde artması durumunda borçluya ifadan kaçınma imkanının tanınması gereklidir, dolayısıyla TBK. m. 138'de yer bulan *"borçludan TBK. m. 2 kapsamında ifanın beklenilemezliği koşulu"* bu ön kabule dayanmaktadır[105]. SEROZAN ve BAYSAL ise bu görüşün aksini savunmaktadır; yazarlara göre TBK. m. 138'in ekonomik bakış açısıyla değerlendirilmesi suretiyle böyle bir sonuca varılması doğru bir yaklaşım olmayacaktır; zira bu noktada ekonomik etkinlik değil, *"sözleşme adaleti prensibi"* ön plandadır[106]. GÜMÜŞ'e göre; sözleşmenin uyarlanması kurumu ilk tahlilde sözleşme güvenliğini, dolaylı açıdan ise kamu güvenliğini tesis ederek sözleşme adaletini sağlamayı hedefleyen hukuki bir kurumdur[107]. Son olarak TİLE'ye göre ise; yaşanan durum değişiklikleri sonucunda edimler arasındaki dengenin bozulması halinde sözleşmeye bağlılık ilkesine bir istisna getirilmesi zorunludur; işte söz konusu istisnayı sözleşmeleri değişen koşullara uyarlanması kurumu oluşturur ve mezkur kurum çerçevesinde sözleşmeye müdahale edilerek edimler arasındaki dengesizliğin giderilmesiyle sözleşme adaleti, sosyal devlet ilkesi çerçevesinde sağlanmış olur[108].

---

[105] **SANLI,** Kerem Cem, Hukuk ve Ekonomi Perspektifinden Sözleşme Hukuku ve Sözleşme Yaptırımlarının Ekonomik Analizi, 3. Bası, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2023, s. 445 vd.

[106] **BAYSAL,** Başak, Sözleşmenin Uyarlanması (m. 138 Aşırı İfa Güçlüğü), 4. Bası, On iki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2020, s. 30-31; **SEROZAN,** Rona Ahmet, Sözleşmeden Dönme, 2. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2007, s. 341.

[107] **GÜMÜŞ,** Mustafa Alper, Teorisiyle ve Yargıtay Uygulamasıyla Sözleşmenin Uyarlanması (TBK. m. 138), Yetkin Yayınları, Ankara, 2022, s. 2.

[108] **TİLE,** Latif, Uyarlama Sebebi Olarak Aşırı İfa Güçlüğü, Yetkin Yayınları, Ankara, 2021, s. 19-20.

Biz bu husus bakımından biz de *"sözleşme adaletinin sağlanması görüşüne"* katılıyoruz. Gerçekten TBK. m. 138'in amacının ekonomik etkinlik ilkesi çerçevesinde ortaya konulmaya çalışılması, uyarlama kurumunun uygulama alanının bir hayli daraltılması riskini de beraberinde getirecektir. Sonuç olarak koşulların sonradan öngörülemez bir biçimde değişmesi halinde sözleşme adaleti prensibi ve sözleşmeden beklenen yarar tehlikeye giriyorsa, sözleşmeye müdahale edilmesi zorunludur. Bir başka ifadeyle, kanaatimizce, sözleşmeye yapılacak olan müdahalenin ekonomik etkinlik ilkesi amacına değil bozulan sözleşme adaletinin yeniden tesisi amacına yönelik olduğunun bu noktada kabul edilmesi gerekir.

2) Uyarlama Kurumunun Amacının Zayıf Tarafın Korunması İlkesi ile İlişkisi

Uyarlama kurumu yüzeysel açıdan bir değerlendirmeye tabi tutulduğunda kurumun *"genellikle sözleşmenin zayıf tarafını korumayı amaçlayan"* bir nitelik gösterdiğinden bahsedilebilir. Gerçekten, taraflarca kurulmuş olan bir kira sözleşmesinde, sözleşmenin kurulduğu esnada öngörülemeyen ve sözleşmenin zayıf tarafı olarak nitelendirilebilecek kiracı tarafını ekonomik açıdan aşırı bir güçlüğünün içerisine sürükleyen durum değişiklikleri sonucunda uyarlama kurumuna işlerlik kazandırılması ve bu doğrultuda hakim tarafından *"kiracı taraf lehine sonuç doğuracak şekilde"* sözleşmenin dar ve geniş anlamda değişen koşullara uyarlanması, böyle bir niteliğin mevcudiyeti bakımından bir örnek teşkil etmektedir. Belirtmek gerekir ki bu sebeple; özellikle yaşanan ekonomik güçlükler nedeniyle uyarlama kurumuna işlerlik kazandırılması halinde, ilk etapta, kurumun dolaylı açıdan *"sözleşmenin zayıf tarafını korumayı amaçlayan"* bir özelliğe sahip olduğu söylenebilir[109].

Her ne kadar bahsi geçen örnek çerçevesinde bir değerlendirme yapıldığında kurumun yine amaçsal anlamda böyle bir özellik göstereceğinden bahsedilebilirse de

[109] **BAYSAL,** s. 33.

"uyarlamanın asıl maksadının" sözleşmenin zayıf tarafının korunması olduğunun söylenmesi, kurumun amacının tespiti noktasında doğru bir değerlendirme olmayacaktır. Zira böyle bir düşüncenin kabul edilmesi (tıpkı ekonomik etkinlik ilkesinin kabulünde olduğu gibi), uyarlamanın uygulama alanının daraltılması sonucunu doğuracaktır [110]. Gerçekten bu durum, uyarlamanın yalnızca sözleşmenin mağdur tarafının aynı zamanda sözleşmenin zayıf tarafı olması halinde hüküm ve sonuç doğurabilen bir kurum olarak kabul edilmesine yol açacaktır; ancak değişen koşullar nedeniyle mağdur olan taraf her zaman sözleşmenin zayıf tarafı olarak karşımıza çıkmamaktadır [111]. Örneğin bir kira sözleşmesinin değişen koşullara uyarlanması bakımından yalnızca sözleşmenin zayıf tarafında olduğu kabul edilen kiracının TBK. m. 138 hükmü çerçevesinde uyarlama imkanına sahip olduğunu kabul etmek doğru bir yaklaşım olmayacaktır; zira kiracının yanında kiralayan da öngörülemez nitelikteki durum değişikliklerinin edimler arasındaki dengeyi bozduğunu ileri sürerek tarafı olduğu kira sözleşmesinin değişen koşullara uyarlanmasını mahkemeden talep edebilme imkanına sahip olacaktır.

Sonuç olarak sözleşmede çöken işlem temelini yeniden tesis etmeyi amaçlayan uyarlama kurumunun sözleşmenin zayıf tarafının korunması ilkesine hizmet eden asli bir amacının varlığından bahsedilmesi mümkün değildir. Bu sebeple uyarlama kurumunun, zayıf tarafın korunması ilkesi açısından, *"tarafsız bir konumda bulunması gerektiğinin"* bu noktada önemle altının çizilmesi gerekir.

[110] **BAYSAL,** s. 34.

[111] **ARAT,** s. 173; **BURCUOĞLU,** Haluk, Hukukta Beklenmeyen Hal ve Uyarlama, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1995, s. 29-55; **BAYSAL,** s. 403.

II) SÖZLEŞMENİN DEĞİŞEN KOŞULLARA UYARLANMASI BAKIMINDAN KABUL EDİLEN GENEL İLKELER VE TEORİLER

A) Genel Olarak

Sözleşmelerin değişen koşullara uyarlanması kurumunun dayandığı birtakım genel ilkeler bulunmaktadır; söz konusu genel ilkeler, irade özerkliği ilkesi, sözleşme özgürlüğü ilkesi, ahde vefa ilkesi, Clausula Rebus Sic Stantibus teorisi ve işlem temeli teorisi şeklinde sıralanabilir. Belirtmek gerekir ki uyarlamanın genel çerçevesinin doğru ve net bir biçimde çizilebilmesi için söz konusu genel ilkelerin uyarlama bakımından neleri ifade ettiğinin açıklığa kavuşturulması gerekmektedir.

B) İrade Serbestisi ile Sözleşme Özgürlüğü İlkeleri

1) İrade Serbestisi İlkesi

Sözleşmelerin değişen koşullara uyarlanması kurumuna giden yol güzergahını çizebilmek ve bu amaçla bir sonraki başlık altında incelenecek *"sözleşme özgürlüğü ilkesinin"* hukuksal çerçevesini belirleyebilmek için öncelikle irade serbestisi kavramının neyi ifade ettiğinin açıklığa kavuşturulması elzemdir. Zira irade serbestisi ilkesi, borçlar hukuku alanındaki varlığını sözleşme özgürlüğü ilkesi aracılığıyla gösterdiğinden[112], bu başlık altında öncelikle irade serbestisi ilkesi inceleme konumuzu oluşturacak, ardından bir alt başlıkta sözleşme özgürlüğü ilkesine değinilecektir.

İrade serbestisi (diğer bir ifadeyle *irade özerkliği* veya *irade muhtariyeti*) ilkesi, genel anlamda özel hukuk düzenine ve bunun bir sonucu olarak da Türk Borçlar Hukuku sistematiğine egemen olan temel kavramlardan bir tanesidir. Özel hukuk düzeni

[112] **ARAT,** s. 42; **ANTALYA**, O. Gökhan, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt V/1-1, 2. Bası, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2019, s. 125; **KILIÇOĞLU,** Ahmet M., Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Genişletilmiş 22. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara, 2018, s. 115; **GÜMÜŞ,** Mustafa Alper, Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri, Yetkin Yayınları, Ankara, 2021, s. 203; **OĞUZMAN/ÖZ,** s. 24.

hak sahibi olan kişilere kendi özgür iradeleri aracılığıyla içine girmiş oldukları hukuki ilişkiler bakımından kural koyma yetkisi vermektedir. İşte insanların, kurmuş oldukları hukuki işlemler bakımından, *"bir kural koyabilme yetkisine sahip olmasına"* irade serbestisi ilkesi adı verilir[113]. Bir başka ifadeyle bu ilke; geleceklerini tayin edebilmeleri bakımından *"özgür canlılar"* olarak kabul edilen kişilere hukuk düzeni tarafından verilen yetkiyi ifade eder ve bunun yanında özel hukuk düzeninin, liberal hukuk felsefesinin ve dolayısıyla sözleşme özgürlüğü ilkesinin temel dayanaklarından bir tanesini oluşturur[114]. Gerçekten meseleye kişiler bağlamında bakıldığında, kendi menfaatini en iyi savunacak ve gözetecek olanın yine o kişinin kendisi olacağı muhakkaktır. Hukuk düzenleri de bu varsayımdan hareketle onlara hukuki ilişkilerini serbestçe kurabilme, değiştirebilme ve sona erdirebilme serbestliği bahşetmektedir[115]. Sonuç olarak kişiler, irade serbestisi ilkesi sayesinde, kuracakları hukuki işlemler ile uyacakları kuralları bizzat belirleme, aslında bir anlamda kendi kanunlarını oluşturabilme olanağına sahip olmaktadır[116].

---

[113] **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU,** Necip, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, Birinci Cilt, 4. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2008, s. 501; **KAPLAN,** s. 17; **EREN,** Genel Hükümler, s. 17; **OĞUZMAN/ÖZ,** s. 24; **ANTALYA**, s. 125; **GÜMÜŞ,** Genel Hükümler, s. 204.

[114] **ARAT,** s. 42; **EREN,** Genel Hükümler, s. 17; **SÖĞÜTLÜ,** Özlem, Roma Özel Hukuku Ders Kitabı, 3. Bası, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2022**,** s. 476; **GÜMÜŞ,** Genel Hükümler, s. 203.

[115] Belirtmek gerekir ki sözleşme özgürlüğü kavramı açısından öğretide yapılan bir ayrıma göre; bu ilke ilk tahlilde sözleşmeyi yapan kişinin *"iradesi"* olarak ortaya çıkmakta, sonrasında ise kendi içerisinde bir sözleşmeyi yapıp yapmama ve sözleşmenin içeriğini belirleme özgürlüğü olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Bu konuda daha geniş bilgi için bkz. **IŞIKTAÇ,** Yasemin, Hukukun Kaynağı Olarak Sözleşme, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2007, s. 313; **OĞUZMAN/ÖZ,** s. 24.

[116] **DOĞAN,** Murat/**ŞAHAN,** Gökhan/ **ATAMULU,** İsmail; Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 2. Bası, Seçkin Yayınları, Ankara, 2021, s. 36-40.

2) Sözleşme Özgürlüğü İlkesi

Bir önceki başlık altında da ifade edildiği üzere irade serbestisi ilkesi Türk Borçlar Hukuku alanında kendisini *"sözleşme özgürlüğü ilkesi"* olarak gösterir; zira irade serbestisi, hukuksal işlemler ve dolayısıyla sözleşmeler yoluyla kendisine uygulama alanı bulan bir ilkedir[117]. Bu sebeple sözleşme özgürlüğü ilkesi, irade serbestisinin doğal bir sonucu olarak ortaya çıkar ve aynı zamanda sözleşmeler hukukunun da temelini oluşturur[118].

Sözleşme özgürlüğü ilkesi, kişilerin istedikleri sözleşmeyi hukuk düzeninin sınırları içerisinde kalmak koşuluyla diledikleri gibi kurabilme özgürlüğünü ifade etmektedir[119]. Anayasa'nın 48/1 maddesi ile de teminat altına alınmış bulunan sözleşme

[117] **TEKİNAY,** Selahattin Sulhi/**AKMAN,** Sermet/**BURCUOĞLU,** Haluk/**ALTOP,** Atilla, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 7. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1993, s. 363; **ARAT,** s. 43; **KAPLAN,** s. 17; **OĞUZMAN/ÖZ,** s. 24; **EREN,** Genel Hükümler, s. 17 vd; **GÜMÜŞ,** Genel Hükümler, s. 203. Anglo-Sakson, Kıta Avrupası ve Latin Amerikan Hukuk sistemleri bir arada incelendiğinde, irade serbestisi ilkesinden doğan hürriyetleri; sözleşme özgürlüğünün, mülkiyet ve miras haklarının ve temel özgürlüklerin oluşturduğu söylenebilir. Bu açıdan bakıldığında da irade serbestisinin alt dallarını oluşturan özgürlüklerden Borçlar Hukuku kapsamında değerlendirilmesi gerekenin sözleşme özgürlüğü ilkesi olduğu açıkça görülmektedir; **IŞIKTAÇ,** s. 313-314.

[118] Liberal felsefenin ideolojik temeli olarak da ifade edilebileceğimiz irade serbestisi ilkesine dayanan sözleşme özgürlüğü ilkesinin liberal anayasalarla birlikte özel hukuk alanında yerini almaya başladığı söylenebilir. Bununla birlikte Roma Hukuku bakımından bir değerlendirme yapıldığında sözleşme özgürlüğü (ve dolayısıyla irade özerkliği) ilkesinin Romalı hukukçular tarafından *"genel anlamda"* bilindiği ve hukuki alanda kullanıldığı görülmektedir. Roma Hukuku'nda *"autonomia privata"* (irade özerkliği) ve sözleşme özgürlüğü kavramları hakkında daha fazla bilgi için bkz. **SÖĞÜTLÜ,** s. 475-477.

[119] **NOMER,** N. Haluk, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 14. Bası, Beta Yayınları, İstanbul, 2015, s. 57; **KILIÇOĞLU,** Genel Hükümler, s. 79. Belirtmek gerekir ki öğretide bizim de katıldığımız BAYSAL'ın görüşüne göre; sözleşme özgürlüğü ilkesi geçmişteki önemini günümüzde de korumaktadır; bununla birlikte sözleşmesel bir ilişkide tesis edilmesi ve korunması önem arz eden sözleşme adaleti kavramı ise eskiye kıyasla oldukça gelişmiş bir kavramdır. Bu sebeple hala önemini koruyan sözleşme özgürlüğü ilkesi, sahip olduğu mutlaklığı artık sözleşme adaletinin sağlanmasına bırakmıştır. Açıklanan sebeple, günümüzde, sözleşme özgürlüğünün değil sözleşme adaletinin mutlaklığından bahsetmek ve bunun tesis edilmesi için gerekli önlemleri almak son derece önemlidir; **BAYSAL,** s. 15.

özgürlüğü ilkesi[120], *"Taraflar, bir sözleşmenin içeriğini kanunda öngörülen sınırlar içinde özgürce belirleyebilirler…"* hükmüyle 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 26. maddesinde de düzenlenmiş bulunmaktadır[121]. Bununla birlikte belirtmek gerekir ki söz konusu ilke, kanun koyucu tarafından, TBK. m. 26'da yalnızca sözleşmenin içeriği bakımından dar bir kapsamda ele alınmıştır. Bir başka ifadeyle, söz konusu düzenleme, kanaatimize göre oldukça isabetsiz bir biçimde, sözleşme özgürlüğü ilkesinin bütün yönlerini kapsamamaktadır. Şöyle ki; bu ilke taraflara yalnızca sözleşmenin içeriğini (serbestçe) belirleme yetkisi vermez; zira sözleşme özgürlüğü ifadesiyle sözleşme yapma veya yapmama, yapılan sözleşmenin içeriğini değiştirebilme, sözleşmenin karşı tarafını seçebilme, tipini ve şeklini belirleyebilme ile sözleşmeyi sona erdirebilme özgürlüklerini içeren oldukça geniş kapsamlı bir kavram anlaşılır[122]. Açıklanan sebeple, kanun koyucunun, TBK. m. 26 hükmünde sözleşme özgürlüğü bakımından mezkur

[120] 1982 Anayasası'nın 48. maddesiyle herkese hem istediği alanda çalışma hem de sözleşme yapma özgürlüğü bahşedilmiştir. Belirtmek gerekir ki 1982 Anayasası, sözleşme özgürlüğünü aynı zamanda mülkiyet ve miras haklarıyla da bütünleştirmiştir. Dolayısıyla sözleşme özgürlüğü de Anayasal anlamda temel hak ve özgürlükler içerisinde yerini alan bir hukuki kurumdur; **IŞIKTAÇ,** s. 313- 314.

[121] Bir önceki dipnotta da ifade edildiği üzere, sözleşme serbestisi ilkesi bir temel hak ve özgürlük olarak 1982 Anayasası'nın 48. madde metninde de kendisine yer bulmaktadır. Bu noktada kısaca belirtmek gerekir ki, Anayasa'nın temel hak ve özgürlükleri ilgilendiren hükümleri, kişiler arasındaki *"yatay ilişkileri"* düzenleyen özel hukuk alanında doğrudan uygulanma imkanı bulamazlar. Zira bu tür düzenlemeler, devlet ve kişiler arasındaki "*dikey ilişkileri"* ilgilendirmektedir. Dolayısıyla anayasal düzenlemelerin özel hukuk üzerindeki etkisi, doğrudan değil, dolaylı bir biçimde yani belli tipteki bazı normlar aracılığıyla (örn. çerçeve hükümler vasıtasıyla) gerçekleşir. Sonuç olarak hakim, temel hak ve hürriyetleri ilgilendiren hukuk kurallarından bahsi geçen çerçeve hükümlerin içini doldururken yararlanır. Bu konuda daha geniş bilgi için bkz. **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU,** s. 501-502.

[122] **TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP,** s. 362; **KILIÇOĞLU,** Genel Hükümler, s. 115 vd; **EREN,** Genel Hükümler, s. 18; **KAPLAN,** s. 17-18; **GÜMÜŞ,** Genel Hükümler, s. 209.

hususları da içerisine alan daha kapsamlı bir düzenlemeye gitmesi kanaatimizce bu noktada çok daha doğru bir yaklaşım olacaktır[123].

Sözleşme özgürlüğü ilkesiyle, taraflara, bir sözleşmesel ilişkiyi kurarken geniş bir serbesti alanı tanınmaktadır; ancak önemle belirtmek gerekir ki bu noktada *"mutlak bir serbesti alanının" varlığından* bahsedebilmek mümkün değildir[124]. Bu sebeple kanun koyucu tarafından 6098 sayılı TBK'da da sözleşme özgürlüğü ilkesine birtakım sınırlandırmalar getirilmiş bulunmaktadır[125]. Söz konusu sınırlandırmalardan bir tanesi, sözleşmenin *"içeriğini belirleme"* özgürlüğüne getirilmiş olan sınırlandırmalardır. Gerçekten TBK'nın 26. ve 27. maddeleri birlikte değerlendirildiğinde sözleşme özgürlüğünün sınırları; sözleşmenin içeriğinin kanunun emredici hükümlerine, kamu düzenine, ahlaka, kişilik haklarına aykırılık teşkil etmemesi ve sözleşmenin konusunun imkansız olmaması şeklinde sıralanabilir. Bunun yanı sıra taraflar, sözleşmeyi yapma, sözleşmenin karşı tarafını seçme, sözleşmenin şeklini ve içeriği belirleme ve nihayetinde sözleşmeyi ortadan kaldırma veya değiştirme hususlarında da belli bazı sınırlandırmalara tabi tutulmuşlardır. Örneğin taraflar yapmış oldukları sözleşmeyi değiştirme ve ortadan kaldırma noktasında bir serbestiye sahiptir ve bu serbesti sayesinde taraflar, daha önce kurmuş oldukları bir sözleşmenin hükümlerinde değişiklik yapabilecekleri gibi sözleşmeye son da verebilirler[126]. Ancak belirtmek gerekir ki, taraflar böyle bir durumda tek taraflı olarak sözleşmeyi değiştirme veya sona erdirme

[123] 818 sayılı mülga Borçlar Kanunu'nun 19. maddesinde düzenlenen sözleşme serbestisi ilkesinin de kapsamının oldukça dar olduğu yönündeki benzer bir eleştiri için bkz. **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU,** s. 501.

[124] **EREN,** Genel Hükümler, s. 277; **OĞUZMAN/ÖZ,** s. 84-93; **KILIÇOĞLU,** Genel Hükümler, s. 82.

[125] Bununla birlikte, daha önce de ifade edildiği üzere, sözleşme özgürlüğü ilkesi Anayasa'nın 48. maddesinde düzenlenmiş bir temel hak ve hürriyettir ve bu sebeple yine Anayasa'da yer alan temel hak ve hürriyetlerin sınırlandırılmasına ilişkin hükümlere de tabidir.

[126] **ANTALYA,** s. 125-126; **KILIÇOĞLU,** Genel Hükümler, s. 83; **EREN,** Genel Hükümler, s. 332; **TANDOĞAN,** s. 11.

hakkına ise sahip değildir. Zira sözleşmeler hukukuna egemen olan ve bir sonraki konu başlığımızı oluşturan *"ahde vefa (pacta sunt servanda) ilkesi"* uyarınca, kural olarak, tarafların kurdukları sözleşmeleri tek taraflı olarak sona erdirmeleri mümkün olmayacaktır[127].

Sözleşme özgürlüğü ilkesi bakımından yapmış olduğumuz bu genel açıklamaların ardından araştırma konumuz çerçevesinde bir değerlendirme yapmak gerekirse; sözleşme özgürlüğü ilkesi sayesinde tarafların, kurmuş oldukları bir sözleşmede olumlu veya olumsuz nitelikte sözleşmesel uyarlama hükümleri öngörebilmeleri mümkün olacaktır. Buna göre; sözleşmede açık ya da örtülü bir biçimde öngörmüş oldukları *"olumlu"* uyarlama hükümleriyle taraflar, TBK. m. 138 hükmünü bertaraf ederek, sözleşmenin ne şekilde değişen koşullara uyarlanacağını kararlaştırabilme imkanına sahiptir. Bununla birlikte tarafların kurmuş oldukları sözleşmede, yine sözleşme özgürlüğü ilkesi çerçevesinde, *"olumsuz"* bir uyarlama hükmü öngörmüş olmaları durumunda ise kurulan sözleşme değişen koşullara uyarlanamayacak, bir başka ifade ile sözleşmenin kurulduğu esnada var olan koşullar sonradan ne ölçüde değişirse değişsin, yüklenilen edimlerin taraflarca sözleşmenin kurulduğu koşullarla ifa edilmesi söz konusu olacaktır. Görüldüğü üzere taraflar, bahsi geçen olumlu veya olumsuz uyarlama hükümlerini TBK. m. 26 hükmünün kendilerine tanıdığı sözleşme özgürlüğü ilkesi uyarınca, kurmuş oldukları sözleşmede öngörebilme imkanına sahiptir. Belirtmek gerekir ki tarafların sözleşmede yer verdikleri olumlu veya olumsuz uyarlama hükümleri, çalışmanın üçüncü bölümünde; *"Kira Sözleşmelerinin Uyarlanabilmesi İçin Gerekli Olan Koşullar"* başlığı altında ayrıntılı olarak inceleneceğinden, mezkur konu hakkında sözleşme özgürlüğü ilkesi çerçevesinde bu kadarlık bilgi vermekle yetiniyoruz.

[127] **KILIÇOĞLU,** Genel Hükümler, s. 83-84.

C) Ahde Vefa İlkesi

1) Genel Olarak

Tarafların bir sözleşmeyi kurarken birbirlerine vermiş oldukları sözler, insan ilişkilerinin temelini oluşturmaktadır. Bununla birlikte, sözleşme özgürlüğü ilkesi uyarınca herkes bir sözleşmesel ilişkiyi kurup kurmamakta serbest olduğu için, kurulmuş olan ve geçerlilik koşullarını taşıyan bir sözleşme taraflar arasında artık bir *"kesinlik"* arz edecektir[128]. Bahsi geçen genel kuralın bir sonucu olarak da borçlu taraf, sözleşmenin kurulmasının ardından, artık içinde olduğu sözleşmesel ilişki bakımından herhangi bir çıkarının bulunmadığını ileri sürerek yerine getirmekle yükümlü olduğu edimin ifasından vazgeçemeyecektir. Hatta ifanın gerçekleştirilmesi borçlunun ekonomik anlamda mahvına yol açacak olsa bile, sözleşmeden doğan borç yerine getirilmek zorundadır[129]. Böyle bir gerekliliğin temel felsefesi şudur: Kendisine irade adı verilen bir güç bahşedilmiş olan kişi (borçlu), bir sözleşmeyi kurarken etraflıca düşünerek ve tüm olasılıkları göz önünde bulundurarak hareket etmek ve bu doğrultuda ileride karşılaşacağı *"sürprizleri"* bahsi geçen irade gücünü kullanmak suretiyle öngörerek sözleşmeye, tabiri caiz ise kendisi açısından bir *"emniyet supabı"* vazifesi görecek birtakım hükümler koymak mecburiyetindedir. Dolayısıyla eğer borçlu taraf sözleşmenin kurulmasının ardından gerçekleşecek olumsuz durumları göz önünde

[128] Bu durum Fransız Medeni Kanunu'nun 1134. maddesinde şu şekilde yerini bulmaktadır: "*Kanuna uygun bir biçimde kurulmuş olan sözleşmeler, onu yapanlar bakımından kanun değerindedir."* **GÜRSOY,** Kemal Tahir, Hususi Hukukta Clausula Rebus Sic Stantibus (Emprevizyon Nazariyesi), Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara, 1950, s. 7; **ANTALYA,** O. Gökhan, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt V/1-3, 2. Bası, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2019, s. 305.

[129] Örn. bir kira sözleşmesinin tarafları sözleşmede kararlaştırmış oldukları edim üzerinden borç ilişkisini devam ettirmek ve bunun bir sonucu olarak sözleşmeyle yüklenmiş oldukları borçları koşullar ne ölçüde değişirse değişsin ifa etmek zorundadırlar; dolayısıyla kira sözleşmesindeki koşulların değiştiği gerekçesiyle bedelin artırılması veya azaltılması için taraflarca bir dava açılması *"ahde vefa ilkesi çerçevesinde"* mümkün değildir; **YAVUZ,** s. 562; **GÜMÜŞ,** Kira, s. 81; **URAL ÇINAR,** Nihal, Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları, On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2014, s. 112.

bulundurmak suretiyle kurmuş olduğu sözleşmeye kendini koruyan hükümler koymamışsa, bu ihmalkarlığının *"cezasına"* katlanmak durumunda kalacaktır[130].

İşte bir sözleşmenin kurulmasının ardından borçlu tarafın, sözleşmenin gerektirdiği yükümlülükleri aynen yerine getirmek zorunda olmasını, diğer bir ifadeyle sözüne bağlı kalması ile borcuna sadık (vefalı) olmasını ifade eden ve bu bağlamda hukuki güvenlik, doğruluk ve dürüstlük kuralları gereğince sözleşmeler hukukunun temel prensiplerinden biri olarak kabul edilen ilkeye; *ahde vefa (verilen söze bağlılık veya sözleşmeyle bağlılık) ilkesi"* adı verilir[131]. Latincede; "*pacta sunt servanda" (kurulan anlaşmalara/sözleşmelere uyulması gerekir[132])* tabiriyle ifade edilen bu ilke, verilen söze duyulan saygının, toplum yaşamının devamının temel dayanaklarından biri olduğunu göstermektedir[133]. Gerçekten, ahde vefa ilkesi bakımından var olan söz konusu genel yükümlülüğün sözleşmenin taraflarınca ihlal edilmesi sonucunda ortaya

---

[130] **GÜRSOY,** s. 7; **ARAT,** s. 52; **KAPLAN,** s. 118; **ANTALYA,** C. V/1-3, s. 305.

[131] **WIEN,** Andreas, Bürgerliches Recht: Eine Praxisorientierten Einführung, Gabler Verlag, Meppel, 2012, s. 115; **ARAT,** s. 51-52; **GÜMÜŞ,** Genel Hükümler, s. 885; **AYAN,** Mehmet, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 11. Bası, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2016, s. 241; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 1; **EREN,** Genel Hükümler, s. 543; **KILIÇOĞLU,** Genel Hükümler, s. 346; **GÜRSOY,** s. 10. Yapılan bu tanımdan hareketle belirtmek gerekir ki ahde vefa ilkesi, ortaya çıkış noktası bakımından öğretide *"ahlaki bir ilke"* olarak kabul edilmektedir. **SEROZAN,** s. 23; **BAYSAL,** s. 11; **SÖĞÜTLÜ,** s. 473. Bunun yanında sözleşmeyle bağlılık ilkesini tabii (doğal) hukuktan kaynaklanan bir ilke olarak kabul eden görüş için bkz. **SUPIOT,** Alain, Homo Juridicus- Hukukun Antropolojik İşlevi Üzerine Bir Deneme, 2. Bası, Dost Kitabevi Yayınları, Ankara, 2014, s. 99.

[132] **ERDOĞMUŞ,** Belgin, Hukukta Latince Terimler Özlü Sözler, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 2004, s. 94; **YILMAZ,** Ejder, Hukuk Sözlüğü, 4. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara, 1992, s. 39 ve 716.

[133] Toplumsal açıdan barındırdığı bu büyük önemin yanında, ayrıca, bu ilkenin ahlak felsefesi açısından da oldukça merkezi bir öneme sahip olduğunun bu noktada altının çizilmesi gerekir. Zira ilke, toplumsal değil de kişi bazında ele alındığında, ahlaki açıdan söz veren kişinin içerisinde var olan *"sözüne uyması gerekliliği hissiyatının"* bir yansımasını oluşturmaktadır. Ayrıca verilen söze bağlılık ilkesi, ahlaki alanı olduğu kadar hukuki alanı da belirgin hale getirir; zira, sözleşmenin taraflarının hukuki anlamda ne ile bağlı olacağı, önceki yükümlülüklerinin ve ek yükümlerinin ne olduğu hep bu ilke sayesinde anlaşılır. Bu konuda daha fazla bilgi için bkz. **IŞIKTAÇ,** Yasemin, Hukukun Kaynağı Olarak Sözleşme, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2007, s. 221-222.

çıkabilecek tehlikeler, bütün toplumsal yapıyı sarsabilecek riskleri de beraberinde getirmektedir[134].

Temelleri Roma Hukukuna dayanan ve bununla birlikte kanonik hukuk sistemi tarafından geliştirilen ahde vefa ilkesi[135], bir sözleşmeyi kurarken verdikleri sözlere taraflarca bağlı kalınmasını ve dolayısıyla bu doğrultuda *"sözleşmenin kurulduğu şekliyle korunması gerektiğini"* öğütlemektedir[136]. Diğer bir ifadeyle ahde vefa ilkesi, bir sözleşmenin geçerli olarak kurulmasının ardından, koşullar olumsuz bir şekilde değişmiş olsa dahi, sözleşmenin gereklerinin taraflarca "*aynen"* yerine getirilmesi zorunluluğunu ifade eden bir ilkedir[137]. Bu nedenle durum ve koşullar zaman içerisinde olumsuz bir şekilde değişse bile söz konusu durum değişikliklerinin kurulmuş olan sözleşme yahut tarafların edim yükümlülükleri bakımından olumsuz bir etki doğuracağından bahsedilemeyecektir [138] . Dolayısıyla mezkur ilke gereğince;

---

[134] **IŞIKTAÇ,** s. 220-226; **SUPIOT,** s. 99-127.

[135] **ARAT,** s. 51. Pacta sunt servanda'nın, her ne kadar Roma Hukuku temelli bir ilke olduğundan bahsedilebilirse de ilkenin gelişimini kanonik hukuk çerçevesinde gerçekleştirdiğinin altının önemle çizilmesi elzemdir; zira Hristiyanlık dini çerçevesinde ahlaki bir yükümlülüğe dayanan bu ilke, zamanla bütün sözleşmeleri kapsamına almış ve daha sonraki süreçte kanonik hukuktan medeni hukuka aktarılmıştır. Bu konuda daha fazla bilgi için bkz. **SÖĞÜTLÜ,** s. 473-474.

[136] **BAYSAL,** s. 9. Belirtmek gerekir ki ahde vefa ilkesi hukukun yazılı olmayan ancak temel nitelik taşıyan bir ilkesidir; **ERMAN,** Hasan, Borçlar Hukuku'nda Akit Serbestisi ve Genel Olarak Sınırlamaları, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 38, S. 1-4, Y. 1973, s. 601-620; **ARAT,** s. 51; **TUNÇOMAĞ,** Alman Hukukunda Borcun İfasında Aşırı Güçlük (Muamelenin Temeli) ile İlgili Objektif Görüşler, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, C. 32, S. 2-4, Y. 1966, s. 885.

[137] **KILIÇOĞLU,** Genel Hükümler, s. 346; **EREN,** Genel Hükümler, s. 481-482. Buna göre mezkur ilkenin mutlak bir biçimde uygulanması neticesinde, taraflar, örn. kurmuş oldukları bir kira sözleşmesinde öngördükleri hükümlere uymak ve bu çerçevede sözleşmede anlaşmaya vardıkları kira bedeli miktarı üzerinden borç ilişkisini devam ettirmek durumundadırlar; **YAVUZ,** s. 562.

[138] Tarafların sözleşmeyi değiştirmeksizin aynen uygulamaları sonucunu doğuran ahde vefa ilkesi, irade serbestisi ilkesiyle de doğrudan bir ilişki içerisindedir. Zira söz konusu ilke de tarafların kendi özgür iradeleriyle serbestçe kurmuş oldukları sözleşmeyi aynen uygulamalarını gerektiren bir ilkedir. Dolayısıyla taraflar, söz konusu ilkenin *"faydalarından"* yararlanırken *"olumsuz sonuçlarına"* da katlanmalıdırlar. Bu nedenle irade serbestisinin sunmuş olduğu özgürlük alanı içerisinde, bir sözleşmenin kurulmasının ardından koşullar değişse ve bunun sonucunda bir aşırı ifa güçlüğü hali ortaya çıksa bile,

sözleşmenin kurulmasının ardından durum ve koşulların son derece kötüleşmesi ve ağırlaşması halinde bile sözleşmenin kurulduğu koşullarda bir değişikliğe gidilmesi gündeme gelmeyecek ve sözleşme kural olarak başlangıçta kararlaştırıldığı biçimde taraflarca yerine getirilecektir[139]. Belirtmek gerekir ki kişiler arasında söz konusu olan iktisadi ve hukuki ilişkiler noktasında hukuki güvenlik de böylelikle sağlanmış olacaktır[140].

Yapılan açıklamalar doğrultusunda sözleşmeyle bağlılık ilkesinden çıkarılması gereken iki önemli sonuç bulunmaktadır. Söz konusu sonuçlardan ilki (sözleşmeden ya da kanundan kaynaklanan ayrıksı bir durum söz konusu olmadığı müddetçe) tarafların tek taraflı olarak kurdukları sözleşmeyi *"değiştiremeyeceği"* ve bununla birlikte *"sona da erdiremeyeceği"* hususudur[141]. Diğer bir sonuç ise, ilerleyen süreçte ortaya çıkan bir uyuşmazlık sebebiyle söz konusu uyuşmazlığın çözümü için taraflarca hakime başvurulması durumunda, hakimin uyuşmazlığı çözerken *"sözleşmede kararlaştırılmış olan kurallara ve sözleşmenin içeriğine bağlı kalacak"* olmasıdır[142].

---

taraflar, sözleşmeyi kurulduğu andaki hal ve koşullarıyla aynen uygulamak durumundadırlar; **KAPLAN,** s. 112. Ayrıca bkz. **ANTALYA,** C. V/1-3, s. 305.

[139] **İMRE,** Zahit, Türk Medeni Hukukuna Göre Hakimin İktisadi Meseleler Karşısında Durumu (Türk Medeni Kanunu'nun Değiştirilmesinde Zorunluluk Var Mıdır?), Prof. Dr. Fikret Arık'a Armağan, Sevinç Matbaası, Ankara, 1973, s. 155. Zira kurulan bir sözleşmeyle birlikte taraflar arasında geleceğe ilişkin bir bağ kurulmuş olur, ahde vefa ilkesi niteliği itibariyle gelecekte meydana gelecek durum değişikliklerini öngörebilmeyi gerektirdiğinden, bu ilke çerçevesinde ileride yaşanacak durum değişiklikleri sonucunda bile tarafların sözleşmeyle yüklenmiş oldukları edimleri aynen yerine getirmeleri söz konusu olur; **AKYOL,** Şener, Dürüstlük Kuralı ve Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2008**,** s. 77; **ARAT,** s. 52.

[140] **İMRE,** s. 155; **ARAT,** s. 182-183; **KAPLAN,** s. 118; **BURCUOĞLU,** Beklenmeyen Hal, s. 6; **ÖZYAKIŞIR,** s. 232.

[141] **ARAT,** s. 50; **TERCIER,** Pierre/**PICHONNAZ,** Pascal/**DEVELİOĞLU,** H. Murat, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2016, s. 295.

[142] **TERCIER/PICHONNAZ/DEVELİOĞLU,** s. 295-296; Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin bu hususa ilişkin vermiş olduğu bir karar şu şekildedir: *"...Sözleşme hukukuna egemen olan sözleşmeye bağlılık (Ahde Vefa) ilkesi, hukukumuzda da kabul edilmiştir. Sözleşmeye bağlılık ilkesi uyarınca taraflar*

2) Ahde Vefa İlkesinin Sınırlandırılması

Borçlar Hukuku'na hakim olan ana ilkelerden biri ahde vefa ilkesi olmakla birlikte, bahsi geçen prensibin sınırlarının nereye kadar uzanması gerektiğinin tespitinin de yapılması gerekir. Gerçekten bu noktada, sözleşmenin kurulmasının ardından ifa engeli oluşturan bir olgunun ortaya çıkması ve söz konusu olgunun mutlak bir imkansızlık hali yaratmamakla birlikte buna yakın bir sonuç doğurması durumunda *"borçluya bir şikayet hakkının tanınıp tanınmayacağı"* sorusunun cevabının ortaya konulması elzemdir[143].

Tarihsel süreç açısından bakıldığında; bu sorunun cevabının Roma Hukuku'nda *"Clausula Rebus Sic Stantibus"* teorisi ile verilmeye başlandığı söylenebilir. Clausula teorisi, genel anlamda, yalnızca sözleşme kurulurken var olan koşulların aynı kaldığı müddetçe tarafların sözleşmeyle bağlı kalacağını öngören hukuki bir kurumdur. Bir başka ifadeyle bu teoride; sözleşmeyle yüklenilen edimlerin ifasının öngörülemeyen bir nedenle imkansızlaşması durumunda, tarafların sözleşmeye bağlı kalmayacağından bahsedilir[144]. Clausula teorisi bakımından bu noktada, Birinci Dünya Savaşı ve

---

sözleşme süresi ile bağlı olup kural olarak akdin süresinden önce feshi mümkün değildir. Aksi durumda haklı bir neden olmaksızın sözleşmeyi fesheden tarafın, karşı tarafın zararını tazmin etme yükümlülüğü doğar. Ancak sözleşmede kiracı lehine erken fesih hakkı tanınabilir. Bu durumda feshin sözleşmede kararlaştırılan koşullara uygun olması gerekir..." Yargıtay 3. HD.'nin 17.01.2017 T. 2017/260 E. ve 2017/112, K. sayılı kararı **(E.T: 07.03.2021, Corpus).**

[143] **GÜRSOY,** s. 7-8; ANTALYA'ya göre ahde vefa ilkesi, tarafların kurmuş oldukları sözleşmeyi hukuki, maddi ve ahlaki olgulardan soyutlayan bir nitelik gösterdiği için hukuki işlemin temeli ile amacını tehlikeye düşürmektedir ve ayrıca asıl olarak taraflarının iradesi esasına dayanan söz konusu ilke, kendi iradesini tarafların iradesinin yerine koyma tehlikesini de bünyesinde barındırmaktadır; **ANTALYA,** C. V/1-3, s. 305.

[144] **GÜRSOY,** s. 11; **ERMAN,** Hasan, İstisna Sözleşmelerinde Beklenilmeyen Haller, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Matbaası, İstanbul, 1979, s. 33; **ERZURUMLUOĞLU,** Erzan, Türk-İsviçre Borçlar Hukuku Sistemine Göre Borçluya Yüklenemeyen Nedenlerden Dolayı Edimin Yerine Getirilememesi, Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Yayınları, Ankara, 1970, s. 54; **AKYOL,** s. 79; **ANTALYA,** C. V/1-3, s. 306-308; **BAYSAL,** s. 18; **OĞUZMAN/ÖZ,** s. 204; **GÜMÜŞ,** Genel Hükümler, s. 885; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 2. Clausula teorisinin işlerlik kazanmasıyla birlikte sözleşme

sonrasındaki zaman dilimine dikkat çekilmesi gerekir. Zira özellikle savaş sonrasında küresel ölçekte ortaya çıkan ekonomik çöküntüler ve bunun sonucunda ülke paralarının alım gücünde meydana gelen düşüşler, sözleşmesel ilişkiler bakımından ahde vefa ilkesinin mutlak bir biçimde uygulanıp uygulanmaması gerektiğine ilişkin yoğun tartışmaları beraberinde getirmiştir. Gerçekten, yaşanan savaş hali nedeniyle ekonomik anlamda zor bir durum içerisinde bulunan dünyada, kurulan sözleşmelerin sözleşmeye bağlılık ilkesi uyarınca değiştirilmesinin (veya bir başka ifadeyle uyarlanmasının) ya da sona erdirilmesinin mümkün olmamasının sözleşme adaleti ilkesine, doğruluk ve dürüstlük kuralına aykırı sonuçlar yaratacağı kesindir[145]. Dolayısıyla böyle bir durumda ahde vefa ilkesinin mutlak biçimde uygulanmasının sakıncalı olduğuna ilişkin öğretide getirilen *"haklı eleştiriler"* sonuç vermiş; bunun sonucunda taraflar arasındaki menfaat dengesinin sağlanması ve adalete aykırı sonuçların önüne geçilebilmesi adına sözleşmeyle bağlılık ilkesinin *"yeniden değerlendirilmesi"* ve *"yumuşatılması"* gündeme gelmiştir[146].

---

ortadan kalkar ve böylelikle taraflar sözleşmeyle bağlı kalmaktan kurtulur. Belirtmek gerekir ki Clausula'nın meselenin çözümünü sözleşmeyi sona erdirmekte bulması, aslında teorinin başlangıçta imkansızlık temeline dayanmasından kaynaklanmaktadır; **ARAT,** s. 55.

[145] **GÜRSOY,** 37; **FEYZİOĞLU,** İdare Hukukunda Emprevizyon Nazariyesi, Milli Eğitim Basımevi, Ankara, 1947, s. 7; **AKYOL,** s. 79; **ARAT,** s. 52. Ayrıca bkz. **KAPLAN,** s. 112.

[146] **ZERRES,** Thomas, Bürgerliches Recht: Allgemeiner Teil-Schuldrecht- Sachenrecht-Zivilprozessrecht, 9. Auflage, Springer-Verlag GmbH, Berlin, 2019, s. 182; **TUNÇOMAĞ,** s. 885; **ARAT,** s. 52. Gerçekten sözleşmesel ilişkiler açısından, bir noktada, *"acaba her söz verme eylemi o sözü veren kişi açısından bir zorunluluk yaratır mı?"* sorusunun sorulması gerekir. Bu soruyu, sözleşmesel ilişkinin içerisinde bulunduğu koşulları göz önünde bulundurmak suretiyle cevaplandırmak çok daha doğru bir yaklaşım olacaktır. Hukuk bilimi, bu açıdan ortaya çıkan söz verme hallerine ilişkin oldukça genel bir çerçeve çizmektedir. Bununla birlikte yine hukuk bilimi, çizmiş olduğu bu çerçevede yükümlülükler bakımından birtakım istisnai halleri de göz önünde bulundurmak, düzenleme kapsamına almak zorundadır. Dolayısıyla hukuki açıdan değerlendirildiğinde, söz verme eylemi bir vazgeçme halini kapsamına almamış olsa da koşullar açısından yükümlülüğün azaltılabileceği bazı durumları kapsamalıdır. Bir başka ifadeyle vermiş olduğu sözlerle kendi tasarruf alanını sınırlandıran taraf,

Günümüz koşulları açısından bakıldığında da sözleşmeyle bağlılık ilkesinin her somut olayda mutlak bir biçimde uygulanması, diğer bir deyişle sözleşmenin kurulduğu sırada var olan taraf iradelerine sıkı sıkıya bağlı kalınması, hiç şüphesiz ki yerinde bir yaklaşım olmayacaktır. Zira bazı durumlarda, sözleşmede yer alan edimlerin belirli bir sürenin geçmesinin ardından sözleşmenin kurulduğu andaki koşullar çerçevesinde aynen ifası, taraflardan birisi için son derece elverişli; diğer tarafı içinse hayret verici derecede olumsuz ya da gülünç denecek kadar değersiz sonuçların doğmasına sebep olabilir[147]. Böyle bir sonucun doğması, hukuki güven ve sözleşme adaleti ilkeleri arasında bir uyumsuzluk ve hatta zıtlık hali ortaya çıkarabilir. İşte söz konusu uyumsuzluk halinin ortadan kaldırılabilmesi ancak *"sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması"* kurumu ile mümkün olabilir. Böylelikle ahde vefa ilkesinin sözleşme adaleti prensibinin önüne geçmesi ve bunun sonucunda koşulların değişmesi durumunda sözleşmenin mağdur tarafı açısından olumsuz sonuçlar doğması önlenmiş olacaktır[148].

---

sonradan birtakım özgün koşulların ortaya çıkması halinde bu sınırlardan kurtulabilme imkanına sahip olmalıdır; **IŞIKTAÇ,** s. 223.

[147] **KAPLAN,** s. 112-113. Mesele, inceleme konumuzu oluşturan kira sözleşmelerinin uyarlanması çerçevesinde değerlendirildiğinde, gerçekten ahde vefa ilkesinin mutlak ve katı bir biçimde somut olaya uygulanması neticesinde, bir kira sözleşmesi için sözleşmenin borçlu (mağdur) tarafınca bir uyarlama davası açılabilmesi söz konusu olmayacaktır. Ancak böyle bir durumda, ortaya çıkan durum değişiklikleri neticesinde sözleşmenin borçlu tarafını ifaya zorlamanın hakkaniyete aykırı sonuçlar ortaya çıkaracağı ve sözleşme adaleti ile ahde vefa ilkeleri arasında bir çatışma meydana getireceği açıktır; **GÜLEKLİ,** Yeşim, Aşırı İfa Güçlüğü ve Alacaklının Tasarrufunun Boşa Çıkması Halinde İşlem Temelinin Çökmesi Öğretisi, Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi, C. 15, S. 18, Y. 1990, s. 43. Yargıtay'ın kira sözleşmesinin değişen koşullara uyarlanmasına ilişkin önüne gelen bir uyuşmazlık bakımından bu yönde vermiş olduğu bir kararı için bkz. Yargıtay 6. HD.'nin 16.03.2015 T. 2015/1566 E. ve 2015/2519 K. sayılı kararı: *"...Sözleşme yapıldığında karşılıklı edimler arasında olan denge, sonradan şartların olağanüstü değişmesiyle büyük ölçüde tarafların biri aleyhine katlanılamayacak derecede bozulabilir. İşte bu durumda sözleşmeye bağlılık ve sözleşme adaleti ilkeleri arasında bir çelişki meydana gelir ve artık bu ilkeye sıkı sıkıya bağlı kalmak adalet, hakkaniyet ve objektif iyi niyet kurallarına aykırı bir durum yaratır. Hukukta bu zıtlık sözleşmenin değişen şartlara uydurulması ilkesi ile giderilmeye çalışılmaktadır..."* **(E.T: 27.04.2021, Corpus).**

[148] **GÜRSOY,** s. 10; **ARAT,** s. 52.

Meseleye TBK.'daki hükümler ışığında bakıldığında da belli durumların mevcut olması halinde, kanun koyucunun, sözleşmeye bağlılık ilkesini esnetecek bazı düzenlemeler kaleme aldığı görülmektedir. Gerçekten TBK.'nın ilgili maddeleri incelendiğinde, sözleşmenin kurulmasının ardından önemli veya haklı birtakım sebeplerin mevcut olması durumunda taraflardan birine veya her ikisine sözleşmeden dönebilme veya sözleşmeyi değişen koşullara uyarlayabilme imkanı verildiği gözlenmektedir. Dolayısıyla her ne kadar TBK.'nın temel sistematiğine göre sözleşmeyle bağlılık ilkesi gereğince tüm sözleşmelere kurulduğu koşullarla uyulması gerekli olsa da kanaatimizce bu kuralın mutlak bir kural olduğu düşünülmemelidir[149]. Kanun koyucu da zorunlu gördüğü bazı durumlarda bu kuraldan sapılabileceğini, düzenlemiş olduğu hükümlerle kabul etmiş bulunmaktadır.

D) Clausula Rebus Sic Stantibus Teorisi

1) Genel Olarak

Bir önceki başlık altında da ifade edildiği üzere, sözleşmeler hukukuna egemen olan ahde vefa ilkesinin bütün sözleşmesel ilişkilere koşulsuz bir biçimde uygulanması, her zaman sözleşmenin tarafları açısından adalete uygun sonuçlar doğurmayacaktır[150]. Dolayısıyla bu noktada çözülmesi gereken sorun, başlangıçta tarafların özgür iradelerinin dışa vurumu şeklinde ortaya çıkan ve *"adalete uygun olduğu"* kabul edilen sözleşmesel ilişkilerin ilerleyen süreçte *"adaletsiz bir konuma evrilmesi"* durumunda ne yapılacağıdır. Gerçekten daha sonra meydana gelen değişiklikler nedeniyle sözleşmenin kurulduğu sırada var olan ve taraflarca göz önünde tutulan koşullardan esaslı bir şekilde sapılması durumunda, sözleşmenin kurulduğu sıradaki koşullarla sonradan ortaya çıkan

[149] **GÜRSOY,** s. 9-10.

[150] **BURCUOĞLU,** Beklenmeyen Hal, s. 7; **TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP,** s. 368; **BAYSAL,** Başak, Aşırı İfa Güçlüğü, Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu Makaleler-Tebliğler (Derleyen Murat İnceoğlu), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2012, s. 113 vd.

koşullar artık birbirleriyle uyuşmayacak ve dolayısıyla sözleşmenin kurulma anı ile ifa zamanı arasındaki sözleşme gerçekleri *"birbirleriyle çatışır hale gelmiş"* olacaktır[151]. İşte sözleşmeye bağlılık ilkesinin son derece katı ve mutlak bir şekilde uygulanması sonucunda ortaya çıkabilecek adalete aykırı durumların önüne geçilebilmesinin *"Roma ve Kilise Hukuku"* kaynaklı bir ilke olan ve modern hukuk sistemlerinde sözleşmenin uyarlanmasının temeli olarak kabul edilebilecek *"Clausula Rebus Sic Stantibus"* ilkesine işlerlik kazandırılarak mümkün olabileceği söylenebilir[152].

Bu ilkenin temel felsefesi şudur: Bir sözleşmenin tarafları koşulların sonradan değişebileceğini ve bu değişimin kurmuş oldukları sözleşme bakımından kendi aleyhlerine sonuç doğurabileceğini önceden öngörülebilirler ve böyle bir olasılığa binaen sözleşmede birtakım tedbirler almış olabilirler. Ancak bununla birlikte, her zaman taraflar nezdinde koşulların sonradan değişebileceği hususunda bir öngörü oluşmayabilir; zira bazı durumlarda sözleşmenin kurulmasının ardından taraflarca öngörülemeyecek bir durum değişikliği ortaya çıkabilir. Peki böyle bir olasılıkta, sonradan, sözleşmesel ilişki bakımından tarafların beklemediği ve ifası halinde adalete aykırı sonuçlar doğuracak birtakım değişikliklerin gündeme gelmesi durumunda ne yapılacaktır? İşte eğer söz konusu değişiklik sözleşmeyi değiştirecek veya sona erdirecek derecede önemliyse, bu noktada Clausula Rebus Sic Stantibus ilkesi devreye

---

[151] Uygulama açısından bakıldığında böyle durumlarla hizmet ve (araştırma konumuzla da bağlantılı olan) kira sözleşmeleri gibi sürekli borç ilişkisi doğuran sözleşme ilişkilerinde daha çok karşılaşılmaktadır; aynı şekilde eser sözleşmesi gibi *"uzun soluklu*" sözleşmelerde de aynı sorunlar gündeme gelmektedir; **GÜRSOY,** s. 1; **ARAT,** s. 29; **EREN,** Genel Hükümler, s. 481.

[152] Roma Hukuku bakımından hukuki bir kurum niteliğinde olmayan Clausula Rebus Sic Stantibus ilkesi yerine, *"Legis Actio Per Condictionem"* ilkesi bulunmaktaydı. Bu kurumun temeli, sözleşmenin taraflarından birinin borcunu yerine getirmek amacıyla üstlenmiş olduğu masrafların hakkaniyete uygun olmayacak bir biçimde değişmesi (yükselmesi, artması) sebebiyle sözleşmenin diğer tarafının zenginleşmesi görüşüne dayanmaktaydı. Bu konuda daha geniş bilgi için bkz. **TEZCAN,** Mehmet, Clausula Rebus Sic Stantibus İlkesi ve Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması, Ankara, 2004, s. 10-11.

girecek ve sözleşme adaletine aykırı sonuçlar doğurma ihtimali barındıran söz konusu mesele bir çözüme kavuşturulmaya çalışılacaktır[153].

2) Teorinin Tarihsel Gelişim Süreci

Temelleri Roma[154] ve Kilise[155] Hukuku'na dayanan bu teori, on yedi ve on sekizinci yüzyıllar arasında Avrupa gerçekleştirilen kodifikasyon çalışmaları sırasında da hukukçular tarafından incelemeye alınmış ancak yapılan tartışmalara ve değerlendirmelere rağmen, öğreti ve uygulamada kabul görmüş olmakla birlikte, hukuk

---

[153] **KAPLAN,** s. 112-113; **GÜRSOY,** s. 11; **ERMAN,** Beklenilmeyen Haller, **s**. 33; **ERZURUMLUOĞLU,** Edimin Yerine Getirilememesi, s. 54; **AKYOL,** s. 79; 12; **ARAT,** s. 52; **TİLE,** s. 43; **ANTALYA,** C. V/1-3, s. 308; **BAYSAL,** s. 40; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 5-6.

[154] Belirtmek gerekir ki pacta sunt servanda ilkesinin temel bir ilke olarak kabul edildiği Roma'nın Klasik Hukuk Dönemi'nde, Clausula teorisi genel anlamda kabul gören bir teori değildir. Bununla birlikte Clausula teorisinin, Roma Hukuku'na tamamen yabancı bir hukuki kavram olduğu da söylenemez. Gerçekten Roma Hukuku'nda bu teori, Iustinianus'un Corpus Iuris Civilis'inin Digesta bölümünde şu ifadelerle karşımıza çıkmaktadır: *D. 46.3.38.pr. (Africanus): "Bir kimse kendisine veya Titius'a ödeme yapılmasını konu edinen bir sözlü akit akdederse; Titius'a ödemenin yapılmasının, ancak şartların sözleşmenin yapıldığı zamandaki durumda kalması halinde uygun olacağına ilişkin olan görüş daha doğru olan bir görüştür. Titius; evlat edinilmişse, sürgüne gönderilmişse, su ve ateşten mahrum bırakılmışsa ya da köle haline getirilmişse bu durumlarda ifanın gerçekleştiğinden bahsedilemez. 'Eğer şartlar aynı durumda kalırsa' hükmünün zımni olarak sözleşmenin içeriğine dahil edildiğini kabul etmek gerekir..."* **SÖĞÜTLÜ,** s. 475; **CANTÜRK,** Barış Cihan, Uluslararası Hukukta Antlaşmaların Sona Erdirilmesi Kurumunun Bir Dayanağı Olarak Rebus Sic Stantibus İlkesi, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C: 10, S: 133-134, Y. 2015, s. 85; **ARAT,** s. 20-21.

[155] Bu ilke bakımından Kilise Hukuku'na bakıldığında, Aquino'lu Thomas tarafından *"Her yalanı günah olarak mı kabul etmek gerekir?"* sorusunun sorulduğu görülmektedir. Thomas Aquinas daha sonrasında bu soruya vermiş olduğu cevapta; *"Yalanın (kişilere ve yapılan -hukuki- işleme bağlı olarak) şartların değişmesi halinde söylenmesi durumunda, affının mümkün olduğunu"* ifadelerini kullanmaktadır. Bu cevap, Kilise Hukuku'nda Rebus Sic Stantibus ilkesinin uygulanırlığı hususunda en önemli göstergelerden biridir. Bununla birlikte Aquino'lu Thomas ünlü *"Summa Theologica"* isimli eserinde, Roma'da Cicero ile birlikte Clausula kavramından bahseden ünlü düşünürlerden bir diğeri olan, Seneca'ya atıfta bulunmuştur. Ancak son olarak belirtmek gerekir ki Thomas, kaleme almış olduğu eserlerde Clausula teorisi açısından genel değil, yalnızca istisnai bir uygulamayı kabul etmekle yetinmiş bulunmaktadır. **ARAT,** s. 21; **CANTÜRK,** s. 85.

güvenliği endişesiyle yasal düzenlemeler kapsamında kendisine yer bulamamıştır[156]. Belirtmek gerekir ki her ne kadar Clausula'ya dayanan teorilere sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması bakımından ülkelerin yasal düzenlemelerinde yakın bir geçmişe kadar yer verilmemiş olsa bile, meselenin "*yedi yüz yıllık süre zarfı boyunca"* hukuk öğretileri tarafından tartışılmış ve incelenmiş olması söz konusu ilkenin öneminin ne boyutlara ulaştığını gözler önüne sermektedir[157]. Gerçekten Clausula teorisinin çok uzun yıllar boyunca çeşitli hukuk sistemleri tarafından incelenmiş olması, teori açısından farklı ve güncel düşüncelerin ortaya çıkmasına sebep olmuş, böylelikle teorinin hukuki anlamda gelişimine oldukça büyük katkılar sağlamıştır[158]. Bununla birlikte Clausula teorisi, Alman öğretisinde ve yargı kararlarında da oldukça yoğun bir tartışmanın konusu olmuş, ortaya çıkan adaletsiz durumların önüne geçebilmek amacıyla özellikle 18. yüzyılda Alman hukuk sisteminde kabul görmeye başlamıştır[159].

---

[156] **ERMAN,** Beklenilmeyen Haller, s. 34; **ARAT,** s. 53; **TOPUZ,** Seçkin, Türk, İsviçre ve Alman Borçlar Hukuku'nda Denge Bozulması ve İfa Güçlüğü Durumlarında Sözleşmeye Müdahale, Yetkin Yayıncılık, Ankara, 2009, s. 69; **BAYSAL,** s. 40 vd.

[157] **İNCE,** Nurten, Der Wegfall der Geschaftsgrundlage, Duncker & Humblot GmbH, Berlin, 2015, s. 32.

[158] Çok uzun yıllar boyunca ahde vefa ilkesinin savunucuları, aynı zamanda Clausula ilkesinin de destekleyicilerinden olmuşlardır. Ahde vefa ilkesi bakımından yukarıda yapmış olduğumuz açıklamalar göz önünde bulundurulduğunda, böyle bir durumun oldukça dikkat çekici olduğu söylenmelidir. Zira her iki ilkenin de öğretideki savunucularının aynı kimseler olması bu konuda bir çelişkinin mevcut olup olmadığını akla getirmektedir. Kanaatimizce böyle bir durumun bir çelişkiye yol açması hali söz konusu değildir. Çünkü ahde vefa ilkesinde taraflardan her biri sözleşmeyi kurarken bir irade beyanında bulunur ve ilerleyen süreçte de bu irade beyanıyla bağlıdırlar. Dolayısıyla ahde vefa ilkesinde her iki tarafının da bir irade beyanına tabi olması ve bununla bağlı olması hali söz konusudur. Clausula ilkesinin temelinde de koşullar değişmediği sürece tarafların irade beyanlarıyla bağlı olmaları gerektiğine ilişkin bir düşünce hakimdir. Görüldüğü üzere bu açıdan bakıldığında her iki teori de temelde (ve aynı zamanda mantıksal olarak) çelişmemekte, hatta birbirini destekler nitelik göstermektedir. Bu konu hakkında daha ayrıntılı bilgi için bkz. **İNCE,** s. 32-33. Ayrıca bkz. **GÜRSOY,** s. 12; **ERMAN,** Beklenilmeyen Haller, s. 34; **ARAT,** s. 53; **BAYSAL,** s. 38.

[159] **KRÜGER,** Wolfgang, Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 4. Auflage, C. H. Beck Verlag, München, 2003, s. 1801; **BASSENGE,** Peter/**BRUDERMÜLLER,** Gerd/**ELLENBERGER,** Jürgen/**GÖTZ,** Isabell/**GRÜNEBERG,** Christian/**SPRAU,** Hartwig/**THORN,** Karsten/**WEIDENKAFF,** Walter/**WEIDLICH,** Dietmar, Palandt Bürgerliches Gesetzbuch, 75. Neubearbeitete Auflage, C. H. Beck

Ancak 18. yüzyılın sonlarında ve 19. yüzyılın başında, teoriye yöneltilen eleştirilerin ve liberal düşünce akımının da etkisiyle, Clausula teorisi zamanla etkisini ve popülerliğini kaybetmiş; hatta hem öğreti hem de mahkeme içtihatlarında reddedilen bir teori haline gelmiştir[160]. Birinci Dünya Savaşı'nın ardından ise, savaşın yarattığı ekonomik yıkım nedeniyle yaşanan iktisadi sıkıntılar karşısında taraflarca kurulan sözleşmelerin kuruldukları koşullarla ifa edilmesinin birtakım hakkaniyete aykırı durumların ortaya çıkmasına yol açtığının anlaşılmasıyla, reddedilen ve unutulmaya yüz tutan Clausula teorisi öğreti ve uygulamada yeniden kabul edilmeye başlamıştır[161]. Bununla birlikte teorinin, ortaya çıkan hakkaniyete aykırı durumların önüne geçilebilmesi açısından yeterli olup olmadığı da tartışılmaya başlamış ve bu doğrultuda sözleşmeyle yüklenen yükümlülüklerin sonradan ortaya çıkan durum değişiklikleri sonucunda önemli ölçüde ağırlaşması halinde nasıl bir yöntem izlenmesi gerektiğine ilişkin çeşitli teoriler öne sürülmeye başlamıştır[162].

3) Teorinin Hukuksal Çerçevesi

Clausula teorisine göre sözleşmenin borçlu tarafı, *"yalnızca sözleşmenin şartları değişmediği sürece"* borcunu ifa etmekle yükümlü olacaktır[163]. Dolayısıyla bu teoriye

---

Verlag, München, 2016, s. 531; **RÖSSLER,** Hannes, Alman ve Uluslararası Sözleşme Hukukunda Değişen ve Öngörülemeyen Koşullar, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası (çev. Tülay Aydın Ünver), C. 66, S. 1, Y. 2008, s. 354; **ARAT,** s. 54; **OĞUZMAN/ÖZ,** s. 208. Belirtmek gerekir ki Clausula teorisi, Alman hukukunda 18. yüzyılda gerçekleşen iki büyük kanunlaştırma hareketinde kendisine yer bulmuştur; **BAYSAL,** s. 38; **TİLE,** s. 40.

[160] Belirtmek gerekir ki bu süreçte Clausula fikri geri plana atılarak ahde vefa ilkesi öne çıkarılmıştır; **GÜRSOY,** s. 12; **ARAT,** s. 53; **BAYSAL,** s. 39.

[161] **GÜRSOY,** s. 12; **ARAT,** s. 53; **BAYSAL,** s. 39.

[162] Bahsi geçen teorilerden burada bahsedilmeyecek, söz konusu teoriler hakkında, ileride, *"Uyarlama Kurumunun Yakın Kavramlarla İlişkisi"* başlığı altında bilgi verilecektir.

[163] Zaten, Clausula Rebus Sic Stantibus ilkesi Latincede; *"koşullar değişmediği (eskisi gibi kaldığı) sürece, hukuki işlemlerde yer alan kayıtlara uyulmalıdır"* anlamına gelen Latince bir tabirdir, **SÖĞÜTLÜ,** s. 474; **ERDOĞMUŞ,** s. 22; benzer bir başka tanım için bkz. **YILMAZ,** s. 164-165.

göre; sözleşmenin kurulmasının ardından sözleşmede yer alan koşulların yaşanan durum değişiklikleriyle birlikte değişmiş olması halinde, borçlunun hukuki durumu da yükümlülük ve içerik itibariyle değişecektir[164].

Öğretide Clausula teorisi; *"dar"* ve *"geniş"* anlamda olmak üzere iki gruba ayrılmaktadır[165]. Buna göre geniş anlamıyla bu ilke, *"tüm beklenilmeyen durumları"* kapsarken dar anlamıyla kullanıldığında her sözleşmede var kabul edilen *"örtülü koşulu"* ifade etmektedir. Buna göre sözleşmenin tarafları, ileride bir değişiklik gündeme gelse bile, böyle bir durumun kurulmuş olan sözleşmeyi etkilemeyeceği, edimler arasındaki dengeyi bozmayacağı kanaatindedirler. Bir başka ifadeyle bu teori bakımından, taraflar, sözleşmeyi ilerleyen zamanlarda hal ve koşulların değişmeyeceği düşüncesiyle kurdukları için, bu noktada, durumun ileride değişeceğinin taraflarca biliniyor olması halinde sözleşmenin ya hiç kurulmayacağı ya da sözleşmeye buna ilişkin bir hüküm konulacağı düşüncesi ön plana çıkmaktadır[166]. O halde Clausula teorisinin taraflarca kurulan her sözleşmede mevcut olan bir ilke olduğundan bahsedilebilecektir. Ayrıca bu ilke bir sözleşmenin devamını, yapıldığı zamandaki koşulların esaslı bir biçimde değişmemiş olması örtülü şartına bağlamaktadır[167]. Dolayısıyla eğer ki koşullar taraflardan katlanmaları beklenilemeyecek şekilde değişirse, sözleşme bu örtülü koşula göre sona erecektir[168].

---

[164] **KILIÇOĞLU,** Genel Hükümler, s. 346; **EREN,** Genel Hükümler, s. 481; **ANTALYA,** C. V/1-3, s. 308.

[165] **DURAL,** Mustafa, Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İmkansızlık, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1976, s. 29-30; **ERMAN,** Beklenilmeyen Haller, s. 33; **ARAT,** s. 54; **BAYSAL,** s. 40.

[166] **GÜRSOY,** s. 11; **DURAL,** s. 29.

[167] **ARAT,** s. 54; **BAYSAL,** s. 40.

[168] GÜRSOY'a göre Rebus Sic Stantibus, bu çerçeveden bakıldığında tehlikeli bir ilkedir. Zira her borçlu, söz konusu bozucu şartı ileri sürmek suretiyle borcunu ifa etmek istemeyecek, değişen durum sebebiyle borcundan kurtulmuş olduğunu iddia edecektir. Alacaklı ise, değişen şartlara rağmen, borçlunun edimini ifa ile yükümlü olduğunu ispat etmek durumunda kalacaktır. Bununla birlikte yazara göre ilke, yetersiz de bir ilkedir. Zira ilkeyle aranılan hukuki çare sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması olduğu halde

Belirtmek gerekir ki Clausula teorisi sözleşmenin değişen koşullara uyarlanarak sözleşme adaletinin sağlanması noktasında yetersiz kalmaktadır. Zira dar anlamıyla Clausula'da tarafların iradesi ön plandadır ve taraflar sözleşmeyi kurarken değişen koşullara ilişkin sözleşmeye bir hüküm koymamışlarsa sözleşmenin sona erdirilmesi mümkün olmamaktadır[169]. Clausula teorisiyle, değişen koşullara rağmen sözleşmeyle yüklendiği edimi ifa ederek ekonomik anlamda oldukça zor durumda kalacak olan tarafın sözleşmeyi sona erdirmek suretiyle bu zor durumdan kurtulması amaçlanmaktadır[170]. Ancak sözleşmeyi ortadan kaldırmak suretiyle borçlunun içine düştüğü ekonomik anlamdaki zor durumdan kurtarılmasının sözleşme adaletini tam manasıyla sağlayan bir çözüm olduğu söylenemez. Bu noktada sözleşme adaletini asıl sağlayacak olan husus, sözleşmenin ayakta tutulması suretiyle değişen koşullara uyarlanmasıdır.

Bununla birlikte dar anlamda Clausula teorisinin somut olaya uygulanması başka birtakım sakıncaları da beraberinde getirecektir. Gerçekten bu teorinin devreye girmesiyle birlikte her borçlu sözleşmenin kurulduğu zamandaki koşullarda birtakım durum değişikliklerinin yaşandığını öne sürerek edimi yerine getirmekten kaçınmak isteyecek, buna karşılık alacaklı taraf borçlunun edimi ifa yükümlülüğünün devam ettiğini ispat etme zorunluluğu içerisine girecektir[171]. Son olarak Clausula teorisi sadece iki taraflı ve uzun süreli sözleşmelerde uygulama alanı bulan bir teori olması sebebiyle diğer sözleşmesel ilişkiler bakımından uygulama alanı bulamaması sebebiyle bu açıdan da yetersiz bir teori olarak kalacaktır[172].

---

ilkenin somut olaya uygulanması sonucunda sözleşme ortadan kalkmaktadır. Rebus Sic Stantibus ilkesinin *"içerdiği tehlike"* ve *"yetersizliği"* hususlarında daha ayrıntılı bilgi için bkz. **GÜRSOY,** s. 13.

[169] **GÜRSOY,** s. 13; **ARAT,** s. 55.

[170] **ARAT,** s. 55-56.

[171] **GÜRSOY,** s. 13.

[172] **DURAL,** s. 215.

Sonuç olarak dar anlamda Clausula teorisinin örtülü bir koşul biçiminde her sözleşmede var olduğuna ilişkin bir varsayım gerçeği yansıtmamaktadır[173]. Geniş anlamda Clausula ise beklenmeyen durumları da içerisine alan bir teoridir ve sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması şeklinde geniş yorumlanabilme imkanına sahiptir.

E) İşlem Temeli Teorisi

1) Genel Olarak

Sözleşmenin taraflarından birinin, gerçeğe uygun olduğundan emin bir vaziyette bulunduğu için kurulan sözleşmede bir koşul olarak düzenlemeye gerek görmediği düşünceler, sözleşmenin karşı tarafınca anlaşılmışsa ya da anlaşılması gerekiyorsa artık bu durumun bir işlem temeli (Geschäftsgrundlage) oluşturduğu kabul edilmektedir[174].

Hem Alman hem de Türk Hukuku'nda, uyarlama kurumunun hukuksal dayanağını işlem temeli teorisi oluşturmaktadır[175]. TBK. m. 138'in gerekçesi

---

[173] **DURAL,** s. 30; **ARAT,** s. 55; **BAYSAL,** s. 40-41.

[174] **GÜRSOY,** s. 17; **ARAT,** s. 58; **ERZURUMLUOĞLU,** Edimin Yerine Getirilememesi, s. 57; **FEYZİOĞLU,** s. 14; **TİLE,** s. 65-66; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 18; **BRAUNSCHNEIDER,** Hartmut, Das Skript-Schuldrecht AT (Alles über Verhaltnisse: Normale, gestörte und mit Dritten), 3. Auflage, AchSo! Verlag in der Bund-Verlag GmbH, Köln, 2002, s. 268. Belirtmek gerekir ki bu bölümde işlem temeli teorisi, özellikle Türk Hukuku'nda sözleşmelerin değişen koşullara uyarlanmasına ilişkin genel düzenleme olarak kabul edilen TBK. m. 138 kapsamında genel hatlarıyla incelenecek, teorinin daha kapsamlı incelemesi ise ileride *"Alman Hukuku'nda Uyarlama: İşlem Temeli Öğretisi"* başlığı altında gerçekleştirilecektir.

[175] **ARAT,** s. 58 vd; **BAYSAL,** s. 231; **ANTALYA,** C. V/1-3, s. 313; **TİLE,** s. 65 vd; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 30 vd; **İNCE,** s. 24 vd; **EREN,** Fikret/**DÖNMEZ,** Ünsal, Eren Borçlar Hukuku Şerhi, Cilt III (m. 83-206), Yetkin Yayınları, Ankara, 2022, s. 2584; **OĞUZMAN/ÖZ,** s. 209; **GÜMÜŞ,** Genel, Hükümler, s. 886; **BRAUNSCHNEIDER,** s. 268-269; **BASTIAN,** Trixie-Alexandra; Die Begrenzung vertraglicher Bindungswirkung in Krisenzeiten Eine rechtsvergleichende Untersuchung der Problematik "nachträglich veränderter Umstände" im deutschen und im italienischen Vertragsrecht, Dr. Kovac Verlag, Hamburg, 2014, s. 17 ve 23.

incelendiğinde[176] de kanun koyucunun, hükümde düzenlenen koşulların gerçeklemesi halinde sözleşmenin uyarlanması imkanı sağlayan *"aşırı ifa güçlüğü"* kurumunu işlem temeli öğretisine dayandırdığı görülmektedir[177]. Ancak önemle belirtmek gerekir ki madde hükmünde, işlem temeli teorisi kapsamında kabul edilen hallerden *"sözleşme amacının boşa çıkması"* ile *"edimler arasındaki dengenin bozulması"* kurumlarına hiç değinilmemiştir. Bu noktada TBK. m. 138 hükmü lafzi olarak değerlendirildiğinde maddenin ilk etapta aşırı ifa güçlüğü dışındaki işlem temeline ilişkin diğer halleri kapsamına almadığı düşünülebilir. Hatta TBMM Adalet Komisyonu Raporu'ndaki ifadeler de bu düşünceyi destekler nitelik göstermektedir[178]. Öğretide yer alan bir görüşe göre de[179]; kanun koyucu, TBK. m. 138 hükmünü ihdas ederken işlem temeli teorisinin konusunu oluşturan olay gruplarından yalnızca birisi olan aşırı ifa güçlüğü kurumunu hükmün içerisine dahil etmiş ve bilinçli olarak diğer iki kurumu madde kapsamı dışında bırakmıştır.

---

[176] *"...Bu yeni düzenleme, öğreti ve uygulamada sözleşmeye bağlılık (ahde vefa) ilkesinin istisnalarından biri olarak kabul edilen, 'işlem temelinin çökmesine' ilişkindir..."* **(E. T: 24.05.2021, Corpus).**

[177] Belirtmek gerekir ki 818 sayılı mülga BK'da işlem temeliyle ilgili olduğu kabul edilen hüküm, temel hatasını düzenleyen BK. m. 24/1 (TBK. m. 32) hükmüdür; **GÜRSOY,** s. 23; **BAYSAL,** s. 230 vd; **ARAT,** s. 66 vd. KOCAYUSUFPAŞAOĞLU'na göre işlem temeli ile temel hatası arasında yalnızca zamansal (kronolojik) bir farklılık bulunmaktadır ve bu sebeple gerçekleşen olayların özelliğinin bu noktada bir önemi bulunmamakta olup, kurumlar arasındaki farklılık söz konusu olayların ne zaman gerçekleştiğiyle ilgilidir; bkz. **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU,** Necip; ''İşlem Temelinin Çökmüş Sayılabilmesi İçin Sosyal Felaket Olarak Nitelenebilecek Olağanüstü Bir Olayın Gerçekleşmesi Şart Mıdır?'', M. Kemal OĞUZMAN'ın Anısına Armağan, Beta yayınları, İstanbul, 2000, s. 511-512. Aksi görüşte bkz. **ARAT,** s. 104.

[178] *"Tasarı, ifa güçlüğü dışında kalan uyarlama sebeplerini kapsamamaktadır. İfa güçlüğü oluşturmasa bile, karşı edimin değerinin azalması sebebiyle edimler arası dengenin bozulması, sözleşme amacının bozulması gibi işlem temelinin çökmesi halleri dışarıda bırakılmıştır. Bu durumda, uyarlamanın düzenlenmemesi tercih olunmalıdır."* İlgili TBMM Adalet Komisyonu Raporu için bkz. **www.tbmm.gov.tr/sirasayi/donem23/yil01/ss321.pdf**

[179] **HAVUTÇU,** Ayşe, İfa engelleri ve İfa Engellerine Bağlanan Hukuki Sonuçlar, Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, İstanbul, 2011, s. 336. Aynı görüşte bkz. **CANBOLAT,** Ferhat, Sözleşmelerde Amacın Gerçekleşmesi Çökmesi ve Boşa Çıkması, Yetkin Yayınları, Ankara, 2012, s. 232.

Bununla birlikte öğretide bu konuyu eleştiren bizim de kabul ettiğimiz bir görüşe göre ise; TBK. m. 138 hükmünün kapsamı kanun koyucu tarafından oldukça dar tutulmuş ve bu sebeple madde metninde *"örtülü bir boşluk"* oluşmuştur. Oluşan bu boşluğun ise *"amaca uygun genişletme yöntemiyle"* doldurulması gerekmektedir[180]. Yapılacak bu genişletme faaliyetiyle birlikte işlem temeli öğretisinin kapsamında olduğu kabul edilen; edimler arası aşırı oransızlık ve amacın boşa çıkması hallerinin de kapsam içerisine dahil edilmesi mümkün olacaktır. Kanaatimize göre, TBK. m. 138'in işlem temelinin çökmesi hallerinden yalnızca aşırı ifa güçlüğü halini kapsamına aldığının kabul edilmesi, maddenin kapsamını son derece daraltacak ve fiili olarak uygulanmasına engel teşkil edecektir. Zira aşırı ifa güçlüğü, işlem temelinin çökmesi hallerinden en az uygulama alanı bulan kurum olarak karşımıza çıkmaktadır ve bununla birlikte madde hükmünün tarihsel gerekçesini aslında edimler arası dengenin bozulmasının en tipik görünümü olan *"ekonomik krizler"* oluşturmaktadır[181]. Ayrıca önemle belirtmek gerekir ki yüksek ve ani enflasyon nedeniyle gelişen ekonomik krizler sonucunda taraflarca yüklenilen edim ve karşı edim dengesinin kira sözleşmeleri gibi sürekli ve iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde bozulması, uygulamada sıklıkla karşılaşılan yadsınamaz bir gerçektir. Dolayısıyla bu noktada TBK. m. 138'in yalnızca aşırı ifa güçlüğünü kapsamına alıp diğer işlem temeli öğretisine ilişkin diğer halleri dışarıda bıraktığının kabulü, özellikle uyarlama davasının açılması bakımından sıklıkla karşılaşılan bu tür sözleşmeler bakımından madde hükmünün uygulanmasını imkansız kılacak ve bu durum edimler arasındaki dengenin bozulduğu sözleşmeler bakımından sözleşmesel adalet ilkesinin bozulması riskini beraberinde getirecektir.

---

[180] **GÜMÜŞ,** Mustafa Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C. 1, 3. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, s. 253; **BAYSAL,** s. 236; **TİLE,** s. 279-281; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 38-39; **OĞUZMAN/ÖZ,** s. 207.

[181] **ARAT,** s. 116-117; **BAYSAL,** s. 236-237; **TİLE,** s. 280.

Yapılan tüm bu açıklamalar birlikte değerlendirildiğinde kanun koyucunun işlem temeli teorisine dayandırdığı[182] TBK. m. 138 hükmü ile sadece aşırı ifa güçlüğünü düzenlediği, diğer halleri ise maddenin kapsamı dışında bıraktığı söylenemez. Dolayısıyla hüküm ya amaca uygun yorum yöntemiyle ya da maddede örtülü bir kanun boşluğunun mevcut olduğu ön kabulüyle bir değerlendirmeye tabi tutulmalı ve bunun sonucunda TBK. m. 138 hükmünün işlem temelinin çökmesine ilişkin diğer halleri de kapsamına aldığı kabul edilmelidir.

[182] Her ne kadar öğretideki hakim görüşe ve aynı zamanda kanaatimize göre kanun koyucunun TBK. m. 138 düzenlenmesini Alman Hukuku'nda doğup gelişen işlem temeli teorisine dayandırdığı söylense de Yargıtay'ın hükmün yürürlüğe girmesinin ardından vermiş olduğu kararlarında uyarlama kurumunu temellendirirken; Clausula ilkesi, hakkaniyet ilkesi, dürüstlük kuralı, işlem temeli teorisi, sözleşmenin tamamlanması teorisi gibi öğretide yer alan birçok farklı görüşü kabul ettiği görülmektedir. Bu da Yüksek Mahkeme'nin aslında TBK. m. 138'in yürürlüğe girmesinden sonra vermiş olduğu kararlarda bile, isabetsiz bir şekilde, eBK. dönemindeki alışkanlıklarını günümüzde de sürdüğünü göstermektedir; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 33-35. Yüksek Mahkeme'nin bu konuda vermiş olduğu bazı kararlar için bkz. *"...Ancak, bu ilke özel hukukun diğer ilkeleriyle sınırlandırılmıştır. Sözleşme yapıldığında karşılıklı edimler arasında mevcut olan denge, sonradan şartların olağanüstü değişmesiyle büyük ölçüde tarafların biri aleyhine katlanılamayacak derecede bozulabilir. İşte bu durumda sözleşmeye bağlılık ve sözleşme adaleti ilkeleri arasında bir çelişki oluşur ve artık bu ilkeye sıkı sıkıya bağlı kalmak, adalet, hakkaniyet ve objektif hüsnüniyet (TMK. md. 4,2) kaidelerine aykırı bir durum yaratır. Hukukta bu zıtlık (Clausula Rebüs Sic Stantibus-Beklenmiyen hal şartı-sözleşmenin değişen şartlara uydurulması) ilkesi ile giderilmeye çalışılmaktadır. Tarafların iradelerini etkileyip sözleşmeyi yapmalarına neden olan şartlar daha sonra önemli surette, çarpıcı, adaletsizliğe yol açan olayların gerçekleşmesi ile değişmişse, taraflar artık o akitle bağlı tutulamazlar. Değişen bu koşullar karşısında M.K. 2. maddesinden yararlanılarak sözleşmenin yeniden düzenlenmesi gerekir..."* Yargıtay 6. HD.'nin 19.01.2016 T. 2015/859 E. ve 2016/96 K. sayılı kararı **(E.T: 02.06.2021, Corpus).** *"...Sözleşmeye bağlılık ilkesi, hukuki güvenlik, doğruluk, dürüstlük kuralının bir sonucudur. Ancak bu ilke özel hukukun diğer ilkeleriyle sınırlandırılmıştır. Sözleşme yapıldığında karşılıklı edimler arasında mevcut olan denge sonradan şartların olağanüstü değişmesiyle büyük ölçüde tarafların biri aleyhine katlanılamayacak derecede bozulabilir. İşte bu durumda sözleşmeye bağlılık ve sözleşme adaleti ilkeleri arasında bir çelişki hasıl olur ve artık bu ilkeye sıkı sıkıya bağlı kalmak adalet, hakkaniyet ve objektif hüsnüniyet (M.K.Md. 4, 2) kaidelerine aykırı bir durum yaratır hale gelir. Hukukta bu zıtlık (Clausula Rebüs Sic Stantibus-Beklenmiyen hal şartı-sözleşmenin değişen şartlara uydurulması) ilkesi ile giderilmeye çalışılmaktadır..."* Yargıtay 11. HD.'nin 26.06.2020 T. 2018/5089 E. ve 2020/3243 K. sayılı kararı **(E.T: 02.06.2021, Corpus).**

İşlem temelinin çökmesi halleri öğretide genel olarak; aşırı ifa güçlüğü, edimler arasındaki dengenin bozulması ve sözleşmeyle hedeflenen amacın boşa çıkması şeklinde üç ana gruba ayrılmaktadır. Mezkur kurumların teorik anlamda neyi ifade ettiğinin açıklığa kavuşturulması kanaatimizce işlem temeli teorisinin daha iyi anlaşılmasına katkıda bulunacaktır.

2) İşlem Temeli Teorisinin Kapsamı

a) Aşırı İfa Güçlüğü

Aşırı ifa güçlüğü; sözleşmeyle yüklenilen edimler arasında imkansızlığa varmayacak derecede bir dengesizliğin oluşması ve bu durumun bir sonucu olarak borçlu tarafın ancak borç ilişkisiyle olan bağlantısını kopartacak kadar ağır çabalar içerisinde edimin ifasında bulunacak olması durumunda söz konusu olur[183]. Bu doğrultuda sözleşmenin kurulduğu zamandaki koşulların sonradan değişmesi ve maddi edim borçlusunun sözleşmeyle yüklendiği edimi ifasının aşırı derecede zorlaşması durumunda bir aşırı ifa güçlüğünün varlığından bahsedilir[184]. Dolayısıyla aşırı ifa güçlüğü, daha çok para edimi dışındaki bir edimi yüklenen sözleşmenin borçlu tarafının, sonradan ortaya çıkan durum değişiklikleri nedeniyle mağdur olduğu durumları kapsamına alan bir hukuki kavramdır[185].

Esasen aşırı ifa güçlüğü halinin söz konusu olması ve bunun sonucunda sözleşmenin değişen koşullara uyarlanabilmesi, sözleşmenin borçlu tarafının içinde

---

[183] Aşırı ifa güçlüğü yalnızca sözleşmenin borçlu tarafı açısından söz konusu olabilir, alacaklı tarafın aşırı ifa güçlüğü sonucunda işlem temelinin çöktüğünden bahisle hakimden sözleşmenin uyarlanmasını talep edebilmesi mümkün değildir. Bu hususun kanun koyucu tarafından da kabul gördüğü aşırı ifa güçlüğü başlığını taşıyan TBK. m. 138'deki; *"(...) borçlu, hakimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme, bu mümkün olmadığı takdirde sözleşmeden dönme hakkına sahiptir (...)."* ifadesinden anlaşılmaktadır, **BAYSAL,** s. 240.

[184] **BAYSAL,** s. 240; **TİLE,** s. 125. **KAPLAN,** s. 111-114; **DURAL,** s. 69; **ARAT,** s. 117-118; **ANTALYA,** C. V/1-3, s. 316; **CANBOLAT,** s. 212; **GÜMÜŞ,** Genel Hükümler, s. 895.

[185] **BAYSAL**, s. 242-243.

bulunduğu belli bazı sözleşmesel durum değişikliklerinin yaşanmasına bağlıdır. Öğretideki bir görüşe göre; söz konusu durum değişiklikleri ekonomik imkansızlık[186], ahlaki imkansızlık ve pratik imkansızlık şeklinde isimlendirilebilir; ancak her ne kadar üç durum da *"imkansızlık"* şeklinde ifade edilmekte olsa da aslında mezkur durum değişikliklerinden her biri aşırı ifa güçlüğü sonucunu doğurarak sözleşmenin uyarlanmasına yol açtığı için buradaki imkansızlık tabirinin ifa güçlüğü şeklinde anlaşılması gerekir[187]. Dolayısıyla edimin ifası hala mümkün olmakla birlikte, sözleşmeyle yüklenilen borcun yerine getirilmesi deprem, savaş veya enflasyon gibi sebeplerle dürüstlük kuralı gereği borçlu taraftan beklenemeyecekse aşırı ifa güçlüğü söz konusu olur. Zira böyle bir durum değişikliği sonucunda borçlu taraf edimin ifasını gerçekleştirebilmek adına alacaklı taraftan elde edeceği karşı edimle kıyaslanamayacak bir seviyede emek ve masraf sarf etmek durumunda kalacaktır[188].

İşlem temeli öğretisi bakımından borçlu taraf nezdinde aşırı ifa güçlüğü halinin ortaya çıkmış olması bir uyarlama sebebidir. Bir başka ifadeyle ifanın aşırı oranda güçleşmesi durumunda mağdur taraf hakimden sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması talebinde bulunabilme imkanına sahiptir. Dolayısıyla sözleşmenin

---

[186] Önemle belirtmek gerekir ki aşırı ifa güçlüğü hali başlarda ekonomik imkansızlık çatısı altında değerlendirilmiş, daha sonra ise kendisine işlem temelinin çökmesi öğretisi çerçevesinde yaklaşılmıştır, **BAYSAL,** s. 240-241; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 419.

[187] **KURT,** Leyla Müjde, Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İmkansızlık (TBK. m. 136), Yetkin Yayınları, Ankara, 2016, s. 61-62.

[188] **ARAT,** s. 118; **TİLE,** s. 125. Bununla birlikte BAYSAL'a göre, aşırı ifa güçlüğü hallerinin gündelik yaşamdaki önemi aslında sanıldığı kadar büyük değildir. Zira birçok (aşırı) ifa güçlüğü hali, para ile aşılabilecek bir nitelik gösterir. Ancak sözleşme konusu malın piyasadan tamamen çekilmesi halinde olduğu gibi bu konuda gerçekten aşırı ifa güçlüğü yaratan istisnai haller de söz konusu olabilir. Yine de verilen örnekte olduğu gibi aşırı ifa güçlüğü halinin işlem temelini çökertebilmesi için ifanın neredeyse imkansızlaşması gerekmektedir ve dolayısıyla aşırı ifa güçlüğü yerine edimler arası dengenin bozulması haline dayanmak bu noktada daha mantıklı olacaktır, **BAYSAL,** s. 241.

kurulmasının ardından ifanın aşırı derecede ağırlaşmaması durumunda, hakimin sözleşmenin uyarlanmasına karar verebilmesi mümkün değildir[189].

b) Edimler Arasındaki Dengenin Bozulması

Edimler arasındaki dengenin bozulması hali de işlem temelinin çökmesinin görünüm şekillerinden bir tanesidir[190]. Tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde önceden öngörülemeyen bazı durum değişiklikleri sebebiyle zaman içerisinde edimler arasında aşırı bir orantısızlık hali söz konusu olabilir ve bunun sonucunda edimler arası dengenin bozulduğundan bahsedilir[191].

Edimler arasındaki dengenin bozulması kavramı para edimi borçlusu ya da alacaklısının yaşanan öngörülemez durum değişikliği sebebiyle mağdur olduğu halleri tanımlamak için kullanılan hukuki bir kavramdır[192]. Dolayısıyla eğer paranın değer

---

[189] **ARAT,** s. 115; **EREN/DÖNMEZ,** s. 2594.

[190] Alman borçlar hukuku öğretisinde edimler arası dengenin bozulması kavramı *"Äquivalenzstörung"* tabiriyle ifade edilmektedir ve Alman hukukuna göre de iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde, edim ve karşı edimin eşdeğerliliği (Latince: aequi = eşit, valens = değer) işlem temeli olarak kabul edilir. Dolayısıyla böyle bir durumun, taraflarca sözleşme müzakereleri esnasında açıkça ifade edilmemiş olsa bile, subjektif işlem temelinin bir parçası olduğundan bahsedilmesi gerekmektedir; **BRAUNSCHNEIDER,** s. 271-273.

[191] **ARAT,** s. 111; **BAYSAL,** s. 237; **KURT,** s. 59; **TİLE,** s. 124; **ANTALYA,** C. V/1-3, s. 317; **CANBOLAT,** s. 213. GÜRSOY'a göre; uyarlamanın söz konusu olabilmesi için yalnızca edim ve karşı edim dengesinin bozulmasını yeterlidir, bkz. **GÜRSOY,** s. 119. Ancak uyarlamanın yalnızca bu olasılığa indirgenmesi, edim ve karşı edim ilişkisini içermeyen tek tarafa borç yükleyen sözleşmelerin uyarlanmasına imkan vermeyecektir. Dolayısıyla edimler arası dengenin bozulmasını yalnızca iki tarafa borç yükleyen sözleşmeler için kabul etmek, diğer sözleşmeler için yeterli bir ölçüt sunamayacaktır, **BAYSAL,** s. 237. Aynı düşüncede, bkz. **OĞUZMAN/ÖZ,** s. 206; **DURAL,** s. 69.

[192] Bu sebeple maddi bir edim (örn. taşınır mal) borçlusunun öngörülmez durum değişikliği sonucunda edimin ifasında zora düşmesi halinde edimler arasındaki dengenin bozulmasından değil aşırı ifa güçlüğü halinden bahsedilmesi gerekir; bkz. **TOPUZ,** s. 59. Bununla birlikte öğretideki bazı yazarlara göre; TBK. m. 138 hükmü kanun koyucu tarafından aşırı ifa güçlüğünün yanında edimler arasındaki dengenin bozulması halini de içine alacak şekilde düzenlenmiş bulunmaktadır; **ANTALYA,** C. V/1-3, s. 317; aksi görüşte bkz. **CANBOLAT,** s. 233. BAYSAL'a göre ise; TBK. m. 138 hükmünün edimler arasındaki dengenin bozulması halini kapsamadığı söylenemez, zira aksi yorum TBK. m. 138 düzenlemesinin fiilen uygulanamaması sonucunu doğurur; **BAYSAL,** s. 236.

kaybetmesi veya yükselmesi hali taraflarca öngörülemez bir durum değişikliği sonucunda ortaya çıkmışsa ve bunun sonucunda edimler arasında ağır ve açık bir dengesizlik hali oluşmuşsa, işlem temelinin çöktüğünden bahisle sözleşme değişen şartlara uyarlanabilir[193].

Örneğin bir işyeri kirası sözleşmesinde, kira konusunun değeri, sözleşmenin kurulmasının ardından gerçekleşen esaslı durum değişiklikleri sonucunda oldukça yükselmiş ve bunun sonucunda başlangıçta kararlaştırılan kira bedeli sonradan oldukça düşük kalmış olabilir. İşte böyle bir ihtimalde edimler arasındaki dengenin bozulduğundan bahsedilir. Ancak belirtmek gerekir ki edim değerinin yükseldiği her ihtimalde, edimler arasındaki dengenin bozulduğundan hareketle sözleşmenin uyarlanmasını talep etmek her zaman mümkün olmayabilir. Aynı örnek üzerinden gidilecek olursa, kiralanan işyerine çok fazla müşteri gelmesinden bahisle kiralayanın hakimden sözleşmenin uyarlanmasını talep etmesi halinde kanaatimizce bu talebin reddi gerekir[194]. Zira böyle bir olasılıkta kiralayanın talebini kabul ederek sözleşmeyi değişen koşullara uyarlamak, uyarlamayla hedeflenen amacın aşılması ve işyeri sahibinin başarısını cezalandırmak anlamına gelir[195].

c) Sözleşmeyle İzlenen Amacın Boşa Çıkması

İşlem temelinin çökmesiyle birlikte sözleşmenin değişen koşullara uyarlanmasına imkan veren durum değişikliklerinden sonuncusu sözleşmeyle izlenen amacın boşa çıkması halidir[196]. Amacın boşa çıkmasında borçlu tarafın yüklendiği edimi hala yerine getirme imkanı mevcuttur ancak taraflardan birinin sözleşmeyi

[193] **BURCUOĞLU,** Uyarlama, s. 62; **BAYSAL,** s. 239; **TİLE,** s. 124; **ARAT,** s. 115.

[194] Aynı görüşte bkz. **BAYSAL,** s. 239.

[195] **BAYSAL,** s. 239.

[196] Belirtmek gerekir ki kurulan sözleşmeyle izlenen amacın boşa çıkması halinin işlem temeli oluşturması mümkün olmakla birlikte, izlenen her türlü amaç işlem temeli oluşturabilecek ağırlığa sahip değildir, **BAYSAL,** s. 242; **KURT,** s. 69; **BRAUNSCHNEIDER,** s. 273.

kurarken güttüğü öznel amaca ulaşabilme imkanı, taraflara yüklenemeyen ve önceden öngörülemeyen bir sebepten dolayı, ortadan kalkmış bulunmaktadır[197].

Amacın boşa çıkması İsviçre Hukuku'nda borçlunun sorumlu olmadığı sonraki ifa imkansızlığı kapsamında değerlendirilirken, Alman borçlar hukuku sisteminde işlem temelinin çökmesi kapsamında değerlendirilmektedir [198] . Türk borçlar hukuku sisteminde ise amacın boşa çıkmasına ilişkin dört farklı görüş bulunmaktadır. Bu görüşlerden birisi olan KOCAYUSUFPAŞAOĞLU ve EREN ve GÜMÜŞ'ün görüşüne göre[199]; amacın boşa çıkması durumunda istisnai olarak geleceğe yönelik bir temel hatası (TBK m. 32) hali söz konusu olur ve dolayısıyla böyle bir durumda amacı boşa çıkan tarafa sözleşmeyi iptal hakkı tanınmalıdır. CANBOLAT'ın görüşüne göre[200]; amacın boşa çıkması hali bozucu koşulun gerçekleşmesi anlamına gelir. Ancak yazara göre böyle bir durumda bozucu koşulun sonuçlarını düzenleyen TBK. m. 173/2 hükmünün somut olaya uygulanması suretiyle sözleşme sona erdirilmemelidir. Zira TBK. m. 173/2 hükmünde örtülü bir boşluk söz konusudur ve söz konusu boşluğun doldurulması suretiyle sözleşme değişen şartlara uyarlanmalıdır. Amacın boşa çıkmasında ilişkin Türk Hukuku'nda yer alan üçüncü görüş ise bizim de katıldığımız,

---

[197] **ARAT,** s. 121; **BAYSAL,** s. 242.

[198] **ANTALYA,** C. V/1-3, s. 318; **KURT,** s. 70; **BAYSAL,** s. 243-245. Sözleşmeyle izlenen amacın boşa çıkması, Alman Hukuku dışındaki hukuk sistemlerinde işlem temelinin çökmesi teorisinin kapsamı dışında bırakılan hukuki bir kurum olarak karşımıza çıkmaktadır; buna göre Alman Hukuku'ndaki görüş, amacın boşa çıkması halinde sözleşmenin uyarlanmasının mümkün olduğu yönündedir, **BERGER,** Christian/ **JAUERNIG,** Othmar/**MANSEL,** Heinz-Peter/**STADLER,** Astrid/**STÜRNER,** Rolf/**TEICMANN,** Arndt, Jauering Bürgerliches Gesetzbuch, mit Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (Auszug) Kommentar, 14., Neubearbeitete Auflage, C. H. Beck Verlag, München, 2011, s. 416; **ZERRES,** s. 183; **BRAUNSCHNEIDER**, s. 273-274; ayrıca bkz. **BAYSAL,** s. 242.

[199] **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU,** Armağan, s. 509; **EREN,** Genel Hükümler, s. 391; **GÜMÜŞ,** Genel Hükümler, s. 896.

[200] **CANBOLAT,** s. 269.

SEROZAN, ARAT ve BAYSAL'a ait olan görüştür[201]. Yazarlara göre, öncelikle, sözleşmenin taraflarından birinin sözleşmeyi kurarken gütmüş olduğu öznel amacın işlem temelini oluşturup oluşturmadığını tespit etmek gerekir. Yapılan araştırma sonucunda bahsi geçen öznel amacın işlem temelini oluşturduğu sonucuna varılması durumunda, işlem temelinin çöktüğünden bahisle, sözleşmeyi değişen koşullara uyarlamak gerekir. Son olarak bu konuda öğretide yer alan dördüncü görüş olan ANTALYA'nın görüşüne göre ise; amacın boşa çıkmasına ilişkin sözleşmede var olan boşluk, TBK. m. 138'de yer alan düzenlemeden hareketle kıyasen doldurulmalıdır[202].

Amacın boşa çıkması kurumunun daha iyi anlaşılması amacıyla; İngiltere kralının taç giyme törenine ilişkin bir örneklendirmede bulunulabilir[203]:

Söz konusu örneğe göre; taç giyme törenini izleyebilmek amacıyla, kralın izleyeceği güzergah üzerinde yer alan balkon ve pencere gibi taşınmazlar oldukça yüksek meblağlara kiralanmıştır, ancak kralın törenden birkaç gün önce rahatsızlanması sonucunda tören iptal edilmiştir. Böyle bir durumda taç giyme töreninin izlenmesi; sözleşmenin kurulmasında rol oynayan önemli bir amaç, bir başka ifadeyle işlem temeli olarak kabul edilir. Kralın hastalanması sebebiyle taç giyme töreninin iptal edilmesiyle

[201] **ARAT,** s. 122. BAYSAL'a göre amacın boşa çıkması halinde ilk etapta temel hatasına ilişkin olan hükümlerin uygulama alanı bulması gerektiği düşünülebilir, ancak burada gelecekte gerçekleşen olgular söz konusu olduğu için hiçbir ayrım yapılmasına gerek olmaksızın sadece işlem temelinin çökmesi kabul edilmelidir. Ayrıca, amacın boşa çıkması halinde temel hatası hükümlerinin uygulanması her zaman tatmin edici sonuçlar doğurmayacaktır, zira işlem temelinin çökmesi neticesinde söz konusu olan uyarlama imkanı, iptal edilebilirlik sonucu doğuran temel hatasına kıyasla daha esnek bir kurum olarak karşımıza çıkmaktadır, **BAYSAL,** s. 244.

[202] **ANTALYA,** C. V/1-3, s. 320.

[203] Bahsi geçen örneğin yanı sıra amacın boşa çıkmasına ilişkin olarak; mantolaması yapılacak apartmanın yıkılması, bir annenin kaybolan çocuğun bulunması amacıyla bir sonraki gün yayınlanmak üzere gazeteye ilan vermesinin ardından o gün içerisinde çocuğunun eve dönmesi örnekleri de verilebilir; bu konuda daha fazla örnek için. Bkz. **CANBOLAT,** s. 182 vd; **ANTALYA,** C. V/1-3, s. 319; **BRAUNSCHNEIDER,** s. 273-274.

söz konusu amaç boşa çıkacaktır ve bunun bir sonucu olarak sözleşmenin alacaklı tarafınca daha önce ifası mümkün olan edim, böylelikle tüm anlamını yitirecektir[204].

Son olarak taraflarca kurulan kira sözleşmeleri bakımından da amacın boşa çıkması halinin söz konusu olabileceğinin ve dolayısıyla bu tür sözleşmelerin de mezkur sebeple değişen koşullara uyarlanabileceğinin altının çizilmesi gerekir. Gerçekten, TBK.'nun kira sözleşmelerine ilişkin olan hükümleri incelendiğinde, kira sözleşmesiyle yüklenilen edimden faydalanamama riskinin alacaklı tarafa ait olduğunu ifade eden düzenlemeler bulunduğu görülmektedir. Örn. kiralananın kullanma imkanının kaybına ilişkin olarak düzenlenen TBK. m. 324 hükmü bu duruma örnek olarak gösterilebilir. Bu hükümde, kullanıma elverişli olduğu müddetçe kira konusu şeyin kiracıdan kaynaklanmayan bir sebeple kullanılamaması veya sınırlı bir şekilde kullanılması hallerinde dahi kiracının kira bedelini ödeme yükümlülüğünün devam ettiği ifade edilmektedir. Ancak bununla birlikte, kiracının kiralanan şeyi kullanma imkanını kaybetmesinin işlem temelinin çökmesi olarak kabul edilebileceği durumlarda bahsi geçen TBK. m. 324'te yer alan kuraldan ayrılma hali söz konusu olacak ve bunun sonucunda kiracı taraf TBK. m. 331/1 ve TBK. m. 138 hükümlerini uygulama imkanına sahip olacaktır.

III) İSVİÇRE, ALMAN VE TÜRK HUKUK SİSTEMLERİNDE UYARLAMA KURUMUNUN GENEL ÇERÇEVESİ VE KURUMUN HUKUKSAL GELİŞİM SÜRECİ

A) Genel Olarak

Tarihsel süreç içerisinde hem İsviçre hem Alman hem de Türk hukuk sistemlerinde sözleşmelerin değişen koşullara uyarlanması bakımından çeşitli görüşler

[204] **BAYSAL,** s. 242-243; **KURT,** s. 71; **ARAT,** s. 121; **OĞUZMAN/ÖZ,** s. 207, dn. 585; **GÜMÜŞ,** Genel Hükümler, s. 884.

ortaya atılmış ve bu konuda farklı teoriler geliştirilmiş bulunmaktadır. Sözleşmelerin değişen koşullara uyarlanması kurumu karşılaştırmalı hukuk İsviçre, Alman ve Türk hukuk sistemleri bakımından incelendiğinde, bu ülkelerin hukuk sistemlerinde konuya ilişkin birbirinden bazen birbirine benzer bazen ise birbirinden oldukça farklı yaklaşımlar ortaya koydukları görülmektedir. Dolayısıyla söz konusu farklılıkların mevcudiyetine rağmen sözleşmenin uyarlanması açısından farklı hukuk sistemlerinde kabul edilen teorileri birbirlerinden tamamen ayrı bir biçimde düşünmek kimi zaman mümkün olmakla beraber, bir ülkenin teorisinin diğerinin etki alanına girebilmesi söz konusu olabildiğinden, bazen ülkelerin uyarlamaya ilişkin yaklaşımlarının son derece büyük bir benzerlik göstermesi de söz konusu olabilmektedir [205].

Sonuç olarak yaşanan etkileşimler doğrultusunda İsviçre, Alman ve son olarak Türk hukuk sistemleri bakımından uyarlama kurumunun tarihsel gelişimini ve bu konuda öne sürülen teorileri, araştırma konusunun kapsamını çok fazla genişletmeden değerlendirmek, kanaatimizce hem genel anlamda sözleşmelerin değişen koşullara uyarlanması kurumunun daha iyi anlaşılmasına katkı sağlayacak hem de uyarlamanın uzun bir zaman dilimi içerisinde Türk hukuk sisteminde İsviçre ve Alman hukuk sistemlerinin de etkisiyle ne şekilde bir gelişim sürecinden geçtiğini açık bir biçimde gözler önüne serecektir. Bu bağlamda yapılan çalışma çerçevesinde önce İsviçre sonrasında Alman ve en son Türk hukuk sisteminde uyarlama kurumunun tarihsel gelişim çizelgesi ile genel çerçevesi çizilmeye çalışılacaktır.

[205] Örneğin, Alman borçlar hukuku öğretisinin sözleşmenin uyarlanması kurumu bakımından kabul ettiği işlem temeli teorisi, Türk Hukuku'nda sözleşmenin uyarlanması bakımından kabul edilen teori olmuştur.

B) Alman Hukuku'nda Uyarlama: İşlem Temeli Teorisi

1) Teorinin Alman Hukuku'ndaki Tarihsel Gelişimi

İşlem temeli[206] öğretisi, Alman Hukuku'nda[207] sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması bakımından en yaygın şekilde kabul edilen ve aynı zamanda uzun yıllar boyunca hakkında pek çok tartışmanın söz konusu olduğu hukuksal bir teoridir[208]. Teori, ilk olarak, Alman Medeni Kanunu'nu önemli yorumcularından olan *Oertmann* tarafından 20. yüzyılın başlarında ileri sürülmüştür[209].

Alman Hukukçu Oertmann tarafından ortaya konan işlem temeli öğretisini şekillendiren ve katkı sağlayan, Alman borçlar hukuku öğretisi tarafından hemen hemen hiç kabul görmeyen, Windscheid'ın *"kurucu şart teorisi" (Voraussetzung)* [210]

---

[206] Öğretide, bu teoriyi işaret etmek amacıyla Alman borçlar hukuku sisteminde de tercih edilen *"işlem temelinin sarsılması"* tabirini kullanan yazarlar da bulunmaktadır; bkz. **BAYSAL,** s. 30. Bunun yanı sıra bazı yazarlar ise, bu konuda işlem temelinin çökmesi tabirinin kullanılmasının doğru bir tercih olmadığının, söz konusu ifadenin yanlış bir kullanım olduğunun altını çizmekte, doğru tabirin yalnızca *"işlem temeli"* olduğunu belirtmektedir; Bkz. **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 16.

[207] Alman Hukuku'nda işlem temeli teorisi iki ayrı hukuki durumu içerisinde barındıran bir kavram olarak karşımıza çıkmaktadır: Bu durumlardan biri, işlem temelinin ortadan kalkması diğeri ise işlem temelinin eksikliğidir. BGB m. 313 incelendiğinde, kanun koyucunun ilgili maddede hem işlem temelinin en baştan eksikliği *(Fehlen der Geschaftsgrundlage)* - ki bu kurum hukukumuzda TBK. m. 32'de düzenlenen temel hatası kurumuna karşılık gelmektedir, bkz. **BAYSAL,** s. 50, hem de temelin sonradan çökmesi *(Der Wegfall der Geschaftsgrundlage)* halini düzenlediği görülmektedir. Söz konusu mesele Türk Borçlar Hukuku ve TBK açısından değerlendirildiğinde, hukukumuzda işlem temelinin çökmesi şeklinde ifade edilen kavram temelin sonradan çökmesi haline karşılık gelir; **KRÜGER,** s. 1792; **BERGER/ JAUERNIG/ MANSEL/ STADLER/ STÜRNER/ TEICMANN,** s. 418.

[208]**BRAUNSCHNEIDER,** s. 268. İşlem temeli teorisi her ne kadar Alman Hukuku kaynaklı olsa da tarihsel süreç açısından Türk borçlar hukuku öğretisi ve içtihatlarında her zaman Alman Hukuku'nda kabul edildiği şekliyle anlaşılmamıştır, **AKYOL,** s. 89. Bununla birlikte, bazı yazarlara göre her ne kadar TBK. m. 138'in gerekçesinde işlem temeli teorisine atıfta bulunulmuş, dolayısıyla madde söz konusu teoriyle irtibatlandırılmış olsa da 138. maddenin BGB.'nin 313. maddesiyle doğrudan bir ilişkisi bulunmamaktadır, **BAYSAL,** s. 53.

[209] **GÜRSOY,** s. 18.

[210] Voraussetzung teorisi, Türk borçlar hukuku öğretisinde farklı şekillerde Türkçe'ye çevrilen bir hukuki teori olarak karşımıza çıkmaktadır. Biz bu noktada; *"kurucu şart"* şeklinde yapılan çevirinin, bu kelime İngilizce ve Türkçe dilinde temel olarak "şart, koşul" anlamına geldiği için, en doğru çeviri olduğunu

olmuştur[211]. Bu teoriye göre; tarafların sözleşmeyi kurarken sonradan değişmeyeceğine inandıkları bazı koşullar bulunmaktadır ve bu koşulların sözleşmenin kurulmasının ardından değişmesi hali, koşulların sonradan değişeceğini bilmeleri halinde sözleşme yapmayı reddedeceklerinden, tarafların başlangıçta sahip olduğu iradeye ve düşünceye uygun düşmeyecektir[212]. İşte böyle bir durumda kurucu şart teorisine göre, koşulların değişmesinden dolayı zarara uğrayan sözleşme tarafı, kurulmuş olan sözleşmenin geçersizliğini ileri sürebilme veya sözleşmenin diğer tarafının ifa istemine karşı bir def'ide bulunabilme imkanına sahip olacaktır[213].

Windscheid'ın *"kurucu şart"*ı, hukuki açıdan sağlam temellere oturan bir teori olmadığı gerekçesiyle öğretide şiddetli bir biçimde eleştirilmiştir. Gerçekten; kurucu şart teorisinde bahsi geçen "tasavvur ve saik" kavramlarının daha ziyade insan psikolojisini ilgilendiren terimler olmasından dolayı, söz konusu terimlerin üzerinden uzun bir süre geçmesinin ardından tespit edilmeleri oldukça güç olacaktır[214]. Bahsi geçen güçlüğün yanı sıra, taraflara ait mezkur tasavvurlar; gelişememiş ve sözleşmenin bir koşulu olma seviyesine yükselememiş olan tasavvurlardır. Tarafların kurmuş

---

düşünüyoruz; bkz. **AKYOL,** s. 79; **ARAT,** s. 56. Öğretide Voraussetzung teorisi bakımından tasavvur, kayıt ve varsayım şeklinde yapılan diğer çeviriler için bkz. **GÜRSOY,** s. 14; **EDİS,** Seyfullah, Türk-İsviçre Borçlar Hukuku Sistemine Göre Akdin Lüzumlu Vasıflarında Hata, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara, 1973, s. 22; **SUNGURBEY,** İsmet, Medeni Hukuk Eleştirileri, İstanbul Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 1963, s. 26.

[211] **ARAT,** s. 58; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 15. Gerek teorisi açısından yapılan detaylı bir analiz için bkz. **TOPUZ,** s. 71; **TİLE,** s. 66 vd; **BAYSAL,** s. 42-43; **GÜRSOY,** s. 14-16. Belirtmek gerekir ki Windscheid, 1896'da yayınlanan ve 1 Ocak 1900'de yürürlüğe giren BGB'nin hazırlık çalışmalarına oldukça önemli katkılarda bulunmuş olan bir pandekt hukukçusu olup, 1887'de BGB'nin ilk taslak metnini yayınlayan (ilk) komisyonun kilit isimlerinden de bir tanesidir; **CAENEGEM,** R. C. VAN, Özel Hukukun Tarihi, Pinhan Yayıncılık, İstanbul, 2022, s. 221-226.

[212] **ERMAN,** Beklenilmeyen Haller, s. 44; **ARAT,** s. 57; **GÜLEKLİ,** s. 58; **ERZURUMLUOĞLU,** Edimin Yerine Getirilememesi, s. 56; **ARAT,** s. 57.

[213] **GÜRSOY,** s. 15; **ERMAN,** Beklenilmeyen Haller, s. 44; **AKYOL,** s. 80; **ARAT,** s. 57; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 15-16.

[214] **GÜRSOY,** s. 17; **ERZURUMLUOĞLU,** Edimin Yerine Getirilememesi, s. 57; **ARAT,** s. 58.

oldukları her sözleşmede göz önünde tuttukları belli amaçları ve menfaatleri olduğu gerçeği de göz önünde bulundurulduğunda, sözleşmenin mevcudiyetinin bir tarafın göz önünde bulundurduğu amaç ile menfaatlerin varlığı ve devamı koşuluna bağlanması mümkün olmayacaktır[215].

Alman borçlar hukuku öğretisinde bu şekilde yoğun tartışmaların odağında bulunan kurucu şart teorisini gerek ile saik arasında herhangi bir fark olmadığı düşüncesinden hareketle en fazla eleştiren isim olan Lenel'in görüşleriyse, 1900 tarihinde yürürlüğe giren BGB'nin hazırlık çalışmalarını derinden etkilemiştir. Hatta BGB'nin hazırlayıcıları, Lenel'in düşüncesinin etkisiyle Windscheid'ın gerek teorisini kesin olarak reddetmiş, bunun yerine kanuna uyarlamaya ilişkin özel hükümler koymak suretiyle sorunu çözme yoluna gitmişlerdir[216]. BGB'nin yürürlüğe girmesinin ardından ise Oertmann'ın işlem temeli teorisini Alman literatürüne kazandıran ünlü eseri yayınlanmış ve bu eser ile kavram hem öğreti hem yargı camiasında büyük yankı uyandırmıştır [217] . Oertmann'a göre; sözleşmenin taraflarından birinin gerçeğe uygunluğundan son derece emin olmasından ötürü bir koşul olarak sözleşmede koyma ihtiyacı hissetmediği mevcut duruma veya geleceğe ilişkin tasavvurlar sözleşmenin karşı tarafınca anlaşılmışsa veya anlaşılması gerekiyorsa, bunlar işlem temeli olarak

[215] **GÜRSOY,** s. 17; **ERZURUMLUOĞLU,** Edimin Yerine Getirilememesi, s. 57; **FEYZİOĞLU,** s. 14; **ARAT,** s. 58.

[216] **GÜRSOY,** s. 15; **ERZURUMLUOĞLU,** Edimin Yerine Getirilememesi, s. 56; **FEYZİOĞLU,** s. 15; **BAYSAL,** s. 44. Windscheid'ın teorisinin BGB'nin hazırlık çalışmaları esnasında reddedilmesinin temel sebebi olarak hem Roma Hukuku'nda hem de Roma Hukuku'nun bazı konularda etkisi altına aldığı Alman Hukuku'nda ahde vefa ilkesinin her şeyin üstünde yer alması gösterilebilir. Zira Windscheid'ın kurucu şart teorisi, hazırlık çalışmalarına katılan hukukçular tarafından *"ahde vefa ilkesine zarar vereceği"* endişesi ile Medeni Kanun projesinden çıkarılmış bulunmaktadır; **SCHWARZ,** Andreas, Harbin Hususi Akitler Üzerindeki Tesiri, Yeni Cezaevi Matbaası, Ankara, 1944, s. 194; **ARAT,** s. 25.

[217] Bununla birlikte, eserle ilgili tartışmaların günümüzde de devam etmekte olduğunun altının çizilmesi gerekir, **BAYSAL,** s. 45.

kabul edilir[218]. Bu doğrultuda, taraflarda sözleşmeyi kurarken var olan saikler subjektiftir; fakat sözleşmenin karşı tarafının bu saikleri bilmesi veya bilmesi gerektiği halde susması halleri mezkur saikleri objektifleştirir[219]. İşte işlem temelini oluşturan, bahsi geçen saiklerdir ve sözleşmenin kurulmasının ardından esaslı değişikliklerin gündeme gelmesi halinde işlem temelinin kaybolması ya da çökmesi hallerinin mevcudiyetinden bahsedilebilir. Böyle bir ihtimalin gerçekleşmesi durumunda ise borçluya sözleşmeden dönme hakkının tanınması gerekir[220].

Her ne kadar Alman Borçlar Hukuku öğretisinde eleştirilere maruz kalmış olsa da[221] Oertmann'ın büyük katkılarıyla ortaya çıkan işlem temeli öğretisi Alman yargısı ve hukuk öğretisi tarafından kabul görmüştür. Ancak teori uzun yıllar genel bir düzenlemeyle BGB'nin hükümleri arasında pozitif düzenleme anlamında kendisine yer bulamamış[222], ancak yıllar sonra takvimler 1 Ocak 2002 tarihini gösterdiğinde, Almanya'da borçlar hukuku reformu adı altında gerçekleşen reform hareketiyle kısmen

[218] **GÜRSOY,** s. 18; **SEROZAN,** s. 374; **ERMAN,** Beklenilmeyen Haller, s. 45; **GÜLEKLİ,** s. 58; **ARAT,** s. 58; **TİLE,** s. 70; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 16.

[219] **ARAT,** s. 59; **TİLE,** s. 70; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 16.

[220] **GÜRSOY,** Clausula, s. 21; **ARAT,** s. 59; **BASSENGE / BRUDERMÜLLER / ELLENBERGER / GÖTZ / GRÜNEBERG / SPRAU/THORN / WEIDENKAFF / WEIDLICH,** s. 532.

[221] Oertmann'ın işlem temeli de yeterince açık ve anlaşılır bir teori olmadığı ve yalnızca iki tarafa borç yükleyen sözleşmeler bakımından çözüm yolu getirmesi sebepleriyle eleştirilmiştir; **SAYMEN,** Ferit H./**ELBİR,** Halid K, Türk Borçlar Hukuku Umumi Hükümler, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1966, s. 879; **GÜRSOY,** 21; **ARAT,** s. 59; **TİLE,** s. 71-72.

[222] Alman Hukuk Sistemi'nde uyarlama, her ne kadar öğreti ve içtihatlarda kabul gören bir kurum olsa da BGB'nin hükümleri içerisinde uzun süre kendisine yer bulamamıştır. Bunun bir sonucu olarak söz konusu durum pozitif hukukun önemli bir eksikliği olarak yorumlanmış ve Alman hukukçular tarafından uzun yıllar tartışılmıştır, **ARAT,** s. 26-27.

yenilenmiş olan BGB'nin[223] 313. maddesi ile[224] de düzenleme altına alınmış böylelikle kuruma yasal bir zemin kazandırılmıştır[225].

2) Alman Yargıtayı'nın Teoriye Yaklaşımı

Alman Yargıtay'ı, başlarda, teorinin BGB'de yeri olmadığının altını çizmek suretiyle önüne gelen uyuşmazlıklarda sözleşmeye bağlılık ilkesini mutlak surette uygulanması yönünde kararlar vermiş olsa da daha sonra işlem temeli öğretisini kabul etme yönünde karar kılmıştır[226]. Yüksek Mahkemenin (Reichsgericht) söz konusu karar değişikliğinin sebebinin, 1914 yılında yaşanan Birinci Dünya Savaşı'nın Alman İmparatorluğu'nun (Deutsches Reich) ekonomisinde büyük bir yıkıma yol açması sonucunda sözleşme taraflarının yaşadığı mali zorluklar olduğu söylenebilir[227]. Dolayısıyla yüksek mahkeme, tarafların yaşamış olduğu önemli iktisadi sıkıntılar doğrultusunda, uyarlama kurumunun işlerliği bakımından bir karar değişikliğine gitmiş ve bunun sonucunda sözleşmeyle bağlılık ilkesinin katı bir şekilde uygulanması

[223] Bahsi geçen Kanun, 1 Ocak 2002 yürürlük tarihli *"Borçlar Hukuku'nu Modernleştirme Kanunu"* (*Schuldrechtsmodernisierungsgesetz)*'dur, **ÖZYAKIŞIR,** s. 232. Bu konuda daha fazla bilgi için bkz. **BASTIAN,** s. 17-23.

[224] BGB'nin 313. madde hükmü, uyarlama kurumunu şu şekilde düzenlenmiş bulunmaktadır:

"(1) Sözleşmenin temelini oluşturan hal ve şartlar, sözleşmenin kurulmasından sonra kökten bir şekilde değişmişse, öyle ki taraflar bu değişikliği önceden görselerdi, sözleşmeyi hiç kurmayacaklar veya başka içerikle kuracaklar idiyse ve bu sözleşmenin kurulduğu şekilde ifası artık taraflardan birinden, somut olayın tüm özelliklerine ve özellikle yasal ve sözleşmesel risk dağılımı anlayışına göre beklenemez duruma geldiyse, işbu sözleşmenin uyarlanması talep edilebilir.

(2) Sözleşmenin temeli durumuna gelen, temel tasavvurların yanlış çıkması da durum değişikliği sayılır.

(3) Eğer sözleşmenin uyarlanması mümkün değil veya taraflardan biri için katlanılmaz ise, mağdur taraf sözleşmeden dönebilir. Sürekli edimli sözleşmelerde, sözleşmeden döneme hakkının yerini, fesih hakkı alır, **BAYSAL,** s. 49.

[225] **ARAT,** s. 26; **BAYSAL,** 45; **BASTIAN,** s. 20-23.

[226] **TUNÇOMAĞ,** s. 88; **GÜLEKLİ,** s. 43-69.

[227] **GÜRSOY,** s. 57; **ARAT,** s. 26; **ZERRES,** s. 182.

ısrarından vazgeçerek Oertmann'ın ileri sürdüğü işlem temeli öğretisini önüne gelen uyuşmazlıklarda uygulamaya başlamıştır[228].

Alman Yargıtay'ının bu konudaki yaklaşımına göre; sözleşmeyi kurdukları esnada karşılıklı edimleri arasındaki dengenin devamını bir ön koşul olarak kabul eder ve bu dengenin sonradan bozulması durumunda taraflar arasında kurulan sözleşmenin temeli de çökmüş olur[229].

3) Objektif ve Subjektif İşlem Temeli Kavramları

İşlem temeli kavramının *anlamının* daha net anlaşılabilmesi açısından, Alman hukuk sisteminde ortaya konulan objektif (nesnel) ve subjektif (öznel) işlem temeli ayrımının neyi ifade ettiğinin de açıklığa kavuşturulması gerekmektedir[230]:

Buna göre subjektif işlem temeli; taraflarca kurulan sözleşmenin geçmişteki veya şimdiki koşullara ilişkin tarafların sahip olduğu *ortak düşünceler* ve gelecekte gerçekleşmesi beklenen durumlara ilişkin sözleşmenin taraflarında oluşan "*ortak beklentiler"*dir [231] . Söz konusu *"düşünce ve beklentiler"* ifadesinden; sözleşme

---

[228] **SCHWARZ,** s. 195. Ayrıca burada İkinci Dünya Savaşı'nın ardından Almanya'da ihdas edilen *Sözleşmelere Yardım Kanunu*'nun adının da zikredilmesi gerekir. Özel hukuk alanındaki savaş tedbirlerinden biri olarak mevzuatta yerini alan söz konusu kanunda, şartların aşırı derecede değişerek taraflar açısından oldukça güç bir durumun gündeme gelmesi durumunda hakimin sözleşmeye bir denge getirmek amacı ile müdahalesinin devletin bir görevi olduğundan bahsedilmektedir. Dolayısıyla bu kanun ile, modern hukuklardaki uyarlama kurumuna benzer şekilde, hakimin sözleşmeye müdahalesi suretiyle uyarlama imkanının sağlanması söz konusu olmuş bulunmaktadır, **ARAT,** s. 26; **DURAL,** s. 39; **TUNÇOMAĞ,** s. 88.

[229] **TUNÇOMAĞ,** Kenan, Borcun İfasında Aşırı Güçlük ve Alman Yargıtay'ı, İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi, C. 1, S. 1, Y. 1967, s. 87; **GÜRSOY,** s. 56-57.

[230] Belirtmek gerekir ki; yapmış olduğu subjektif ve objektif işlem temeli ayrımı ile, Oertmann ve Windscheid'tan sonra, işlem temeli teorisine en büyük katkıyı Larenz sağlamıştır, **BAYSAL,** s. 53; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 16.

[231]**BASSENGE/BRUDERMÜLLER/ELLENBERGER/GÖTZ/GRÜNEBERG/SPRAU/THORN/WEIDENKAFF/WEIDLICH,** s. 530. **KRÜGER,** s. 1792 ve 1802; **BERGER/JAUERNIG/MANSEL/STADLER/STÜRNE/TEICMANN,** s. 414 ve 418; **DURAL,** s. 34;

kurulurken iradelerin oluşması aşamasında saik olarak rol oynayan, taraflarca bilinebilir olan veya bilinen ve herhangi bir itiraza uğramamış *ortak* düşünce ve beklentilerin anlaşılması gerekir[232]. Zaten teoriyi ifade etmek için kullanılan *subjektif* ifadesi, işlem temelinin çökmesi halinin, tarafların bahsi geçen öznel yani subjektif düşünce ve beklentilerinin *yanlışlığından* veya *eksikliğinden* ileri gelmesinden kaynaklanmaktadır[233].

Objektif işlem temeli ise; kurulan bir sözleşmenin mantıklı bir düzenleme olarak doğup varlığını anlamlı bir biçimde devam ettirebilmesi için gerekli olan, taraflarca bilinip bilinmemesiyse önemli olmayan *birtakım "nesnel" koşulları* ifade etmek için kullanılan bir hukuki kavramdır[234]. Dolayısıyla objektif işlem temelinin, geleceğe ilişkin olan durumları kapsayan bir kavram olduğu rahatlıkla söylenebilir.

Yapılan ayrımlar birlikte değerlendirildiğinde, subjektif işlem temelinin çökmesinden bahsedilemeyeceği, zira bu kapsamda çökmenin değil bir yanlışlığın (veya eksikliğin) söz konusu olduğu; buna karşılık objektif işlem temelinde, geleceğe ilişkin

---

ARAT, s. 63-64; **BAYSAL,** s. 53-54; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 17; **TİLE,** s. 72; **ANTALYA,** C. V/1-3, s. 315.

[232] **ARAT,** s. 63-64; **TİLE,** s. 72; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 17.

[233] Subjektif nitelikte olan düşünce ve beklentilerin çökmesinden, daha başka bir ifadeyle bozulmasından bahsedilemeyeceği, dolayısıyla bu hususta ancak bir yanlışlıktan veya eksiklikten bahsedilemez, bu konuda daha fazla bilgi için bkz. **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 17.

[234] **BASSENGE/BRUDERMÜLLER/ELLENBERGER/GÖTZ/GRÜNEBERG/SPRAU/THORN/WEIDENKAFF/WEIDLICH,** s. 530; **KRÜGER,** 1792 ve 1803; **BERGER/ JAUERNIG/ MANSEL/ STADLER/ STÜRNER/ TEICMANN,** s. 414-417; **ARAT,** s. 64; **DURAL,** s. 35; **BAYSAL,** s. 54; **TİLE,** s. 73; **ANTALYA,** C. V/1-3, s. 315. Bu durumlara; ülke ekonomisinin istikrar içerisinde veya başka bir ifadeyle çalkantıdan ve kriz tehlikesinden uzak olması, toplumsal yapının kırılgan olmaması, ülkede kullanılan paranın yabancı para birimleri karşısında değerli bir konuma sahip olması gibi haller örnek olarak gösterilebilir. Görüldüğü üzere bu tür durumlar, tarafların sözleşmenin başında amaçladıkları durumlar içerisinde yer almamaktadır, dolayısıyla bu açıdan objektif işlem temeli subjektif işlem temelinden farklılık göstermektedir, **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 17.

nesnel birtakım durumların değişmesi hali söz konusu olduğu için, bir çökmeden rahatlıkla bahsedilebileceği söylenebilir[235].

Dolayısıyla işlem temelinin "çökmesi" ile kastedilen, objektif işlem temelini oluşturan birtakım nesnel durumlar bakımından gelecekte yaşanan bozulma halidir[236]. İşte bu bozulma sonucunda eğer, sözleşmesel ilişki içerisinde tarafların yüklendikleri edimler arasında aşırı bir oransızlık hali doğuyor, sözleşmesel risk dağılımı bir taraf aleyhine sözleşme adaletine aykırı olacak şekilde bozuluyorsa işlem temelinin çöktüğünden bahsedilir. Sonuç olarak; objektif işlem temelinin bozulmasıyla birlikte ortaya çıkan sözleşme adaletine aykırı edimler arası dengesizlik hali işlem temelinin çökmesine yol açar ve böylelikle sözleşmenin uyarlanması kurumunun işlerlik kazanmasına kapı aralanmış olur[237].

---

[235] **DURAL,** s. 36; **ARAT,** s. 64; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 18.

[236] İşlem temelinin çökmesinden bahsedebilmek için, işlem temelinin sözleşmenin içeriğine dahil olmaması gerekir. Kralın taç giyme törenini izleyebilmek amacıyla törenin icra edileceği alana bakan balkonun kiralanması örneğinde, işlem temelini oluşturan olgu, balkonun baktığı meydanda gerçekleşecek olan törendir. İşte bu törenin ileri bir tarihte gerçekleşecek olması sözleşmenin içeriğine dahil olan bir unsur olmadığı için, törenin gerçekleşmemesi halinde imkansızlıktan bahsedilemeyecektir. Böyle bir olasılığın gerçekleşmesi durumunda işlem temelinin çöktüğü kabul edilecek ve bunu sonucunda sözleşmenin uyarlanması yoluna gidilebilecektir, **BAYSAL,** s. 54-55; **OĞUZMAN/ÖZ,** s. 207, dn. 585. Verilen örnekte taç giyme töreninin iptal edilmesi olgusunun, TBK. m. 138'e göre (Alman Hukuku'nun aksine) sözleşmeyi iptal hakkı vermeyeceğine ilişkin bir görüş ve bu görüşün gerekçesi için bkz. **GÜMÜŞ,** Genel Hükümler, s. 884.

[237] Larenz, gelişmesine yardımda bulunduğu işlem temeli öğretisi çerçevesinde; edimler arasındaki dengenin bozulması ve sözleşmesel amacın boşa çıkması durumlarını farklı sonuçlara bağlamaktadır. Buna göre; eğer sözleşmeyle yüklenilen edimler arasındaki denge önemli ölçüde bozulmuşsa ve borç da henüz ifa edilmemişse, kurulan sözleşme öncelikle karşı tarafın rızasıyla değişen şartlara uyarlanmaya çalışılır; bunun mümkün olmaması durumunda ise zarara uğrayan taraf sözleşmeyi sona erdirebilme imkanına sahip olur. Sözleşmesel amacın boşa çıkması halinse ise; ortada bir edimin varlığından bahsedilemeyeceği için uyarlamanın söz konusu olabileceği söylenemeyecektir; dolayısıyla amacın boşa çıkmasında kurulan sözleşmenin sona erdirilmesi çok daha uygun bir çözümdür; **DURAL,** s.38-40; **ARAT,** s. 64-65; **BAYSAL,** s. 54-55; **TİLE,** s. 73.

Subjektif ve objektif işlem temeli kavramları BGB m. 313'ün ilk iki fıkrasında kendisini göstermektedir. Zira BGB. m. 313'ün ilk fıkrasında objektif (nesnel), ikinci fıkrasının ise subjektif (öznel) işlem temelinin düzenlendiği görülmektedir.[238]. BGB. 313'ün madde gerekçesine bakıldığında da madde metni açısından subjektif ve objektif işlem temeli ayrımının kabul edildiği açıkça ifade edilmiş bulunmaktadır. Bu noktada maddenin, hem işlem temelinin en başından eksikliği (Fehlen der Geschaftsgrundlage), hem de işlem temelinin sonradan çökmesi (Der Wegfall der Geschaftsgrundlage) halini düzenlediği söylenebilir[239]. Madde başlığı da işlem temeline ilişkin her iki durumu da kapsaması açısından, (Türkçe 'ye işlem temelinin sarsılması olarak tercüme edilebilecek) Störüng der Geschaftsgrundlage şeklinde belirlenmiştir. Dolayısıyla BGB. m. 313'e göre bir sözleşmesel ilişkide işlem temeli baştan eksik olabileceği gibi sözleşmenin kurulmasının ardından da düşebilir.

4) Alman Hukuku'nda İşlem Temeli Öğretisine İlişkin Pozitif Düzenleme: BGB. 313 Hükmü

01.01.2002 tarihinde yürürlüğe giren ve Alman borçlar hukuku alanında köklü değişiklikler öngören Alman Medeni Kanunu (BGB)'nin yeni düzenlemelerinden biri de işlem temeli öğretisine ilişkin olan ve sözleşmelerin değişen koşullara uyarlanması bakımından genel bir düzenleme olarak kabul edilen BGB. m. 313'tür.

Üç fıkradan oluşan BGB. m. 313'ün birinci fıkrası genel olarak ortaya çıkan durum değişikliklerinin taraflarca kurulmuş olan sözleşmenin üzerinde yaratacağı

---

[238] **BAYSAL,** s. 57. Yapılan bu tespitin bir *"sağlamasını"* yapabilmek amacıyla BGB. m. 313'ün birinci ve ikinci fıkraları incelendiğinde kanun koyucunun ilk fıkrada işlem temelini oluşturan *"hal ve şartlardan",* ikinci fıkrasında ise işlem temelini oluşturan *"temel tasavvurlardan"* bahsettiği görülmektedir.

[239]**BASSENGE/BRUDERMÜLLER/ELLENBERGER/GÖTZ/GRÜNEBERG/SPRAU/THORN/WEIDENKAFF/WEIDLICH, s.** 534-535; **KRÜGER**, s. 1792; **BERGER/ JAUERNIG/ MANSEL/ STADLER/ STÜRNER/ TEICMANN,** s. 418; **BAYSAL,** s. 49.

etkiden bahsetmektedir. İkinci ve üçüncü fıkra hükümleri ise; özel durumlara ilişkin birtakım düzenlemeler öngörmektedir. Buna göre; *"Störung der Geschäftsgrundlage"* başlığı altında düzenlenen mezkur madde hükmünün çevirisi şu şekilde yapılabilir[240]:

"BGB. m. 313: (1) Sözleşmenin temelini oluşturan koşullar, sözleşmenin kurulmasının ardından önemli bir biçimde değişmişse ve taraflar bu değişiklikleri öngörmüş olsaydı, sözleşmeyi hiç kurmayacakları ya da başka bir içerikle kuracakları varsayılabiliyorsa, sözleşmenin uyarlanması talep edilebilir. Bu, özellikle sözleşmenin veya yasal risk dağılımının dikkate alınmasıyla, bir tarafın değişmeyen sözleşmeye bağlı kalmasının beklenemeyeceği durumlar için geçerlidir.

(2) Sözleşmenin temelini oluşturan esaslı tasavvurların yanlışlığının sonradan ortaya çıkması da koşulların değişmesi ile eşdeğer kabul edilir.

(3) Sözleşmenin uyarlanması mümkün değilse veya uyarlama taraflardan biri için kabul edilebilir değilse, mağdur taraf sözleşmeden dönebilir. Sürekli borç ilişkilerinde, dönme hakkının yerini fesih hakkı alır[241]."

---

[240] **KRÜGER,** s. 1792-1793; **BERGER/ JAUERNIG/ MANSEL/ STADLER/ STÜRNER/ TEICMANN,** s. 414-415. BGB. m. 313'te yer alan bu düzenlemenin, BGB. m. 242'de düzenlenen dürüstlük kuralının özel bir uygulama alanını oluşturduğu; bu sebeple BGB. m. 313 hükmü değerlendirilirken, BGB. m. 242'deki düzenlemenin de göz önünde bulundurulmasının isabetli sonuçlara ulaşılabilmesi bakımından daha doğru bir yaklaşım olacağı yönünde bir görüş için bkz. **ARAT,** s. 86. Benzer görüşte bkz. **TİLE,** s. 95.

[241] *"§ 313 Störung der Geschäftsgrundlage: (1) Haben sich Umstände, die zur Grundlage des Vertrags geworden sind, nach Vertragsschluss schwerwiegend verändert und hätten die Parteien den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen, wenn sie diese Veränderung vorausgesehen hätten, so kann Anpassung des Vertrags verlangt werden, soweit einem Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann.*

(2) Einer Veränderung der Umstände steht es gleich, wenn wesentliche Vorstellungen, die zur Grundlage des Vertrags geworden sind, sich als falsch herausstellen.

Kanun koyucu BGB. m. 313'ün *"birinci fıkrasında"*, işlem temelinin eksikliği veya çökmesi durumunda öncelikle uyarlama kurumuna başvurulması gerektiğini hükme bağlamıştır. Hükümde ayrıca, bir işlem temelinin çökmesi halinden bahsedebilmek için somut olayda birlikte mevcut olması gereken koşulların ne olduğu da düzenlenmiş bulunmaktadır. Buna göre; sözleşmenin kurulmasının ardından koşullar taraflarca öngörülemez tarzda ciddi ve ağır bir şekilde değişirse, tarafların yaşanacak durum değişikliklerini bilmeleri ihtimalinde sözleşmeyi hiç kurmayacakları veya başka koşullarla kuracakları kabul edilebilmekteyse ve son olarak sözleşmesel ve yasal risk dağılımı göz önünde bulundurulduğunda sözleşmenin kurulduğu haliyle ifasında ısrar etmek taraflardan beklenememekteyse, işlem temelinin çökmesinden zarar gören sözleşme tarafınca (mağdur tarafça) taraflarca kurulan sözleşme değişen koşullara uyarlanabilir[242].

BGB. m. 313'ün birinci fıkrası objektif işlem temeline ilişkin bir düzenlemeyken *"ikinci fıkrası";* subjektif işlem temeline ilişkin bir hükümdür[243]. Dolayısıyla koşullarda ortaya çıkan ve objektif nitelik gösteren değişiklikler diğer hususlarla birlikte değerlendirildiğinde nasıl uyarlama sonucunu doğuruyorsa, sözleşmenin temelini teşkil eden esaslı tasavvurların sonradan yanlış olduğunun ortaya çıkması halinde de sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması imkanı tanıyacaktır.

---

(3) Ist eine Anpassung des Vertrags nicht möglich oder einem Teil nicht zumutbar, so kann der benachteiligte Teil vom Vertrag zurücktreten. An die Stelle des Rücktrittsrechts tritt für Dauerschuldverhältnisse das Recht zur Kündigung."

[242] Bu noktada BGB. m. 313/1 ile Alman Hukuku'nda edim yükümlülüğünün ihlali ve ortadan kalkmasına ilişkin kanuni düzenleme olan BGB. m. 275 arasındaki ilişkiye dikkati çekmek gerekmektedir. Sözleşmesel sorumluluk bakımından edimin mümkün olmaması (imkansızlığı) işlem temeli olarak kabul edilir. Öğretide bizim de kabul ettiğimiz görüşe göre; BGB. m. 275 hükmünün uygulama alanı BGB. m. 313'ün önünde yer alır ve bu doğrultuda eğer borçlu edim yükümlülüğünden BGB. m. 275'e göre kurtulamazsa sözleşmenin uyarlanması kurumu ortaya çıkar; **ARAT,** s. 87. Ayrıca bkz. **BAYSAL,** s. 50-53.

[243] **ARAT,** s. 87-88; **BAYSAL,** s. 57; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 27; **TİLE,** s. 88.

BGB. 313'ün *"üçüncü fıkrasında"* ise kanun koyucu tarafından; birinci fıkrada yer alan koşulların somut olayda birlikte gerçekleşmesi durumunda önceliğin sözleşmenin ayakta tutularak uyarlanmasında olduğuna işaret edilmiş bulunmaktadır. Bir başka ifadeyle şartların değişmesi halinde öncelik dar anlamda sözleşmenin değişen koşullara uyarlanmasındadır. Ancak uyarlamanın mümkün olmaması veya taraflardan biri için katlanılabilir bir nitelik göstermemesi halinde sözleşme sona erdirilmek durumundadır. Dolayısıyla öğretide geniş anlamda uyarlama şeklinde ifade edilen sözleşmenin dönme veya sürekli edimli sözleşmelerde fesih hakkının kullanılması suretiyle sona erdirilmesi, sözleşmenin uyarlanmasına kıyasla ikinci plandadır. Son olarak belirtmek gerekir ki böyle bir durum, öğreti ve içtihatlarla kanunlaştırma çalışmalarından önce benimsenmiş olan görüşün kanun koyucu tarafından pozitif düzenlemeye kavuşturulmuş olduğunu göstermektedir[244].

C) İsviçre Hukuku'nda Uyarlama

1) İsviçre Hukuku'nda Uyarlama Kurumunun Yeri

İsviçre Borçlar Kanunu'nda (OR), sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin Türk ve Alman Hukuku'nda olduğu gibi "*genel bir kanuni düzenlemeye"* rastlanmamakla birlikte, öğretide, uyarlama kurumuna ilişkin özgün bir teori de bulunmamaktadır[245].

---

[244] **ARAT,** s. 88; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 29. Ayrıca bkz. **ZERRES,** s. 182.

[245] Burada yer alan genel ifadesi, bilinçli olarak cümle içerisinde kullanılmıştır, zira İsviçre Hukuku'nda koşulların olumsuz ve olağanüstü bir biçimde değişmesi sonucunda bu durumun sözleşmeye etkisi yalnızca bazı sözleşme türlerine ilişkin olarak özel bir biçimde yasal düzenleme altına alınmış bulunmaktadır. Bu tür bir düzenlemeye en güzel örnek; "eser sözleşmelerinde götürü bedel" kurumunu düzenleyen ve 6098 sayılı TBK.'nun 480/2 maddesine karşılık gelen OR Art. 373/2'dir. Bahsi geçen maddede eser sözleşmesi bakımından uyarlamaya ilişkin özel bir hükmün düzenlendiği görülmektedir. Bununla birlikte OR ilgili hala tartışmaları devam eden reform çalışmalarında *(Schweizer Obligationenrecht 2020 - Entwurf für einen neuer allgemeinen Teil - OR 2020)*, İsviçreli hukukçuların bu yöndeki talebi ve baskısıyla, sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin bir kanun hükmüne (Art. 19) yer verilmiş bulunmaktadır. İsviçre Borçlar Kanunu'nda uyarlama hakkının düzenlenmesi hususunda daha fazla bilgi ve Art. 19'un bir eleştirisi için bkz. **BAYSAL,** s. 94 - 95.

Ancak hemen belirtmek gerekir ki bu durum, uyarlamanın İsviçre borçlar hukuku öğretisi ve içtihatları tarafından kabul edilmediği şeklinde anlaşılmamalıdır. Zira hem öğretide hem de İsviçre Federal Mahkemesi (Schweizerisches Bundesgericht)'nin vermiş olduğu kararlarda, uyarlama kurumun varlığının kabul edilmekte olduğu sonucuna net bir biçimde varılmaktadır[246]. Gerçekten meseleye İsviçre öğretisi ve Federal Mahkeme'nin kararları ışığında bakıldığında; dürüstlük kuralının, hakkın kötüye kullanılması yasağının, temel hatası ve sözleşme boşluğunun doldurulması (sözleşmenin tamamlanması) kurumlarının, tarafların sözleşmenin kurulmasının ardından gerçekleşecek olgulara ilişkin yanlış tasavvurları sebebiyle sözleşmesel risk dağılımının bozulması sonucunda ortaya çıkan uyuşmazlıklara belli şartlar altında uygulanması gerektiğine ilişkin görüşler ve kararlar, sözleşmenin uyarlaması kurumunun hukuki temellendirmesinin söz konusu hukuki kurumlar aracılığıyla yapıldığını açık bir şekilde göstermektedir[247].

Bununla birlikte, İsviçre'deki Hukuk Fakültelerinde faaliyetlerini yürüten hukukçu akademisyenler tarafından hazırlanan *"İsviçre Borçlar Kanunu Genel Hükümler Tasarısı'nda (OR 2020)"* nihayet Clausula Rebus Sic Stantibus teorisine, diğer bir ifadeyle sözleşmelerin değişen koşullara uyarlanması kurumuna yer verildiğinin de bu noktada altının çizilmesi gerekir. Tasarının *"Koşulların Değişmesi (Veränderung der Umstände)"* başlığını taşıyan 19. madde hükmünde (Art. 19) yer alan düzenlemeye göre; *"Sözleşmenin kurulmasının ardından yaşanan öngörülemez durum değişiklikleri, taraflardan birinin yüklendiği borcun ifasını kendisinden dürüstlük kuralına aykırı düşecek biçimde beklenemez hale getirmişse, mahkeme, sözleşmeyi*

[246] **BAYSAL,** s. 85-86; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 7-10.

[247] **ARAT,** s. 28.

değişen koşullara uyarlayabilir ya da sona erdirebilir"[248]. İsviçre Borçlar Kanunu Genel Hükümler tasarısında böyle bir düzenlemeye yer verilmesi, İsviçreli hukukçuların da sözleşmelerin değişen koşullara uyarlanması kurumunun (veya İsviçre uygulamasında tercih edilen ismiyle Clausula Rebus Sic Stantibus'un) kanuni bir düzenlemeyle mevzuatta yer bulması gerekliliği yönündeki (nispeten yeni) trendden etkilendiğini göstermektedir[249]. Belirtmek gerekir ki Tasarı'nın 19. madde hükmünde yer alan düzenlemeyle, İsviçre borçlar hukuku öğretisinde uzun yıllar boyunca irdelenen ve Federal Mahkeme tarafından da uzun süredir varlığı kabul edilerek uygulama alanı bulan uyarlama kurumunun kanunlaşması, diğer bir ifadeyle kurumun yasal zemine oturtulması amaçlanmaktadır[250]. Öğretide her ne kadar bahsi geçen hükümde (kanaatimizce tasarıda yer alan diğer hükümlerde olduğu gibi oldukça yalın bir biçimde kaleme alınmış olmasının *"doğal"* bir sonucu olarak[251]), yeniden müzakere kurumuna yer verilmemesi ve taraflara uyarlamayı yalnızca mahkemeden talep edebilme imkanının tanınmış olması çeşitli değerlendirmelere tabi tutularak eleştirilse de[252] İsviçre Borçlar Hukuku öğretisi ve yargı uygulaması çerçevesinde geliştirilen söz konusu düzenlemenin, uyarlama kurumunun mevzuatlarında pozitif bir hukuk normu olarak yer almadığı diğer ulusal hukuk sistemlerine ışık tutan bir özellik gösterdiğini bu noktada önemle ifade etmek gerekir[253].

---

[248] **BAYSAL,** s. 99; **AKÇAAL,** Mehmet, İsviçre Borçlar Kanunu Genel Hükümler Tasarısı'nda (Or. 2020) İfa Engellerinin Şartları, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 68, S. 3, Y. 2019, s. 541.

[249] . **BAYSAL,** s. 98-99; **YÜNLÜ,** Semih, İsviçre Borçlar Kanunu Tasarısının Sözleşmenin Uyarlanmasına İlişkin Hükmünün Ana Hatlarıyla ve Karşılaştırmalı Olarak Değerlendirilmesi, Banka ve Finans Hukuku Dergisi (Prof. Dr. Ali Necip Ortan'a Armağan-1. Cilt), C. 8, S. 32, Y. 2019, s. 1743 vd.

[250] **YÜNLÜ,** s. 1776.

[251] Aynı görüşte bkz. **YÜNLÜ,** s. 1776.

[252] **BAYSAL,** s. 99; **YÜNLÜ,** s. 1777-1778.

[253] İsviçre Borçlar Hukuku öğretisinde HONSELL, OR 2020 Art. 19'un oldukça olumlu bir düzenleme olduğunu dile getirmektedir; belirtmek gerekir ki yazar, taslakta yer alan diğer düzenlemeleri genel olarak olumsuz anlamda eleştirmektedir: *"Taslak, burada ele alınamayacak kadar çok sayıda değişiklik*

2) İsviçre Federal Mahkeme'nin Uyarlama Kurumuna Yaklaşımı

İsviçre Federal Mahkemesi'nin uyarlama kurumuna bakışı noktasında, mahkemenin Birinci Dünya Savaşı'ndan önce böyle bir kurumun varlığını kabul etmediği görülmektedir. Bununla birlikte, mahkeme, Birinci Dünya Savaşı'nın başlamasıyla birlikte yaşanan ekonomik çöküntü sebebiyle sözleşmenin taraflarının ekonomik açıdan büyük bir yıkım yaşamasının önüne geçebilmek adına TBK. m. 114/2'ye karşılık gelen ve sonraki ifa imkansızlığı kurumunu düzenleyen OR Art. 99/2'yi uygulayarak sözleşmenin ya kısmen sona erdiğine hükmetmiş ya da borçluya uyuşmazlığa konu sözleşmeyi feshetme yetkisi tanıdığı kararlar vermiştir[254]. 1933 yılından itibarense, bu zamana kadar sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin olan uyuşmazlıklarının çözümü noktasında kabul ettiği ifa imkansızlığı görüşünü terk ederek, uyarlamayı dürüstlük kuralına dayandırarak bu temellendirme üzerine inşa ettiği kararlar tesis etmiştir. İkinci Dünya Savaşı sırasında ise mahkeme, sözleşme konusunu oluşturan edimin aynen ifası talebinde bulunulmasının hakkın kötüye kullanılması yasağına aykırılık oluşturacağını öngörmüş, dolayısıyla bu zaman dilimine isabet eden kararlarında uyarlamayı OR. Art. 2/2'de düzenlenen hakkın kötüye kullanılması yasağı kapsamında değerlendirmiş, hukuksal temellendirmeyi söz konusu madde üzerinden yapmıştır[255]. Ancak hemen belirtmek gerekir ki mahkemenin bu dönemde vermiş

---

içermektedir. Taslağa dayanan kapsamlı bir İsviçre Borçlar Kanunu (OR) revizyonu, ortaya konan bilimsel çabanın büyüklüğüne rağmen önerilmemelidir; zira OR 1911'in anlaşılabilirliğini kaybettiği, birtakım kanun boşlukları içerdiği ve aşırı ayrıntılı, gereksiz ve çelişkili normlara sahip olduğu iddiası büyük ölçüde doğru değildir. Dolayısıyla OR'nin reformu, yalnızca birkaç gerçek gereksinime odaklanmalı; biçimsel düzeltmelerden, yeterince düşünülmemiş ve üzerinde durulmamış yeniliklerden uzak durulmalıdır." Bkz. **HONSELL,** Heinrich, Kritische Bemerkungen zum OR 2020, Schweizerische Juristen-Zeitung, Schulthess Juristische Medien AG, SJZ 109/2013, s. 461.

[254] **SCHWARZ,** s. 197; **ARAT,** s. 28; **TOPUZ,** s. 123; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 7.

[255] Bununla birlikte mahkemenin bu dönemde uyarlamaya ilişkin vermiş olduğu kararlar bakımından hakkın kötüye kullanılması yasağı ile sözleşme boşluğu görüşünü *birlikte* kullandığı, kurumun hukuksal temellendirmesi bakımından söz konusu iki hukuki kurumu aynı potada eritecek kararlar verdiği

olduğu bazı kararlarında; hakkın kötüye kullanılması ile sözleşme boşluğu kurumunu birlikte kullandığı, vermiş olduğu kararları bu kavramlar çerçevesinde şekillendirdiği de gözlenmektedir[256].

3) İsviçre Öğretisinde Sözleşmelerin Değişen Koşullara Uyarlanması Kurumu

Daha önce de ifade edildiği üzere İsviçre'de Alman Hukuku'nda olduğu gibi sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin özgün bir teori bulunmamakta[257], uyarlama kurumunun hukuksal temelini; sözleşme boşluğunun doldurulması, dürüstlük kuralı, hakkın kötüye kullanılması, temel hatası, gibi hukuki kurumlar oluşturmaktadır[258].

İsviçre Hukuku'ndaki hakim görüşe göre[259], uyarlama kurumu bir *"sözleşmenin tamamlanması"* meselesidir[260]. Buna göre, sözleşmenin kurulduğu andaki koşullarda

---

görülmektedir. **ARAT,** s. 28; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 9; **BAYSAL,** s. 87. Kanaatimizce mahkemenin sözleşme boşluğu görüşünü de uyarlamanın hukuksal temellendirmesi bakımından bir ölçüt olarak alması, İsviçre öğretisinde sözleşme boşluğu görüşünün baskın görüş olarak kabul edilmesinden kaynaklanmaktadır.

[256] **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 9.

[257] Bu noktada akıllara, haklı olarak, neden sözleşmenin uyarlanması bakımından hem genel anlamda bir yasal düzenlemenin hem de teorik anlamda uyarlamanın temelini teşkil eden bir kurumun mevcut olmadığı İsviçre Hukuku'nun araştırma konusu yapıldığı gelebilir. İsviçre Hukuk sisteminde her ne kadar sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin Alman Hukuk sisteminde olduğu gibi bir teori ve daha önce ifade edildiği üzere *"genel"* yasal bir düzenleme mevcut olmasa da 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na kaynaklık eden İsviçre Hukuku'nun sözleşmenin uyarlanması bağlamında incelenmesi, TBK. m. 138'de düzenlenen aşırı ifa güçlüğü ve dolayısıyla sözleşmenin uyarlanması kurumunun hukuki temelinin ve aynı zamanda kapsamının tespit edilebilmesi bakımından oldukça büyük önem arz etmektedir.

[258] **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 7-9; **BAYSAL,** s. 82; **ARAT,** s. 28.

[259] Bir önceki paragrafta da ifade edildiği üzere, Alman Hukuku'ndaki gibi özgün olmasa da İsviçre Hukuku'nda da sözleşmenin uyarlanması kurumunun teorik temelini teşkil edecek hukuki kurumlar bulunmaktadır. Bu kurumlardan İsviçre Hukuk doktrininde en kabul edilir olanı, sözleşme boşluklarının doldurulmasıdır. Biz tez metni içerisindeki konu bütünlüğünün sağlanması ve sınırlamanın dışına çıkılmaması düşüncesiyle bu başlık altında yalnızca mezkur sözleşme boşluğu görüşü hakkında bilgi vermekle yetineceğiz. Sözleşmenin uyarlanmasının teorik temellendirilmesinde kullanılan diğer kurumlar için bkz. **BAYSAL,** s. 82 -95; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 7- 15. Ayrıca bkz. **ENZ,** V. Benjamin, Clausula Rebus Sic Stantibus- Insbesondere im Spiegel der Rechtsprechung, IMPULSE- Impulse zur

daha sonra taraflarca öngörülemeyen birtakım olağanüstü değişiklikler ortaya çıkar ve bu değişiklikler sözleşmede öngörülen edimler arasında bir dengesizlik ve aşırı ifa güçlüğü hali yaratırsa, böyle bir durumda doğacak riske sözleşmenin hangi tarafının katlanacağına ilişkin bir sözleşme hükmünün taraflarca düzenlenmiş olup olmadığına bakılır[261]. Sözleşme hükümlerinde taraflarca böyle bir düzenleme öngörülmemişse somut olay bakımından bir sözleşme boşluğunun ya da daha başka bir ifadeyle bir uyarlama boşluğunun *(Anpassungslücke)* varlığından söz edilir[262]. İşte bu boşluk sözleşmenin tamamlanması kurumundan yararlanılması suretiyle doldurulacaktır; söz konusu doldurma faaliyeti ise sözleşmede yer alan uyarlama boşluğunun doldurulması suretiyle gerçekleştirilir. Belirtmek gerekir ki mevcut olan bir sözleşmesel boşluğu

---

Praxisorientierten Rechtswissenschaft (Herausgeber: Thomas Sutter-Somm), Band/Nr. 35, Schulthess Juristische Medien AG, 2018, s. 6-8.

[260] **ARAT,** s. 41; **BAYSAL,** s. 85; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 10. Belirtmek gerekir ki uzun bir süre boyunca, İsviçre Federal Mahkemesi içtihatları ile Borçlar Hukuku öğretisindeki bazı yazarlar, sözleşmenin uyarlaması kurumunu, İsviçre Medeni Kanunu (ZGB) m. 2/2 hükmünde düzenlenen hakkın kötüye kullanılması müessesesi kapsamında değerlendirmiştir. Söz konusu yaklaşıma göre, taraflardan birinin tarafı olduğu sözleşmeye kurulduğu koşullarla katı bir şekilde bağlı kalması açıkça hakkın kötüye kullanılması hali oluşturmaktaysa, bahsi geçen mağdur tarafa değişen koşullara uyarlama imkanının tanınması gerekir. Ancak bununla birlikte Federal Mahkeme'nin içtihatlarının, Clausula'nın normatif temeli açısından son zamanlarda farklılıklar gösterdiğini de ifade etmek gerekir: Gerçekten Federal Mahkeme, vermiş olduğu yeni kararlarında, Clausula Rebus Sic Stantibus'u eksik sözleşmenin tamamlayıcı bir yorumu (*"Ergänzende Auslegung eines lückenhaften Vertrages"*-sözleşme boşluklarının tamamlanması) olarak kabul etmektedir. Hemen belirtmek gerekir ki Federal Mahkeme'nin, normatif temel olarak hakkın kötüye kullanılmasını dayanak aldığı kararlara da hala rastlanmaktadır; **ENZ,** s. 8-9.

[261] **GÜRSOY,** s. 16-18.

[262] Uyarlama boşluğunun doldurulmasında ZGB. Art. 1/2 hükmü baz alınarak hakim tarafından söz konusu boşluk tamamlanır. Yine ZGB. Art. 2'de düzenlenen dürüstlük kuralı da bu noktada sözleşmenin tamamlama bakımından göz önünde bulundurulmalıdır. Sonuç olarak, söz konusu uyarlama boşluğu da bir sözleşme tamamlanırken uyulması gereken kurallar göz önünde bulundurulmak suretiyle doldurulacak, hatta sözleşmenin yorumu halinde bir çözüme ulaşılamaması durumunda tamamlama faaliyetine girişileceği (yorum faaliyetinin tamamlama faaliyetinden önce geleceği) yönündeki görüş burada da geçerli olacaktır. **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 10; **BAYSAL,** s. 85- 86; Ayrıca bkz. **ENZ,** s. 9-10.

doldurarak sözleşmeyi değişen şartlara uyarlayacak olan ise hakimdir[263]. Buna göre hakim değişen koşullar sebebiyle bir boşluğun oluştuğu sözleşmeyi tarafların farazi iradelerini göz önünde bulundurmak suretiyle dolduracak ve böylelikle sözleşmeyi değişen koşullara uyarlayarak ayakta tutmuş olacaktır[264].

D) Türk Hukuku'nda Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması: TBK.'nın 138. Madde Hükmü

1) Uyarlamanın Türk Hukuku'ndaki Tarihsel Gelişimine Genel Bir Bakış

Sözleşmenin uyarlanması Türk hukuk siteminde çok uzun zamandır hem öğreti hem de yargı kararları tarafından kabul edilen ve uygulama alanı bulan bir kurum olmuştur[265]. Bu doğrultuda sözleşmelerin değişen koşullara uyarlanması kurumundan, Türk yargı sistematiğinde ilk kez 1934 yılında Danıştay'ın vermiş olduğu bir kararda bahsedilmiştir. 1939 yılından itibaren ise sözleşmenin uyarlanması, yaşanan ikinci dünya savaşının ülkenin ekonomik konjonktürü üzerindeki olumsuz etkilerinin de bir yansıması olarak, Yargıtay tarafından da benimsenen bir kurum haline gelmiş ve uygulamada kendisine daha yoğun bir biçimde yer bulmaya başlamıştır[266].

---

[263] **KAPLAN,** s. 83; **ARAT,** s. 41-42; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 407. Hakim bir kanun boşluğunu doldurabiliyorsa bir sözleşmesel boşluğu da doldurabilme imkanına sahip olmalıdır, zira kanun boşluğunu doldurma yetkisine sahip olan hakimin sözleşmesel bir boşluğu doldurmaya da pekala yetkisi vardır, **GÜRSOY,** s. 17.

[264] **ENZ,** s. 9-10. Belirtmek gerekir ki Kanun'un ve tarafların iradesinin uyuşmazlığın çözümünde hiçbir işe yaramaması durumunda hakim çözüme karışmamalıdır, **GÜRSOY,** s. 17.

[265] Belirtmek gerekir ki Türkiye'de sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması kurumu, diğer Kıta Avrupası ülkelerine kıyasla daha geç ortaya çıkmıştır ve bu durumun temelinde ülkenin İkinci Dünya Savaşı'na girmemesi ve bu sebeple savaş ortamından etkilenmemiş olması yatmaktadır. Ancak süreç içerisinde savaşın yarattığı problemler Türkiye'ye de sirayet ettiğinden Yargıtay'ın vermiş olduğu ilk kararlarında mücbir sebep kurumunun geniş yorumlanması suretiyle uyarlama bakımından ortaya çıkan sıkıntılara çözüm bulmaya çalışıldığı gözlenmektedir; **GÜRSOY,** s. 89; **BAYSAL,** s. 119; **ANTALYA,** C. V/1-3, s. 313-314.

[266] Yargıtay'ın sözleşmelerin değişen koşullara uyarlanmasına ilişkin sorunlara çözüm önerisi getirdiği kararı 1942 yılına isabet etmektedir. karşılaşması Bahsi geçen Danıştay ve Yargıtay kararları için bkz.

Konuya normatif düzenlemeler açısından bakıldığında ise, 818 sayılı BK'nın yürürlükte olduğu döneme isabet eden zaman diliminde sözleşmenin uyarlanmasını genel anlamda düzenleyen bir kanun hükmüne rastlanmamaktadır. Söz konusu eksiklik, temelde, 818 sayılı Kanun'un kabulü noktasında *bir şablon görevi gören* İsviçre Medeni Kanunu (ZGB) ve İsviçre Borçlar Kanunu'nun (OR) normatif düzenlemeleri kapsamında uyarlama kurumuna yer verilmemiş olmasından kaynaklanmaktadır[267]. 818 sayılı BK.'nun yürürlüğü döneminde uyarlamaya ilişkin genel bir düzenlemenin mevzuatta yer almaması, öğretide, uyarlama kurumu bakımından ortaya çıkan uyuşmazlıkların çözümü noktasında hukuksal temellendirmenin hangi hukuki kuruma dayandırılması gerektiği konusunda farklı görüşlerin ve tartışmaların doğmasına yol açmış, mahkemelerin önüne gelen uyuşmazlıklar, söz konusu teoriler de göz önünde

---

BAYSAL, s. 117-118. Ayrıca bkz. **GÜRSOY,** s. 75; **FEYZİOĞLU,** s. 24-27; **ANTALYA,** C. V/1-3, s. 314.

[267] **BAYSAL,** s. 125-126. **BURCUOĞLU,** Haluk, Hukukta Uyarlama Özellikle Taşınmaz Kiralarında ve (Dövize Endeksli) Kredi Sözleşmelerinde Uyarlama, İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi, C. 20, S. 19, Y. 1996, s. 61; **YAVUZ,** s. 561.818 Sayılı BK. hazırlanırken mehaz kanun olarak kabul edilen OR'de, sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin genel bir düzenleme mevcut olmayıp bunun bir sonucu olarak BK'nda da uyarlama kurumuna ilişkin bir düzenleme bulunmamaktaydı. İsviçre Hukuk sistematiğinde uyarlama noktasında ortaya çıkan uyuşmazlıklar, İsviçre Federal Mahkemesi tarafından, ZGB. Art. 2/1'de düzenlenen dürüstlük kuralı veya Art. 2/2'de düzenlenen hakkın kötüye kullanılması yasağı *(Rechtsmissbrauch)* esas alınmak suretiyle çözümlenmekteydi. Bununla birlikte, İsviçre hukuk öğretisindeki baskın görüş uyarlama bakımından sözleşmede bir uyarlama boşluğunun söz konusu olduğuna ilişkindi ve bu boşluk da ZGB Art. 1/2 hükmü esas alınmak suretiyle dürüstlük kuralı çerçevesinde hakim tarafından doldurulmaktaydı. Dolayısıyla sözleşme boşluğu görüşü de İsviçre Federal Mahkemesi hakiminin karar verirken dayandığı görüşlerden bir tanesini oluşturmaktaydı. Ayrıca uyarlama kurumuna ilişkin olan hukuki uyuşmazlıklar çözümlenirken, ZGB'nin (ve dolayısıyla 743 sayılı Türk Kanunu Medenisi'nin) tanımış olduğu geniş takdir yetkisi alanı da hakime bu konuda büyük bir kolaylık sağlamaktaydı. İsviçre borçlar hukuku öğretisinin sözleşmenin uyarlanması kurumu bakımından 818 sayılı BK. döneminde Türk borçlar hukuku öğretisi üzerindeki etkisi ve konunun tarihsel açıdan kapsamlı bir değerlendirmesi için bkz. **İNCE**, s. 231-234; **BAYSAL,** s. 87-99; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 23-26.

bulundurulmak suretiyle incelenerek ortaya çıkan sorunlara bir çözüm üretilmeye çalışılmıştır[268].

818 sayılı BK. döneminde Türk borçlar hukuku sistemi bakımından uyarlama kurumunun genel anlamda normatif bir düzenlemeye sahip olmaması ve bunun bir sonucu olarak sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin uyuşmazlıkların nasıl çözüleceğine ilişkin öğretide farklı görüşlerin mevcut olması, kurumun neden hala kanunda pozitif bir düzenlemeyle hüküm altına alınmadığı noktasında çeşitli eleştirileri ve tartışmaları beraberinde getirmiştir. Bu haklı eleştirilerin bir sonucu olarak kanun koyucu, 2002 yılında Almanya'da borçlar hukuku reformu adı altında kodifiye edilen yeni hükümlerden bir tanesi olan işlem temelinin çökmesi sebebiyle sözleşmelerin değişen koşullara uyarlanmasına ilişkin kanuni düzenleme olarak nitelendirilebilecek BGB. m. 313 hükmünü referans almak suretiyle 2012 yılında hukuk hayatımıza giren 6098 sayılı TBK.'nın 138. maddesinde aşırı ifa güçlüğü başlığı altında sözleşmelerin değişen koşullara uyarlanması bakımından genel hüküm niteliğinde olan bir düzenleme öngörmüştür. 6098 sayılı TBK.'nın 138. maddesinin ihdas edilmesiyle birlikte aşırı ifa güçlüğü başlığı altında uyarlama kurumu normatif bir yapıya kavuşmuş, nihayet uyarlama Türk borçlar hukuku sistemi açısından geç de olsa genel anlamda pozitif bir düzenlemeye kavuşturulmuştur.

[268] 818 sayılı Kanun döneminde Kanun'da uyarlamaya dair genel bir düzenleme bulunmadığından eser sözleşmelerine ilişkin BK. m. 365/2 hükmü ve TMK. m. 2'de düzenlenen dürüstlük kuralından hareketle bütün sözleşmelere uyarlama imkanının sağlanmıştır. **ARAT,** s. 83; **URAL ÇINAR,** Kira Bedeli, s. 113, dn. 12; **SEROZAN,** s. 341 vd. Bunun yanı sıra; sözleşme boşluğu görüşü, kanun boşluğu ve hukuki kıyas görüşü gibi görüşler de mülga kanun döneminde uyarlamanın gerçekleşebilmesi adına öğretide öne sürülen görüşlerden bazıları olarak öne çıkmaktır, bu görüşler hakkında daha fazla bilgi için bkz; **BAYSAL,** s. 124-134.

2) 818 Sayılı BK'nın Yürürlüğü Döneminde Sözleşmenin Uyarlanmasına İlişkin Görüşler ve Yargıtay'ın Meseleye Yaklaşımı

818 sayılı BK. döneminde Türk Hukuk öğretisi, uyarlama kurumunun dayanağını TMK. m. 2/1'de düzenlenen dürüstlük kuralının oluşturduğunu kabul ediyordu[269]. Öğretideki baskın görüş bu olmakla birlikte, uyarlamanın hukuksal temelini TMK. m. 2/2'de düzenlenen hakkın kötüye kullanılması yasağına dayandıran yazarlar da bulunmaktaydı[270]. Bazı yazarlar ise, İsviçre Hukuk öğretisinde kabul edilen baskın görüşte olduğu gibi, uyarlama kurumunu bir sözleşmenin tamamlanması sorunu olarak kabul etmekteydi [271] . Bu dönemde karşılaşılan öğretideki bir diğer görüş ise

[269] **ARAT,** s. 166; **ERMAN,** Beklenilmeyen Haller, s. 54; **AKYOL,** s. 83; **SAYMEN/ELBİR,** s. 883; **GÖNENSAY,** Samim, Mukavelelerin Hakim Tarafından Tadil veya Feshi, Cemil Birsel'e Armağan, Kenan Basımevi, İstanbul, 1939, s. 170. Ayrıca bkz. **BAYSAL,** s. 127; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 23.

[270] Ancak bu görüşün çok fazla taraftarı bulunmamaktaydı. Türk Borçlar Hukuku öğretisi içerisinde yalnızca Gürsoy, sözleşmenin hukuksal temelini hakkın kötüye kullanılması yasağına dayandırmaktadır, **GÜRSOY,** s. 176. Diğer yandan Yargıtay HGK. da 1992 tarihinde vermiş olduğu bir kararında, sözleşmede bulunan uyarlama hükmüne rağmen aynen ifa talebinde bulunulmasının, TBK. m. 2/2 kapsamında bir hakkın kötüye kullanılması hali teşkil edeceğini kabul etmiştir. Bkz. Yargıtay HGK. 1992/13-360 E, 1992/425 K, 01.07.1992 T. (**Kazancı).** Yargıtay'ın uyarlamanın temelini hakkın kötüye kullanılması yasağına dayandırdığı bu istisnai kararı İsviçre Federal Mahkemesi'nin vermiş olduğu kararlarla da paralellik göstermektedir, **BAYSAL,** s. 128.

[271] Bu görüşün öğretide, *"sözleşme boşluğu görüşü"* şeklinde ifade edildiği görülmektedir; **KAPLAN,** s. 154; **EREN,** Genel Hükümler, s. 485. Yargıtay'ın da uyarlamayı sözleşme boşluğu görüşüne dayandıran kararlarına rastlanmaktadır; *"...Değişen durumların, sözleşmede kendiliğinden bulunan sözleşme adaletini bozması halinde, taraflar bu haller için bir tedbir almadıklarından, sözleşmede bir boşluk vardır. Bu boşluk sözleşmenin anlamına ve taraf iradelerine önem verilerek yorum yolu ile ve dürüstlük kuralına uygun olarak doldurulur. (MK. md. 1) Bu yönteme sözleşmenin yorum yoluyla düzeltilmesi veya değişen hal ve şartlara uyarlanması denilir."* Yargıtay HGK.'nun 15.10.2003 T. 2003/599 E. ve 2003/599 K. sayılı kararı **(E.T: 04.03.2022, Corpus).** Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun aynı yönde vermiş olduğu bir başka kararı için bkz. Yargıtay HGK'nun 07.05.2003 T. 2003/332 E. ve 2003/340 K. sayılı kararı **(E.T: 04.03.2022, Corpus).**

tümevarımsal metodu uyarlama kurumuna da uygulamak suretiyle, uyarlamayı bir genel hukuk normu olarak kabul eden görüştü[272].

818 sayılı Kanun zamanında uyarlama açısından öğretide yerini bulan bu görüşlerin doğrultusunda Yargıtay da vermiş olduğu kararlarda uyarlamaya ilişkin birtakım değerlendirmelerde bulunmuştur. Bir önceki paragrafta yapılan açıklamalar çerçevesinde de ifade etmiş olduğumuz üzere Yüksek Mahkeme'nin 6098 sayılı TBK. yürürlüğe girmeden önce vermiş olduğu kararlarda uyarlamanın hukuksal niteliği ve dolayısıyla hukuksal temeli olarak; sözleşmenin tamamlanması, dürüstlük kuralı, işlem temelinin çökmesi teorisi ve uyarlamaya yabancı hakkaniyet kavramlarını zaman zaman kabul ettiğine ilişkin kararlar verdiği gözlenmektedir[273]. Bu noktada önemle altının çizilmesi gerektiğini düşündüğümüz husus; Alman Hukuku'nda doğup gelişen işlem temeli teorisine dayanan TBK. m. 138 hükmünün ihdas edilmesiyle birlikte, genel anlamda sözleşmelerin değişen koşullara uyarlanması bakımından kanuni bir düzenlemenin mevcut olmadığı 818 sayılı BK. zamanında Yargıtay'ın uyarlama kurumuna ilişkin önüne gelen uyuşmazlıklar noktasında söz konusu teoriler çerçevesinde getirdiği farklı çözüm önerileri artık zamanın derinliklerinde kaybolmuş

[272] Söz konusu görüş, sürekli borç doğuran sözleşmeler için söz konusu olan olağanüstü fesih kurumunu genel bir hukuk normu olarak kabul eden 818 sayılı mülga BK'nın farklı hükümlerini tümevarımsal bir yöntemle uyarlama kurumuna da uygulamaktadır. Bkz. **SEROZAN,** s. 340 vd.

[273] **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 23 – 26. Yargıtay'ın 818 sayılı BK. zamanında işlem temeli öğretisini göz önünde bulundurmak suretiyle vermiş olduğu bir karar için bkz. *"...Uyarlama davaları istisnai bir yoldur. Sözleşmenin günün koşullarına uyarlanabilmesi için, değişen hal ve şartların, tarafların yüklendikleri edimler arasındaki dengeyi aşırı ölçüde ve açık biçimde bozmuş olması ve işlem temelinin çökmüş olması gerekir. Taraflar arasında sözleşme ile kararlaştırılan yıllık 2000 dolar karşılığı Türk Lirası kira bedeli gözetildiğinde, belirlenen bu kira bedelinin, dövizde meydana gelen artışın, sözleşmeyi çekilmez hale getirdiğini, kabulüne hukuken olanak yoktur. Bu durumda, sözleşmenin günün koşullarına uyarlanmasının koşulları bulunmadığından, mahkemece davanın reddine karar verilmesi gerekir. Aksi yazılı düşüncelerle davanın kısmen kabulüne karar verilmiş olması usul ve yasaya aykırıdır. Bozma nedenidir..."* Yargıtay 13. HD.'nin 08.05.2003 T. 2003/1883 E. ve 2003/5725 K. sayılı kararı **(E.T: 10.03.2022, Corpus).**

bulunmaktadır. Daha açık bir ifadeyle anlatmak gerekirse artık kanun koyucu tarafından sözleşmelerin değişen koşullara uyarlanması kurumu bakımından 6098 sayılı TBK.'nın 138. Madde hükmüyle işlem temeli teorisine dayanan genel nitelikte kanuni bir uyarlama hükmü düzenlendiği için Yargıtay mezkur düzenleme yürürlüğe girmeden önce vermiş olduğu kararlarda olduğu gibi sözleşme boşluğu, hakkın kötüye kullanılması, dürüstlük kuralı gibi görüşlerle temellendirerek hüküm kurmayacaktır. Zira Yüksek Mahkeme, artık bu konuda genel nitelikte bir kanuni düzenleme mevcut olduğu için, 6098 sayılı TBK.'nun yürürlüğe girmesinden itibaren işlem temeli teorisi çerçevesinde kaleme alınan TBK. m. 138 düzenlemesini göz önünde bulundurmak suretiyle önüne gelen uyuşmazlıkları çözüme kavuşturmaya çalışacaktır[274].

3) TBK'nun Yürürlüğü Döneminde Uyarlamaya İlişkin Düzenlenen 138'inci Madde Hükmü

a) TBK. m. 138 Hükmünün Genel Çerçevesi

Sözleşmelerin değişen koşullara uyarlanması kurumu uluslararası hukuk alanında çoğu ülkenin mevzuatında, normatif anlamda yer almaktadır. Türk kanun koyucusu da uzun yıllar sonra pozitif hukuk anlamında bu yönde bir adım atmış ve uyarlama kurumunu, ilk kez, 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren TBK.'nın 138. hükmü ile düzenleme altına almıştır[275].

---

[274] Yargıtay'ın sözleşmelerin değişen koşullara uyarlanmasına ilişkin yakın tarihte işlem temeli öğretisi çerçevesinde şekillendirdiği kararları için bkz.

[275] Belirtmek gerekir ki TBK. m. 138 hükmü tasarı aşamasından kanunlaştığı zamana kadar birtakım değişikliklere uğramıştır. Buna göre, uyarlama kurumunun ilk defa ortaya çıktığı yer olan ve tartışmaya açılan Borçlar Kanunu Tasarısı'nın ilk halinde (BKT. m. 117b), kuruma ilişkin genel nitelikte bir hüküm bulunmaktadır. Daha sonra, 117b olan madde numarası 143 şeklinde değiştirilerek madde üzerinde, öğretideki eleştiri ve tavsiyeler de dikkate alınmak suretiyle, birtakım düzenlemeler yapılmıştır. Son olarak ise, kurum, BKT'nin aşırı ifa güçlüğü başlığını taşıyan ve 138. madde hükmüne esas olan 137. maddesine bir fıkra daha eklenmek suretiyle kanunlaşmıştır. Öğretide TBK. m. 138'in kanunlaşma süreci bakımından yapılan değerlendirmeler ve eleştiriler için bkz. **ARAT,** s. 89-91; **BAYSAL,** s. 135-138;

TBK. m. 138 hükmü, daha önce de ifade edildiği üzere, Alman borçlar hukuku reformu çerçevesinde Alman Borçlar Kanunu'nda düzenlenen hükümlerden bir tanesi olan BGB. m. 313. referans alınmak suretiyle düzenlenmiştir. Bununla birlikte belirtmek gerekir ki TBK. m. 138, Alman Borçlar Kanunu'ndaki mehaz madde hükmünü tam anlamıyla karşılamamaktadır. Ancak madde, ifade ve içerik bakımından her ne kadar BGB'de yer alan hükümle tam bir uyum içerisinde olmasa da 138. maddenin gerekçesinden anlaşıldığı üzere[276], söz konusu düzenleme Alman borçlar hukuku öğretisi bakımından kabul gören işlem temeli teorisi üzerine inşa edilmiş bulunmaktadır[277].

TBK. m. 138'de ihdas edilen düzenlemeyle birlikte sözleşmenin kurulmasının ardından taraflardan biri nezdinde aşırı ifa güçlüğü halinin oluşması halinde hakime sözleşmeye müdahale edebilme imkanı sağlanmış bulunmaktadır. Hakimin böyle bir imkana sahip olabilmesi için ise maddede öngörülen koşulların kümülatif anlamda gerçekleşmesi gerekir ve koşullar gerçekleşmişse borçlu taraf hakimden sözleşmenin uyarlanmasını isteyebilme veya bu mümkün değilse kurulan sözleşmenin niteliğine göre sözleşmeden dönebilme ya da sözleşmeyi feshedebilme imkanlarına sahiptir. Dolayısıyla kira sözleşmesinden doğan edimlerin ifası aşamasında yaşanan bir aşırı ifa

---

ATAMER, M. Yeşim, Revize Edilmiş Türk Borçlar Kanunu Tasarısına İlişkin Değerlendirme ve Teklifler, Hukuki Perspektifler Dergisi, S. 6, Y. 2006, s. 26; **YAVUZ,** Nihat, "Türk Borçlar Kanunu Tasarısı" Hakkında Genel Değerlendirme ve Öneriler, Terazi Hukuk Dergisi, C. 3, S. 20, Y. 2008, s. 54.

[276] Gerçekten madde gerekçesinde yerini bulan; *"...Bu yeni düzenleme, öğreti ve uygulamada sözleşmeye bağlılık (ahde vefa) ilkesinin istisnalarından biri olarak kabul edilen, işlem temelinin çökmesine ilişkindir..."* ifadesi maddenin hukuki temelinin işlem temeli öğretisine dayandığını açık bir şekilde göstermektedir.

[277] TBK. m. 138, her ne kadar işlem temeli teorisi üzerine inşa edilmiş bir hüküm olsa da BGB. m. 313 hükmünün bünyesinde yer yer alan ve işlem temeli teorisinin görünüm şekilleri olarak kabul edilen *işlem temelinin en baştan eksikliği* ile *işlem temelinin sonradan çökmesi* hallerinin tamamını kapsamına alan bir özellik göstermemektedir. Zira, daha önce de ifade edildiği üzere, TBK. m. 138 kapsamında kabul edilen, *işlem temelinin sonradan çökmesi* anlamına gelen *der Wegfall der Geschaftsgrundlage* teorisidir.

güçlüğü halinde ilgili sözleşmenin uyarlanması (diğer sözleşmeler için de olduğu gibi), bundan böyle 6098 sayılı Kanun'un 138. madde hükmü çerçevesinde gerçekleştirilmek durumundadır[278]. Bir başka ifadeyle artık mezkur hükmün varlığı sayesinde tüm sözleşmeler değişen koşullara uyarlanabilecek ve Kanun'da uyarlamaya ilişkin bir genel bir düzenlemenin bulunmadığı gerekçesiyle işlem temeli çöken bir sözleşme açısından uyarlama imkanının mevcut olmadığı ileri sürülemeyecektir[279].

Mezkur hükmün ikinci fıkrasında düzenlenen ve birinci fıkranın yabancı para borçları bakımından da uygulanması gerektiğine ilişkin olan ifadenin de bu noktada önemle altının çizilmesi gerekir. Hükmün ihdasıyla, son yıllarda ülkemizde etkisini fazlasıyla hissettiren ekonomik krizlerin yabancı para borçları üzerindeki olumsuz etkisinin hafifletilmesinin hedeflendiği söylenebilir[280]. Dolayısıyla bu fıkra hükmü ile birlikte artık yabancı para üzerinden kurulabilen sözleşmelerin de işlem temelinin

[278] Uygulamada sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması ihtiyacı daha çok kira sözleşmesi gibi karşılıklı borç yükleyen ve uzun süreye yayılan sözleşmeler bakımından söz konusu olmaktadır, ancak önemle belirtmek gerekir ki bağışlama, garanti ya da kefalet sözleşmesi gibi kural olarak tek tarafa borç yükleyen sözleşmeler noktasında da sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması gündeme gelebilir; **KURT,** s. 61-62, **DURAL,** s. 30; **BAYSAL,** s. 179; **OĞUZMAN/ÖZ,** s. 206; **ARAT,** s. 118; **SEROZAN,** Rona, Karşılıklı Sözleşmelerde Baştan Dayatılmış veya Sonradan Oluşmuş Edimler Arası Dengesizliğin Uyarlama Yoluyla Düzeltilmesi- Kronolojik Açıdan Ayrımlı Olguları Ortak Bir Rejime Bağlama Denemesi, Prof. Dr. Kemal Oğuzman'ın Anısına Armağan, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2000, s. 1018.

[279] **ÖZYAKIŞIR,** s.231; **İNCE,** s. 376-377; **GÜLEKLİ,** s. 46-47. Kanun koyucunun eser sözleşmelerinin uyarlanması açısından TBK. m. 480/2'de düzenlemiş olduğu özel hükmün böyle bir durumda öncelikle uygulanması gerektiğine ilişkin bir görüş için bkz. **ATAMULU,** İsmail, Kira Bedelinin Uyarlanması, Kira Hukuku Davaları Ed. Hayrunnisa Özdemir, Seçkin Yayınları, Ankara, 2023, s. 403.

[280] **ATAMULU,** s. 401. Öğretideki bazı yazarlara göre ise; madde hükmünde yer alan yabancı para borçlarına ilişkin söz konusu düzenleme, bahsi geçen hüküm olmasaydı da yabancı para borçları fıkra kapsamına yine de gireceği için, son derece gereksiz ve işlevsizdir; **OĞUZMAN/ÖZ,** s. 206; **BAYSAL,** s. 138.

çökmesi halinde değişen koşullara uyarlanabilmesi imkanı pozitif bir düzenlemeye kavuşturulmuş bulunmaktadır[281].

Sonuç olarak TBK. m. 138 hükmünün 6098 sayılı TBK. ile hukuk hayatımıza girmesiyle birlikte; sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin işlem temeli teorisine dayalı normatif genel bir düzenleme Türk hukukunda yerini almıştır. Bu yeniliğin bir sonucu olarak, artık, mezkur kanuni düzenleme öncesinde uyarlamaya ilişkin ortaya çıkan uyuşmazlıklar bakımından öne sürülen ve uyarlamanın hukuki temelinin tespiti noktasında başvurulan dürüstlük kuralı, kanun boşluğu, sözleşme boşluğu, hukuki kıyas yöntemi gibi teoriler yerini madde hükmünde düzenlenen genel kurala bırakmış bulunmaktadır.

b) TBK. m. 138'de Kanun Koyucunun Tercih Ettiği Düzenleme Metodunun Değerlendirilmesi

Son olarak belirtmek gerekir ki 6098 sayılı kanunla sözleşmelerin değişen koşullara uyarlanması bakımından genel bir düzenleme şeklinde kaleme alınan TBK. m. 138 hükmü, öğretide Borçlar Kanunu Tasarısı'nın yayınlanmasından bu yana birçok açıdan eleştirilmiştir. Kanun koyucu tarafından TBK. m. 138 hükmünün kanun sistematiğindeki yerinin borçların ve borç ilişkilerinin sona ermesinin yer aldığı üçüncü bölüm olarak tespit edilmesi isabetli bir tercih olmamıştır; zira böyle bir durum uyarlama kurumuna ilişkin genel hüküm niteliğindeki TBK. m. 138 hükmünün bu bölümde düzenlenmesi, dar anlamda uyarlamaya kıyasla ikincil nitelik gösteren ve sözleşmenin sona erdirilmesi sonucunu doğuran geniş anlamda uyarlama kurumunun ön

[281] **URAL ÇINAR,** Kira Bedeli, s. 113; **ATAMULU,** s. 401-402. Hatta bu noktada uygulamada uyarlama talebiyle açılan davaların, daha çok yabancı para üzerinden kurulan sözleşmeler olduğunun altının da çizilmesi gerekir, **YAVUZ,** s. 573.

plana çıkması anlamına gelecektir[282]. Kanaatimizce kurumun yerinin sözleşmelerin yorumlanmasına ilişkin kanun hükmü olan TBK. m. 19'dan hemen sonra gelecek şekilde tespit edilmesi bu noktada çok daha doğru bir yaklaşım olacaktır[283]. Bununla birlikte sözleşmelerin değişen koşullara uyarlanmasının, genel anlamda ifa imkansızlığına ilişkin olan TBK. m. 136 ve 137'den hemen sonra düzenlenmesi, isabetsiz bir şekilde, aşırı ifa güçlüğünü "sanki" imkansızlığın farklı bir türüymüş gibi göstermektedir[284]. Ancak belirtmek gerekir ki günümüz modern hukuk sistemlerinde uyarlama kurumunun imkansızlıkla bir ilgisi olmadığı, her ikisinin birbirinden bağımsız kavramlar olduğu kabul edilmektedir. Dolayısıyla eğer uyarlama mutlaka imkansızlık kurumundan hemen sonra düzenlenecekse bile, imkansızlık ana başlığı altında değil, imkansızlıktan bağımsız bir başlık altında düzenlenmesinin daha doğru bir tercih olduğu kanaatindeyiz.

TBK. m. 138'de yer alan düzenlemenin eleştirilmesi gereken bir diğer noktası, madde hükmünün lafzından yola çıkıldığında uyarlama imkanına yalnızca sözleşmenin borçlu tarafının sahip olduğu gibi bir sonuç çıkarılmasına mahal verilmiş olmasıdır[285]. Belirtmek gerekir ki sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması imkanına sahip olan taraf yalnızca sözleşmenin borçlu tarafı değildir. Zira sözleşmenin uyarlanmasını hem borçlunun hem de alacaklı tarafın talep edebileceği öteden beri Türk uygulamasında

[282] **ARAT,** s. 90; **ATAMER,** s. 26. OĞUZMAN/ÖZ'e göre, kanun koyucunun TBK. m. 138 hükmü bakımından böyle bir tercihte bulunmasının sebebi, madde düzenlemesinin dar anlamda uyarlamanın mümkün olmaması durumunda borç ilişkisinin sona ermesine izin vermesidir; **OĞUZMAN/ÖZ,** s. 207-208.

[283] Aynı görüşte bkz. **ARAT,** s. 90. ATAMER'in bizim de katıldığımız görüşüne göre ise düzenlemenin yerinin, iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde temerrüdün sonuçlarını ilişkin olan hükümden hemen sonrası şeklinde tespit edilmesi gerekmektedir; **ATAMER,** s. 26.

[284] **ARAT,** s. 90; **ATAMER,** s. 26; **BAYSAL,** s. 136.

[285] **BAYSAL,** s. 136.

kabul edilmektedir[286]. Açıklanan sebeple madde hükmünde yer alan borçlu tabirinin mağdur taraf şeklinde okunması daha doğru bir yaklaşım olacaktır. Bu doğrultuda aynı zamanda madde lafzında tercih edilen *"olağanüstü bir durumun ortaya çıkmış olması"* ifadesinin de doğru bir tercih olduğu söylenemez[287]. Zira kanaatimizce bu noktada öğreti ve uygulamadaki hakim görüş çerçevesinde hareket edilmesi ve söz konusu hususun madde metninde vurgulanmaması gerekirdi. Yine öğretide yer alan bir görüşe göre dar anlamda uyarlamanın mutlaka hakim marifetiyle gerçekleştirilmesi, buna karşılık uyarlamaya konu sözleşme bakımından daha ağır sonuçları olan ve öğretide sıfıra uyarlama şeklinde nitelendirilen geniş anlamda uyarlama için hakimin kararın gerekmemesi hali TBK. m. 138'de yer alan hükümler bakımından bir tezata sebep olmaktadır[288].

Son olarak madde hükmünün başlığının aşırı ifa güçlüğü şeklinde tespit edilmiş olması da bu noktada doğru bir yaklaşım olmamıştır[289]. Zira, madde hükmünün gerekçesinde de ifade edildiği üzere, TBK. m. 138 düzenlemesi, işlem temeli teorisi

---

[286] *"Karşılıklı sözleşmelerde edimler arasındaki dengenin olağanüstü değişmeler yüzünden alt üst olması, borcun ifasını güçlendirmesi durumunda "İŞLEM TEMELİNİN ÇÖKMESİ" gündeme gelir, işte bu bağlamda hakim, somut olayın verilerine göre alacaklı yararına borçlunun edimini yükseltmeye veya borçlu yararına onun tamamen veya kısmen edim yükümlülüğünden kurtulmasına karar verilebilir ve müdahale ederek sözleşmeyi değişen koşullara uyarlar..."* Yargıtay HGK'nın 07.05.2003 T. 2003/332 E. ve 2003/340 K. sayılı kararı **(E.T: 07.05.2022, Corpus).** *"...Önceden görülmeyen değişikliklerin borcun ifasını güçlendirmesi halinde "işlem temelinin çökmesi" gündeme gelir. İşlemin temelinin çöktüğünü kabul eden hakim duruma göre alacaklı lehine borçlunun edimini yükseltmeye, borçlu lehine onun tamamen veya kısmen edim yükümlülüğünden kurtulmasına karar vermek suretiyle sözleşmeyi değişen şartlara uydurur..."* Yargıtay HGK.'nın 27.01.2010 T. 2010/14 E. ve 2010/15 K. sayılı kararı **(E.T: 07.05.2022, Corpus).**

[287] **BAYSAL,** s. 137. Aynı zamanda bkz. **ARAT,** s. 90-91; **KUNTALP,** Erden/**BARLAS,** Nami/**AYANOĞLU MORALI,** Ahu/**ÇAVUŞOĞLU IŞINTAN,** Pelin/**İPEK,** Mehtap/**KOÇ,** Sedef, Türk Borçlar Kanunu Tasarısına ilişkin Değerlendirmeler, Galatasaray Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 2005, s. 84.

[288] **BAYSAL,** s. **ATAMER,** s. 26.

[289] Aynı görüşte bkz. **OĞUZMAN/ÖZ,** s. 206.

üzerine inşa edilen bir madde hükmü olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu gerçek karşısında madde başlığının işlem temelinin çeşitlerinden yalnızca bir tanesi olan aşırı ifa güçlüğü şeklinde belirlenmiş olması; öğretide edimler arasındaki dengenin bozulması ve sözleşmeyle izlenen amacın boşa çıkması şeklinde ifade edilen işlem temelinin çökmesinin diğer görünüm şekillerini isabetsiz bir biçimde kapsam dışında bırakmaktadır.

c) TBK. m. 138 ile BGB. m. 313'te Yer Alan Düzenlemelerin Karşılaştırılması

Hem TBK. m. 138 hem de BGB. m. 313 hükmü, işlem temeli teorisi üzerinden yapılandırılmış olan kanuni düzenlemelerdir[290]. Dolayısıyla, Türk Hukuku bakımından sözleşmenin uyarlanması kurumu, Alman Hukuku'nda doğup gelişen işlem temeli öğretisi çerçevesinde kaleme alınan bir düzenlemeyle yasal bir zemine kavuştuğundan, öğreti ve uygulamada uyarlamanın temeli vurgulanacağı zaman; artık dürüstlük kuralı, hakkın kötüye kullanılması yasağı, sözleşmenin tamamlanması gibi teorilerin bir kenara bırakılması gerekmektedir[291].

TBK. m. 138, objektif işlem temeli esas alınmak suretiyle düzenlenmiş bir kanun hükmüdür; buna karşılık BGB.'nin 313/2 hükmüne bakıldığında ise; Alman kanun koyucunun mezkur madde hükmünü subjektif işlem temelini işaret eder tarzda düzenlediği görülmektedir[292]. Dolayısıyla TBK. m. 138'in subjektif işlem temelinin

[290] Türk borçlar hukuku öğretisinde de hakim görüş, TBK. m. 138'in işlem temeli öğretisi üzerine yapılandırılmış bir kanun hükmü olduğunu kabul etmektedir; **ANTALYA**, C. V/1-3, s. 307; **BAYSAL,** s. 154-155; **EREN/DÖNMEZ,** s. 2584; **SEROZAN,** s. 264; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 32-33.

[291] **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 35.

[292] **BAYSAL,** s. 49-50; **TİLE,** s. 87-88; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 37. Ayrıca bkz. **ARAT,** s. 92.

çökmesine ilişkin bir düzenleme getirmemiş olması, madde hükmünün BGB. m. 313'ten ayrılan bir yönünü teşkil etmektedir[293].

TBK. m. 138'in başlığı *"Aşırı İfa Güçlüğü"* şeklinde tespit edilmiştir. BGB. m. 313'te ise Alman kanun koyucu madde hükmünün başlıklandırmasında, kanaatimizce çok daha isabetli bir biçimde, işlem temelinin sarsılması şeklinde tercüme edilebilecek *"Störung der Geschäftsgrundlage"* tabirini kullanmış bulunmaktadır[294]. Daha önce de defaatle ifade edildiği üzere, TBK. m. 138 hükmü işlem temeli teorisine dayanmaktadır ve bu teorinin kapsamına aşırı ifa güçlüğü halinin yanı sıra edimler arasındaki dengenin bozulması ve sözleşmeyle izlenen amacın boşa çıkması halleri de girmektedir[295]. Bu sebeple kanun koyucu tarafından TBK. m. 138'in başlığının sayılan hallerden yalnızca bir tanesini işaret eder şekilde aşırı ifa güçlüğü şeklinde belirlenmiş olması işlem temelinin diğer görünüm hallerinin dışarıda bırakılmasına yol açmıştır.

İşlem temeli teorisi çerçevesinde yapılandırılmış olan TBK. m. 138/1 hükmünde; uyarlamanın koşullarından bir tanesi olarak kabul edilen riskin üstlenilmiş olması koşuluna yer verilmediği görülmektedir. BGB. 313/1 düzenlemesinde ise bu durum kanun koyucu tarafından ayrıca ve açıkça düzenlenmiş bulunmaktadır. Gerçekten BGB.

---

[293] Öğretide baz yazarlar subjektif işlem temelinin eksiliği halinde TBK. m. 32'de düzenlenen temel hatası kurumunun işlerlik kazanmasıyla soruna çözüm bulunması gerektiği kanaatindedir; **ARAT,** s. 91-92; **BAYSAL,** s. 50; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 38.

[294] **BAYSAL,** s. 49-50.

[295] *"Störung der Geschäftsgrundlage"* tabiri aslında hem işlem temelinin baştan eksikliğini hem de sonradan çökmesini içerisine alan daha geniş bir kavramdır. İşlem temelinin baştan eksikliğinin İsviçre ve Türk Hukuku'ndaki karşılığını ise saikte yanılma başlığı altında TBK. m. 32'de düzenlenen temel hatası kurumu oluşturmaktadır; bkz. **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU,** Armağan, s. 511**; ARAT,** s. 66 vd; **BAYSAL,** s. 30 ve 50; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 38. Dolayısıyla TBK. m. 138'de yer alan düzenlemeyi yalnızca "işlem temelinin sonradan çökmesi" kurumu karşılamaktadır. Ancak yine de TBK. m. 138'in başlığının aşırı ifa güçlüğü şeklinde tespit edilmesi doğru olmamıştır, madde hükmünün başlıklandırmasında genel anlamda işlem temeli teorisini işaret edecek şekilde bir başlıklandırma tercihinde bulunulmasının çok daha isabetli bir yaklaşım olduğunu söylemek bu noktada kaçınılmazdır.

313/1 hükmüne göre; sözleşmenin uyarlanması gerçekleştirilirken somut olayın özellikleriyle sözleşmesel ve yasal risk dağılımının göz önünde bulundurulması gerekmektedir. Öğretide bizim de katıldığımız görüşe göre; TBK. m. 138'de bu yönde bir düzenlemenin yer almaması, böyle bir durumun *"doğal bir sonuç"* olarak değerlendirilmesi gerektiğinden (bir başka ifadeyle zaten tarafların sözleşme özgürlüğü çerçevesinde istedikleri düzenlemeyi yapabilme muhtariyetine sahip olmalarından ve genel hükmün özel hükmü bertaraf edemeyeceğinden) dolayı, bir eksiklik olarak nitelendirilmemelidir[296].

BGB. m. 313 hükmünde kanun koyucu; uyarlamaya sebebiyet veren durum değişikliklerinin olağanüstü bir nitelik taşımasına ilişkin bir gereklilik öngörmemiştir. Buna karşılık TBK. m. 138/1'de yer alan düzenleme, durum değişikliklerinin mutlaka olağanüstü nitelik taşıması gerektiği şartını aramaktadır. Bununla birlikte TBK. m. 138/2; *"bu madde hükmü yabancı para borçları bakımından da uygulanır"* düzenlemesine yer vermektedir. Kanaatimizce böyle bir düzenlemenin yapılması noktasında herhangi bir gereklilik bulunmamaktadır, zira yabancı para borcu ihtiva eden sözleşmeler zaten uyarlama kurumunun adeta tam merkezinde yer almakta ve aynı zamanda mezkur hükmün yabancı para borçları bakımından da uygulama alanı bulacağına ilişkin öğreti ve uygulamada herhangi bir tereddüt bulunmamaktadır[297].

TBK. m. 138/1'de yer alan; uyarlamanın gerçekleştirilebilmesi için aranan borçlunun borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olması koşulu da BGB. m. 313 düzenlemesinde yer

[296] **ARAT,** s. 92. Benzer görüşte bkz. **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 37. Aksi görüşte bkz. **BAYSAL,** s. 136; BAYSAL'a göre, böyle bir koşul aslında durum değişikliklerinin borçludan kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkmış olması şartından farklı bir özellik göstermektedir. Zira risk dağılımında hem borçlunun hem de alacaklının üstlenmiş olduğu yasal ve sözleşmesel risk dağılımın göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

[297] **OĞUZMAN/ÖZ,** s. 602; **BAYSAL,** s. 138; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 37-38.

almamaktadır. Öğretide yer alan ve bizim de katıldığımız bir görüşe göre; Alman Medeni Kanunu'nda söz konusu şarta lafzi açıdan yer verilmemiş olması uyarlamanın gerçekleşebilmesi için somut olayda gerçekleşmesi gereken koşulların değerlendirilmesi aşamasında mezkur koşulun göz önünde bulundurulmayacağı anlamına gelmeyecektir[298]. Zira borçlunun ifayı yerine getirebiliyor olması durumunda zaten işlem temelinin çöktüğünden bahsedilemeyecektir, dolayısıyla bahsi geçen koşula BGB. m. 313'te yer verilmemiş olması bu koşulun uyarlama bakımından aranmayacağı anlamına gelmeyecektir.

Son olarak, kanun koyucu BGB. m. 313/3 ile TBK. m. 138/1'in son cümlelerinde, aynı hususa ilişkin bir düzenleme getirmiş bulunmaktadır. Gerçekten mezkur madde hükümlerinde yer alan her iki cümlede de uyarlamaya konu edilen sözleşmenin sürekli edimli bir sözleşme olması durumunda, bu tür sözleşmelerin niteliği gereği, borçlunun dönme yerine fesih hakkını kullanması gerektiğini düzenlenmektedir. Bu bağlamda hem Türk hem Alman Hukuku bakımından kanun koyucunun, öğreti ve uygulamada uzun yıllardır üzerinde görüş birliği bulunan bir meseleyi nihayet pozitif bir düzenlemeye kavuşturmuş olduğu söylenebilir.

[298] **ARAT,** s. 93.

IV) UYARLAMA KURUMUNUN YAKIN KAVRAMLARLA İLİŞKİSİ

A) Genel Olarak

Bir sözleşmesel ilişki bakımından hem sözleşme kurulurken hem de sözleşmenin kurulmasının ardından, taraflarca daha önceden öngörülemeyen birtakım durum değişikliklerinin ortaya çıkması söz konusu olabilir. Bu doğrultuda eğer söz konusu değişiklik sözleşmenin kuruluşu esnasında ortaya çıkmışsa, bu tür bir değişikliğin sözleşmeye olan etkisi irade bozukluğu halleri kapsamında incelenir. Buna karşılık, bir sözleşmenin kurulmasının ardından ortaya çıkan durum değişiklikleri ise sebepsiz zenginleşme, ifa imkansızlığı veya uyarlama kurumunun kapsamına girer.

Belirtmek gerekir ki sözleşmesel bir ilişkide ortaya çıkan durum değişikliğine uyarlamaya mı yoksa irade bozukluğu hallerine mi ilişkin olan hükümlerin uygulanması gerektiğine dair sorunun cevabını bu iki farklı durum arasındaki ayrımın kronolojik bir ayrım olduğunu işaret etmek suretiyle vermek gerekir[299]. Gerçekten, sözleşmenin kurulması aşamasında meydana gelen durum değişiklikleri irade bozukluğu ve aşırı yararlanmanın uygulama alanını ilgilendirirken; sözleşmenin kurulmasının ardından meydana gelen değişiklikler uyarlama kurumunun uygulama alanına ilişkindir. Bununla birlikte ifa imkansızlığı ve sebepsiz zenginleşme kurumları ile uyarlama arasında ise kronolojik değil kavramsal açıdan bir farklılık bulunmaktadır[300]. Ayrıca sayılan hukuki kurumların yanında elbette sözleşmenin yorumlanması ve tamamlanması kurumlarını da durum değişikliği halinde uygulama alanı bulacak hukuki kurumların muhtevasına dahil etmek gerekir.

Söz konusu durum değişikliklerinin yaşanmasının ardından hangi hukuki kuruma ilişkin olan hükümlerin uyuşmazlık konusu sözleşmesel ilişkiye uygulanacağı

[299] **BAYSAL,** s. 190.

[300] **BAYSAL,** s. 191.

meselesi son derece önemlidir. Zira örneğin, yaşanan durum değişikliği sebebiyle aşırı yararlanma kurumunun şartları oluşmuşsa, TBK. m. 138'de düzenlenen uyarlama kurumunun devre dışı kalması hali söz konusu olabilir. Bununla birlikte aşırı yararlanma veya imkânsızlık gibi hukuki kurumların mevcut uyuşmazlığa uygulanması halinde dahi TBK. m. 138 hükmünün yine de uygulama alanı bulabilmesi gündeme gelebilir. İşte hem bu saptamayı yapabilmek (daha başka bir ifadeyle hangi hukuki kurumun somut olaya uygulanması gerektiğini belirleyebilmek) hem de (bu durumun bir sonucu olarak) bir önceki başlık altında incelenen uyarlama kurumunun uygulama alanının sınırlarını çizebilmek adına uyarlamanın kendisine yakın diğer kavramlarla olan ilişkisinin ortaya konulması gerekir.

Bu bağlamda uyarlama kurumunun; sözleşmenin yorumlanması ve tamamlanması, aşırı yararlanma, kusursuz sonraki ifa imkansızlığı ve temel hatasıyla olan ilişkisi ele alınacak ve böylelikle kurumun diğer hukuki kurumlarla olan sınırları çizilerek uygulama alanının kapsamı daha net belirlenmiş olacaktır.

B) Sözleşmenin Yorumlanması ve Tamamlanması

Sözleşmenin içeriğini oluşturan hükümlerin anlam bakımından taraflar arasında bir tereddüt uyandırması ve bunun sonucunda bir tarafın sözleşmenin içeriğini diğer taraftan farklı bir şekilde anlaması hali söz konusu olabilir. Bu noktada, taraflar arasında bir yorum uyuşmazlığının oluştuğundan bahsedilir[301]. Böyle bir durumda taraflar, görüş ayrılığına düşülen sözleşme hükmündeki gerçek ortak iradenin tespit edilmesini

[301] Taraflar arasında bir yorum uyuşmazlığının ortaya çıkması sözleşmenin yorumlanmasının bir ön şartıdır. **KAPLAN,** s. 20 vd.; **KILIÇOĞLU,** Genel Hükümler, s. 340; **EREN,** Genel Hükümler, s. 434; **AKYOL,** Şener, Sözleşmenin Yorumu, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2010, s. 1; **AKSOY DURSUN,** Sanem, Borçlar Hukukunda Hakimin Sözleşmeyi Tamamlaması, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2008, s. 10; **ANTALYA,** s. 289; **ERDOĞAN,** İhsan, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 4. Bası, Gazi Kitabevi, Ankara, 2019, s. 74-75.

hakimden talep edecektir[302]. İşte hakimin kendisine yöneltilen bu istek doğrultusunda sözleşmedeki irade beyanlarının *"ortak anlamını"* tespit etmesine sözleşmenin yorumlanması denir[303].

Sözleşmenin tamamlanması da tıpkı sözleşmenin yorumlanmasında olduğu gibi, sözleşmenin içeriği hakkında taraflar arasında meydana gelen bir uyuşmazlık türüdür. Zira burada taraflardan biri, sözleşmenin belirli bir içeriğe sahip olduğunu iddia ederken, diğeri bu duruma itiraz etmektedir. Bu tür bir uyuşmazlık, tarafların daha öncesinde sözleşmeye koymuş oldukları hükümlerle ya da kanundaki düzenleyici veya tamamlayıcı hukuk kurallarıyla çözüme kavuşturulabilir. Bunun yanı sıra, hakim tarafından konulacak kurallarla da sözleşmenin tamamlanması yoluyla da giderilebilir. Belirtmek gerekir ki bu noktada gerçek anlamda tamamlama, sözleşmenin hakim tarafından tamamlanmasıdır [304] . Sözleşmenin tamamlanabilmesi için öncelikle sözleşmenin yorumlanması ve yapılacak olan yorumun sonunda sözleşmedeki bazı boşlukların tespit edilmesi gerekir. Ayrıca, sözleşmesel bir boşluktan söz edebilmek için sözleşmenin içeriğiyle ilişkili olan uyuşmazlık yorum yöntemiyle giderilememiş olmak da zorundadır.

Sözleşmenin yorumlanması, tamamlanması ve uyarlanması kurumları birbirlerinden farklılık arz eden kurumlardır[305]. Söz konusu farklılık şu şekilde izah edilebilir: Taraflar bir sözleşmeyi kurarken gelecekte ortaya çıkabilecek durum değişikliklerini hesap etmek suretiyle sözleşmede bazı hükümler öngörmüş olabilir ve

[302] Öğretide; *"gerçek ortak irade"* kavramını kullanmak yerine, *"gerçek veya varsayımsal ortak arzu"* kavramını kullanmayı tercih eden bir görüş için bkz. **OĞUZMAN/ÖZ,** s. 199.

[303] Belirtmek gerekir ki hakimin, sözleşmenin taraflarından birinin yahut her ikisinin talebi olmaksızın, kendiliğinden sözleşmeyi yorumlayabilmesi mümkün değildir. Hakim bu noktada gerçek ortak iradeyi yorum kurumunu işleterek tespit edecektir. **EREN,** Genel Hükümler, s. 435.

[304] **AKSOY DURSUN,** s. 8; **EREN,** Genel Hükümler, s. 497; **KILIÇOĞLU,** Genel Hükümler, s. 345.

[305] **KAPLAN,** s. 153; **ARAT,** s. 42; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 407; **BAYSAL,** s. 191; **AKSOY DURSUN,** s. 21 vd; **ANTALYA,** C. V/1-3, s. 321.

bu hükümlere verilecek anlam hususunda taraflar arasında bir uyuşmazlığın ortaya çıkması halinde sözleşmenin uyarlanması kurumu devreye girer ve farklı yorum yöntemleriyle bir sonuca ulaşılmaya çalışılır[306]. Bazı durumlarda ise taraflar ileride söz konusu olabilecek durum değişikliklerine ilişkin sözleşmenin ikinci derecedeki noktalarında bir düzenleme öngörmez ve böyle bir durumda da sözleşmenin tamamlanması kurumu devreye girerek sözleşmedeki boşluk gerek yedek hukuk kurallarıyla gerekse de diğer yollarla kapatılır[307]. Ancak sözleşmenin kurulmasının ardından ortaya çıkan durum değişiklikleri tarafların sözleşmede öngörmüş oldukları hükümleri anlamsızlaştırabilir, edimler arasındaki dengeyi bozabilir, taraflardan biri için ifayı aşırı derecede güçleştirebilir ya da sözleşmeyle izlenen amacın boşa çıkmasına sebep olabilir. Böyle bir durumda sorun sözleşmenin yorumlanması veya tamamlanması kurumlarıyla çözümlenemez; bu noktada yapılması gereken bozulan sözleşme dengesinin ve adaletinin TBK. m. 138 hükmü çerçevesinde tekrar tesis edilmesidir[308]. Görüldüğü üzere sözleşmenin yorumlanması, tamamlanması ve uyarlanması yakın ilişki içerisinde bulunan ancak bununla birlikte kendi içlerinde önemli farklılıklar barındıran kurumlardır[309].

Sözleşmenin yorumlanması, tamamlanması ve uyarlanması kurumlarının arasında var olan en önemli fark; diğer iki kurumun aksine, uyarlamada taraflar arasında sözleşmede yer alan bir hükmün varlığı ve bu hükme atfedilen anlam noktasında

---

[306] **ARAT,** s. 40-41; **BAYSAL,** s. 190-191.

[307] **KAPLAN,** s. 153-154; **ARAT,** s. 41-42; **BAYSAL,** s. 190-191; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 407; **AKSOY DURSUN,** s. 24.

[308] **BAYSAL,** s. 191; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 407.

[309] Belirtmek gerekir ki her ne kadar kendi aralarında birtakım farklar barındırsalar da sözleşmenin uyarlanmasından önce bir yorum faaliyetinde bulunulması oldukça büyük bir önem arz etmektedir; zira sözleşmenin yorumlanmasıyla birlikte tarafların iradesine ilişkin bir sonuca ulaşılmaktaysa örtülü de olsa uyuşmazlığa konu hususun sözleşmede düzenlenmiş olduğu kabul edilecektir; **BAYSAL,** s. 191; **AKSOY DURSUN,** s. 11.

herhangi bir uyuşmazlık halinin bulunmuyor olmasıdır[310]. Zira uyarlamada taraflar sözleşmede yer alan hükümler bakımından bir uyuşmazlık değil, aksine bir uyum içerisindedirler. Ezcümle; uyarlamanın amacının sözleşme hükümlerinin anlamı ve varlığı bakımından taraflar arasında yaşanan birtakım uyuşmazlıkların giderilmesi şeklinde değerlendirilmemesi; bu noktadaki amacın yaşanan öngörülemez nitelikteki durum değişiklikleri sonucunda bozulan menfaat dengesinin ve sözleşme adaletinin hakim tarafından sağlanmaya çalışılması şeklinde anlaşılması gerekmektedir.

Sözleşmenin tamamlanması aşamasında hakim, uyuşmazlığı çözüme kavuşturmak adına tarafların farazi iradelerini tespit ederken tarafların iradelerinin daha ön planda olduğu subjektif teoriden yararlanır; aynı zamanda bir sözleşme tamamlanırken tarafların sözleşmeyle kurmuş oldukları denge noktası değişmez. Sözleşmenin uyarlanmasında ise hakim dürüst, makul ve orta zekalı bir sözleşme tarafının iradesini ön plana çıkarır ve bunu yaparken objektif teoriden yararlanır; aynı zamanda uyarlamaya konu sözleşmenin denge noktası yaşanan öngörülemez nitelikteki durum değişiklikleri sonucunda değiştiğinden hakim yapacağı uyarlama işlemiyle yeni bir denge noktası belirler[311]. Aynı zamanda tamamlama sözleşmesel bir boşluğun doldurulması için gündeme gelen bir hukuki kurumken, uyarlama kurumunda sözleşmenin tümü değişen koşullara uyarlanabileceği gibi geniş anlamda uyarlamanın söz konuşu olması durumunda sözleşmenin sona ermesi ihtimali de gündeme gelebilir[312].

---

[310] **BAYSAL,** s. 193; **GÜMÜŞ,** Uyarlama s. 407-408.

[311] **BAYSAL,** s. 192; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 407.

[312] Bu noktada uyarlamanın tamamlamadan daha geniş alana yayılan bir faaliyet olduğu söylenebilir ve bu doğru bir önermedir ancak meseleye daha geniş bir açıdan bakıldığında uyarlamanın yalnızca işlem temelinin çöktüğü durumlarda söz konusu olması, buna karşılık tamamlamanın bunun dışındaki hallerde de gündeme gelebilmesi gerçeği bu kez tamamlamayı uyarlamadan daha geniş kılan bir kurum olarak karşımıza çıkarmaktadır; **ARAT,** s. 42; **AKYOL,** s. 35.

Kurumlar arasında var olan yukarıda zikredilen farkların yanında, özellikle sözleşmenin yorumu faaliyetinin, TBK. m. 138 hükmünde uyarlamanın talep edilebilmesi için öngörülen koşulların oluşup oluşmadığının belirlenmesi açısından oldukça önemli bir konumda bulunduğunun da bu noktada önemle altının çizilmesi gerekir[313]:

Taraflar sözleşmeyi kurarken birtakım risk paylaşım kuralları öngörebilme imkanına sahiptir. Taraflardan birinin bu şekilde yaşanacak durum değişiklikleri sebebiyle ortaya çıkabilecek tüm riskleri üstlenmesi durumunda, riski üstlenen tarafın durum değişiklikleri sonucunda mağdur olması durumunda bile, sözleşmenin uyarlanması kurumuna başvurabilmesi mümkün olmayacaktır[314]. Böyle bir ihtimalde sözleşmede açık, sade ve anlaşılır nitelikte risk paylaşımı kuralları öngörülmüş olması halinde (bu durumda taraflar arasında bir yorum uyuşmazlığı oluşmayacağından dolayı) herhangi bir sorun ortaya çıkmayacaktır. Ancak mezkur hükümlerin açık, sade ve anlaşılır biçimde kararlaştırılmaması durumunda risk paylaşım kurallarının yorumlanmasına ihtiyaç duyulacaktır. İşte böyle bir ihtimalin söz konusu olması durumunda *"sözleşmenin yorumu uyarlanma faaliyetinden önce gelecek"* ve yapılan yorum faaliyeti sonucunda eğer yaşanan durum değişikliğinin uyarlamayı talep eden tarafın risk alanında olduğu kanaatine varılırsa bu kimse artık TBK. m. 138 hükmünden doğan sözleşmenin uyarlanması hakkını kullanamayacaktır[315]. Risk paylaşımına ilişkin kuralların yorumlanması sonucunda eğer uyarlamayı talep eden tarafın durum değişikliğinin tüm riskini üstlenmediğinin tespit edilmesi halinde ise bu kimse uyarlamayı talep edebilme imkanına sahip olacak ve TBK. m. 138 hükmünde öngörülen

[313] **BISCHOFF,** Jacques, Vertragrisiko und Clausula Rebus Sic Stantibus, Schulthess-Polygraphischer Verlag, Zürich, 1983, s. 107; **BAYSAL,** s. 193.

[314] **GÜRSOY,** s. 157; **ARAT,** s. 127; **BAYSAL,** s. 301 vd; **KAPLAN,** s. 142-143.

[315] **BAYSAL,** s. 193-194.

diğer koşullar da somut olayda mevcutsa ilgili sözleşme değişen koşullara uyarlanacaktır.

C) Aşırı Yararlanma

Roma Hukuku'ndan bu yana bilinen aşırı yararlanma (mülga BK.'nın tercih etmiş olduğu tabirle gabin) kurumu, günümüzde (Türk ve İsviçre Hukuk Sistemleri'ni de içine alan) Kıta Avrupası Hukuk Sistemi tarafından da benimsenerek modern ülke mevzuatlarında kendisine yer bulan bir hukuki kurum olarak karşımıza çıkmaktadır[316]. Türk Hukuku'nda aşırı yararlanma kurumu TBK.'nun 28. maddesiyle düzenlenmektedir ve bu maddeyle iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerdeki edim dengesinin sağlanması amaçlanmaktadır[317].

Aşırı yararlanmada sözleşmenin taraflarından biri, karşı tarafın içinde bulunduğu zayıf durumdan faydalanmak suretiyle o kişiyi sömürmek ve böylelikle bir menfaat elde etmek amacıyla hareket etmekte olup bu hareketi (davranışı) neticesinde edimler arasında açık bir oransızlık (dengesizlik) yaratmaktadır[318].

Aşırı yararlanmaya ilişkin hükümlerin uygulama alanı bulabilmesi için objektif ve sübjektif koşulların somut olayda kümülatif olarak yer alması gerekmektedir. eğer edimler arasındaki açık oransızlık; bir tarafın zor durumda kalması (müzayaka),

---

[316] **BAYSAL,** s. 213; **ERMAN,** Beklenilmeyen Haller, s. 52. Latince *"Laesio Enormis"* tabiriyle ifade edilen aşırı yararlanma kurumunun oluşumu, kurulan bir satım (Emptio-Venditio) sözleşmesinde alıcı tarafın borçlarını düzenleme konusunda karşılaşılan sorunlara dayanmaktadır. Devlet sosyalizmi fikrinin baskın olduğu post klasik devirde Laesio Enormis kurumuna rastlanmakta olup, öğretide tartışmalı olmakla birlikte, Iustinianus'un emirnamelerinde (Codex) de kurumun Interpolatio biçiminde yer aldığına ilişkin görüşler bulunmaktadır. Laesio Enormis'in hem Roma hem de modern hukuk sistemleri açısından kapsamlı bir incelemesi için bkz. **KÜÇÜKGÜNGÖR,** Erkan/**EMİROĞLU,** Haluk, Roma Hukukunda ve Bazı Çağdaş Hukuk Düzenlerinde Laesio Enormis (Gabin), Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 53, S. 1, Y. 2004, s. 77-87.

[317] **OĞUZMAN/ÖZ,** s. 425; **NOMER,** s. 118-119.

[318] **EREN,** Genel Hükümler, s. 469; **KILIÇOĞLU,** Genel Hükümler, s. 297.

düşüncesizliği (hafiflik) ve deneyimsizliği (tecrübesizlik) hallerinin sözleşmenin karşı tarafınca istismar edilmesinden kaynaklanmaktaysa, sözleşmenin geçerliliğinin aşırı yararlanma sebebiyle olumsuz anlamda etkileneceğinden bahsedilir[319].

Aşırı yararlanma, her şeyden önce bir sözleşme kurulurken o sözleşmenin özünde yer alan bir dengesizliği, oransızlığı ve eşitsizliği temel alan hukuki bir kurumdur. Bununla birlikte TBK. m. 28'in hukuki uyuşmazlığın çözümünü aslında sözleşmenin dar anlamda uyarlanması suretiyle çözen bir kurum olduğunun da altının çizilmesi gerekir[320]. Bu sonuca maddenin birinci fıkrasında yer alan düzenlemeyle de ulaşılabilmesi mümkündür[321]. Dolayısıyla bu düzenlemeyle (öğretideki görüşleri dikkate alarak ve 818 sayılı eBK'dan farklı olarak) sözleşmenin sona erdirilmesinin yanında ortaya çıkan oransızlığın giderilmesine de imkân tanınmaktadır. Böylelikle yasa koyucu zarar görenin sözleşmeyle olan bağlantısını koruyarak, sözleşmenin her durumda sona erdirilmesi yerine dar anlamda uyarlamanın devreye alınması suretiyle ayakta tutulmasını sağlamıştır.

Ancak belirtmek gerekir ki bu benzerliğe rağmen TBK. m. 28'in, TBK. m. 138 hükmü düzenlenmiş olmasaydı bile uyarlamaya ilişkin hukuki bir temel sağlayacağı düşüncesine kapılmak aşırı yararlanma kurumunun yapısına oldukça aykırı bir yaklaşım olacaktır. Bu durumun temel sebeplerden birini aşırı yararlanma ile uyarlama kurumu arasında var olan yapısal farklılıklar oluşturmaktadır: Gerçekten; aşırı yararlanma

---

[319] Dolayısıyla aşırı yararlanma halinin karşılıklı borç yükleyen sözleşmeler olan sinallagmatik sözleşmelerde söz konusu olabileceği söylenebilir, ancak ortaklık sözleşmesi gibi çok taraflı sözleşmelerde de aşırı yararlanmanın söz konusu olabileceği genellikle kabul edilmektedir, tek tarafa borç yükleyen sözleşmeler bakımından ise uygulama alanı bulup bulamayacağı ise öğretide tartışmalıdır; **EREN,** Genel Hükümler, s. 470; **KILIÇOĞLU,** Genel Hükümler, s. 297.

[320] **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU,** s. 494-495.

[321] TBK. m. 28/1: *"... zarar gören, durumun özelliğine göre ya sözleşme ile bağlı olmadığını diğer tarafa bildirerek ediminin geri verilmesini ya da sözleşmeye bağlı kalarak edimler arasındaki oransızlığın giderilmesini isteyebilir..."*

kurumunda yasa koyucu, sözleşmede var olan edim dengesizliğini ortadan kaldırmaktan ziyade, taraflardan birinin diğerini sömürmesini engellemeyi amaçlamaktadır[322]. Belki de iki kurum arasındaki en önemli fark budur, zira aşırı yararlanmanın gerçekleşebilmesi için, edimler arasındaki dengesizliğin bir tarafın sergilemiş olduğu sömürünün sonucunda ortaya çıkması gerekir[323]. Bununla birlikte TBK. m. 28 ile m. 138 arasındaki bir diğer fark; bir tarafın zor durumda bulunması, düşüncesizliği veya deneyimsizliği halinin aşırı ifa güçlüğünün ortaya çıkabilmesi için aranan koşullardan biri olmaması olarak karşımıza çıkmaktadır[324]. Gerçekten TBK. m. 138'e göre edimler arasında söz konusu olan dengesizlik, sözleşmenin taraflarından birinin zor durumda kalmasından değil tarafların iradelerinin dışında gelişen, değişen koşullar sonucunda ortaya çıkmaktadır. Bununla birlikte, aşırı yararlanmanın ortaya çıkabilmesi için sömüren tarafın sömürülenin içinde bulunduğu zor durumdan bilerek ve isteyerek faydalanması gerekir ki bu husus da TBK. m. 138'de düzenlenen uyarlama yani aşırı ifa güçlüğü kurumunun gerçekleşebilmesi için aranan koşullardan biri değildir[325]. Son olarak aşırı yararlanma kurumunun uygulama alanı bulabileceği sözleşme türü yalnızca

[322] Bu doğrultuda aşırı yararlanma kurumu bakımından, aşırı ifa güçlüğünün aksine, nesnellikten çok öznelliğin (veya bir başka ifadeyle öznel öğenin) ön planda olduğu söylenebilir, **BAYSAL,** s. 216-217; **KAPLAN,** s. 136.

[323] Görüldüğü üzere aşırı yararlanma kurumuyla engellenmeye çalışılan husus; aşırı ifa güçlüğünde olduğu gibi taraflardan birinin aşırı bir edim yükümlülüğü altına girmesi değil, aşırı yararlanma halinin ortaya çıkış biçimidir, **BAYSAL,** s. 216-217; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 416.

[324] Aşırı yararlanmanın hüküm ve sonuçlarını doğurabilmesi için, aşırı yararlanmaya sebep olan durumun, sözleşmenin taraflarından birinin zor durumda kalmasından, düşüncesizliğinden ya da deneyimsizliğinden kaynaklanmış olması gerekir ve bu koşullar öğretide sübjektif koşul şeklinde nitelendirilir; aşırı yararlanmanın gerçekleşmesi için gerekli olan koşullar hakkında daha geniş ve ayrıntılı bilgi için bkz. **NOMER,** Haluk, Borçlar Hukuku Genel Hükümler El Kitabı, Gözden Geçirilmiş 3. Bası, Beta Yayınları, İstanbul, 2022, 59-60; **ANTALYA,** s. 348; **EREN,** Genel Hükümler, s. 472-475; **KILIÇOĞLU,** Genel Hükümler, s. 298-302.

[325] **ARAT,** s. 76; **BAYSAL,** s. 217. Bu durum aynı zamanda bir ahlaka aykırılık hali de oluşturmaktadır ve aşırı ifa güçlüğü sebebiyle sözleşmenin uyarlanabilmesi için böyle bir ahlaka aykırılık halinin söz konusu olması da gerekli değildir, **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 416.

iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerdir ve dolayısıyla diğer sözleşme türlerinde şartların değişmesi sebebiyle edim dengesinin bozulması durumuna bir çözüm önerisi getirememektedir[326]. Aşırı yararlanmanın yalnızca kira sözleşmesi gibi iki tarafa borç yükleyen sözleşme türlerini kapsama alması, bağışlama sözleşmesi gibi tek tarafa borç yükleyen sözleşmeleri ise bu kapsamın dışında bırakması uyarlama kurumuyla arasında var olan bir farkı daha gözler önüne sermektedir. Zira sözleşmenin türü ister iki tarafa borç yükleyen ister tek tarafa borç yükleyen sözleşme olsun uyarlama hükümlerinin uygulama alanı bulması her iki sözleşme türü açısından söz konusu olacaktır[327].

Ezcümle, yapılan tüm bu açıklamalar doğrultusunda aşırı yararlanma kurumunun aşırı ifa güçlüğünü neden karşılamadığı ve neden sözleşmenin uyarlanması noktasında ikame kurum niteliğinde kabul edilemeyeceği hususunda şunlar söylenebilir[328]: TBK. m. 28 ile düzenlenen aşırı yararlanma kurumu, taraflarca kurulmuş olan bir sözleşmenin kuruluşunda ve *"özünde"* var olan bir dengesizliğe (ve aynı zamanda eşitsizliğe) dayanmaktadır[329]. Aşırı ifa güçlüğünde ise bu dengesizlik hali edimin ifası aşamasında söz konusu olmaktadır[330]. Bu durumun bir sonucu olarak da sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkan edim dengesizliğinin (bir başka ifadeyle sözleşmesel riziko açısından

[326] **GÜMÜŞ,** Genel Hükümler, s. 363.

[327] **DURAL,** s. 30; **SEROZAN,** Armağan, s. 1018; **ARAT,** s. 117-118; **BAYSAL,** s. 178-179; **TİLE,** s. 200; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 39 vd.

[328] Burada aşırı yararlanma kurumunun aşırı ifa güçlüğü noktasında ikame kurum niteliğinde olmadığı ifadesinden kasıt, eğer TBK. m. 138'de yer alan düzenleme var olmasaydı, sözleşmenin uyarlanmasının TBK. m. 28'de yer alan hükümle işlerlik kazanamayacağıdır.

[329] Her ne kadar aşırı yararlanmaya ilişkin olan hükümlerin sözleşmenin kurulması aşamasında var olan açık bir edim dengesizliği halinde uygulama alanı bulması gerekmekteyse de özellikle İsviçre Hukuku'nda sözleşmenin kurulmasının ardından ortaya çıkan edimler arası açık oransızlık hallerinde de aşırı yararlanmanın uygulama alanı bulması gerektiğine ilişkin olan görüş hakimdir, **GÜRSOY,** s. 28; **KAPLAN,** s. 136; **ARAT,** s. 75.

[330] Bu durumdan, aşırı yararlanma ile aşırı ifa güçlüğü kurumlarının hüküm ve sonuçlarını doğurma anları bakımından birbirlerinden zamansal anlamda önemli bir farklılık gösterdikleri sonucuna varılabilir; **BAYSAL,** s. 218.

ortaya çıkan aşırı orantısızlığın) çözüm metodu aşırı yararlanmanın uygulama alanı dışında kalacaktır. Bununla birlikte, TBK. m. 28'in dar anlamda uyarlamaya imkan tanıyan bir hüküm olması da aşırı yararlanmanın aşırı ifa güçlüğü kurumu ile kıyaslanması ve bu hükmün ikame bir hüküm teşkil etmesi için yeterli değildir. Her iki kurum maddi açıdan bir değerlendirmeye tabi tutulacak olması durumunda da birbirlerinden tamamen farklı hukuksal sorunlara çözüm önerileri getirmeleri açısından yine aynı zeminde buluşan iki kurum olarak karşımıza çıkmamaktadır[331].

Sonuç olarak, aşırı yararlanma kurumunun ne doğrudan doğruya ne de dolaylı açıdan, sözleşmenin uyarlanması (aşırı ifa güçlüğü) kurumu bakımından uygulama alanı bulması söz konusu değildir.

D) Ayıplı İfa Sorumluluğu

Ayıp hükümlerinin uygulama alanına giren bir durumda, sözleşmenin uyarlanması kurumunun uygulama alanı bulup bulamayacağının belirlenmesi gerekir. Bir başka ifadeyle, her iki hukuki kurumun öngördüğü şartların somut olayda birlikte gerçekleşmesi halinde bahsi geçen kurumlardan hangisinin uygulama alanı bulacağı sorununu tespit etmek her iki hukuki kurumun sınırlarının çizilmesi açısından oldukça önemli bir

Satış sözleşmesi gibi ani edimli bir sözleşmede satıcının ayıptan doğan sorumluluğunun doğabilmesi için, ayıbın hasarın alıcıya geçmesinden önce ya da en geç hasarın geçtiği anda mevcut olması gerekir[332]. Öğretideki bir görüş; satıcının ayıptan doğan sorumluluğu ile sözleşmenin uyarlanması kurumları arasındaki en önemli farkın, hasar ve yararın alıcıya geçişi esnasında ayıbın mevcut olması şartı olduğunu ifade

[331] **BAYSAL,** s. 218.

[332] **EREN,** s. 116; **KILIÇOĞLU,** s. 77; **CEYLAN/DOĞAN/AKİPEK ÖCAL/ÖZDEMİR/ŞENOCAK/CUMALIOĞLU/SERT SÜTÇÜ,** s. 93.

etmektedir[333]. Bir başka ifadeyle bu görüşe göre; hasarın sözleşmenin karşı tarafına geçişi esnasında var olan ayıplar noktasında ayıplı ifa sorumluluğuna ilişkin düzenlemeler uygulama alanı bulacak, buna karşılık hasarın karşı tarafına geçmesinin ardından ortaya çıkan ayıplar bakımından (eğer böyle bir ihtimalde işlem temelinin çökmesine yol açacak öngörülemez bir durum değişikliği söz konusuysa) TBK. m. 138'de düzenlenen sözleşmenin uyarlanması kurumu işlerlik kazanacaktır[334].

Kira sözleşmeleri gibi sürekli edimli sözleşmelerde ise ayıplı ifa sorumluluğu bakımından öngörülen şartların ve TBK. m. 138'de düzenlenen koşulların bir arada gerçekleşmesi durumunda ayıplı ifa sorumluluğuna ilişkin olan hükümlerin öncelikli olarak uygulama alanı bulması gerekmektedir[335]. Örneğin bir konut kirası sözleşmesinde kiralayan tarafın, kira konusu şeyi kiracıya kullandırma ve sözleşme süresi boyunca kullanıma elverişli bir biçimde bulundurma borcunu ifa etmemesi durumunda ayıplı ifa sorumluluğuna ilişkin olan hükümler devreye girecek, söz konusu uyuşmazlık Kanun'da düzenlenen ayıp hükümleri çerçevesinde çözümlenecektir[336].

---

[333] **BAYSAL,** s. 212. Benzer görüşte bkz. **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 425.

[334] Dolayısıyla mezkur görüş çerçevesinde ayıplı ifa sorumluluğu ile sözleşmenin uyarlanması kurumları arasında kronolojik (zamansal) anlamda bir fark olduğu, daha başka bir ifadeyle iki kurum arasındaki sınırı söz konusu zamansal farklılığın çizdiği söylenebilir, **BAYSAL,** s. 212. Sözleşmenin kurulmasının ardından ortaya çıkan ayıplar noktasında TBK. m. 138'in değil, TBK. m. 32'de düzenlenen saik hatasının uygulama alanı bulması gerektiğine ilişkin bir görüş için bkz. **KILIÇOĞLU,** s. 77.

[335] **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 425.

[336] GÜMÜŞ'e göre; bir alışveriş merkezine giden asfalt yol belediyenin veya ulaştırma bakanlığının yapmış olduğu bir tramvay çalışması sebebiyle uzun bir müddet trafiğe kapatılmış ve bunun sonucunda alışveriş merkezinde yer alan bir giyim mağazasını işleten kiracının geliri önemli düzeyde azalmışsa, kiracı taraf kiralayana karşı TBK. m. 305/1 ile 307/2'de kendisine tanınan seçimlik haklardan birisi olan kira bedelinde indirim imkanını kullanabilir ve bunun sonucunda bu imkanı kullandığı tarihten tramvay inşaatının sona erdiği tarihe kadar olan süreç için kira bedelinden indirim sağlayabilir. Aynı zamanda, eğer tramvay inşaatı ödenek eksikliğinden ötürü durmuşsa ve ne zaman tekrar faaliyete başlanacağı bilinmemekteyse, TBK. m. 305/2 uyarınca kira sözleşmesini feshedebilme imkanına da sahiptir**;** **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 426. BAYSAL ise bu konuda aksi kanaattedir, zira yazara göre; böyle bir durumda başlangıçta belirlenen kira bedeli ile kiracı tarafın elde edeceği kar arasındaki orantı

Bununla birlikte; gelecekte ortaya çıkan öngörülemez bir durum değişikliği sonucunda, kiralayan tarafın sözleşmeyle yüklenmiş olduğu bu borcu yerine getirememesi veya kira konusu şeyin kullanıma uygunluğunun azalması yahut ortadan kalkması halleri de gündeme gelebilir. Böyle bir ihtimalin söz konusu olması durumunda da TBK. m. 138'de düzenlenen sözleşmenin uyarlanmasına yönelik genel düzenlemenin değil, TBK.'nın 304 ila 308. maddeleri arasında düzenlenen kira sözleşmelerinde kiraya verenin ayıplı ifa sorumluluğuna ilişkin olan hükümlerin uygulama alanı bulması gerekmektedir[337].

E) Sebepsiz Zenginleşme

Sebepsiz zenginleşme; haklı bir sebep söz konusu olmaksızın bir başkası aleyhine zenginleşen kimsenin malvarlığında ortaya çıkan artışın iadesini amaçlayan hukuki bir kurumdur[338]. Belirtmek gerekir ki Borçlar Kanunu'nda kanundan doğan ayrı bir borç kaynağı olarak düzenlenen bu kurumun temelinde hakkaniyet/adalet düşüncesi yatmaktadır[339].

Sebepsiz zenginleşme davasıyla haksız zenginleşen kişinin malvarlığında meydana gelen artışın iadesinin sağlanabilmesi için; haksız bir zenginleşmenin meydana gelmiş olması, söz konusu zenginleşmenin bir başkasının malvarlığından ya da

---

hesaplanarak sözleşmede kararlaştırılan kira bedelinin bu çalışmaların bitimine kadar hesaplanan oran üzerinden değişen koşullara uyarlanabilmesinin kabul edilmesi gerekir; **BAYSAL,** s. 415.

[337] Kira konusu şeyin (örn. bir konutun veya işyerinin) kullanıma elverişliliğinin azalması ya da ortadan kalkması kiralayan ile kiracının edimleri arasındaki dengenin bozulmasına yol açabilir; buna rağmen somut olayda TBK. m. 138 hükmü çerçevesinde sözleşmenin uyarlanması kurumunun değil, ayıplı ifa sorumluluğuna ilişkin düzenlemelerin uygulanması gerekmektedir; bkz. **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 426.

[338] **ÖZ,** Turgut, Öğreti ve Uygulamada Sebepsiz Zenginleşme, Kazancı Kitap Ticaret A.Ş, İstanbul, 1990, s. 22; **EREN,** Genel Hükümler, s. 949.

[339] **ÖZ,** s. 10; **ANTALYA,** C. V/1-2, s. 681.

emeğinden meydana gelmiş olması ve zenginleşme ile zenginleştirici olay arasında bir neden sonuç ilişkisinin mevcut bulunması gerekmektedir[340].

Kurumun temelinde yatan hakkaniyet/adalet düşüncesi, öğretide, sebepsiz zenginleşmeye ilişkin olan hükümlerin öngörülemez durum değişiklikleri sonucunda edimler arasındaki dengenin bozulması veya aşırı ifa güçlüğüne düşülmesi hallerinde de uygulama alanı bulabileceği görüşünün doğmasına neden olmuştur[341]. Bu görüşü savunan yazarlarca; yaşanan durum değişiklikleri sebebiyle edimler arasındaki dengenin bozulması veya aşırı ifa güçlüğüne düşülmesi durumlarında, böyle bir ihtimalde kurulmuş olan sözleşme sonradan sebepten yoksun hale geleceği için, borçlunun sebepsiz zenginleşme def'inde bulunmak suretiyle borcunu ifadan kaçınabileceği, borcun ifa edilmiş olması durumunda ise yerine getirilmiş olan ifanın sebepsiz zenginleşme hükümleri çerçevesinde geri istenebileceği kabul edilmektedir[342].

Öngörülemez nitelikteki durum değişiklikleri sonucunda edimler arasındaki dengenin bozulması veya borçlu tarafın aşırı ifa güçlüğüne düşmesi hallerine sebepsiz zenginleşme kurumuyla çözüm arayan görüş öğretide eleştirilmiştir. Söz konusu eleştiriyi dile getiren yazarlara göre; ifa edilmemiş bir edim için sebepsiz zenginleşme hükümlerinin uygulama alanı bulabilmesi mümkün olmayacaktır, zira hali hazırda devam eden borç ilişkisi sona ermediği müddetçe bu ilişkiye dayanılarak yapılan ifaların sebepsiz hale geldiğinden bahsedilemeyecektir[343]. Meseleyi farklı bir açıdan değerlendiren ve bizim de katıldığımız öğretideki bir başka görüşe göre ise; sebebin

[340] **EREN,** Genel Hükümler, s. 967 vd; **KILIÇOĞLU,** Genel Hükümler, s. 656 vd; **ANTALYA,** C. V/1-2, s. 683. Öğretide bazı yazarlar fakirleşme halini de sebepsiz zenginleşmenin gerçekleşebilmesi için gerekli olan bir koşul olarak kabul etmektedir; **ÖZ,** s. 40 vd; **TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP,** s. 734 vd; **ERDOĞAN,** s. 176.

[341] **ARAT,** s. 79.

[342] **FEYZİOĞLU,** s. 20; **GÜRSOY,** s. 30; **ERZURUMLUOĞLU,** Edimin Yerine Getirilememesi, s. 62.

[343] **ÖZ,** s. 70; **TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP,** s. 734 vd; **EREN,** Genel Hükümler, s. 1018.

sonradan çökmesi (ya da amacın gerçekleşmemesi) hali yalnızca işlem temelinin çökmesi kurumunun türlerinden birisi olan sözleşmeyle izlenen amacın boşa çıkması ile ilişkilendirilebileceğinden, edimler arasındaki dengenin bozulması veya aşırı ifa güçlüğü halleriyle sebepsiz zenginleşme kurumları arasında bir irtibat ve ilişkinin kurulabilmesi imkanından bahsedilebilmesi mümkün olmayacaktır[344]. Aynı şekilde, örneğin yaşanan enflasyon nedeniyle ülke parasının değerini önemli ölçüde kaybetmesi sonucunda sözleşme taraflarından birinin zarar görmesi ve buna karşılık sözleşmenin diğer tarafının bu durumdan bir çıkar sağlaması halinde, ifanın sebebi olan sözleşme sona ermediğinden, yerine getirilen ifanın haksızlığından bahsedilemeyecek ve sonuç olarak böyle bir durumda da sebepsiz zenginleşme kurumunun devreye girmesi söz konusu olmayacak, eğer koşullar mevcutsa, bozulan edimler arasındaki denge veya yaşanan aşırı ifa güçlüğü TBK. m. 138'de düzenlenen genel hüküm çerçevesinde çözüme kavuşturulacaktır[345].

F) Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İfa İmkansızlığı

Borçlunun sözleşmeyle yüklendiği borcu yerine getirmesinin kendi kusurundan kaynaklanmaksızın sonradan mümkün olmaması durumunda kusursuz sonraki ifa imkansızlığı kurumunun varlığından bahsedilir[346]. Böyle bir durumda borç, borçlunun bir kusuru olmaksızın sözleşmenin kurulmasının ardından imkansızlaştığı için, TBK. m. 136 hükmü gereğince borcun sona ermesi söz konusu olacaktır[347]. Kusursuz sonraki ifa

[344] **BAYSAL,** s. 220.

[345] **BAYSAL,** s. 220. Benzer görüşte bkz. **ARAT,** s. 80

[346] Eğer sonraki imkansızlık hali borçlunun kusurlu bir davranışı sonucunda ortaya çıkmışsa TBK. m. 112'de düzenlenen borca aykırılık hali söz konusu olur ve bu durumda borçlu, alacaklı tarafın bu yüzden uğradığı zararı gidermekle yükümlü olur, **KILIÇOĞLU,** Genel Hükümler, s. 1078.

[347] Belirtmek gerekir ki borçlunun sorumlu olmadığı sonraki ifa imkansızlığı, dar anlamda borç ilişkisini sona erdiren sebeplerden bir tanesidir, dar anlamda borcu sona erdiren sebepler konusunda ayrıntılı bilgi için bkz. **EREN,** Genel Hükümler, s. 1399-1446; **KILIÇOĞLU,** Genel Hükümler, s. 1068-1139; **OĞUZMAN/ÖZ,** s. 207.

imkansızlığı kurumunu düzenleyen TBK.'nun 136. maddesi bu hususu ilk fıkrasında düzenlemektedir[348]. Buna göre; borç ilişkisinin kurulmasının ardından borçlunun sorumlu olmadığı durum değişiklikleri nedeniyle borcun ifasının imkansız hale gelmesi durumunda, borçlu taraftan ifanın talep edilebilmesi mümkün olamayacaktır[349].

Zaman içerisinde değişen koşullardan ve bu koşulların sözleşmeye olan etkisinden bahsedildiğinde, akıllara sözleşmenin uyarlanması kadar sık gelen hukuki kurumlardan birisi de hiç kuşkusuz, kusursuz sonraki ifa imkansızlığıdır. Ancak sözleşmenin kurulmasının ardından ortaya çıkan ve taraflardan her ikisine de yüklenemeyen bir durum değişikliğinin imkansızlığa mı yoksa işlem temelinin çökmesine mi sebebiyet vereceği, her zaman kolaylıkla tespit edilebilen bir husus değildir. BAYSAL'a göre bu durum *"sözleşmenin uyarlanması ile imkansızlık kurumunun arasındaki sınırların oldukça silik olmasından"* kaynaklanmaktadır[350]. Hatta bu durum, kanun koyucunun aşırı ifa güçlüğü kurumunu imkansızlığa ilişkin

[348] TBK. m. 136/1: *"Borcun ifası borçlunun sorumlu tutulamayacağı sebeplerle imkansızlaşırsa, borç sona erer."*

[349] Eklemek gerekir ki inceleme konumuzu oluşturan kira sözleşmeleri gibi karşılıklı borç doğuran sözleşmelerde, taraflardan birinin yüklenmiş olduğu edimin o tarafın sorumlu (kusurlu) olmadığı bir biçimde imkansız hale gelmesi durumunda, o borcun yanında karşı tarafın borcunun da sona ermesi söz konusu olacaktır, **NOMER,** s. 392; **KILIÇOĞLU,** Genel Hükümler, s. 1081; **EREN,** Genel Hükümler, s. 1479.

[350] **BAYSAL,** s. 195. GÜMÜŞ'e göre ise, aşırı ifa güçlüğü sebebiyle gündeme gelen uyarlama kurumunun borçlunun sorumlu olmadığı sonraki ifa imkansızlığıyla olan farkını ortaya koymak aslında (görece) kolay bir faaliyettir. Çünkü ifa imkansızlığı kurumunda, sözleşmeyle yüklenilen edimin ifası borçluyla birlikte herkes için imkânsız hale gelmiş durumdadır ve dolayısıyla edim ifa edilemez bir haldedir. Uyarlama kurumunda ise imkansızlıkta olduğu gibi *"mutlak bir ifa edememe hali söz konusu değildir"*. Bir başka ifadeyle uyarlamada edimin ifası hala mümkündür, yalnızca değişen koşullardan kaynaklanan bir aşırı ifa güçlüğü sebebiyle sözleşmesel risk dengesinin bozulması ve bunun sonucunda taraflardan birinin edimi ifa etmesinin dürüstlük kuralına aykırı olacak şekilde güçleşmesi söz konusudur, **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 419.

hükümlerin yer aldığı TBK. m. 136 ve m. 137'den hemen sonra düzenlememiş olmasıyla da kendisini göstermektedir[351].

Her ne kadar aradaki sınırların oldukça silik olduğundan bahsedilebilirse de iki kurum arasındaki farklı (ve benzer) yönlerin yine de tespit edilebilmesi mümkündür. Buna göre; sözleşmenin kurulduğu şekliyle ifa edilmesini engelleyen bir durum değişikliği sonucunda söz konusu olmaları iki kurum arasındaki benzer yönlerden bir tanesini oluşturmaktadır. Benzer yönlerden bir diğeri ise, her iki kurumun da sözleşmenin kurulmasından sonra meydana gelen, önceden öngörülemeyen ve sözleşmenin iki tarafına da yüklenemeyen durum değişiklikleri neticesinde uygulama alanı bulmasıdır[352].

İmkansızlık ve uyarlama kurumları arasındaki farklara değinecek olursak bu farklardan biri; imkansızlığın edimin ifa imkanını sürekli olarak herkes için ortadan kaldırması, uyarlamada ise buna karşılık edimin ifasının hala mevcut olmasıdır[353]. Dolayısıyla işlem temelinin çökmesiyle birlikte sözleşmeyi değişen koşullara

---

[351] Elbette burada kanun koyucu tarafından TBK. m. 138 hükmünün kanunda yerleştirildiği yer bakımından yapılan sistemsel tercihe de kısaca değinmek gerekir. Aşırı ifa güçlüğünü düzenleyen hükmün TBK. m. 136 ve m. 137'den hemen sonra gelmesi, kanun sistematiği açısından doğru bir tercih olmamıştır. Zira m. 138, borç ilişkilerinin sona ermesine ilişkin olan üçüncü bölümde ve ifa imkansızlığı başlığı altında düzenlenmiştir. Ancak TBK. m. 138'in borcun sona ermesiyle bir ilgisi bulunmamaktadır, bilakis uyarlamada asıl amaç sözleşmenin (borç ilişkisinin) sona erdirilmesi değil, ayakta tutulmasıdır. Sözleşmenin sona erdirilmesi uyarlama kurumu bakımından işletilecek son çaredir. Dolayısıyla TBK. m. 138, kanun sistematiğinde hatalı bir biçimde ifa imkansızlığıyla ilişkilendirilmiş olup maddenin yeri borç ilişkilerinin hükümlerini düzenleyen ikinci bölüm olmalıdır, **BAYSAL,** s. 202.

[352] **KAPLAN,** s. 133; **KURT,** s. 51-52; GÜMÜŞ'e göre, iki kurum arasında herhangi bir benzer yön bulunmamaktadır ve hatta aksine aralarında oldukça sert bir ayrım mevcuttur. Bu sebeple, yazara göre, uyarlama kurumunun katı bir biçimde reddedildiği yakın geçmişte uyarlamayı gerekli kılan hallerde imkansızlığa ilişkin hükümleri uygulayan yaklaşım bugün tarihin tozlu sayfalarına gömülmüş bulunmaktadır, **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 419.

[353] **ARAT,** s. 72; **BAYSAL,** s. 197; **ANTALYA,** C. V/1-3, s. 320; **OĞUZMAN/ÖZ,** s. 207. Belirtmek gerekir ki uyarlamada ifanın gerçekleşmesi mümkün olmakla birlikte bunu beklenilmez hale getiren ve dolayısıyla uyarlamayı gerekli kılan bir sözleşmesel riziko mevcuttur, **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 419.

uyarlayabilmek için ifanın imkansız hale gelmesi gerekli değildir[354]. Uyarlamanın hüküm ve sonuçlarını doğurabilmesi için hakim kararı gerekirken, imkansızlıkta imkansız hale gelen borcun bir hakim kararına gerek kalmaksızın kendiliğinden sona ermesi de iki kurum arasında var olan farklardan biri olarak zikredilebilir ve ayrıca işlem temelinin çökmesiyle birlikte sözleşme ayakta tutularak değişen koşullara uyarlanabilirken, imkansız hale gelen borcun içeriğinin değişmesinden bahsedilememektedir[355]; dolayısıyla bu durum da iki kurum arasındaki farklardan birini oluşturmaktadır.

Sonradan ortaya çıkan ve öngörülemez nitelik gösteren durum değişikliklerinin sözleşmelere etkisi noktasında Alman Yüksek Mahkemesi ile İsviçre Federal Mahkemesi'nin zaman zaman imkansızlık kurumundan yararlandığı görülmektedir[356]. Ancak her ne kadar uyarlama kurumunun mutlak bir biçimde reddedildiği zamanlarda hakkaniyet ilkesi gereği imkansızlık kurumunun uyarlama niyetiyle somut olaya uygulanması gerektiğine ilişkin yargı kararları mevcut olsa bile günümüzde, TBK. m. 138 hükmü ile birlikte, imkansızlık kurumunun uyarlama kurumuna ikame bir kurum olarak kabul edilmesi suretiyle somut uyuşmazlığa uygulanması kanaatimizce mümkün değildir. Zira sözleşmeyle yüklenilen edimin ifasının ekonomik açıdan aşırı ölçüde güçlük arz etmesi veya oldukça masraflı bir duruma evrilmesi, edimin imkansızlaşması sonucunu doğurmayacaktır[357]. Çünkü imkansızlıkta edimin ifasının hiçbir surette

[354] **KURT,** s. 53.

[355] **KAPLAN,** s. 133; **ANTALYA,** C. V/1-3, s. 320.

[356] Hem Alman İmparatorluk Mahkemesi hem de İsviçre Federal Mahkemesi'nin, Birinci Dünya Savaşı'nın sonrasında ifanın aşırı ölçüde güçleşmesi halinde ortaya çıkan uyuşmazlıklar bakımından aşırı ifa güçlüğü kurumunu, imkansızlık müessesesini oldukça geniş yorumlamak suretiyle, ekonomik imkansızlık (BGB paragraf 275/1) ve nispi imkansızlık (OR. paragraf 119) kapsamında değerlendiren kararları bulunmaktadır; **ARAT,** s. 72; **BAYSAL,** s. 195; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 419; **KURT,** s. 53-54.

[357] **GÜMÜŞ,** s. 419; **ARAT,** s. 72-73; **DURAL,** s. 25 vd. Yargıtay'ın da aşırı ifa güçlüğü durumunda imkansızlığın değil işlem temelinin çökmesine bağlı olarak uyarlamanın hüküm ve sonuçlarının

mümkün olmaması gerekmektedir ve bu noktada taraflar arasında kurulan borç ilişkisini sona erdiren bir durumun mevcudiyetinden bahsedilmekteyken[358]; aşırı ifa güçlüğü halinde edimin ifası hala mümkündür. Bununla birlikte imkansızlık halinde olduğu gibi aşırı ifa güçlüğünde de borcun sona ermesi kabul edilirse, bu durum borçlunun daha fazla korunmasına yol açacak ve dolayısıyla alacaklı tarafın aleyhine bir sonuç doğuracaktır[359]. Kaldı ki aşırı ifa güçlüğünde amaç, sözleşmenin ayakta tutulması ve borç ilişkisinin devam ettirilmesidir. Bu husus TBK. m. 138 hükmünde kanun koyucu tarafından da açık bir şekilde ifade edilmiş bulunmaktadır[360].

İmkansızlık ile uyarlama kurumu arasında var olan benzerliklere, farklılıklara ve imkansızlığa ilişkin hükümlerin neden işlem temelinin çöktüğü bir durumda kıyasen uygulama alanı bulamayacağına ilişkin yapılan bu değerlendirmelerin ardından, ayrıca, imkansızlığın görünüm şekillerinden olan pratik imkansızlık, ekonomik imkansızlık ve ahlaki imkansızlık kurumlarının uyarlama kurumu ile ilişkisine de değinilmesi gerekir.

1) Pratik İmkansızlık ile Uyarlama Kurumu Arasındaki İlişki

Pratik imkansızlıktan; borçlunun borcunu yerine getirmek için harcadığı çaba ve masraf ile alacaklı tarafın ifa menfaati arasında çok büyük bir orantısızlığın mevcut olması anlaşılır[361]. Pratik imkansızlık halinde, TMK. m. 2'de düzenlenen dürüstlük kuralı uyarınca borçlu taraftan sözleşme konusu şeyin aynen ifasının talep edilebilmesi

---

doğacağına ilişkin bir kararı bulunmaktadır; bkz. Yargıtay 6. HD.'nin 04.03.2015 T. 2014/13828 E. ve 2015/2161 K. sayılı kararı **(E.T: 07.07.2022, Corpus).**

[358] **KURT,** s. 53.

[359] **ARAT,** s. 73; **DURAL,** s. 25.

[360] OĞUZMAN/ÖZ'e göre; eğer uyarlama kurumunun devreye girmesiyle birlikte edim imkansız olmaktan kurtulacak ise, bu noktada amaca uygun yorum yöntemine başvurmak suretiyle TBK. m. 138 hükmüne işlerlik kazandırılarak uyuşmazlığa konu edilen sözleşme değişen koşullara uyarlanmak suretiyle ayakta tutulabilmelidir; **OĞUZMAN/ÖZ,** s. 207.

[361] **KURT,** s. 63; **ANTALYA,** C. V/1-3, s. 323. Örneğin; bir satım sözleşmesine konu taşınır bir eşyanın deniz yoluyla taşınması sırasında, geminin güvertesinden düşerek okyanusun derinliklerinde kaybolması durumunda bir pratik imkansızlık hali söz konusu olacaktır, **EREN,** Genel Hükümler, s. 1037.

mümkün değildir. Türk Hukuku'nda pratik imkansızlığın söz konusu olduğu durumlarda teorik açıdan objektif anlamda bir imkansızlık halinin mevcut olduğu görüşünde olan yazarlar bulunmaktadır[362]. BAYSAL ve ANTALYA ise böyle bir ihtimalde imkansızlık halinin değil sözleşmenin uyarlanmasına imkan veren bir ifa güçlüğü durumunun gündeme geleceğini savunmaktadır[363]. Öğretide KURT da (bir önceki görüşe benzer şekilde) teknolojinin ve bilimin yardımını almak suretiyle ifanın gerçekleşmesinin mümkün olması durumunda pratik nedene dayanan bir aşırı ifa güçlüğü halinden bahsetmek gerekir, aksi durumda ise imkansızlık söz konusu olacaktır[364]. Biz bahsi geçen görüşlerden sonuncusuna katılıyoruz. Gerçekten ifa ne kadar güçleşirse güçleşsin eğer bilimin hayatımıza kazandırdığı teknolojik cihazlardan yardım almak suretiyle ifanın bir şekilde yerine getirilebildiği durumlarda bir imkansızlık halinin varlığından bahsedilemez. Dolayısıyla böyle bir imkanın var olması halinde ifa aşırı derecede güçleşmiş olsa da imkansızlık değil, aşırı ifa güçlüğü sebebine dayanarak sözleşmelerin değişen koşullara uyarlanması söz konusu olacaktır.

2) Ekonomik İmkansızlık ile Uyarlama Kurumu Arasındaki İlişki

Aşırı ifa güçlüğü yaratan bir diğer durum değişikliği de ekonomik imkansızlıktır. Ekonomik imkansızlık halinde de sözleşme kurulurken var olan koşulların değişmesi ve bunun sonucunda edim ile karşı edim dengesi arasında bir oransızlık hali söz konusu olur. Daha başka bir ifadeyle bu durumda, sözleşme kurulurken tarafların öngöremediği ancak sonradan ifayı borçlu taraf açısından önemli ölçüde masraflı hale getiren bir

[362] **EREN,** Genel Hükümler, s. 1037; **DURAL,** s. 9.

[363] **BAYSAL,** s. 126; **ANTALYA,** C. V/1-3, s. 323. Belirtmek gerekir ki Alman Hukuku'na göre de pratik imkansızlık halinin sözleşme koşullarını öngörülemez bir tarzda değiştirmesi halinde işlem temelinin çökmesi gündeme gelecektir. Bu durum TBK'dan farklı olarak BGB'nin 313. paragrafında özel olarak düzenlenmiş bulunmaktadır ve buna göre borç kendiliğinden sona ermeyecek, borçluya bir def'i ileri sürerek ifayı reddetme imkanı tanınacaktır.

[364] **KURT,** s. 64-65. Belirtmek gerekir ki Alman Hukuku'ndaki bazı yazarlar da bu görüştedir; bahsi geçen yazarlar için bkz. **KURT,** s. 65 dn. 122.

durum değişikliğinin yaşanması hali mevcuttur[365]. Öğretide KURT ve ANTALYA'ya göre; ekonomik imkansızlıkta, borçlunun sözleşmeyle yüklenmiş olduğu risk alanının dışına çıkıldığı için sözleşmenin bu tarafının söz konusu durum değişikliğinin sonuçlarına katlanması beklenemez, dolayısıyla bu noktada bir imkansızlıktan değil aşırı ifa güçlüğü halinin varlığından bahsedilir[366].

3) Ahlaki İmkansızlık ile Uyarlama Kurumu Arasındaki İlişki

Aşırı ifa güçlüğü yaratan durum değişikliklerinden sonuncusunu, ahlaki imkansızlık veya öğretide tercih edilen diğer bir tabirle manevi imkansızlık hali oluşturur. Ahlaki imkansızlık, sözleşmenin borçlu tarafının karşılaştığı ahlaki engeller sonucunda edimim ifasının kendisinden beklenemediği durum değişiklikerini ifade eden hukuksal bir kavramdır[367]. Ahlaki imkansızlığın belki teknik anlamda bir imkansızlık olduğu düşünülebilir ancak KURT ve ANTALYA'nın bizim de kabul ettiğimiz görüşüne göre böyle bir durumda ifanın önünde kesin olmayan bir engelin mevcut bulunmasından hareketle bu noktada bir imkansızlığın değil aşırı ifa güçlüğü halinin söz konusu olması gerektiği söylenmelidir[368]. ARAT ise bu konuda, kanun koyucunun ahlaki nedenli aşırı ifa güçlüğü halini (ahlaki imkansızlığı) kanunda özel olarak

---

[365] **KURT,** s. 62.

[366] **ANTALYA,** C. V/1-3, s. 324. Bununla birlikte, yazara göre, ekonomik imkansızlık hali maddi edim yükümlüsünün o edimin sağlanması hususunda karşılaştığı engeller sonucunda ortaya çıkar, **KURT,** s. 62-63. Alman Hukuku'nda böyle bir durumun BGB. m. 313 kapsamında sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması imkanı tanıyacağını savunan bir görüş için bkz. **ZERRES,** s. 183.

[367] **ARAT,** s. 118. Örneğin kişisel edim borçlusu olan bir müzisyenin yakınının sahneye çıkacağı günün sabahında vefat etmiş olmasının bu duruma bir örnek teşkil ettiği söylenebilir; **KURT,** s. 67; **ANTALYA,** C. V/1-3, s. 322.

[368] **KURT,** s.66-67. Bununla birlikte ANTALYA'ya göre, etik ya da dini sebeplere dayanmak suretiyle sözleşmeyle yüklenilen borcun borçlu tarafça ifa edilmemesi, aşırı ifa güçlüğü kurumu çerçevesinde değerlendirilmemelidir; **ANTALYA,** C. V/1-3, s. 322.

düzenlememiş olduğu sonucuna varılması durumunda bu hususun TBK. m. 138 kapsamında değerlendirilmesi gerektiği görüşündedir[369].

G) Temel Hatası

Temel hatası TBK. m. 32'de düzenlenmiş olan hukuki bir kurumdur[370]. Belirtmek gerekir ki mezkur madde hükmünde yer bulan *"sözleşme temeli"* kavramının, TBK. m. 138 hükmünün kaynağını oluşturan işlem temeli teorisi çerçevesinde *"işlem temeli"* kavramına esas oluşturup oluşturmayacağı hususunun bu noktada bir tespitinin yapılması gerekmektedir.

Temel hatası özü itibariyle bir saik hatası olarak kabul edilir ve mezkur madde metninde de ifade edildiği üzere, "*yanılma hali temel hatası düzeyine ulaşmadığı müddetçe"*, hataya düşen tarafa sözleşmeyi iptal hakkı bahşetmez. Belirtmek gerekir ki burada bahsi geçen temel hatası tabirinden "*esaslı saik hatasının"* anlaşılması gerekir ve saik tabiriyle anlatılmak istenen ise bir kimseyi belirli bir davranışta bulunmaya sevk eden düşüncedir[371]. Saik hatası iradenin beyanında değil, oluşumu aşamasında gerçekleşen bir yanılmadır ve bu noktada kişiyi sözleşme kurmaya yönelten tasavvur ile gerçek durum arasında bir uygunsuzluk hali oluşmaktadır[372]. Bir saik hatasının esaslı sayılabilmesi için subjektif ve objektif unsurların somut olayda bir arada bulunması gerekir ki bu noktada subjektif unsurdan kasıt; yanılan tarafın yanıldığı saiki karşı tarafça bilinebilir bir biçimde sözleşmenin temeli sayması *(condicio sie qua non)*,

---

[369] **ARAT,** s. 118.

[370] TBK. m. 32: *"Saikte yanılma, esaslı yanılma sayılmaz. Yanılanın, yanıldığı saiki sözleşmenin temeli sayması ve bunun da iş ilişkilerinde geçerli dürüstlük kurallarına uygun olması halinde yanılma esaslı sayılır. Ancak bu durumun karşı tarafça da bilinebilir olması gerekir"*.

[371] **EDİS,** s. 37 ve 49; **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU,** Necip, Güven Nazariyesi Karşısında Borç Sözleşmelerinde Hata Kavramı, Garanti Matbaası, İstanbul, 1968, s. 160; **TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP,** s. 428; **ANTALYA,** s. 382; **AYAN,** s. 217; **OĞUZMAN/ÖZ,** s. 102-103.

[372] **OĞUZMAN/ÖZ,** s. 102; **ANTALYA,** C. V/1-1, s. 382; **GÜMÜŞ,** Genel Hükümler, s. 338.

objektif unsurdan kasıt ise; hataya düşülen hususun iş ilişkilerinde geçerli olan dürüstlük kuralına göre sözleşmenin iptalini haklı gösterecek düzeyde bulunmasıdır[373].

Yalnızca mevcut ve geçmişte gerçekleşen hatalar temel hatasına vücut vererek sözleşmenin iptali sonucunu doğurabilir ve dolayısıyla gelecekte gerçekleşen olaylara hata hükümlerinin uygulanması mümkün değildir. Dolayısıyla, bu konuda öğretide yer alan ve bizim de katıldığımız görüşe göre; gelecekte gerçekleşen durum değişiklikleri bakımından, eğer TBK. m. 138'de düzenlenen koşullar da mevcutsa, temel hatasına değil sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması kurumuna işlerlik kazandırılması gerekmektedir[374]. Zira iki kurum arasında kronolojik anlamda belirgin bir fark bulunmaktadır ve buna göre temel hatasında iradenin oluşumu aşamasında dikkate alınan geçmişe ve şu ana ilişkin yanlış tasavvurlardan bahsedilmekteyken; sözleşmenin uyarlanmasında geleceğe yönelik öngörülemez durum değişiklikleri ile bu değişikliklere ilişkin tasavvurlar söz konusu olmaktadır[375]. Dolayısıyla iki kurum arasında var olan kronolojik anlamdaki belirgin farklılık göz önünde bulundurulduğunda; somut olayda gelecekte gerçekleşen öngörülemez nitelikteki durum değişiklikleri bakımından söz konusu olan yanlış tasavvurlar mevcutken, sözleşmenin uyarlanması kurumuna işlerlik kazandırmak yerine temel hatası hükümlerine gitmek doğru bir yaklaşım olmayacak,

---

[373] **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU,** Hata, s. 161; **TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP,** s. 431; **ANTALYA,** s. 382.

[374] **GÜRSOY,** s. 22; **ANTALYA,** C. V/1-3, s. 315. **TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP,** s. 430 vd; **ARAT,** s. 68-70; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 409-410; **BAYSAL,** s. 209; **OĞUZMAN/ÖZ,** s. 105-106; **KAPLAN,** s. 134-135. Aksi görüşte bkz. **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU,** Hata, s. 45-46; **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU,** Armağan, s. 511.

[375] **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU,** Armağan, s. 511; **SEROZAN,** s. 344; **BAYSAL,** s. 210. GÜMÜŞ'e göre; iki kurum arasında kronolojik anlamda bir farklılığın varlığından bahsedebilmek için sözleşmenin uyarlanması kurumunun subjektif işlem temeli için de uygulama alanı bulacağının ve gelecekte gerçekleşen öngörülemez durum değişiklikleri bakımından temel hatasına ilişkin hükümlerin uygulanırlığının bulunmadığının kabulü gerekir; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 411.

zira böyle bir kabul iki kurum arasındaki belirgin farkın silikleşmesine yol açacaktır[376]. Bununla birlikte TBK. m. 32 hükmü göz önünde bulundurulduğunda temel hatasına ilişkin düzenlenen yaptırımın uyarlama olmadığının, bu noktada kanun koyucunun somut olayda temel hatası halinin mevcut olması durumunda yanılan tarafa sözleşmeyi iptal hakkı bahşettiğinin de altının çizilmesi gerekir. Bu doğrultuda; temel hatasında (ya hep ya hiç mantığıyla) sözleşmenin tek taraflı irade beyanı sonucunda iptal edilerek ortadan kaldırılması söz konusuyken, sözleşmenin (dar anlamda) uyarlanmasında değişen koşullar karşısında ilgili sözleşmenin uyarlanmak suretiyle ayakta tutulmasının hedeflendiği gerçeği göz önünde bulundurulduğunda, *"ya hep ya hiç"* düşüncesiyle iptal yaptırımına sahip temel hatası düzenlemesinin uygulama alanının sınırlı tutulması, bir başka ifadeyle sadece sözleşmenin kurulmasından önce gerçekleşen olaylara uygulanması çok daha doğru olacaktır[377].

Son olarak belirtmek gerekir ki yaşanan öngörülemez durum değişiklikleri sebebiyle geleceğe ilişkin tasavvurların yanlış çıkması sonucunda temel hatası hükümlerine işlerlik tanımak, aynı zamanda TBK. m. 138'de düzenlenen sözleşmenin uyarlanması kurumunun uygulama alanının son derece daralması tehlikesini de beraberinde getirecektir. Gerçekten böyle bir yaklaşımın kabul edilmesi, sözleşmenin kurulmasından önce, kurulması esnasında veya kurulmasından sonra söz konusu olabilecek yanlış tasavvurlar bakımından öncelikle temel hatası kurumuna başvurulması sonucunu doğuracak; sözleşmenin kurulmasından sonra meydana gelecek öngörülemez durum değişiklikleri çerçevesinde yaşanan yanlış tasavvurlarda sınırlı şartlar altında

[376] Aynı görüşte bkz. **KANIŞLI,** Erhan, İsviçre–Türk Borçlar Hukukuna Göre Sözleşmenin Kurulmasında Yanılma, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2018, s. 512; **BAYSAL,** s. 209-210.

[377] Aynı görüşte bkz. **DURAL,** s. 64; **BAYSAL,** s. 211. Buna ek olarak belirtmek gerekir ki özellikle sürekli edimli sözleşme ilişkileri bakımından geleceğe yönelik tasavvurların yanlış çıkması halinde temel hatası hükümlerine uygulanma imkanı tanıyarak sözleşmenin iptal edilmesi suretiyle ortadan kaldırılmasını sağlamak genel anlamda tatminkar sonuçlar doğurmayacaktır; **BAYSAL,** s. 211.

sözleşmenin uyarlanması kurumunun uygulanmasının kabul edilmesini gerektirecektir[378].

Sonuç olarak, yukarıda ifade edilen hususlar sebebiyle biz, temel hatası ile sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması kurumlarının birbirlerinden mutlak sınırlarla birbirlerinden ayırılması gerektiği görüşünü savunmaktayız. Buna göre, toparlayacak olursak; sözleşmenin kurulmasından önce veya kurulması aşamasında ortaya çıkan yanlış tasavvurların temel hatası düzeyine ulaşması halinde, TBK. m. 32 hükmü çerçevesinde, yanılan taraf tek taraflı irade beyanıyla sözleşmeyi iptal hakkına sahip olacaktır. Sözleşmenin kurulmasının ardından ortaya çıkan öngörülemez durum değişiklikleri bakımından birtakım yanlış tasavvurların gündeme gelmesi ihtimalinde ise temel hatasına ilişkin olan TBK. m. 32 hükmü değil, TBK. m. 138'de düzenlenen sözleşmenin uyarlanması kurumu devreye girecek ve böylelikle sözleşme ayakta tutularak mümkünse dar anlamda uyarlama kurumu çerçevesinde sözleşme değişen koşullara uyarlanacaktır.

[378] **BAYSAL,** s. 211-212.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

KİRA SÖZLEŞMESİNİN DEĞİŞEN KOŞULLARA UYARLANMASI VE UYARLAMA DAVASININ MEDENİ USUL HUKUKU ÇERÇEVESİNDE İNCELENMESİ

I) KİRA SÖZLEŞMELERİNİN DEĞİŞEN KOŞULLARA UYARLANMASI KURUMUNA GENEL BİR BAKIŞ

Ülkenin yaşadığı ani ve ağır enflasyon, doğal afet, savaş gibi durumlar, her sözleşmede olduğu gibi kira sözleşmesinde de edim dengesinin önemli ölçüde bozulması sonucunu doğurabilir. Özellikle enflasyonist piyasa ekonomisinin işlem temelini çökertecek seviyede edimler arası dengenin bozulmasına sebep olması, kira sözleşmesinin mağdur tarafını uyarlama davası açmak suretiyle söz konusu dengesizliğin giderilmesini talep etmeye itmektedir[379]. Gerçekten söz konusu meseleye ülkemiz açısından bakıldığında da 1994, 2001 yıllarında ve özellikle Covid-19 pandemisinin ardından günümüze dek yaşanan süreçte gerçekleşen yüksek enflasyon ülke parasının kısa süre içerisinde önemli ölçüde değer kaybetmesine neden olmuş, böyle bir durum da kurulan kira sözleşmelerinin hem kiracı hem de kira veren tarafını, edimler arasındaki dengenin bozulduğu düşüncesiyle, yetkili ve görevli mahkemeden kurmuş oldukları sözleşmelerin değişen koşullara uyarlanması talebinde bulunmaya sevk etmiştir.

6098 sayılı TBK.'da kira sözleşmesinin değişen koşullara uyarlanmasını doğrudan ve özel olarak düzenleyen bir kanun maddesi bulunmamaktadır. Bu sebeple işlem temelinin çökmesi halinde sözleşmenin uyarlanmasına imkan veren genel uyarlama hükmü (TBK. m. 138), her çeşit kira sözleşmesinin uyarlanması noktasında

[379] Gerçekten özellikle son yıllarda Yargıtay'ın ve ilk derece mahkemelerinin vermiş olduğu kararlar incelendiğinde, uyarlama davası açısından en çok karşılaşılan sözleşme türünün kira sözleşmesi olduğu söylenebilir, **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 345.

doğrudan uygulama alanı bulacaktır[380]. Mesele taraflar açısından değerlendirildiğinde, kira sözleşmesinin hem kiracı hem de kira veren tarafı, uyarlama talebinde bulunabilme imkanına sahiptir. Örneğin; ani ve yüksek bir enflasyonun yaşanması sonucunda, kararlaştırılan kira bedelinin oldukça sembolik bir rakam haline gelmesi durumunda kiraya veren taraf kira bedelinin yükseltilmesi istemiyle bir uyarlama davası açabileceği gibi; bedelin taraflarca döviz üzerinden belirlendiği durumlarda ve özellikle yüksek devalüasyondan kaynaklanan bir aşırı ifa güçlüğü halinde kiracı taraf da kendi lehine sözleşmenin uyarlanmasını hakimden talep edebilecektir[381].

Taraflar kurmuş oldukları bir kira sözleşmesinde olumlu uyarlama hükümlerine yer verebilir ki böyle bir ihtimalde uyarlamanın hukuki dayanağını tarafların arasındaki sözleşme oluşturur. Bir başka ifadeyle bu durumda uyarlama, tarafların sözleşmeye koydukları hükümler çerçevesinde gerçekleştirilir ki öğretide buna *"sözleşmesel (akdi) uyarlama"* adı verilir[382] ve böyle bir ihtimalin söz konusu olması halinde TBK. m. 138 hükmü somut olaya uygulanmaz[383]. Buna karşılık, genel anlamda tarafların kurmuş oldukları bir sözleşmede uyarlamaya ilişkin bir hüküm kararlaştırmamış olmaları halinde ise uyarlama TBK.'da düzenlenen genel ve özel uyarlama hükümleri [384] çerçevesinde gerçekleştirilecektir ve buna da öğretide *"kanuni uyarlama"* adı

[380] **CEYLAN/DOĞAN/AKİPEK ÖCAL/ÖZDEMİR/ŞENOCAK/CUMALIOĞLU/SERT SÜTÇÜ,** s. 307; **ÖZYAKIŞIR,** s. 231; **ATAMULU,** s. 404; **GÜMÜŞ,** Kira, s. 87.

[381] **BAYSAL,** s. 403; **TİLE,** s. 279-280; **BURCUOĞLU,** s. Beklenmeyen Hal, s. 29 vd.

[382] **ARAT,** s. 140 vd; **ÖZYAKIŞIR,** s. 241; **GÜLEKLİ,** s. 54; **EREN/DÖNMEZ,** s. 2586-2587; **EREN,** Genel Hükümler, s. 501-502.

[383] Yargıtay'a göre sözleşmede yer alan uyarlama hükmünün somut olaya uygulanması halinde bile edimler arasında aşırı bir oransızlık hali söz konusu olabilir ve buna rağmen sözleşmedeki hükmün aynen uygulanmasının talep edilmesi hakkın kötüye kullanılması anlamına gelir. Böyle bir ihtimalde sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması gerekir zira artık mezkur uyarlama hükmünün kendisi uyarlamanın konusu haline gelmiş bulunmaktadır, Yargıtay'ın bu konudaki söz konusu kararı için bkz. Yargıtay HGK'nın 07.05.2003 T. 2003/13-332 E. ve 2003/340 K. sayılı kararı **(E.T: 23.07.2022, Corpus)**

[384] TBK.'da yer alan özel uyarlama hükümleri hakkında ayrıntılı bilgi için bkz; **KAPLAN,** s.125-128; **ARAT,** s. 154-158; **KILIÇOĞLU,** Genel Hükümler, s. 347-348

verilmektedir[385]. Ancak tekrar belirtmek gerekir ki araştırma konumuzu oluşturan kira sözleşmesinin değişen koşullara uyarlanması bakımından, kanaatimizce, TBK.'da özel bir uyarlama hükmü mevcut olmadığı için taraflarca kurulmuş olan bir kira sözleşmesinin uyarlanmasında TBK. m. 138 hükmü göz önünde bulundurulacaktır.

Sonuç olarak, tarafların kurmuş oldukları bir kira sözleşmesinde olumlu bir uyarlama hükmü öngörmemeleri durumunda, TBK. m. 138 hükmünde yer alan koşullar da somut olayda kümülatif olarak mevcutsa, hakim sözleşmeye müdahale edebilecek ve sözleşmeyi dar veya bu mümkün olmazsa geniş anlamda değişen koşullara uyarlayabilme imkanına sahip olacaktır.

II) KİRA SÖZLEŞMESİNİN UYARLANABİLMESİ İÇİN BİRLİKTE GERÇEKLEŞMESİ GEREKEN KOŞULLAR

A) Genel Olarak

Bir sözleşmenin kurulmasının ardından tarafların her durumda sözleşmenin uyarlanması imkanına sahip olduğunun kabul edilmesi doğru bir yaklaşım olmayacaktır[386]. Zira tarafların her zaman uyarlama imkanına sahip olması, *"hukuki işlem güvenliği ilkesinin tehlikeye girmesi"* riskini bünyesinde barındırır[387]. Ayrıca hakime uyarlama bakımından böylesine genel bir yetki bahşedilmesi hali, özel hukukun temel ilkelerinden olan irade özerkliği, sözleşme özgürlüğü ve ahde vefa ilkelerinin

[385] **ARAT,** s. 154 vd; **KAPLAN,** s. 129. Öğretide bazı yazarlar TBK. m. 138 hükmü çerçevesinde gerçekleştirilecek olan uyarlamayı *"yargısal uyarlama"* başlığı alında incelemektedirler, bkz. **EREN/DÖNMEZ,** s. 2587-2588.

[386] **BAYSAL,** s. 223.

[387] Kısaca güven ilkesi şeklinde de isimlendirilebilecek olan hukuki işlem güvenliği ilkesi, sözleşmesel bir ilişkide *"söz verilen tarafı"* korumayı önceleyen bir ilke olarak tanımlanabilir. Başka bir ifadeyle bu ilke, kendisine söz verilen tarafın söze duyduğu güveni korumayı amaçlamaktadır. Dolayısıyla her durumda bir sözleşmenin uyarlanabileceğini kabul etmek, tarafların sözleşme kurulurken verilmiş olan sözlere güvenlerinin sarsılması sonucunu doğuracak ve sonuç olarak bu durum liberal düzen içerisinde sözleşme hukukunun *"istikrarını"* olumsuz yönde etkileyebilme riskini beraberinde getirecektir. Sözleşme hukuku bakımından güven ilkesi hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. **IŞIKTAÇ,** s. 279-283.

zarar görmesi sonucunu da doğurabilir[388]. Bu nedenle kanun koyucu TBK. m. 138'de, uyarlamanın gerçekleştirilebilmesi için bazı koşulların somut olay bakımından birlikte gerçekleşmiş olmasını şart koşmuştur. Buna göre genel olarak sözleşmelerin değişen koşullara uyarlanması, ancak bahsi geçen madde metninde yer alan koşulların (şartların)[389] *"birlikte gerçekleşmesi"*[390] durumunda söz konusu olabilir. Dolayısıyla sözleşmenin değişen koşullara uyarlanabilmesi imkanı; TBK. m. 138'de düzenlenen ve somut olayda mevcut olması gereken koşulların[391] kümülatif anlamda bir arada

[388] **KAPLAN,** s. 146; **ARAT,** s. 93. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu da sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin ileri sürülen her istemin sözleşmeyi değişen koşullara uyarlamak bakımından yeterli olmadığına karar vermiştir; bkz. Yargıtay. HGK.'nun 07.05.2003 T. 13-332/340 K. sayılı kararı, **(E.T: 25.07.2024, Kazancı).**

[389] Öğretide bazı yazarlar sözleşmenin uyarlanması için gerekli olan koşullar veya şartlar ifadesini kullanmak yerine *"kriter"* tabirini kullanmayı tercih etmektedir; bkz. **BISCHOFF,** s. 183; **KAPLAN,** s. 147; **ARAT,** s. 93 vd. Yazarların böyle bir tercihte bulunmalarının sebebi; eBK. döneminde öğreti ve mahkeme kararlarıyla ulaşılan uyarlamaya ilişkin sonuçların bir kanun hükmünden değil, hakkaniyet düşüncesinden kaynaklanmasıdır. Biz çalışmamızda, artık 6098 sayılı TBK.'nın 138. madde hükmüyle birlikte uyarlamayı ve uyarlamanın gerçekleştirilebilmesi için gerekli olan unsurları düzenleyen genel bir kanun hükmü ihdas edilmiş olduğundan kriter yerine koşul tabirini kullanmayı daha doğru buluyoruz. Bu konuda aksi görüşte olan yazarlar için bkz. **TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP,** s. 368; **GÜRSOY,** s. 90.

[390] **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU,** s.8; **KAPLAN,** s. 147; **BISCHOFF,** s. 183; **ARAT,** s. 92. Öğretide yer alan bir görüşe göre söz konusu koşullardan birinin eksikliği, tıpkı irade bozukluğu hallerinde ve aşırı yararlanmada kabul edilen *"kum yığını teorisinde"* olduğu gibi, diğer şartların ağırlığı ile pekala doldurulabilir, **BAYSAL,** s. 227.

[391] KAPLAN, bu konuda sözleşmenin uyarlanabilmesi için gerekli olan olumlu ve olumsuz kriterler şeklinde ikili bir ayrım yapmaktadır. Yazara göre; değişen koşulların olağanüstü ve objektif bir nitelik göstermesi ile edim dengesinin aşırı ölçüde ve açık bir biçimde bozulmuş olması bu konudaki olumlu kriterleri oluşturur. Olumsuz kriterler ise; sözleşmede veya kanunda bir uyarlama hükmünün bulunmaması, tarafların bir kusurundan söz edilememesi, durum değişikliğinin önceden tahmin edilemez nitelikte olması ve edimlerin henüz ifa edilmemiş olması şeklinde sıralanabilir. KRAMER'e göre ise bu konu bakımından yapılan olumlu ve olumsuz kriter ayrımının *"bir ifade tarzı meselesi"* olarak kabul edilmesi gerekir. Zira olumlu kriterlerden birinin çok fazla çaba sarf etmeden olumsuz kriter kapsamında değerlendirilmesi de mümkündür; dolayısıyla burada önemli olan sınıflandırma değil uyarlamaya ilişkin genel bir düzenlemenin mevcut olmadığı mülga BK. zamanında uyarlama kriterlerine ilişkin hakim görüşün tespit edilmesi ya da bu kriterlerin gerçekleşip gerçekleşmediğine göre sözleşmenin uyarlanıp uyarlanamamasıdır; **KAPLAN,** s. 139; **KRAMER,** Ernst A, Berner Kommenter, Das Obligationensrecht,

bulunması halinde söz konusu olabilir. Sonuç olarak, kanaatimizce, madde hükmünde öngörülen koşullardan bir tanesinin bile somut olayda gerçekleşmemesi durumunda sözleşmenin uyarlanması imkanının mevcudiyetinden bahsedilemeyecektir.

TBK. m. 138 hükmü göz önünde bulundurulduğunda uyarlamanın hüküm ve sonuçlarını doğurabilmesi için somut olay bakımından gerçekleşmesi gereken koşullar; sözleşmenin yapıldığı esnada taraflarca öngörülemeyen olağanüstü bir durum değişikliğinin ortaya çıkmış olması, bu hususun borçludan kaynaklanmaması, durum değişikliğinin sözleşmenin kurulduğu esnada da var olan olguları kendisinden ifanın talep edilmesini dürüstlük kuralına aykırı olacak bir biçimde borçlu aleyhine değiştirmiş olması ve borçlunun borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı derecede güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutmak suretiyle ifa etmiş olmasıdır[392].

TBK. m. 138'de öngörülen sözleşmelerin değişen koşullara uyarlanabilmesi için gereken koşullar hiç şüphesiz taraflarca kurulan bir kira sözleşmesinin değişen koşullara uyarlanması durumunda da aranacaktır. Kira sözleşmeleri gibi *"tam iki tarafa borç yükleyen"* sözleşmelerin tamamı bakımından, eğer TBK. m. 138 hükmünde öngörülen koşullar oluşmuşsa, uyarlama imkanının mevcut olduğu hususunda öğretide genel bir

---

Bd. VI, Allgemeine Einführung in das Schweizerische Obligationenrecht und Kommentar zu Art 1. und 2, Bern, 1980, Art. 18, N. 336. Aynı görüşte bkz. **ARAT,** s. 94-95.

[392] BAYSAL'a göre bu noktada *"işlem temelinin çökmesi için gerekli olan şartlar"* ve *"TBK. m. 138'e göre uyarlamanın gerçekleşebilmesi için varlığı aranan gerekler"* şeklinde ikili bir ayrım yapılmalıdır. Yazara göre işlem temelinin çökmüş sayılabilmesi için gerekli olan şartlar; işlem temelini oluşturan durumlarda, sözleşmenin kurulmasının ardından ortaya çıkan esaslı bir değişiklik olması, bu değişikliğin taraflarca önceden öngörülememiş olması ve değişen koşullar sonucunda mağdur taraftan sözleşmenin ifasının talep edilmesinin dürüstlük kuralına aykırı olması şeklinde üç ana gruba ayrılabilir. Bununla birlikte belirtmek gerekir ki TBK. m. 138'de yer alan şartlar işlem temelinin çökmesi için aranan şartlarla uyumlu bir biçimde yorumlanmalıdır, zira aksi durumun kabulü hükümdeki aksaklıkların mahkeme kararlarında olumsuz sonuçlar doğurmasına yol açabilir; **BAYSAL,** s. 226.

kabulün bulunduğunu da bu noktada ayrıca ifade etmek gerekir[393]. Dolayısıyla kira sözleşmesinin değişen koşullara uyarlanması bakımından da TBK. m. 138'de yer alan, aşağıda detaylı olarak inceleyeceğimiz koşulların somut olayda kümülatif anlamda gerçekleşmiş olması zorunludur. Bunun sonucunda hakim tarafından kira sözleşmesinin ayakta tutulması suretiyle değişen koşullara uyarlanması veya bu mümkün değilse, (bir sürekli edimli sözleşme olan kira sözleşmesinden bahsedildiği için) sözleşmenin fesih hakkının kullanılması suretiyle sona erdirilmesi halleri gündeme gelecektir.

B) Sözleşmenin Kurulmasının Ardından Birtakım Durum Değişikliklerinin Ortaya Çıkmış Olması

1) Genel Açıklamalar

Sözleşmenin uyarlanmasının söz konusu olabilmesi için sözleşme kurulurken belirlenen koşullarda sonradan[394] esaslı durum değişikliklerinin ortaya çıkmış olması gerekmektedir[395]. Dolayısıyla her durum değişikliği sözleşmenin uyarlanması sonucunu

---

[393] **GÜRSOY,** s. 123; **KAPLAN,** s. 151; **ARAT,** s. 111 vd; s. 325 vd; **BAYSAL,** s. 178; **TİLE,** s. 200; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 41. Tek tarafa ve eksik iki tarafa borç yükleyen sözleşmeler bakımından uyarlamanın gerçekleşip geçekleşmeyeceği hususu ise öğretide tartışmalıdır; ancak bu noktadaki bizim de katılmakta olduğumuz genel eğilim, bahsi geçen sözleşmeler bakımından da uyarlamanın mümkün olabilmesi gerektiği yönündedir. Konuya ilişkin değerlendirmeler için bkz. **OĞUZMAN/ÖZ,** s. 206; **BAYSAL,** s. 178-179; **TİLE,** s. 194-204; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 39-59. Ayrıca bkz **KRÜGER,** s. 1818; **BERGER/ JAUERNIG/ MANSEL/ STADLER/ STÜRNER/ TEICMANN,** s. 414.

[394] Hem başlıkta hem de bu cümlede *"sonradan"* tabiriyle ifade edilmek istenen; uyarlamanın talep edilebilmesi için, meydana gelen durum değişikliklerinin mutlaka sözleşmenin kurulmasının ardından ortaya çıkmış olmasının gerektiğidir, **ARAT,** s. 95. Zira sözleşmenin kurulması anında var olan ama tarafların farkında olmadıkları gelişmeler, işlem temelinin çökmesine bağlı olarak uyarlamaya değil, irade sakatlığı hallerine yol açacaktır. Dolayısıyla durum değişikliklerinin sözleşmenin kurulmasının ardından ortaya çıkmasının gerekliliği, işlem temelinin çökmesi hali ile aşırı yararlanma veya temel hatası gibi kurumlar arasındaki sınırı da oldukça net bir biçimde çizecektir, **BAYSAL,** s. 230.

[395] **KAPLAN,** s. 140-141; **ARAT,** s. 95 vd; **ÖZYAKIŞIR,** s. 237-243; **ANTALYA,** C. V/1-3; **BAYSAL,** s. 228 vd; **TİLE,** s. 126-132; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 87 vd; **BRAUNSCHNEIDER,** s. 269. Uyarlama kurumunun kabul edildiği hukuk sistemlerinde aranan şart, sözleşmenin kurulmasının ardından bir durum değişikliğinin yaşanmış olması halidir. Dolayısıyla uyarlamanın gerçekleşebilmesi için aranan bu koşulun, uyarlamanın kilit kavramı olduğu söylenebilir, **BAYSAL,** s. 223.

doğurmaz, bu noktada değişikliğin *"esaslı bir değişiklik"* olması şarttır[396]. Burada esaslı değişiklik ifadesinden kasıt, işlem temelini meydana getiren koşullar bakımından ilgili tarafın üzerinde *"ciddi ve ağır sonuçlar doğuran"* öngörülemeyen bir durum değişikliğin ortaya çıkmış olmasıdır[397]. Belirtmek gerekir ki bu noktada söz konusu durum değişikliklerinin uyarlamayı talep edecek olan taraf üzerinde ciddi ve ağır sonuçlar doğurup doğurmadığının tespiti gerekecektir. Zira her durum değişikliğinin ciddi sonuçlara sebebiyet verip vermediği net değildir. Dolayısıyla yaşanan durum değişikliklerinin böyle bir sonuca yol açıp açmadığı hususunun önüne gelen her somut olayda hakim tarafından incelenmesi ve bu hususta netliğin bu şekilde sağlanması gerekir[398].

Sözleşmenin taraflarına uyarlama imkanının tanınabilmesi için yaşanan durum değişikliklerinin, eğer sözleşme ani edimli bir sözleşme niteliği göstermekteyse, sözleşme kurulduktan sonra ve fakat edimler ifa edilmeden önce ortaya çıkmış olması gerekir. Bunun yanında sözleşme kira sözleşmesi gibi sürekli edimli bir sözleşmeyse, ifa başladıktan sonra ve fakat edim sona ermeden önce durum değişikliklerinin ortaya çıkmış olması uyarlama imkanının sağlanması için yeterlidir[399].

Belirtmek gerekir ki uyarlama, yalnızca sözleşmenin dışındaki *(dışsal)* unsurların sonradan değişmesi halinde söz konusu olabilen bir hukuki müessesedir. Dolayısıyla sözleşmenin içeriğine dahil olan unsurlardaki durum değişikliklerinden mevcut olması halinde TBK. m. 138 hükmü çerçevesinde ilgili sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması gündeme gelmeyecektir, zira böyle bir durumda ya ifa

---

[396] **BISCHOFF,** s. 189; **GÜRSOY,** s. 106; **ARAT,** s. 95; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 100; **BRAUNSCHNEIDER,** s. 269.

[397] **ARAT,** s. 95- 96; **BAYSAL,** s. 229. Bu sebeple ilgili sözleşme tarafı açısından söz konusu olan geçici sıkıntılar ve zorluklar sözleşmenin uyarlanmasına imkan vermez; **GÜRSOY,** s. 106.

[398] **ARAT,** s. 95.

[399] **ARAT,** s. 95.

imkansızlığı ya da borcun ifa edilememesi hallerinin varlığından bahsedilir[400]. Bu bağlamda araştırma konumuzu ilgilendiren kira sözleşmelerinde belirlenen *"kira bedellerine ilişkin"* uyarlama talepleri de genelde; yaşanan enflasyon sebebiyle yabancı para ile ülke parası arasında aşırı kur farkının oluşması, devlet tarafından getirilen hukuki yasaklar ve yaşanan doğal afetler sonucunda hasadın önemli ölçüde azalması gibi dışsal sebeplerden kaynaklanmaktadır[401]. Bir başka ifadeyle sayılan haller kurulan kira sözleşmesinin dışında gerçekleşen durum değişiklikleri olduğundan dolayı, bu tür hallerin gündeme gelmesi durumunda, TBK.'da m. 138'de yer alan diğer koşullar da somut olayda mevcutsa, kira sözleşmesi hakim tarafından değişen koşullara uyarlanabilecektir.

2) Durum Değişikliğinin Olağanüstü Bir Nitelik Taşıması

TBK. m. 138'in lafzına göre, sözleşmenin borçlu tarafının uyarlama imkanına sahip olabilmesi için ortaya çıkan durum değişikliğinin olağanüstü bir nitelik göstermesi gerekmektedir[402]. Kanun koyucu bahsi geçen madde hükmünde yer alan *"olağanüstü"* ifadesiyle; edim maliyetlerinin yükselmesi veya ülke parasının önemli ölçüde değer kaybetmesi gibi objektif durum değişikliklerine sebep olan olay ve olguların sosyal anlamda yaygınlık göstermesi gerektiğini ifade etmek istemiştir; dolayısıyla bu noktada objektif durum değişikliğinin olağanüstülüğünden değil ancak bu değişikliği meydana getiren ve sözleşmenin dışında gerçekleşen olay veya olgunun olağanüstülüğünden

[400] **BROX,** Hans/**WALKER,** Wolf-Dietrich, Allgemeines Schuldrecht, 40. Auflage, C. H. Beck, München, 2016, s. 314; **İNCE,** s. 323**; ÖZYAKIŞIR,** s. 238.

[401] **ÖZYAKIŞIR,** s. 238.

[402] Yaşanan durum değişikliğinin olağanüstü bir nitelik göstermesi gerektiğine ilişkin şart, taslak aşamasında olan metinlerde yer almamıştır. BAYSAL'a göre madde metnine sonradan yapılan bu ekleme yerinde olmamıştır. Yazar, yine de durum değişikliğinin olağanüstülüğüne verilecek olan anlam ile bu şartın uygulamada yaratabileceği sıkıntıların aşılabileceği görüşündedir, **BAYSAL,** s. 254-255. Bu hususa ilişkin bir başka değerlendirme için bkz. **ARAT,** s. 89-91.

bahsedilebilir[403]. Bununla birlikte TBK. m. 138'in lafzı, söz konusu koşul bakımından menfi bir yaklaşımı tercih ederek olağanüstü nitelik göstermeyen öngörülemez durum değişiklikleri noktasında borçlu (mağdur) tarafın uyarlama imkanına sahip olmayacağını hükme bağlamaktadır. Her ne kadar TBK. m. 138 hükmü açısından durum böyle olsa da bir sözleşmenin uyarlanabilmesi için ortaya çıkan durum değişikliğinin olağanüstü bir nitelik göstermesi gerekip gerekmediği, öğretide uzun yıllar boyunca çokça tartışılmış önemli bir hukuki meseledir:

Türk hukuk öğretisindeki bir görüşe göre; sözleşmelerin değişen koşullara uyarlanabilmesi için yaşanan durum değişikliklerinin *"mutlaka olağanüstü bir nitelik göstermesi"* gerekmektedir[404]. Bahsi geçen görüşte, olağanüstü durum değişikliğinin üç sebepten ileri geldiği genel olarak kabul edilir. Bu sebepler; doğal olaylar, sosyal olaylar veya ekonomik olaylar şeklinde isimlendirilebilir[405]. Önemle belirtmek gerekir ki hangi

[403] **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 133.

[404] Bu şart nedeniyle emprevizyondan bahsedilir. Şayet borçlu, dürüstlük kuralı bağlamında kendisinden beklenen özen ve dikkati göstermiş olması durumunda bu meseleyi öngörebileceği sonucuna varılmaktaysa, uyarlama hükümlerine başvurulabilmesi imkanı söz konusu olmayacaktır. **BISCHOFF,** s. 185; **OĞUZMAN/ÖZ,** s. 209; **GÜRSOY,** s. 107**; KAPLAN,** s. 147. TANDOĞAN da TBK. m. 480/2 (eBK m. 365/2) ile ilgili olarak, öngörülemezlikten, durum değişikliğinin "olağanüstü bir nitelik göstermesinin" bir unsuru olarak bahsetmektedir, **TANDOĞAN,** Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Cilt 2, 5. Tıpkı Bası, Vedat Kitapçılık, Ankara, 2010, s. 240; **ÖZYAKIŞIR,** s. 240; bu konuda açıkça olumlu bir görüş ileri sürmemiş olsa da TİLE'nin de uyarlamanın söz konusu olabilmesi için yaşanan durum değişikliklerinin olağanüstü nitelikte olması gerektiği görüşünü savunduğu söylenebilir; **TİLE,** s. 131. Ayrıca bkz. **ANTALYA,** C. V/1-3, s. 329.

[405] **BURCUOĞLU,** Uyarlama, s. 62; **ARAT,** s. 96; **ÖZYAKIŞIR,** s. 239. Ayrıca bkz. **BERGER/ JAUERNIG/ MANSEL/ STADLER/ STÜRNER/ TEICMANN,** s. 414. Bu sebeplere bir de yasama yürütme ve yargı alanındaki gelişmeler eklenebilir. Yasama veya yürütmenin kararlarıyla yeni vergiler gelmesi veya vergi oranlarının aniden değişmesi de edimler arasındaki dengeyi beklenmedik bir biçimde bozması durumunda uyarlamaya imkan tanıyabilir; **BISCHOFF,** s. 188; **GÜRSOY,** s. 118; **KAPLAN,** s. 145; **BAYSAL,** s. 256; **ARAT,** s. 101.Yargı uygulamaları ile mevzuat değişikliklerine ilişkin riskleri tarafların üstlenmesi gerektiği yönünde bir görüş için bkz. **ANTALYA,** C. V/1-3, s. 332. Belirtmek gerekir ki yasama, yürütme ve yargı alanındaki değişikliklerin sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması imkanı tanıyıp tanımayacağı meselesi, ileride, *"Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı*

sebepten kaynaklanırsa kaynaklansın, bir durum değişikliğinin olağanüstü bir nitelik gösterdiğinden söz edebilmek için, toplumun tamamını ilgilendiren ve sosyal felaket boyutuna ulaşan bir değişikliğin somut olay bakımından söz konusu olması şartı aranır. Zaten, bahsi geçen görüş öğretide *"sosyal felaket teorisi"* olarak isimlendirilmektedir[406]. Sosyal felaket teorisine göre; bütün toplumu ya da toplumun oldukça büyük bir kesimini etkileyen boyuttaki bu tür olumsuz ve olağanüstü olayların, *şahıslar üstü (supra individuel)* bir şekilde ortaya çıkmış olması da gereklidir[407]. Bu bağlamda olağanüstü durum değişikliğine yol açan *"doğa olaylarına"* deprem[408], sel, kar, kuraklık ve salgın hastalık gibi haller örnek olarak gösterilebilir. *"Sosyal olaylar"* açısından verilebilecek örnekler ise savaş durumu[409] ya da grev ve lokavt halidir.

Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Kararın Sözleşmelerin Uyarlanması Bağlamında İncelenmesi" başlığının altında değerlendirilecektir.

[406] **GÜRSOY,** s. 105; **OĞUZMAN/ÖZ,** s. 209; **BAYSAL,** s. 250. İlk kez Bischoff tarafından ileri sürülen bu teoriyi facia teorisi olarak adlandırmak da mümkündür, teori hakkında daha geniş bilgi için bkz. **BISCHOFF**, s. 184 vd.

[407] **BISCHOFF,** s. 184; **ARAT,** s. 96 – 102; **BAYSAL,** s. 250; **KAPLAN,** s. 140.

[408] Özellikle yakın tarihimizde yaşanan 1999 Düzce ve 2023 Kahramanmaraş depremlerinin kurulan sözleşmeler açısından son derece olumsuz sonuçlar doğurduğu bir gerçektir. Söz konusu doğa olayları açısından, her ne kadar oldukça büyük çaplı olsalar bile, toplumun tamamını etkilemeyen doğa olayları olmalarından hareketle bir sosyal felaket olarak nitelendirilemeyecekleri ve dolayısıyla sözleşmenin uyarlanması imkanını doğurmayacakları sonucuna varmak kanaatimizce son derece yanlış bir yaklaşım olacaktır. Bizim düşüncemize göre her iki durum bakımından da her ne kadar belli bir bölgeyi etkilese dahi sözleşmenin uyarlanması imkanı söz konusu olabilmeli ve mağdur tarafa sözleşmenin uyarlanmasını talep edebilme imkanı sağlanabilmelidir, aynı görüşte bkz. **ARAT,** s. 96-97.

[409] BISCHOFF savaş halinin ancak sözleşmenin her iki tarafının sosyal çevresini etkilemesi halinde bir sosyal felaket olarak kabul edilebileceğini ve dolayısıyla üçüncü bir ülkede yaşanan savaşın sözleşmenin uyarlanmasına imkan vermeyeceğini ifade etmektedir. **BISCHOFF,** s. 55. Küreselleşen bir dünya düzeninde yazarın bu görüşüne katılmak bizim düşüncemize göre mümkün değildir. Zira yakın zamanda patlak veren ve halen devam etmekte olan Rusya-Ukrayna savaşının Türkiye gibi gelişmekte olan komşu ülkelerde sözleşmeler hukuku alanında yarattığı sıkıntılar net bir biçimde görülmektedir. Örneğin; savaştan kaçan Ukraynalı mültecilerin Antalya ve çevresine göç etmesinden ötürü o bölgedeki kira fiyatlarının çok kısa bir süre içerisinde fahiş bir şekilde yükseldiği gözlemlenmiştir. Sonuç olarak kısa bir süre içerisinde aşırı oranda yükselen kira bedellerinin hem kiracı hem de kiralayan tarafı oldukça zor durumda bırakması ve bunun sonucunda tarafları sözleşmenin uyarlanması arayışına itmesi işten bile

Ekonomik olaylara ise ülke parasının döviz karşısında ağır bir şekilde değer kaybı yaşadığı enflasyon ile devalüasyon halleri[410] ve ülkede faaliyet gösteren bankaların iflas etmesi örnektir. Sonuç olarak; sosyal felaket teorisine göre, eğer bu tür durumlar toplumun tamamını ilgilendiren bir facia boyutuna ulaşmışsa mağdur taraf hakimden

---

değildir. Dolayısıyla böyle bir durumda olağanüstü bir durum değişikliğinin gerçekleşmediğinden hareketle sözleşmenin uyarlanamayacağından bahsedilmesi hayatın gerçekleriyle ve daha da önemlisi sözleşme adaleti ilkesiyle bağdaşmayacaktır, aynı fikirde bkz. **ARAT,** s. 9. Ukrayna'da yaşanan savaşın BGB. m. 313 çerçevesinde kurulan sözleşmesel ilişkilerde işlem temelinin çökmesine yol açacağının kuşkusuz olduğu ve dolayısıyla bu durumun mutlaka mağdur tarafa kurmuş olduğu sözleşmeyi uyarlanma imkanı vereceğine ilişkin bir değerlendirme için bkz. **BERNARDI,** Frank J., Vertragsbindung und Force Majeure in der Gegenwart, Recht der Internationalen Wirtschaft, Deutscher Fachverlag GmbH, 2022, s. 184.

[410] Artık günümüz ekonomilerinde enflasyon ve devalüasyon olağandışı durum değişiklikleri olarak görülmemelidir. Bu sebeple Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde, kurmuş oldukları uzun süreli sözleşmelerde tarafların bu durumlardan kaynaklanabilecek durum değişikliklerini kabul ettiklerini varsaymak gerekir. Ancak ekonomi uzmanlarının dahi öngöremediği ağır enflasyon ve devalüasyon hallerinin sözleşmelerin değişen koşullara uyarlanmasına imkan vermesi gerektiği söylenmelidir. Aksi durumun kabulü sözleşme adaletine aykırı sonuçlar doğurur, **BERGER/ JAUERNIG/ MANSEL/ STADLER/ STÜRNER/ TEICMANN,** s. 416; **ARAT,** s. 100; **BAYSAL,** s. 119-124. Yargıtay da bu konuda benzer görüştedir. Yüksek mahkemeye göre; kira sözleşmelerinin değişen koşullara uyarlanabilmesi için, gerçekleşen olağanüstü durum değişikliği nedeniyle kiracı ve kiraya veren arasındaki edim dengesinin ciddi anlamda ve herhangi bir şüpheye yer vermeyecek derecede bozulmuş olması gerekir. Dolayısıyla sınırlı devalüasyonların yaşanması sonucu edimler arasında meydana gelen ancak ciddi bir özellik göstermeyen durum değişiklikleri sözleşmenin taraflarına uyarlama hakkı tanımaz. *"…Taraflar arasında düzenlenen kira sözleşmesi 1.10.2000 başlangıç tarihli olup, 4 yıl sürelidir. Sözleşme ile yıllık kira bedeli 2000 dolar karşılığı Türk lirası olarak kararlaştırılmıştır. Davacı, Şubat 2001 tarihinde yaşanan ekonomik kriz nedeniyle, edimler arasındaki dengenin aleyhine bozulduğunu ileri sürerek, yıllık kira bedelinin günün koşullarına uyarlanmasını istemiştir. Asıl olan sözleşmeye bağlılıktır. Uyarlama davaları istisnai bir yoldur. Sözleşmenin günün koşullarına uyarlanabilmesi için, değişen hal ve şartların, tarafların yüklendikleri edimler arasındaki dengeyi aşırı ölçüde ve açık biçimde bozmuş olması ve işlem temelinin çökmüş olması gerekir. Taraflar arasında sözleşme ile kararlaştırılan yıllık 2000 dolar karşılığı Türk lirası kira bedeli gözetildiğinde, belirlenen bu kira bedelinin, dövizde meydana gelen artışın, sözleşmeyi çekilmez hale getirdiğini, kabulüne hukuken olanak yoktur. Bu durumda, sözleşmenin günün koşullarına uyarlanmasının koşulları bulunmadığından, mahkemece davanın reddine karar verilmesi gerekir. Aksi yazılı düşüncelerle davanın kısmen kabulüne karar verilmiş olması usul ve yasaya aykırıdır. Bozma nedenidir..."* Yargıtay 13. HD.'nin 08.05.2003 T. 2003/1883 E. ve 2003/5725 K. sayılı kararı **(E.T: 19.08.2022, Corpus).**

uyarlama talep edebilecek ve kurmuş olduğu sözleşme değişen koşullara uyarlanabilecektir.

Öğretideki diğer görüşe göre ise, uyarlamanın gerçekleşebilmesi için sözleşme şartlarında sonradan meydana gelen durum değişikliklerinin olağanüstü nitelik göstermesi gerekli değildir[411]. Bu görüşü savunan yazarlara göre, olağan nitelik gösteren durum değişikliklerinin de uyarlanmaya imkan vermesi gerekir[412]. Dolayısıyla, olağanüstü nitelik göstermese de sözleşmenin tarafları arasındaki ilişkiyi öngörülemez ve ağır bir şekilde etkileyen durum değişikliklerinin söz konusu olması halinde taraflarca uyarlama talebinde bulunulması mümkündür. Bizim görüşümüze göre de olağanüstü bir nitelik göstermeyen ancak örneğin sözleşmenin taraflarından birini bile ekonomik açıdan yıkıma uğratan durum değişikliklerinin sözleşmenin uyarlanmasına imkan sağlaması gerekir. Zira gittikçe küreselleşen dünyada, insanlar arasındaki ticari ve hukuki ilişkilerin yapısı ekonomik açıdan büyük bir değişim içerisine girmiş ve bu durumun bir sonucu olarak toplumun tamamını veya büyük bir çoğunluğunu doğrudan etkilemeyen ancak sözleşmenin tarafları bakımından ifa güçlüğü oluşturabilecek ihtimaller artmıştır[413]. Aynı zamanda uyarlama açısından asıl önem arz eden mesele, ortaya çıkan durum değişikliklerinin olağanüstü değil *"beklenilmez"* bir nitelik göstermesidir; dolayısıyla taraflara özgü olup genel ve sosyal anlamda yaygınlık göstermeyen, ancak bununla birlikte objektif nitelikteki durum değişikliklerinin de

---

[411] **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU,** s. 510-511; **BURCUOĞLU,** Uyarlama, s. 10-11; **ARAT,** s. 96**; BAYSAL,** s. 252; **TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP**; s. 368; **İNCEOĞLU,** M. Murat, Kira Hukuku, Cilt 2, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014, s. 167; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 133-134; **YAVUZ/ÖZEN/ACAR,** s. 563; **GÜMÜŞ,** Genel Hükümler, s. 898.

[412] Yazarlara göre bu durumun kabulü, olağanüstü özellik gösteren değişikliklerin sözleşmeye etkisini ortadan kaldırmaz. Bu sebeple öncelikle hangi durumların olağanüstü özellik gösterdiğinin ve arkasından bu özellikte olmayan değişi kliklerin de hangi durumlarda sözleşmeyi etkileyeceğinin tespit edilmesi gerekir, **ARAT,** s. 96;

[413] **BAYSAL,** s. 254.

uyarlama imkanını tanıması gerekmektedir[414]. Ayrıca, durum değişikliklerinin yaşanmış olması koşulunu uyarlamaya ilişkin teorilerin geliştirildiği zamanlardaki kadar dar yorumlamak sözleşme adaletine ve hayatın gerçeklerine de uygun düşmeyecektir. Sonuç olarak, kanaatimizce, ortaya çıkan durum değişiklikleri sonucunda uyarlamanın mümkün olabilmesi için söz konusu değişikliklerin tüm ülkeyi etkisi altına alan sosyal bir felaket niteliğinde olması beklenmemelidir, dolayısıyla daha dar bir etki alanına sahip olan durum değişikliklerinin de olağanüstülük kapsamında değerlendirmesi ve böylelikle bu tür değişikliklerin de uyarlamaya imkan tanıması gerekir[415].

3) Durum Değişiklikleri ile İfa Güçlüğü Arasında Bir Nedensellik Bağının Bulunması

Sözleşmelerin değişen koşullara uyarlanması imkanının söz konusu olabilmesi için yaşanan durum değişikliği ile ortaya çıkan ifa güçlüğü arasında bir nedensellik bağının bulunması gerekir[416]. Zira durum değişikliği ile bir nedensellik bağı içerisinde bulunmayan ifa güçlüğünün sözleşmenin uyarlanmasına imkan vermesi mümkün değildir.

---

[414] Öğretide GÜMÜŞ, durum değişikliklerinin uyarlamaya imkan tanıyabilmesi için, bu tür durumların taraflarca beklenilmez olması gerektiği düşüncesindedir; bkz. **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 134.

[415] Yargıtay da vermiş olduğu yeni tarihli bir kararıyla bu görüşte olduğunun altını çizmiştir: *"...Davacı kiracı yaşanan sel felaketi nedeniyle kira sözleşmesine mahkemece müdahale edilerek 2012-2013 yıllarında kira ödemesinden muaf tutulmasını, olmadığı takdirde aynı yıla ait kira bedelinin hakkaniyete uygun tenkisini, bu talepleri de kabul görmediği takdirde çalışılmayan dönemin kira süresine eklenmek suretiyle kira sözleşmesinin iki yıl süre ile uzatılmasına karar verilmesini istemiştir. Mahkemece dava tarihi itibarıyla geçmişe yönelik kira uyarlama talebinin ve kira bedelinden muaf tutulma talebinin reddine karar verilmesi doğru ise de terditli olarak talep edilen kira sözleşmesinin uzatılması talebine yönelik inceleme yetersizdir. Mahkemece aldırılan bilirkişi heyet raporunda, sel felaketi nedeniyle tesisin zarar gördüğü ve yıkıldığı, yeniden inşaa edilmiş vaziyette olduğu, tesisin yeniden inşa edilmesi için makul sürenin ise altı ay olduğu belirtilmiştir. Mahkemece bu durumda davacının sözleşme süresini 6 ay süreyle uzatma talebinin haklı olduğu gözetilerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir…"* Yargıtay 3. HD.'nin 20.09.2018 T. 2017/3282 E. ve 2018/8795 K. sayılı kararı **(E.T: 28.08.2022, Corpus).**

[416] **BISCHOFF,** s. 204; **ARAT,** s. 124; **BAYSAL,** s. 224.

Örneğin aniden ortaya çıkan ağır bir enflasyon neticesinde ülke parasının döviz karşısında ciddi oranda değer kaybetmesinin bir kira sözleşmesinin kiracı tarafı açısından önceden öngörülemeyecek olağanüstü bir durum değişikliği yaratacağı söylenebilir. İşte kira sözleşmeleri açısından uyarlama imkanının mevcudiyetinden bahsedebilmek için, yaşanan durum değişikliği ile kira sözleşmesinden doğan kira bedelinin ödenmesi borcu arasında bir nedensellik (illiyet) bağının bulunduğundan bahsedebilmek gerekir. Bizim düşüncemize göre verilen örnekte kiracının kira bedelini ödeme noktasında ifa güçlüğü içerisine düşmesine ani enflasyondan kaynaklanan bir durum değişikliğinin neden olduğu rahatlıkla söylenebilir[417]. Dolayısıyla böyle bir durumda, TBK. m. 138'de yer alan diğer şartların da varlığı halinde, kiracı tarafa sözleşmeyi uyarlama imkanının tanınması gerekir. Bunun karşılık, yaşanan ani ve ağır bir enflasyon halinin, sözleşmenin kiracı tarafının borçlarından bir tanesi olan *"kira konusu şeyi özenle kullanma borcunun"* ifası noktasında olumsuz bir etki doğuracağından ve buradan hareketle böyle bir durumun kiracıya sözleşmenin uyarlanması imkanı tanıyacağından bahsedebilmek ise mümkün olmayacaktır. Zira yaşanan enflasyon hali ile kiracının kira konusu şeyi özenle kullanma borcunu yerine getirmesi açısından yaşadığı ifa güçlüğü arasında bir nedensellik bağı bulunmamaktadır.

Sonuç olarak uyarlamanın gerçekleşebilmesi için olağanüstü yaşanan durum değişikliği ile ifa güçlüğü arasında bir nedensellik bağının bulunması gerektiği ve ortaya çıkan durum değişiklikleri ile ilgisi bulunmayan ifa aksaklıklarının ve eksikliklerinin uyarlama kapsamı dışında tutulmasının zaruri olduğu söylenmelidir[418].

[417] Aynı görüşte bkz. **BAYSAL,** s 225.

[418] **BISCHOFF,** s. 204; **ARAT,** s. 124; **BAYSAL,** s. 224-226.

C) Ortaya Çıkan Durum Değişikliklerinin Taraflarca Öngörülemez Nitelikte Olması

TBK.'nun 138'in madde metninde söz konusu şart; *"Sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca*[419] *öngörülmeyen ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durumun (...) ortaya çıkması..."* şeklinde düzenlenmiştir. Dolayısıyla sözleşmenin değişen koşullara uyarlanabilmesi için olağanüstü durum değişikliklerinin yaşanmış olması tek başına yeterli olmayacak, bir de bu değişikliklerin taraflarca öngörülemez nitelikte olmaları gerekecektir[420].

Aslında bir sözleşmesel ilişkiye objektif açıdan bakıldığında, ilk etapta, gelecekte gerçekleşecek hiçbir olayın öngörülemez bir nitelik göstermeyeceği, bu sebeple sözleşme taraflarının öngörebildikleri tüm olaylar için önlemler almaları gerektiği ve dolayısıyla tarafların bu konularda gerekli tedbirleri almamaları durumunda sonuçlarına katlanmaları gerekeceği söylenebilir. Ancak taraflardan bir sözleşmesel ilişki noktasında her zaman bu derece bir öngörü içerisinde bulunmalarını beklemek pek de gerçekçi olmayacaktır; zira sözleşmenin taraflarının gerçekleşebilecek her olay bakımından gereğinden fazla önlem alma, her türlü ihtimali hesaplama ve kurmuş

---

[419] TBK. m. 138'in lafzında yer alan *"tarafların"* ifadesini, şartlardaki değişikliklerin sözleşmenin her iki tarafını da etkilemiş gerektiği, dolayısıyla öngörülemezlik şartının ancak durum değişikliklerinin sözleşmenin hem alacaklı hem de borçlu tarafını etkilemiş olması halinde ortaya çıkmış sayılacağı şeklinde anlamamak gerekir. Zira durum değişikliklerinin yalnızca sözleşmenin bir tarafını etkilemiş olması halinde dahi öngörülemezlik ilkesinin somut olay bakımından oluştuğu ve mağdur tarafın böyle bir ihtimalde de uyarlama talebinde bulunabileceği kabul edilmektedir. **KAPLAN,** s. 148; **GÜRSOY,** 107.

[420] **BAYSAL,** s. 259 vd; **ÖZYAKIŞIR,** s. 240; **TİLE,** s. 132-137; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 139 vd. Belirtmek gerekir ki öngörülemezlik şartı TBK. m. 138 hükmü içerisinde normatif bir düzenlenmeye kavuşmadan önce de bir sözleşmenin değişen koşullara uyarlanabilmesi için durum değişikliği yaratan olayların taraflarca öngörülemez nitelikte olması gerektiğine ilişkin öğretide bir görüş birliği mevcuttu; **KAPLAN,** s. 144-145; **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU,** Armağan, s. 512; **TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP,** 492; **GÜRSOY,** s. 108; **ERMAN,** Beklenilmeyen Haller, s. 77; **BURCUOĞLU,** Uyarlama, s. 56; **ARAT,** s. 104-111.

oldukları sözleşmeye ortaya çıkma ihtimali bulunan her olasılık için farklı hükümler koyma zorunlulukları bulunmamaktadır[421]. Ayrıca taraflardan tüm bunların talep edilebiliyor olması hem ticaret hem de sözleşme hayatını sekteye uğratma tehlikesini de beraberinde getirecektir[422]. Dolayısıyla gelecekte gerçekleşebilecek olayların öngörülebilirliği bakımından taraflardan ne son derece tedbirli ne de çok fazla düşüncesiz davranmaları beklenebilir[423]. Sonuç olarak bu hususstaki gerekli sınırların çizilmesi ve böylelikle öngörülemezlik şartının hukuki çerçevesinin belirlenmesi gerekmektedir.

Öngörülemezlik, işlem temelinin çökmesi ve bunun sonucunda sözleşmenin değişen koşullara uyarlanabilmesi için aranan *"olmazsa olmaz"* bir şart olarak karşımıza çıkmaktadır. Bunun için tarafların sözleşme şartlarında gerçekleşebilecek değişikliği öngörememiş olması ve öngörmüş olmalarına rağmen bu tür sonuçlar doğacağını tahmin edememeleri şeklinde ifade edilebilecek iki kriterin somut olayda sağlanmış olması gerekmektedir[424].

1) Tarafların Öngöremediği ve Öngörülerini Aşan Durum Değişiklikleri

Tarafların sözleşmeyi kurarken öngörmeleri gereken bir olasılığı öngörememeleri halinde, bu durumun tarafların kusurundan kaynaklandığı kabul edilir

[421] **GÜRSOY,** s. 109; **ARAT,** s. 105; **BAYSAL,** s. 262; **EREN/DÖNMEZ,** s. 2592.

[422] **GÜRSOY,** s. 109. Sözleşmenin kurulmasının ardından ortaya çıkan durum değişikliklerinin taraflarca öngörülemezliği, özellikle uluslararası ticaret hayatı çerçevesinde değerlendirildiğinde, sözleşmelerin değişen koşullara uyarlanması kurumunun önemli ve temel bir koşulu olarak ön plana çıkmaktadır; **BAYSAL,** s.261.

[423] **ARAT,** s. 105; **ERMAN,** Beklenilmeyen Haller, s. 80-81. BAYSAL, durum değişikliğinin öngörülemezliği değil, bu değişikliğin *"sözleşme ekonomisi üzerindeki etkisinin öngörülemezliği"* ifadesini daha doğru bulmaktadır, **BAYSAL,** s. 261.

[424] **ARAT,** s. 106.

ve kendilerinden söz konusu kusurlu davranışın sonuçlarına katlanmaları beklenir[425]. Ancak iş hayatının normal sınırları içerisinde tarafların hesap etmek zorunda olmadığı birtakım olayların ortaya çıkması öngörülemezlik haline vücut verir ve böyle bir durumda sözleşmelerin değişen koşullara uyarlanabilmesi imkanı söz konusu olabilir[426].

Uyarlama bakımından öngörülemezlik koşulunun sağlanması için sonradan ortaya çıkan durum değişikliklerinin, en geç, sözleşmenin yapıldığı ana kadar taraflarca öngörülemez nitelikte olması gerekir[427]. Bununla birlikte ortaya çıkan olaylar öngörülebilir nitelikte olmakla birlikte bunların sözleşmeye olan etkilerinin *"kapsam bakımından derecesinin"* taraflarca tahmin edilememesi durumunda da öngörülemezlik koşulunun oluştuğundan bahsedilebilir[428].

Belirtmek gerekir ki TBK. m. 138'de yerini bulan öngörülemezlik koşulunun sınırını TBK. m. 2'deki *"dürüstlük kuralı"* çizmektedir[429]. Dolayısıyla dürüst, makul ve orta zekalı bir insanın öngörmesi gereken durum değişiklerinin öngörülemez olduğu ileri sürülemez[430]. Bu noktada, dürüstlük kuralı çerçevesinde, yaşanan durum değişikliklerinin taraflarca öngörülebilir olup olmadığının tespiti yapılırken öncelikle,

[425] **BERGER/ JAUERNIG/ MANSEL/ STADLER/ STÜRNER/ TEICMANN,** s. 417; **GÜRSOY,** s. 109; **KAPLAN,** s. 144; **BURCUOĞLU,** Uyarlama, s. 62; **DURAL,** s. 67; **ARAT,** s. 106; **ERZURUMLUOĞLU,** Edimin Yerine Getirilememesi, s. 74; **ÖZYAKIŞIR,** s. 240; **ANTALYA,** C. V/1-3, s. 330.

[426] Öngörülemeyen her durum değişikliği sözleşmenin uyarlanmasına imkan vermez, uyarlama imkanının söz konusu olabilmesi içi için değişikliklerin, öngörülebilir olandan esaslı şekilde bir sapmış olması gerekecektir; **KAPLAN,** s. 144; **ARAT,** s. 106; **BRAUNSCHNEIDER,** s. 270.

[427] **GÜRSOY,** Clausula, s. 115; **BAYSAL,** s. 235; **ARAT,** s. 104; **KAPLAN,** s. 144; **ANTALYA,** C. V/1-3, s. 331.

[428] **KAPLAN,** s. 145. Örneğin Covid-19 pandemisinin ardından yaşanacak herhangi başka bir salgın artık taraflarca öngörülemeyecek bir durum değişikliği olarak kabul edilemeyecektir, ancak bununla birlikte ortaya çıkacak başka bir salgının doğurduğu sonuçların büyüklüğünün taraflarca her bir sözleşmesel ilişki bakımından mutlak bir biçimde öngörülebileceğinden bahsedilmesi de doğru değildir, **BAYSAL,** s. 260-261.

[429] **KAPLAN,** s. 144; **ARAT,** s. 107; **ÖZYAKIŞIR,** s. 242.

[430] **KAPLAN,** s. 144-145; **ARAT,** s. 107; **BAYSAL,** s. 283 vd; **ÖZYAKIŞIR,** s. 242-243.

somut olayın da özellikleri göz önünde bulundurulmak suretiyle, sözleşmenin ilgili tarafının yakın çevresindeki ortalama kişilerin anlayışı esas alınmalıdır[431]. Bir başka ifadeyle; durum değişikliğinden etkilenen ilgili tarafın yakın çevresinde bulunan dürüst, makul ve orta zekalı kişilerin söz konusu durum değişikliğini öngörülebilmesi mümkünse, değişikliğin öngörülemez olduğundan bahsedilemeyecektir. Ayrıca, gerçekleşen durum değişikliklerinin hayatın olağan akışı içerisinde ve mantık ilişkisi çerçevesinde hesaba katılması gereken bir durum olup olmadığının belirlenmesi de bu noktada elzemdir [432] . Buna göre eğer taraflarca önceden hesaba katılamayacak (öngörülemeyecek) bir durum değişikliği somut olay bakımından söz konusuysa, öngörülemezlik koşulunun gerçekleştiği kabul edilmelidir.

Bazen taraflarca öngörülebilen durum değişikliklerinin söz konusu olması halinde bile sözleşmenin uyarlanması imkanı doğabilir. Bu tür durumlar, taraflarca öngörülebilir olmakla birlikte sonuçlarının bu derece ağır olabileceğinin tahmin edilemediği veya tarafların öngördüğü ancak dikkate değer bulmadığı durumlardır[433]. Örneğin, bir kira sözleşmesinin kurulduğu esnada ülkenin içinde bulunduğu ekonomik konjonktürdeki sıkıntılar oldukça artmış olabilir; yaşanan böyle bir sıkıntının etkisi kurulan söz konusu sözleşmesel ilişkide kendisini ister istemez gösterecektir. Kabul edilmelidir ki böyle bir ihtimalde, sözleşme taraflarının şartların ağırlaşacağını öngöremediğini ya da öngöremeyeceğini söylemek doğru bir yaklaşım olmayacaktır. Dolayısıyla bu durumda öngörülemezlik koşulu gerçekleşmeyeceğinden, yargılamayı yürüten hakimin, sözleşmenin mağdur tarafına bir uyarlama imkanı tanıması gerektiğinden bahsedilemeyecektir. Ayrıca tarafların sözleşme kurulurken mevcut olan düşüncelerinin boşa çıkması veya kiraya veren tarafından beklenen gelirin elde

[431] **GÜRSOY,** s. 112; **ARAT,** s. 107; **BAYSAL,** s. 283.

[432] **KAPLAN,** s. 144; **ERMAN,** Beklenilmeyen Haller, s. 77; **ARAT,** s. 107.

[433] **GÜRSOY,** s. 110; **ARAT,** s. 109; **KAPLAN,** s. 144; **ÖZYAKIŞIR,** s. 242.

edilememiş olması da öngörülemezlik koşulunun gerçekleşmesi sonucunu doğurmayacak ve böyle bir durum da işlem temelinin çökmüş olmasından hareketle uyarlamaya imkan vermeyecektir[434]. Ancak bununla birlikte, sözleşmenin kurulmasının ardından öyle ağır bir durum değişikliği yaşanabilir ki bu değişiklik sözleşme taraflarının yerine getireceği ifaların aşırı derece güçleşmesine veya edimler arasındaki dengenin bozulmasına yol açabilir. İşte böyle bir durum değişikliğinin yaşanması neticesinde işlem temelinin çöktüğünü ve bu durumun bir sonucu olarak da sözleşmenin uyarlanması imkanının mevcut olduğunu, *tarafların öngörülerini aşan bu kısım için*, kabul etmek gerekecektir[435].

2) Sözleşmenin Süresinin, Kurulma Anının ve Tarafların Özelliğinin Öngörülemezliğin Tespitine Etkisi

[434] **TİLE,** s. 281-282. Yargıtay'ın da son dönemde verdiği kararlarında bu görüşü benimsemiş olduğu söylenebilir. Yüksek mahkemenin mezkur mesele noktasındaki görüşü; gelecekte gerçekleşecek olan ve taraflarca kesin gözüyle bakılabilen, önceden öngörülebilen, tahmin edilebilen veya beklenebilen durum değişikliklerinin mağdur tarafa sözleşmenin uyarlanması imkanı tanımayacağı yönündedir: *"...Sözleşmenin ..... maddesinde "Alışveriş merkezindeki bazı işyerlerinin işletilmeden ve ne isim olursa olsun boş kalması halinde kiracı, kiralayana karşı hiçbir şikayette, hak ve alacak talebinde bulunamaz." ve ....27.maddesinde "Kiralanan yerin iş yapması/yapmaması, iş potansiyelinin kiracının tasavvur ettiği ciroya ulaşamaması sebebiyle, kiracı tarafından kiralayana bir sorumluluk yüklenemez, bu sebeple akdin çekilmez olduğu iddiası ileri sürülemez." hükümleri yer almaktadır. Mahkemece, her ne kadar alışveriş merkezinde kuruluş aşamasındaki şartların değiştiği, sözleşme kuruluş aşamasında vaat edilen üst gelir grubuna yönelik alışveriş merkezi, moda merkezi yapıldığına ilişkin durumlarda değişiklik mevcut olduğu, davacı kiracı yönünden edimde dengesizlik yapıldığı, alışveriş merkezinin açılışındaki değerini kaybettiği, kiracının alışveriş merkezi müşteri portföyü alım değerlerinin düştüğü, taşınmaz yerin kullanım değerinin olumsuz anlamda değiştiği, değerin düştüğü gerekçesiyle uyarlama talebinin kabulüne karar verilmiş ise de; kira sözleşmesinde, davalı kiraya verenin alışveriş merkezinde yer alacak markalara yönelik bir taahhüdünün bulunmadığı, alışveriş merkezinin durumunda değişiklikler olabileceğinin tacir olan davacı yönünden öngörülebilir bir durum olduğu ayrıca tarafların 2009 yılında kira bedelini yeniden belirledikleri hususları birlikte değerlendirildiğinde, kira sözleşmesinde işlem temelinin çöktüğünden bahsedilemeyeceğinden bu nedenle mahkemece davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm kurulması usul ve yasaya aykırı görülmüş, bu husus bozmayı gerektirmiştir."* Yargıtay 3. HD.'nin 31.01.2017 T. 2017/261 ve 2017/781 K. sayılı kararı **(E.T: 02.09.2022, Corpus).**

[435] **GÜRSOY,** s. 111; **ARAT,** s.

a) Sözleşmenin Süresinin Öngörülemezliğin Tespitine Etkisi

Somut olay bakımından öngörülemezlik koşulunun oluşup oluşmadığının tespiti aşamasında uyarlamanın konusunu oluşturan sözleşmenin süresinin önem arz edip etmediğinin, bir başka ifadeyle uyarlamanın gerçekleşebilmesi için bu hususun *"ek bir koşul olarak"* değerlendirilmesi gerekip gerekmediğinin tartışılması elzemdir.

Bu noktada ilk etapta, sözleşmede kararlaştırılan süre ne kadar uzun olursa tarafların gelecekte yaşanabilecek durum değişikliklerini önceden öngörebilmesinin bir o kadar zor olacağı, dolayısıyla bu tür sözleşmelerde öngörülemezlik koşulunun kısa süreli sözleşmelere kıyasla *"daha kolay gerçekleşeceği"* söylenebilir[436]. Ancak hemen belirtmek gerekir ki bu noktada, taraflarca uzun bir sözleşme süresinin tayin edilmiş olmasının öngörülebilirlik koşulunu mutlak anlamda sağladığı sonucuna varılmaması gerekir. Zira taraflar, örneğin, uzun süreli bir konut veya işyeri kira sözleşmesi kurmakla edimler arasındaki dengenin bozulacağı ihtimalini üstlenmiş olacaktır[437]; ancak her ne kadar taraflar uzun süreli bir kira sözleşmesi kurarken ileride oluşabilecek riskleri üstlenmiş olsa da gelecekte gerçekleşebilecek ani ve yıkıcı bir enflasyon, savaş veya doğal afet durumlarında sözleşmenin değişen koşullara uyarlanabilmesi için aranan öngörülemezlik koşulunun oluştuğundan bahsedilebilecektir[438].

Her ne kadar uzun süreli olarak kurulan sözleşmelerde öngörülemezlik koşulunun daha kolay bir biçimde gerçekleşebileceğinden bahsedilebilirse de bu durum kısa süreli sözleşmelerde öngörülemezlik koşulunun oluşmayacağı anlamına

---

[436] **BAYSAL,** s. 274; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 300; **GÜRSOY,** s. 114-115; **ARAT,** s. 110; **ANTALYA,** C. V/1-3, s. 331; **OĞUZMAN/ÖZ,** s. 204; **GÜMÜŞ,** Genel Hükümler, s. 898; **DURAL,** s. 30. Dolayısıyla kısa süreli sözleşmelerde tarafların tahmin imkanının daha fazla olduğunu söylemek yanlış olmayacaktır; **ERMAN,** Beklenilmeyen Haller, s. 80.

[437] **BISCHOFF,** s. 208; **BAYSAL,** s. 275-276. **ARAT,** s. 110; **GÜRSOY,** s. 115, **ERMAN,** Beklenilmeyen Haller, s. 80.

[438] **GÜRSOY,** s. 114; **ARAT,** s. 110.

gelmemelidir. Zira kısa süreli bir sözleşmenin varlığı halinde bile (örneğin) ani ve beklenmedik bir enflasyonun söz konusu olması durumunda öngörülemezlik koşulunun gerçekleştiğinin kabul edilmesi ve TBK. m. 138'de yer alan diğer koşullar da mevcutsa, borçlu açısından bir aşırı ifa güçlüğü halinin oluştuğunu, dolayısıyla sözleşmenin değişen koşullara uyarlanabileceğini kabul etmek gerekir[439]. Ancak uygulamada, kanaatimizce isabetsiz olarak, kısa süreli olarak kurulmaları halinde (özellikle) kira sözleşmelerinin uyarlanmasının mümkün olmayacağı yönünde kararlara rastlanmaktadır[440]. Bununla birlikte hemen belirtmek gerekir ki uygulamada her ne kadar Yargıtay hukuk dairelerinin kısa süreli kira sözleşmelerinin uyarlanmayacağına ilişkin kararlarına rastlansa da Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 2002 yılında vermiş olduğu ve bizim de katıldığımız bir kararında taraflarca kısa süreli olarak kurulan kira sözleşmelerinin de uyarlanabileceğini kabul etmiş bulunmaktadır[441]. Biz, kısa süreli kira sözleşmeleri bakımından mutlak bir biçimde uyarlamanın söz konusu olamayacağı

[439] Aynı görüşte bkz. **GÜRSOY,** s. 115; **ARAT,** s. 110; **BAYSAL,** s. 182; **ANTALYA,** C. V/1-3, s. 331.

[440] *"...Uzun süreli kira sözleşmelerinde edimler arasındaki dengenin aşırı bozulması ve sözleşmenin taraflar açısından çekilmez hale gelmesi durumunda kira parasının günün ekonomik koşullarına uyarlanması için her zaman uyarlama davası açılabilir..."* Yargıtay 3. HD.'nin 07.09.2021 T. 2021/5067 E. ve 2021/7930 K. sayılı kararı **(E.T: 15.10.2022, Corpus).** *"...Memleketteki ticari ve ekonomik konjonktür ile paranın satın alma gücündeki düşmenin yeni kira döneminde kira paralarını azaltmayıp, arttırdığı bilinen bir gerçektir. Ancak kısa süreli bir sözleşmenin koşulları borçlu için ağırlaşmış olsa bile (sözleşmeye bağlılık ilkesi içinde) borçlu sözleşmedeki edimini aynen ifa etmelidir..."* Yargıtay 3. HD.'nin 17.06.2003 T. 2003/6633 E. ve 2003/7601 K. sayılı kararı **(E.T: 15.10.2022, Corpus).** *"...Dava hukuksal nitelikçe kira parasının günün ekonomik koşulları altında çekilmez hal alması ve işlem temelinin çöktüğü olgusuna dayalı, kira parasının uyarlanması istemine ilişkindir. Ne var ki uyarlama, ancak uzun süreli akitlerde söz konusu olan taraflar arasındaki kira sözleşmesi 15.8.2000 başlangıç tarihli ve 1 yıl süreli olup kısa sürelidir. O nedenle kısa süreli sözleşmeye dayanılarak uyarlama talep edilemez..."* Yargıtay 13. HD.'nin 25.04.2002 T. 2002/2820 E. ve 2002/4565 sayılı kararı **(E.T: 15.10.2022, Corpus).**

[441] *"...Yasalarımızda uyarlama davalarının koşullu olarak açılacağına dair bir sınırlandırma bulunmadığından, bir yıllık kısa süreli kira sözleşmesine dayanılarak uyarlama davasının açılabileceğinin kabulü gerekir..."* Yargıtay HGK.'nın 30.10.2002 T. 2002/852 E. ve 2002/864 K. sayılı kararı **(E.T: 17.10.2022, Corpus).**

yönündeki bakış açısını doğru bulmuyoruz[442]. Zira biz, her ne kadar kısa süreli olarak kurulan kira sözleşmeleri ileride gerçekleşebilecek sözleşmesel rizikolara ilişkin öngörülemezlik alanını oldukça daraltmakta ve bu doğrultuda uyarlama imkanının mevcudiyetini genel anlamda ortadan kaldırmakta olsa da bazı durumlarda istisnai ve nadiren gündeme gelebilecek birtakım sözleşme rizikoları bakımından kısa süreli kira sözleşmelerinde de değişen koşullara uyarlama imkanının varlığının kabul edilmesi gerektiğini düşünüyoruz.

Bu bağlamda bir de ani edimli ve sürekli edimli sözleşmeler açısından aynı değerlendirmenin yapılıp yapılamayacağı hususunun irdelenmesi gerekmektedir. Hemen belirtmek gerekir ki hem öngörülebilirlik koşulunun oluşup oluşmadığı hem de daha ziyade genel anlamda sözleşmenin uyarlanması imkanının somut olay bakımından söz konusu olup olmadığı sorunu, sözleşmenin ani edimli mi yoksa sürekli edimli mi olduğu noktasında toplanmamaktadır[443]. Zira buradaki asıl sorun, borcun ifasının gerçekleştiği durumlarda uyarlamanın yine de talep edilip edilemeyeceğine yöneliktir. Gerçekten ilk bakışta ani edimli sözleşmeler bakımından genel olarak ifanın *"hemen"* gerçekleştiğinden hareketle somut olayda öngörülebilirlik koşulunun oluşmayacağı ve bunun sonucunda doğal olarak sözleşmenin uyarlanmasına imkan ve ihtiyaç olmadığı akla gelebilir. Ancak bahsi geçen mesele üzerinde biraz durup düşünüldüğünde, ani edimli sözleşmeler bakımından sözleşmenin kuruluş anı ile edimlerin ifa zamanı arasına bir miktar sürenin girdiği örneklerde, uyarlama imkanının gündeme gelebilmesi daha

[442] Aynı görüşte bkz. **İNCEOĞLU,** C. 2, s. 172; **GÜMÜŞ,** Kira, s. 90; **GÖRMEZ,** Mustafa, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Uyarlanması, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2019, s. 184; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 380-381.

[443] **BAYSAL,** s. 180.

mantıklı görünecektir; dolayısıyla bu durum da bizlere aslında sorunun sözleşmenin niteliğine ilişkin olmadığını göstermektedir[444].

Dolayısıyla ve kanaatimizce, sözleşmenin niteliği konusunda herhangi bir ayrım yapılmaksızın gerek sürekli gerek ani edimli sözleşmeler bakımından hem öngörülebilirlik koşulunun oluşabileceğinden hem de eğer ki TBK. m. 138'de yer alan koşullar kümülatif olarak mevcutsa, genel anlamda sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması imkanının mevcut olabileceğinden bahsedilebilmesi gerekir[445]. Aynı şekilde; sözleşme süresinin uzunluğu veya kısalığı da borçlu tarafa uyarlama imkanının tanınıp tanınmaması hususunda ek bir koşul olarak değerlendirilmemelidir[446]. Bir başka deyişle, sözleşmenin kısa süreli olarak kurulmuş olması halinin uyarlanma kurumunun varlığına bir engel teşkil ettiği düşüncesi bu noktada doğru bir yaklaşım olmayacaktır. Dolayısıyla bir kira sözleşmesi ister kısa ister uzun süreli olarak kurulmuş olsun, eğer ki TBK. m. 138'de aranan koşullar mevcutsa, işlem temelinin çöktüğü sonucuna varılmalı

[444] **ARAT,** s. 90; **SEROZAN,** s. 340-341. Öte yandan TBK. m. 138 hükmünün lafzı incelendiğinde kanun koyucunun; "sürekli edimli sözleşmelerde borçlu, kural olarak dönme hakkının yerine fesih hakkını kullanır" ifadesini kullanmış olduğu görülmektedir. Bu noktada madde metni yorumlandığında; "ani edimli sözleşmelerin geniş anlamda uyarlanmasında (sıfıra uyarlamada) borçlu tarafın dönme hakkını kullanacağı" sonucuna varılmaktadır. Dolaysıyla mezkur düzenleme karşısında ani edimli sözleşmelerin de TBK. 138 hükmü çerçevesinde değişen koşullara uyarlanabileceğinin kabulü gerekir; **BAYSAL,** s. 181; **SEROZAN,** s. 355-356.

[445] Öğretideki genel kanı da bu yöndedir; **GÜRSOY,** s. 123; **KAPLAN,** s. 159; **BAYSAL,** s. 179-182; **BURCUOĞLU,** Beklenmeyen Hal, s. 39; **CAMCI,** Kira Parasının Kiracı Lehine Uyarlanması, İstanbul Barosu Dergisi, C. 68, S. 4-5-6, Y. 1994, s. 237-238.

[446] Kaldı ki sözleşmenin uyarlanması kurumu bakımından bir sözleşmenin ne zaman kısa süreli ne zaman uzun süreli bir sözleşme olarak kabul edilmesi gerektiği noktasında bir tespitin yapılabilmesi her zaman mümkün ve kolay değildir. Gerçekten, bir yıllık süre için akdedilen bir kira sözleşmesi, işlem temelinin çökmesi açısından kısa süreli bir sözleşme olarak kabul edilebilecekken; taraflarca akdedilen kredi sözleşmesi için bir yıllık süre uzun bir süre sayılabilir. Dolayısıyla sürenin uzunluğunun ve kısalığının belirlenmesi noktasında ortaya çıkabilecek bu tür muğlaklıkların ve keyfiliklerin önüne geçilebilmesi adına sözleşme süresinin uyarlama kurumu bakımından bir ek koşul olarak değerlendirilmemesi son derece yerinde bir tercih olacaktır; **BAYSAL,** s. 276.

ve sözleşmenin değişen koşullara uyarlanmasının mümkün olduğundan bahsedilebilmelidir.

Son olarak bu noktada bir parantez açmak gerekirse, kurulan sözleşmenin *"karakterinin"* de öngörülemezliğin tespitinde büyük bir önem taşıdığının altını çizmek gerekir. Örneğin; *"borsa işlemleri"* gibi spekülatif karakter taşıyan sözleşmelerde ileride yaşanacak birtakım durum değişikliklerinden çıkar sağlanması hedeflendiğinden, tarafların zaten ortaya çıkabilecek durum değişikliklerini hesaba katmış oldukları kabul edilir[447]. Dolayısıyla bahsi geçen sebeple bu tür sözleşmelerde taraflar açısından somut olayda öngörülemezlik koşulunun oluştuğu söylenemeyecek ve dolayısıyla böyle bir durumda uyarlama imkanının mevcut olduğundan bahsedilemeyecektir.

b) Sözleşmenin Kurulma Anının Öngörülemezliğe Etkisi

Yaşanan durum değişikliklerinin taraflarca öngörülebilir olup olmadığı hususunun, sözleşmenin kurulması anındaki koşulların göz önünde bulundurulması suretiyle tespit edilmesi gerekir; bir başka ifadeyle öngörülemezlik koşulunun gerçekleşip gerçekleşmediği hususu, sözleşmenin kuruluş anına göre değerlendirilmesi ve belirlenmesi gereken bir meseledir[448].

Gelecekte ortaya çıkabilecek durum değişikliklerine ilişkin yapacakları tahminler bakımından tarafların, sözleşmenin kuruluş anında var olan koşulları esas aldıkları kabul edilir; buna göre eğer genel gidişat iyiyse, gidişatın belli bir süre daha bu şekilde devam edeceğinin düşünülmesi normaldir. Buna karşılık genel gidişat kötüyse, tarafların daha tedbirli davrandıkları gözlenir ve aynı zamanda kendilerinden beklenen

[447] **ARAT,** s. 110-111; **KAPLAN,** s. 145; **BAYSAL,** s. 281; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 300; **BURCUOĞLU,** Beklenmeyen Hal, s. 13; **AKYOL,** s. 89; **BRAUNSCHNEIDER,** s. 270-271.

[448] **BISCHOFF,** s. 208; **GÜRSOY,** 115; **BAYSAL,** s. 271; **TİLE,** s. 128; **ERMAN,** Beklenilmeyen Haller, s. 80.

davranış da bu yöndedir[449]. Örneğin; bir kira sözleşmesinin kurulma anına kadar geçen on yıllık süreçte kira fiyatlarında önemli bir artış veya azalma gözlenmemişse, tarafların sözleşmeyi kurarken daha az tedbirli davranmaları normaldir. Ancak her ne kadar geride bırakılan süreçte gidişat iyi olsa da sözleşmenin kurulmasının ardından kira fiyatları bir anda yükselmiş olabilir, işte böyle bir durum değişikliğinin yaşanması halinde bu değişikliğin önceden öngörülemez olduğuna karar verilmesi gerekir[450].

Sözleşmenin kurulması anında ülkenin içerisinde bulunduğu (özellikle ekonomik çerçevedeki) *"topludurumun"* da öngörülemezlik koşulunun oluşup oluşmadığının tespiti aşamasında dikkate alınması gerekir. Örneğin; bir ülkede enflasyonist dönemin uzun sürmesi ya da sıklıkla tekrarlanıyor olmasının, tarafların ekonomik krize ilişkin öngörülerini güçlendirdiği kabul edilir[451]. Belirtmek gerekir ki Yargıtay da Türkiye'de yaşanan ekonomik krizlerin taraflarca öngörülebilir olduğu düşüncesindedir ve bu düşünce doğrultusunda ekonomik kriz sebebiyle açılan uyarlama davalarında öngörülebilirlik koşulunun gerçekleşemeyeceğini gerekçe göstererek sözleşmelerin değişen koşullara uyarlanamayacağını kabul etmektedir[452]. Dolayısıyla Yargıtay'ın bu

---

[449] **ARAT,** s. 110.

[450] **BAYSAL,** s. 271.

[451] **BAYSAL,** s. 272; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 294.

[452] *"...Ülkemizde 1958 yılından beri devalüasyonlar ilan edilmekte sık sık para ayarlamaları yapılmakta, Türk parasının değeri dolar ve diğer yabancı paralar karşısında düşürülmektedir. Ülkemizdeki istikrarsız ekonomik durum davacı tarafından tahmin olunabilecek bir keyfiyettir. Somut olayda uyarlamanın koşullarından olan öngörülmezlik unsuru oluşmamıştır..."* Yargıtay HGK.'nın 12.11.2014 T. 2014/1614 E. ve 2014/900 K. sayılı kararı **(E.T: 26.10.2022, Corpus).** Hukuk genel kurulunun vermiş olduğu mezkur kararın kapsamlı bir incelemesi için bkz. **TÜZÜNER,** Özlem/**ÖZ,** Kerem, Aşırı İfa Güçlüğüne İlişkin İçtihat İncelemesi, Ankara Barosu Dergisi, S. 3, Y. 2015, s. 423-470; **AYBAY,** Erdem, Sözleşmenin Değişen Koşullara Göre Uyarlanması (Yargıtay Hukuk Genel Kurulu Kararı İncelemesi), Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C. 22, S. 3, Y. 2016, s. 323 vd. Daha önceki süreçlerde yaşanan ekonomik krizler bağlamında öğretide Yargıtay uygulamasını eleştiren görüşler için bkz. **YILMAZ,** Süleyman, Dövize Endeksli Tüketici Kredilerinde Uyarlama Sorunu ve Yargıtay'ın Bakışı, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 59, S. 1, Y. 2010, s. 131 vd; **KARAMERCAN,** Fatih, Dövize Endeksli Tüketici Kredilerinde Tüketicilerin Açmış Olduğu

hususta ki düşüncesinin, ülkemizde yaşanan ekonomik krizlerin tek başına sözleşmelerin değişen koşullara uyarlanabilmesi için yeterli gerekçe oluşturmayacağı yönünde olduğu söylenebilir. Zira kanaatimizce de burada önemli olan husus, yaşanan ekonomik krizin öngörülemezliği ve bunun sonucunda işlem temelinin çökmesidir; sonuç olarak böyle bir durumda krizin taraflarca kurulan sözleşme üzerinde ne derece olumsuz bir etki doğurduğuna bakılması çok daha doğru bir yaklaşım olacaktır[453].

Bununla birlikte son olarak önemle altının çizilmesi gerekir ki bir önceki paragrafta Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun vermiş olduğu karar çerçevesinde ifade edilen *"ülkemizde yaşanan ekonomik krizlerin kendi başına sözleşmelerin uyarlanması imkanını sağlamaması"* meselesini bundan sonra yaşanacak krizlerin Türkiye'de kurulan sözleşmeler bakımından asla sözleşmenin uyarlanmasına imkan tanımayacak olması şeklinde anlamamak gerekir. Zira daha önce de ifade edildiği üzere, bu noktada değerlendirilmesi gereken husus krizin kendisi değil öngörülemezliğin sözleşmenin üzerinde yaratmış olduğu olumsuz etki olmalıdır. Elbette Hukuk Genel Kurulu'nun vermiş olduğu karar yerindedir ancak kararın *"o zamanın ekonomik topludurumsalı çerçevesinde"* verildiği ve bu doğrultuda kararın her ekonomik kriz durumu açısından uygulanabilir olmadığı hususlarını önemle işaret etmek gerekir. Bir başka ifadeyle yıllardır ülke ekonomimizin krizlerle sarsıldığı elbette su götürmez bir gerçektir; ancak krizler her zaman ülkemizin gündeminde olsa da bu durum ortaya çıkacak yeni bir krizin daima taraflarca öngörülebilir olduğu ve bunun sonucunda sözleşmenin uyarlanması imkanını ortadan kaldırdığı anlamına gelmemelidir. Dolayısıyla, sonuç olarak, Yargıtay'ın vermiş olduğu mezkur kararın *"o döneme özgü"* olarak kabul edilmesi gerekir ve bu sebeple önümüzdeki süreçte yaşanacak ekonomik kriz hallerinde

---

Sözleşmenin Uyarlanması Davaları ile İlgili Uygulama Sorunları ve Yargıtay'ın Tutumu, Terazi Hukuk Dergisi, C. 8, S. 78, Y. 2013, s. 81 vd.

[453] Aynı görüşte bkz. **BAYSAL,** s. 273.

tarafların bu durum değişikliklerini öngörüp öngöremediğinin bir değerlendirmesinin yapılması elzemdir[454]. Eğer ki yapılan değerlendirme sonucunda krizin taraflarca öngörülemez olduğu sonucuna varılması durumunda işlem temelinin çöktüğü kabul edilmeli uyarlamaya konu sözleşme değişen koşullara uyarlanmalıdır[455]. Belirtmek gerekir ki kanaatimizce bu düşüncenin aksinin kabulü; Yargıtay kararı ile TBK. m. 138 hükmünün yürürlüğünün sınırlandırılması anlamına gelecektir[456]. Bu konuda böyle bir sonuca varılması ise kanaatimizce doğru bir yaklaşım olmayacaktır; zira bu noktada uyarlama kurumunun etki alanının sınırlandırılması, sözleşme adaletinin sarsılmasına ve taraflar arasındaki menfaat dengesinin bozulmasına yol açacaktır.

c) Sözleşmenin Taraflarının Özelliğinin Öngörülemezliğe Etkisi

Somut olayda öngörülemezlik koşulunun oluşup oluşmadığının tespiti açısından bir değerlendirme yapılırken, tarafların öznel birtakım özelliklerinin de göz önünde bulundurulması gerekir[457]. Gerçekten, sözleşmenin taraflarının sosyal statüsü, uzmanlığı, yeteneği, tecrübesi, düşünsel kapasitesi ve mesleği gibi unsurlar öngörülemezlik alanının daralması, genişlemesi veya tamamen ortadan kalkması

---

[454] Ekonomik kriz dönemlerinde kurulan sözleşmelerde, yaşanabilecek olumsuz durum değişiklikleri sonucunda sözleşmesel rizikoların gerçekleşebileceğinin taraflarca göz önünde bulundurulması, bir başka ifade ile rizikonun gerçekleşme ihtimali noktasında tarafların öngörüsünün daha yüksek olması beklenir. Dolayısıyla bu tür dönemlerde tarafların göstermesi gereken özen ve dikkatin ağırlığının da artması gerekir. Sonuç olarak ekonomik kriz sebebiyle bir sözleşmenin uyarlanmasında öngörülemezlik koşulu bakımından bir değerlendirme yapılırken bu hususlara dikkat edilmesi elzemdir; **TOPUZ,** s. 212 vd; **TİLE,** s. 136-137.

[455] **BAYSAL,** s. 272-273; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 332; **TİLE,** s. 134; **İNCEOĞLU,** C. 2, s. 170; TÜZÜNER/ÖZ de bu konuda benzer görüştedir ancak meseleyi farklı bir açıdan değerlendirmektedir; mezkur değerlendirme için bkz. **TÜZÜNER/ÖZ,** s. 463.

[456] **BAYSAL,** s. 273.

[457] **KAPLAN,** s. 144; **ARAT,** s. 107; **BAYSAL,** s. 283**; TİLE,** s. 134.

sonuçlarını doğurabilir [458]. Ancak öngörülemezlik koşulunun oluşup oluşmadığı sorununun tarafların söz konusu *"öznel özelliklerinin"* dikkate alınması suretiyle bir çözüme kavuşturulması istendiğinde bahsi geçen öngörülemezlik ilkesi *"nisbi"* bir nitelik göstereceği için bu bağlamda bir değerlendirme yapılırken nasıl bir ölçütün kullanılması gerektiği hususunun da açıklığa kavuşturulması gerekmektedir.

Öğretide bizim de kabul ettiğimiz bir görüşe göre; önceden öngörülemezliğin tespiti aşamasında *"nesnel (objektif)"* bir ölçütün kullanılması gerekir ve buradan hareketle öngörülemezliğin oluşup oluşmadığı sorununun çözümü için tarafların özellikleri açısından yapılacak bir değerlendirilmede *"soyut bir değerlendirmenin"* kabul edilmesinin bu noktada amaca daha fazla hizmet eden bir yaklaşım olduğu söylenebilir[459]. Buna göre burada önemli olan tarafların subjektif düşünceleri değildir, zira gelecekte yaşanabilecek durum değişikliklerini tahmin etmek kişilerin öznel özelliklerine göre değişkenlik gösterir ve dolayısıyla bu değerlendirmede göz önünde bulundurulması gereken husus *"objektif öngörülebilirliktir"*[460]. Belirtmek gerekir ki özellikle tacirlerin uyarlama talebiyle açmış oldukları davalarda Yargıtay'ın da öngörülemezlik koşulunun oluşup oluşmadığının tespiti bakımından soyut değerlendirmeyi tercih ettiği gözlenmektedir[461]. Yapmış olduğu soyut değerlendirmenin

---

[458] **BISCHOFF,** s. 206; **GÜRSOY,** s. 112; **KAPLAN,** s. 144-145; **ARAT,** s. 107; **TANDOĞAN,** C. 2, s. 245-246; **GÜMÜŞ,** Genel Hükümler, s. 898; **BAYSAL,** s. 283; **ÖZYAKIŞIR,** s. 242; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 300.

[459] **GÜRSOY,** s. 112; **ARAT,** s. 107; **BAYSAL,** s. 283-287; **ÖZYAKIŞIR,** s. 242. Öğretide yer alan bazı yazarlara göre ise; bu noktada subjektif bir ölçünün kullanılması gerekir, bkz. **ERMAN,** Beklenilmeyen Haller, s. 77; **SUNGURBEY,** s. 173.

[460] **ARAT,** s. 107; **GÜRSOY,** Clausula, 112-113; **BAYSAL,** s. 287.

[461] *"...TTK. 18/1. maddesinde A.Ş.'lerin tacir oldukları açıklanmıştır. Aynı Yasanın 20/II maddesinde de her tacirin ticaretine ait faaliyetlerinde basiretli bir iş adamı gibi hareket etmesi gerekir. Basiretli bir iş adamı gibi davranma yükümü aslında objektif bir özen ölçüsü getirmekte ve tacirin ticari işletmesiyle ilgili faaliyetlerinde, kendi yetenek ve imkanlarına göre ondan beklenebilecek özeni değil aynı ticaret dalında faaliyet gösteren tedbirli, öngörülü bir tacirden beklenen özeni göstermesinin gerekli olduğu kabul edilmektedir. Gerekli tedbirleri almadan sözleşme yapan ve borç altına giren tacirin alabileceği*

bir sonucu olarak da yüksek mahkeme, sözleşme tarafının tacir sıfatını haiz olmasını göz önünde bulundurmak suretiyle bu kimsenin ifa aşamasında ileri sürdüğü kişisel nedenlerini ve genel anlamda öznel özelliklerini dikkate almamaktadır[462]. Bu noktada Yargıtay, TTK. m. 18/2'de düzenlenen; *"Her tacirin, ticaretine ait bütün faaliyetlerinde basiretli bir iş adamı gibi hareket etmesi gerekir"* hükmünden hareket ederek tacirler bakımından öngörülebilir alanı tam anlamıyla ve mutlak bir biçimde yok etmekte; bir başka ifadeyle uyarlama talebinde bulunan tacir taraf lehine öngörülemezlikten bahsedilebilmesinin mümkün olmadığını kabul etmekte ve bunun bir sonucu olarak da tacirlerin uyarlama talebinde bulunabilme imkanını ortadan kaldırmaktadır.

Yargıtay'ın uyarlama davasını açan tacir taraf açısından öngörülemezliği bu derece mutlak ve sert bir biçimde ortadan kaldırarak uyarlama imkanını engellemesi öğretide eleştirilmektedir ve gerçekten kanaatimizce de yüksek mahkemenin

---

tedbirlerle önleyebileceği bir imkansızlığa dayanması kabul edilebilecektir durum değildir. Ülkemizde 1958 yılından beri devalüasyonlar ilan edilmekte sık sık para ayarlamaları yapılmakta, Türk parasının değeri dolar ve diğer yabancı paralar karşısında düşürülmektedir. Ülkemizdeki istikrarsız ekonomik durum tacir olan davacı tarafından tahmin olunabilecek bir keyfiyettir. Somut olayda uyarlamanın koşullarından olan öngörülmezlik unsuru oluşmamıştır..." Yargıtay HGK.'nun 07.05.2003 T. 2003/332 E. ve 2003/340 sayılı kararı **(E.T: 01.11.2022, Corpus).** *"...Davacı da TTK. 18/1 maddesi hükmüne göre tacir olduğuna göre aynı yasanın 20/II maddesine göre de her tacirin ticaretine ait faaliyetlerinde basiretli bir iş adamı gibi hareket etmesi gerekir. Gerekli tedbirleri olmadan sözleşme yapan ve borç altına giren tacirin alabileceği tedbirlerle önleyebileceği bir imkansızlığa dayanması kabul edilebilecek bir durum değildir. Ülkemizdeki istikrarsız ekonomik durum, tacir olan davacı tarafından tahmin olunabilir bir keyfiyet olduğu halde, uzun süreli bir kira sözleşmesinde aylık kira bedeli döviz üzerinden kararlaştırılmıştır. Somut olayda uyarlamanın koşullarından olan öngörülmezlik unsuru oluşmamıştır. Açıklanan gerekçelerle davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm tesisi usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirir..."* Yargıtay 13. HD.'nin 10.06.2003 T. 2003/3622 E. ve 2003/7636 K. sayılı kararı **(E.T: 01.11.2022, Corpus).**

[462] Belirtmek gerekir ki sağlamış olduğu faydaların yanı sıra elbette soyut değerlendirme ölçütünün birtakım sakıncaları da bulunmaktadır. Bu doğrultuda, soyut değerlendirmenin önemli bir sakıncası, bu yöntemin mutlak ve katı bir biçimde uygulanması durumunda her durum değişikliğinin öngörülebilir olarak kabul edilebilmesi riskini içerisinde barındırmasıdır. Mezkur sakıncayı önleyebilmenin yolu ise soyut değerlendirme yapılırken durumun gereklerinin ve kişinin öznel niteliklerinin yol gösterici yardımcı kriterler olarak dikkate alınmasıdır; **BAYSAL,** s. 286.

öngörülemezlik koşulunun gerçekleşip gerçekleşmediğinin tespiti adına yapmış olduğu soyut değerlendirmede tacir olma sıfatından kaynaklanan basiretli tacir gibi davranma yükümlülüğünü tek ölçüt olarak kullanması doğru bir yaklaşım değildir[463]. Zira böyle bir yaklaşım, daha önce de ifade edildiği üzere, tacir davacı yönünden öngörülemezlik alanını (ve bunun bir sonucu olarak da uyarlama imkanını) tamamen ortadan kaldırmaktadır. Ancak basiretli bir tacir gibi davranma yükümlülüğü, iktisadi yaşam bakımından tacirin öngöremeyeceği alanı oldukça daraltsa da tamamen ortadan kaldıran bir nitelik göstermemektedir[464]. Dolayısıyla kanaatimize göre bir tacir örneğin kurmuş olduğu bir kira sözleşmesi bakımından TBK. m. 138'den doğan uyarlama hakkını kullanmak istediğinde, bu kimsenin tacir olduğu hususu elbette göz önünde bulundurulacak, ancak bununla birlikte somut olay bakımından kendisiyle aynı konumda bulunan makul bir kimsenin (hatta başka bir tacirin) yaşanan durum değişikliklerini öngöremeyecek olması sonucuna varılması halinde, öngörülemezlik koşulunun gerçekleştiği kabul edilerek, (TBK. m. 138'de düzenlenen diğer koşulların da somut olayda mevcut olması koşuluyla) uyuşmazlığa konu kira sözleşmesinin değişen koşullara uyarlanmasına karar verilecektir[465].

---

[463] **BAYSAL,** s. 285; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 300-301.

[464] **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 301. Aynı zamanda bkz. **GÜMÜŞ,** Genel Hükümler, s. 828-830.

[465] Aynı görüşte bkz. **İNCEOĞLU,** C. 2, s. 166; **BAYSAL,** s. 285; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 300-302; **ÖZYAKIŞIR,** s. 242-243. Yargıtay'ın ekonomik krize dayanan ve davacı tarafın tacir olduğu uyarlama taleplerini TTK. m. 18/2'yi kesin bir uyarlama engeli olarak görmek suretiyle reddeden kararlarını da bu kapsamda okumak gerekir kanaatindeyiz: *"...tacir olan davacı basiretli tacir gibi davranma yükümlülüğü çerçevesinde münhasır limana ilişkin kullanım izni sözleşmesini imzaladığından ve davacının davadaki talebi irtifak hakkı kullanım bedelinin uyarlanmasına ilişkin olduğundan, bu itibarla, yukarıda açıklanan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 138. Maddesinde belirtilen uyarlama davalarında uygulanması gereken şartların davacının iddiası ve mevcut delillere göre oluşmadığından bahisle davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde davanın kısmen kabulüne karar verilmiş olması usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirir..."* Yargıtay 3. HD.'nin 02.06.2021 T. 2021/3302 E. ve 2021/5923 K. sayılı kararı **(E.T: 08.11.2022, Corpus).** Benzer bir diğer karar için bkz. Yargıtay 23. HD.'nin 31.05.2017 T. 2015/6940 E. ve 2017/1638 K. sayılı kararı **(E.T: 08.11.2022, Corpus).**

D) Durum Değişikliklerinin Borçlu Taraftan Kaynaklanmamış Olması

Uyarlama imkanının somut olay bakımından söz konusu olabilmesi için, işlem temelinin çökmesine sebep olan olgunun uyarlamayı talep edecek olan borçlu taraftan kaynaklanmamış olması gerekmektedir[466]. Dolayısıyla durum değişikliğinin ortaya çıkması noktasında sözleşmenin borçlu (mağdur) tarafının bir katkısı bulunuyorsa, bahsi geçen taraf uyarlamayı talep edebilme imkanından mahrum kalacaktır[467].

Her ne kadar şimdiye dek Türk Hukuk öğretisindeki birçok yazar tarafından bu şart *"durum değişikliğinin ortaya çıkmasında borçlu tarafın kusurunun bulunmaması şartı"* şeklinde ifade edilmiş olsa da[468] bu noktada kusur kavramı altında bir değerlendirmede bulunmak, işlem temeli öğretisinin yapısı ile tam anlamıyla bağdaşır bir nitelik göstermeyecektir[469]. Zira bu noktada teknik açıdan kusur kavramının içerisinde değerlendirilemeyen ve bununla birlikte yine de borçlu tarafın etki alanından kaynaklanan bir davranış da pekala söz konusu olabilir ve dolayısıyla böyle bir durumda yalnızca kusur kavramı çerçevesinde bir değerlendirmede bulunmak uyarlama imkanını saf dışı bırakabilir[470]. Kanun koyucu da uyarlama kurumuna ilişkin olan TBK. m. 138'deki düzenlemeyi ihdas ederken bu endişeleri giderecek nitelikte bir yöntem

---

[466] Örn. eser sözleşmesindeki yüklenici tarafın bir eser meydana getirmeyi yüklendiği inşaat alanında, zemin etüdü sırasında borçlu taraftan (yükleniciden) kaynaklanan bir sebeple büyük bir çöküntünün ortaya çıkması durumunda borçlu taraf sözleşmenin uyarlanmasını talep edebilme imkanına sahip olamayacaktır, **OĞUZMAN/ÖZ,** s. 209.

[467] **EREN/DÖNMEZ,** s. 2593.

[468] **ERMAN,** Beklenilmeyen Haller, s. 85; **ARAT,** s. 135; **KAPLAN,** s. 152; **ÖZYAKIŞIR,** s. 243; **BAYSAL,** s. 289.

[469] **BASTIAN,** s. 35-36; **İNCEOĞLU,** C. 2, s. 169; **BAYSAL,** s. 289-290.; **TİLE,** 140-142; **ÖZYAKIŞIR,** s. 243.

[470] Örn. bir borç ilişkisi çerçevesinde temerrüde düşmesinin ardından kendisini ani ve beklenmedik bir ekonomik krizin içerisinde bulan borçlu tarafın, her ne kadar ekonomik krizin ortaya çıkmasında herhangi bir etkisi ve dolayısıyla kusuru bulunmasa da temerrüde kendi kusuruyla düşmesi münasebetiyle bu noktada sözleşmenin uyarlanmasını talep edebilme imkanı (kusursuzluğunu ispat etmediği müddetçe) bulunmayacaktır, **OĞUZMAN/ÖZ,** s. 209; ayrıca bkz. **BRAUNSCHNEIDER,** s. 270.

benimsemiş, maddede kusur kavramından hiç bahsetmeyerek, *"...borçludan kaynaklanmayan bir sebeple..."* ifadesini kullanmıştır.[471] Gerçekten bir durum değişikliğinin meydana gelmesine neden olunması ile değişikliğin ortaya çıkması bakımından kusurunun mevcut olması halleri birbirlerinden ayrı değerlendirilmesi gereken iki farklı kavramdır[472]. Dolayısıyla madde metninde kullanılan mezkur ifadeyle bu şart *"kusur kavramının etki alanından çıkarılmış"* ve uyarlamanın talep edilebilmesi için borçludan kaynaklanmayan (başka bir ifadeyle borçlunun sorumluğunda olmayan) bir durum değişikliğinin söz konusu olması gerektiği hususu son derece isabetli bir biçimde kanun koyucu tarafından tespit edilmiştir.

Bununla birlikte belirtmek gerekir ki uyarlama imkanının söz konusu olabilmesi için yaşanan durum değişikliğinin borçlu taraftan kaynaklanmaması gerektiği kuralının çok sıkı ve istisnasız bir biçimde uygulanmaması gerekir. Buna göre, somut olayın özelliklerini de göz önünde bulundurmak şartıyla, durum değişikliklerinin ortaya çıkması bakımından "*hafif ihmali bulunan"* ya da işlem temelinin çöküşünü *"ağırlaştıran"* borçlu (mağdur) tarafın da uyarlamayı talep edebilme imkanının bulunduğunu kabul etmek kanaatimizce bu noktada çok daha doğru bir yaklaşım olacaktır[473]. Bununla birlikte kusursuzluğunu ispatlayan borçlu tarafa da sözleşmenin uyarlanmasını talep edebilme imkanı sağlanmalıdır[474].

---

[471] BAYSAL, yaşanan durum değişiklikleri bakımından alacaklı tarafın asla mağdur olmayacağı ve bu sebeple uyarlamayı talep edemeyeceği anlamına geldiği için madde metninde kullanılan borçlu kelimesinin yanıltıcı bir ifade olduğu, bu yanılgıyı ortadan kaldırmak için maddede borçlu yerine "mağdur" kelimesinin kullanılmasının çok daha doğru olduğu görüşündedir.; bkz. **BAYSAL,** s. 289-290. Aynı görüşte; **BURCUOĞLU,** Beklenmeyen Hal, s. 29.

[472] **GÜRSOY,** s. 154; **ARAT,** s. 136; **TOPUZ,** s. 246; **TİLE,** s. 142.

[473] **TİLE,** s. 144. Ayrıca bkz. **GÜMÜŞ,** Genel Hükümler, s. 897.

[474] **OĞUZMAN/ÖZ,** s. 209. Özellikle borçlu (veya alacaklı) temerrüdüne düşen taraf açısından, uyarlamayı talep edebilip edemeyeceği hususunun her somut olay bakımından kendi içerisinde değerlendirilmesi gereken bir mesele olduğu, özellikle aşırı ifa güçlüğüne ilişkin uyarlama taleplerinde uyarlama talep eden tarafın önceden borçlu temerrüdüne düşmüş olmasının kural olarak ifada temerrüde

Son olarak işlem temelinin çökmesinden önce borçlu tarafın temerrüde düşmesi halinin de bu konu kapsamında bir değerlendirmesinin yapılması gerekir. Böyle bir ihtimalde, borçlu taraf, her ne kadar borcu yerine getirmede temerrüde düşmüş olsa da işlem temelinin çökmesine bizatihi kendi davranışlarıyla sebebiyet vermemektedir. Ancak bu durumda şöyle bir sonuca varılabilir: İşlem temeli borçlu tarafın temerrüde düşmesinin ardından çökmüştür ve borçlunun borcunu zamanında ifa etmiş olması halinde bir aşırı ifa güçlüğüyle karşı karşıya kalmayacaktır. Öğretideki bizim de kabul ettiğimiz hakim görüşe göre[475], öngörülemez durum değişikliklerinin yaşanmasından (ve bunun bir sonucu olarak işlem temelinin çökmesinden) önce borçlunun temerrüde düşmesi halinde, borçlu tarafın işlem temelinin çökmesinden ve aşırı ifa güçlüğünden sorumlu olduğunu kabul etmek gerekir. Zira borçlu taraf her ne kadar böyle bir duruma kendi davranışlarıyla (bir başka ifadeyle kusuruyla) sebebiyet vermemiş olsa da borcunu zamanında ifa etmeyip borç ilişkisini devam ettirdiği için o sözleşmesel ilişki bakımından işlem temelinin çökmesine doğrudan bir katkı sağlamış bulunmaktadır. Söz konusu meseleye son zamanlarda verilen Yargıtay kararları çerçevesinde de bakılacak olursa, Yüksek Mahkeme'nin hem edimin ifasında temerrüde düşen sözleşme tarafının uyarlama imkanına sahip olamayacağı[476] hem de (vermiş olduğu bu kararla bir çelişki

---

düşülmüş edimlere ilişkin uyarlama talebini engellemesi gerektiği yönünde bir görüş için bkz. **GÜMÜŞ,** Mustafa Alper, Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri, Yetkin Yayınları, Ankara, 2021, s. 897.

[475] **GÜRSOY,** s. 154; **ERZURUMLUOĞLU,** Edimin Yerine Getirilememesi, s. 73; **KAPLAN,** s. 153**; BURCUOĞLU,** Beklenmeyen Hal, s. 11; **ARAT,** s. 137; **TİLE,** s. 143.

[476] Yargıtay 11. HD.'nin 26.06.2020 T. 2018/5089 E. ve 2020/3243 K. sayılı kararı, **(E.T: 10.11.2022, Corpus).** Mezkur karar bir sonraki dipnotta yer alan Yargıtay kararına kıyasla daha yeni tarihli olsa da biz bu kararın isabetli olduğunu düşünmüyoruz. Zira her ne kadar yeni tarihli kararında *"...uyarlamanın yapılabilmesi için (...) uyarlama talep edenin ifasında temerrüde düşmemesi gerekmektedir..."* şeklinde bir hüküm kurulmuş olsa da Yargıtay'ın temerrüde düşen tarafın temerrüde düşmede kusurunun olmadığını ispat etmesi halinde sözleşmenin uyarlanabileceğini kabul etmesi bu noktada çok daha uygun bir karar olacaktır. Zira Yargıtay'ın bu hususta oldukça keskin ve mutlak tavrı, uyarlama hakkının borçlu tarafın elinden alınması sonucunu doğurarak sözleşmenin uyarlanmasını talep eden ve aşırı ifa güçlüğü sebebiyle zor durumda olan ve belki de temerrüde düşmede kusursuz olduğunu ispatlayacak olan

oluşturacak şekilde) borçlunun temerrüde düşmesinin ardından tarafların sözleşmede öngörmüş olduğu temerrüt faizi oranının uyarlanabileceğini kabul ettiği[477] yönünde kararlar verdiği görülmektedir.

E) Borçlu Taraftan İfanın İstenmesinin Dürüstlük Kuralı Gereğince Beklenemez Olması

1) Genel Açıklamalar

Sözleşmenin uyarlanması imkanının söz konusu olabilmesi için TBK. m. 138'de aranan şartlardan bir diğeri de borçludan ifanın istenmesinin dürüstlük kuralı gereğince *"beklenemez"* olmasıdır[478]. Ancak TBK. m. 138'de beklenilmezlik ilkesine kavramsal açıdan yer verilmemiş, kanun koyucu madde metninde dürüstlük kuralı üzerinden *"örtülü bir beklenilmezlik göndermesinde"* bulunmuştur[479]. Dolayısıyla TBK. m. 138'de kanun koyucu, beklenilmezlik tabirine lafzi açıdan yer vermeksizin, beklenilmezlik ilkesini uyarlamanın talep edilmesi için gerekli olan koşullardan birisi olarak kabul etmiştir[480].

Beklenilmezlik, Alman Hukuku'nda da uyarlamanın gerçekleşebilmesi için gerekli olan koşullardan birisi olarak kabul edilmektedir[481]. Gerçekten Alman Hukuku

---

tarafın durumunun daha da kötüleşmesine yol açacaktır. Sonuç olarak söz konusu durum, mahkeme eliyle, taraflar arasındaki sözleşme adaletinin sarsılmasına ve hakkaniyete aykırı bir sonucun ortaya çıkmasına sebebiyet verecektir.

[477] Yargıtay 11. HD.'nin 09.12.2019 T. 2019/4551 E. ve 2019/7940 K. sayılı kararı **(E.T: 10.11.2022, Corpus)**.

[478] Türk Borçlar Hukuku öğretisinde de sözleşmesel dengenin katlanılamaz ve çekilmez bir biçimde bozulması hususunun altı çizilerek ifanın beklenilmezliği kavramına atıfta bulunulmaktadır, **TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP,** s. 1006; **ANTALYA,** C. V/1-3, s. 328; **BAYSAL,** s. 296; **TİLE,** s. 145; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 139 vd; **GÜMÜŞ,** Genel Hükümler, s. 899.

[479] **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 139.

[480] TBK. m. 138'in metninde beklenilmezlik şartı, bu ifadeye açık bir şekilde madde metninde yer verilmeksizin; *"…sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguları, kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirir(se)…"* şeklinde yer almaktadır.

[481] **BRAUNSCHNEIDER,** s. 270. QUASS'a göre; Alman Hukuku'nda işlem temeli öğretisi bakımından ortaya atılan çok sayıda değerlendirmenin ana nedeni, *"mağdur tarafın sözleşmeye kurulduğu şartlarla*

bakımından da sözleşmenin uyarlanabilmesi için beklenilmezlik koşulunun aranması BGB.'nin 313. paragrafında yer alan; *"sözleşmenin kurulduğu haliyle ifası artık sözleşmenin taraflarından birinden, somut olayın bütün özelliklerine göre ve özellikle yasal ve sözleşmesel risk dağılımı anlayışına göre "beklenemez bir hal aldıysa" sözleşmenin uyarlanmasının talep edilebilmesi mümkündür"* ifadesinden açıkça anlaşılmaktadır[482]. BGB.'de yer alan söz konusu hükümle ifanın beklenilmezliğinin bir değerlendirmesi yapılırken, aynı zamanda somut olayın özelliklerinin ve bilhassa yasal ve sözleşmesel risk dağılımının bu noktada dikkate alınması gerektiğinin altı çizilmiş bulunmaktadır[483]. Belirtmek gerekir ki yasal ve sözleşmesel risk paylaşımı kurallarının öneminin ilgili paragrafta özel olarak vurgulanması, ifanın beklenilmezliği kavramının risk paylaşımı öğesine oldukça sıkı bir biçimde bağlı olduğunu gözler önüne sermektedir[484]. Bu nedenle, ifanın borçludan beklenemez olup olmadığının tespiti için yapılacak bir değerlendirmede öncelikle yasal ve sözleşmesel risk dağılımı kurallarının mevcut olup olmadığı araştırılacaktır. Yapılan araştırma neticesinde sözleşmede ya da kanunda risk dağılımına ilişkin bir hükmün varlığının saptanması durumunda, uyarlama

---

bağlı kalmasının beklenilmezliği (Unzumutbarkeit)" kriteridir. Ancak, bu kriter, hukuksal durumları (belirli koşullar altında) tanımlayan bir niteliği haiz değildir. Zira, beklenilmezlik kriteri, tarafların karşılıklı menfaatlerinin kapsamlı bir biçimde değerlendirilmesine kapı aralayan bir özellik gösterir; **QUASS,** Guido, Die Nutzungsstörung Zur Problematik der Störung des Verwendungszwecks und des Wegfalls der Geschäftsgrundlage (Schriften zum Bürgerlichen Recht, Band 281), Duncker & Humblot GmbH, Berlin, 2003, s. 27-28.

[482] BGB.'nin 313. Paragrafının birinci fıkrasında beklenilmezlik kavramıyla ilgili olan ifade kanun koyucu tarafından şu şekilde kaleme alınmış bulunmaktadır; *"...soweit einem Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, das Festhalten am unveränderten Vertrag* ***nicht zugemutet*** *werden kann..."*

[483] Alman Hukuku'na göre BGB.'nin 313. Paragrafında sözleşmesel ve yasal risk paylaşımı kuralları ifadesi düzenlenmemiş olsaydı bile, sözleşmenin uyarlanması açısından bu tür kuralların yine de göz önünde bulundurulması gerektiği görüşü ön plana çıkmaktadır. bkz. **ARAT,** s. 92; **İNCE,** Nurten, Alman Hukuku'nda İfa imkansızlığı ile İşlem Temelinin Bozulması Arasındaki İlişki, Legal Hukuk Dergisi, C. 14, S. 165, Y. 2016, s. 4860.

[484] **BAYSAL,** s. 297; **TİLE,** s. 148-149; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 140. Ayrıca bkz. **ARAT,** s. 92.

bakımından öncelikle bu kurallar dikkate alınacaktır[485]. Buna karşılık yasal veya sözleşmesel bir risk dağılımı kuralının saptanamaması durumunda ise somut olayın özellikleri dikkate alınmak suretiyle ifanın sözleşmenin kurulduğu zamandaki haliyle yerine getirilmesinin dürüstlük kuralına göre beklenebilir bir nitelik taşıyıp taşımadığı noktasında bir değerlendirme yapılır. Yapılan değerlendirme neticesinde ifanın sözleşmenin kurulduğu zamandaki haliyle, mağdur (borçlu) tarafından yerine getirilmesinin *"beklenilmez"* olduğu kanaatine varılması durumunda, TBK. m. 138 hükmünde öngörülen uyarlamanın gerçekleştirilebilmesi için gerekli olan diğer koşullar da somut olayda kümülatif olarak mevcutsa, ilgili sözleşme hakim tarafından değişen koşullara uyarlanır.

BGB'nin aksine, ifanın beklenilmezliği kavramının değerlendirilmesi bakımından özellikle yasal ve sözleşmesel risk paylaşımı kurallarının dikkate alınması gerektiğine ilişkin bir ifadeye TBK. m. 138'in lafzında rastlanmamaktadır. Öğretide TBK. m. 138 hükmü açısından böyle bir tercihte bulunulmasının sebebinin; kanun koyucunun, tarafların sözleşmeye koyacakları uyarlama hükümleriyle uyarlama talebinde bulunulması imkanını zorlaştırma veya imkansızlaştırma ihtimalini sıfıra indirme düşüncesi olduğu dile getirilmektedir[486]. Ancak hemen belirtmek gerekir ki kanun koyucu tarafından madde metninde böyle bir ifadeye yer verilmemiş olması, ifanın beklenilmezliği kavramının değerlendirilmesinde yasal ve sözleşmesel risk paylaşımı kurallarının göz önünde bulundurulmayacağı anlamına gelmemelidir. Dolayısıyla TBK. m. 138'in lafzında kavramsal olarak açıkça yer almamış olsa da gerçekleşen riskin, yapılacak değerlendirme sonucunda ancak sözleşmesel veya yasal

[485] **BAYSAL,** s. 297-298.

[486] **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 139. ARAT ise meseleyi bir başka açıdan değerlendirmektedir; yazara göre, kanun koyucunun madde hükmünün lafzında yasal ve sözleşmesel risk paylaşım kuralları bakımından böyle bir tercihte bulunmuş olması bir *"eksiklik"* olarak nitelendirilmemelidir, zira taraflar zaten sözleşme özgürlüğü ilkesi çerçevesinde diledikleri düzenlemeyi yapabilme muhtariyetine sahiptir; **ARAT,** s. 92.

risk paylaşımı kurallarının dışında kalması durumunda TBK. m. 138 uyarınca bir uyarlama imkanının mevcut olmasından bahsedilebilir[487].

Bununla birlikte, *"uyarlamanın ikincilliği ilkesi"* ve TBK. m. 138'in *"emredici bir hüküm niteliği göstermemesi"* de yasal ve sözleşmesel risk paylaşım kurallarının beklenmezlik şartı bakımından göz önünde bulundurulması gereken kriterler olduğuna işaret etmektedir[488]. Uyarlamanın ikincilliği ilkesi, TBK. m. 138'de düzenlenen uyarlama kurumunun yasal veya sözleşmesel bir risk paylaşımı kuralıyla devre dışı kalmadığı müddetçe uygulama alanı bulduğuna işaret eden bir hukuksal kavram olarak tarif edilebilir[489]. Dolayısıyla ortaya çıkan bir uyuşmazlık bakımından, sözleşmede veya kanunda bir uyarlama hükmü mevcutsa, uyarlamanın ikincilliği ilkesi uyarınca TBK.'nın 138. maddesi uygulama dışı kalacak ve uyarlama sözleşmede veya yasada yer alan uyarlama hükümleri baz alınarak yapılacaktır[490]. TBK. m. 138'in emredici nitelikte olmaması ise uyarlamanın ikincilliği ilkesini tamamlayan bir nitelik göstermektedir. Bir başka ifadeyle söz konusu hukuksal kavram, sözü edilen madde hükmünde düzenlenen uyarlamaya ilişkin koşulların emredici karakterde olmadığını, bu nedenle tarafların kendi aralarında yapacakları bir anlaşmayla bu hükümleri hafifletme veya ağırlaştırma imkanına sahip olduklarını ifade eder[491]. Meseleye yargı kararları ışığında bakılacak

---

[487] **BAYSAL,** s. 299-300; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 140.

[488] **BAYSAL,** s. 300; **TİLE,** s. 149; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 146; TBK. m. 138 hükmünün emredici bir nitelik taşıdığı yönünde bir görüş için bkz. **ALTOP,** Atilla, Aşırı İfa Güçlüğünü Düzenleyen TBK. m. 138 Hükmü ile İlgili Bazı Tartışmalı Hususlara İlişkin Bir Değerlendirme, Prof. Dr. Galip Sermet Akman'a Armağan, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2020, s. 55-56.

[489] **BISCHOFF,** s. 180; **BAYSAL,** s. 299.

[490] Belirtmek gerekir ki söz konusu hükümlerden hiçbirinin somut olayda mevcut olmaması halinde ortaya çıkan sözleşme adaletine aykırı durumun yarattığı sorun, dürüstlük kuralına uygun bir biçimde yapılacak yeni bir risk dağılımına göre çözülür, **BAYSAL,** s. 299.

[491] Öğretideki baskın görüş, TBK. m. 138'de yer alan düzenlemenin, sözleşmenin zayıf tarafının korunması ve kamu düzeninin sağlanması gibi bir amaç taşımadığından hareketle, emredici bir hukuki düzenleme olarak kabul edilmemesi gerektiğini ileri sürmektedir; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN,** s. 564; **BAYSAL,** s. 301; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 146; **TİLE,** 149. İNCEOĞLU ise, Türk Borçlar Kanunu'nun

olursa, Yargıtay'ın vermiş olduğu kararlarda, tarafların risk paylaşımına ilişkin düzenledikleri sözleşme kayıtlarının öncelikli olarak uygulanması gerektiği Yüksek Mahkeme tarafından da açıkça ifade edilmiş bulunmaktadır[492].

Sonuç olarak Türk Borçlar Hukuku'nda da uyarlamanın şartlarından olan ifanın beklenemezliği kavramı değerlendirilirken, yasal ve sözleşmesel risk paylaşım kurallarının varlığının göz önünde bulundurulması zorunludur[493].

2) Sözleşmesel Uyarlama Hükümlerinin Varlığı

Borçlar Hukuku'na egemen olan sözleşme özgürlüğü ilkesinin bir sonucu olarak, tarafların birbirleriyle anlaşmak suretiyle sözleşmeye olumlu veya olumsuz uyarlama hükümleri koyabilmeleri mümkündür[494]. Sözleşme özgürlüğü ilkesi çerçevesinde ihdas ettikleri söz konusu uyarlama hükümleriyle taraflar, gelecekte ortaya çıkma ihtimali bulunan sözleşmesel riskleri hesaba katmak suretiyle söz konusu risklerin nasıl paylaştırılacağını veya bu risklere kimin katlanacağını tespit edebilmek adına bir çeşit

---

Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkındaki Kanun'un yedinci maddesine dayanak göstermek suretiyle, TBK. m. 138 düzenlemesini nisbi emredici bir hüküm olarak nitelendirmektedir, **İNCEOĞLU,** s. 164.

[492] *"Sözleşmenin yeni durumlara uyarlanması yapılırken önce sözleşmede, daha sonra kanunda bu hususta intibak (uyarlama) hükümlerinin bulunup bulunmadığına bakılır. Sözleşmede ve kanunda hüküm bulunmadığı takdirde sözleşmenin değişen hal ve şartlara uydurulmasının gerekip gerekmeyeceği incelenir."* Yargıtay 3. HD.'nin 19.06.2017 T. 2017/6433 E. ve 2017/10426 K. sayılı kararı. *"Çözme ve uyarlama konusu taraflarca sözleşmede öngörülmüş ya da kanunda özel bir kuralla düzenlenmiş ise bu ihtimalde hakim, sözleşme ya da kanun hükmünü gözetir ve uygular."* Yargıtay 13. HD.'nin 14.12.1990 T. 1990/5697 E. ve 1990/8708 K. sayılı kararı; **(E.T: 20.11.2022, Corpus)**.

[493] **BAYSAL,** s. 299-300; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 139-140; **TİLE,** s. 148-149.

[494] **BISCHOFF,** s. 95; **GÜRSOY,** s. 157; **ANTALYA,** C. V/1-3, s. 334-336; **ARAT,** s. 140 vd; **KAPLAN,** s. 142-143; **TOPUZ,** s. 278; **BAYSAL,** s. 302; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 149; **TİLE,** s. 150; **EREN/DÖNMEZ,** s. 2566-2587. Belirtmek gerekir ki geçmiş yıllarda yaşanan birtakım olumsuz nitelikteki sosyal, siyasal ve ekonomik gelişmeler, insanları (özellikle uzun süreli) sözleşmeleri kurarken daha temkinli hareket etmeye itmiş, bunun bir sonucu olarak da bir sözleşmenin kuruluşu aşamasında tarafları, yaşanacak olumsuz durum değişikliklerinin risklerini paylaşmak veya bir tarafa yüklemek amacıyla, kurmuş oldukları sözleşmede birtakım uyarlama hükümleri öngörmeye yönelmiştir, **BISCHOFF,** s. 90; **ARAT,** s. 126.

sözleşmeye müdahale mekanizması kurmayı amaçlamaktadır[495]. Dolayısıyla uyarlama hükümleriyle birlikte sözleşme dışı riskler sözleşmenin içeriğine dahil edilmiş olur ve böylelikle bahsi geçen riskler gerçekleştiğinde TBK. m. 138 hükmü değil, sözleşmede kararlaştırılan uyarlama hükümleri uygulama alanı bulur[496].

a) Sözleşmede Olumlu Bir Uyarlama Hükmünün Bulunması

Olumlu uyarlama hükümleriyle taraflar, bazen genel ve soyut bazense özel ve somut ifadeler kullanmak suretiyle kurmuş oldukları sözleşmeye uyarlama imkanını öngören hükümler koyarlar[497]. Bu hükümlerin taraflarca ihdas edilmesindeki amaç, TBK. m. 138'e ikame niteliğinde olan bir sözleşmeye müdahale mekanizması kurmak ve bunun sonucunda istenilen doğrultuda sözleşmenin içeriğine müdahalede bulunmaktır[498].

Bu noktada belirtmek gerekir ki her ne kadar sözleşme özgürlüğü ilkesi çerçevesinde, taraflara, kurmuş oldukları sözleşmeye olumlu uyarlama hükümleri

---

[495] **BISCHOFF,** s. 90; **ARAT,** s. 125; **BAYSAL,** s. 302; **KAPLAN,** s. 116**; TOPUZ,** s. 277; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 152. BURCUOĞLU ise sözleşmede bir uyarlama hükmü bulunması kriterinin *"ilginç"* olduğunu dile getirmektedir. Zira yazara göre; uyarlama, taraflarca öngörülemeyen durum değişiklikleri neticesinde gündeme geldiği için, tarafların söz konusu değişiklikleri önceden öngörerek sözleşmeye buna ilişkin hükümler koymasının beklenebilir bir durum olarak kabul edilmesi bir hayli ilginçtir, **BURCUOĞLU,** Beklenmeyen Hal, s. 63.

[496] **BAYSAL,** s. 302; **TİLE,** s. 148; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 152. Sözleşmesel uyarlama hükümlerinin mevcudiyetinin sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin genel hükmü bertaraf edeceğine ilişkin BGB. 313 çerçevesinde yapılan bir değerlendirme için bkz. **BASSENGE / BRUDERMÜLLER / ELLENBERGER / GÖTZ / GRÜNEBERG / SPRAU / THORN / WEIDENKAFF / WEIDLICH,** s. 532; **KRÜGER,** s. 1799; **BRAUNSCHNEIDER,** s. 268.

[497] **ARAT,** s. 140; **ANTALYA,** C. V/1-3, s. 335; **BAYSAL,** s. 303; **EREN/DÖNMEZ,** s. 2586-2587. Örneğin, sözleşmeyle yüklenilen para ediminin, rizikonun gerçekleşmesi durumunda altın değer kaydı ya da yabancı para üzerinden kendiliğinden değişmesini öngören sözleşmesel kayıtlar olumlu uyarlama hükümlerine vücut verir. Aynı şekilde, uygulamada sıklıkla karşılaşılan para ediminin meblağının TÜFE ve ÜFE endeks kayıtlarına göre belirlenmesine yönelik konulan sözleşme kayıtları da olumlu uyarlama hükümlerine örnek olarak gösterilebilir, **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 153. Öğretide TİLE, para ediminin meblağının TÜFE ve ÜFE endeks kayıtlarına göre belirlenmesine ilişkin sözleşmesel uyarlama hükümlerini, *"otomatik uyarlama kaydı"* şeklinde nitelendirmektedir; **TİLE,** s. 153.

[498] **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 132.

koyabilme imkanı bahşedilmiş olsa da bu noktada mutlak ve sınırsız biçimde kullanılabilecek bir imkandan bahsedilmesi söz konusu değildir. Gerçekten bazı emredici kanun hükümlerinin, özellikle tarafların endeks değer kaydı hükümleri koymak suretiyle sözleşmeye müdahalede bulunma imkanını kısıtlaması mümkündür. Bu mesele bakımından verilebilecek en temel örnek konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin olan TBK. m. 344 hükmüdür. TBK'nun emredici nitelik gösteren 344. hükmüne göre, konut ve çatılı işyeri kiraları bakımından kararlaştırılan kira bedeli artışına ilişkin olumlu uyarlama hükümleri, söz konusu hükmün belirlemiş olduğu sınırlar çerçevesinde geçerli olacaktır[499].

Sonuç olarak yapılan değerlendirme neticesinde, sözleşmenin kurulduğu şartlarla ifasının borçludan beklenemez olduğu sonucuna varılması durumunda, eğer sözleşmede olumlu bir uyarlama hükmü mevcutsa, TBK.'nın 138. madde hükmü devre dışı kalacak ve sözleşme tarafların kararlaştırdığı olumlu uyarlama hükmü göz önünde bulundurulmak suretiyle değişen koşullara uyarlanacaktır[500].

b) Sözleşmede Olumsuz Bir Uyarlama Hükmünün Bulunması

Kurulan sözleşmede olumsuz bir uyarlama hükmünün öngörülmüş olması, tarafların, gelecekte sözleşmesel bir rizikonun gerçekleşmesi durumunda bile ilgili sözleşmenin içeriğinin değişmeyeceği hususunda bir anlaşmaya varmış olmaları sonucunu doğurmaktadır. Böylelikle taraflar hem TBK.'nın 138. madde hükmünü hem de her türden sözleşmenin uyarlanmasını imkanını aralarında anlaşarak devre dışı

[499] **TOPUZ,** s. 169: **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 153.

[500] Belirtmek gerekir ki bazı istisnai durumlarda, taraflarca olumlu veya olumsuz bir uyarlama hükmü öngörülmüş olmasına rağmen, kurulan sözleşme bakımından TBK. m. 138 hükmünün yine de uygulama alanı bulması gündeme gelebilecektir. Buna göre, eğer sözleşmede yer alan uyarlama hükümlerinin ifası öngörülemeyen durum değişiklikleri nedeniyle beklenemez hale gelmişse söz konusu hükümlerin değişen koşullara uyarlanabilmesi söz konusu olabilecektir; **BURCUOĞLU,** Beklenmeyen Hal, s. 12; **BAYSAL,** s. 304; **TİLE,** s. 155.

bırakmış olurlar[501]. Dolayısıyla sözleşmede yer alan uyarlama hükümleri olumsuz uyarlama hükmü niteliğindeyse taraflar, koşulların değişmesi halinde dahi sözleşmenin uyarlanmayacağını noktasında bir karara varmış olacağından, sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması söz konusu olmayacaktır[502].

Belirtmek gerekir ki tarafların sözleşmeye koydukları olumsuz uyarlama hükümleri *"açık"* olabileceği gibi *"örtülü"* bir biçimde düzenlenmiş de olabilir. Örneğin uzun süreli bir sözleşme akdeden taraflar, gelecekte gerçekleşme ihtimali yüksek olan durum değişikliklerini öngörmelerine rağmen, sözleşmenin kararlaştırdıkları şekilde uyarlanmasına imkan veren bir olumlu uyarlama hükmünü ilgili sözleşmenin içeriğinde düzenlememiş ve tüm sözleşme süresi boyunca sabit bir kira bedeli ödenmesini kararlaştırmış olabilirler. Tarafların kurmuş oldukları sözleşmenin içeriği bakımından söz konusu örnekte böyle bir tercihte bulunmuş olması, kurulan sözleşmeye hakimin müdahalede bulunmasını istemedikleri anlamını taşır ve dolayısıyla böyle bir durumda taraflar aslında sözleşme süresi boyunca sabit bir kira bedelinin ödenmesini istemek suretiyle örtülü bir olumsuz uyarlama hükmünü sözleşmede kararlaştırmış olurlar[503]. Sözleşme taraflarının kurmuş oldukları uzun süreli sözleşmelerde bedele ilişkin olumlu bir uyarlama hükmüne yer vermeyerek (otomatik olarak) örtülü bir olumsuz uyarlama hükmü kararlaştırmış olmaları, daha çok konut ve

[501] **BISCHOFF,** s. 105-106; **ARAT,** s. 147; **KAPLAN,** s. 120; **ANTALYA,** C. V/1-3, s. 335; **BAYSAL,** s. 304; **TİLE,** s. 154; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 154. "*Kira sözleşmesinin 4.maddesinde artış oranı belirlendiğine ve sözleşmenin 11.maddesi ile de kiralayan kira uyarlama davası açmayacağını peşinen kabul ettiğine göre sözleşme hükümleri uyarınca isteme konu dönem kirasının belirlenmesi gerekirken, sözleşme süresinin dolmadığı göz ardı edilerek yazılı şekilde hak ve nesafet esaslarına göre kira bedelinin belirlenmesi doğru değildir."* Yargıtay 6. HD.'nin 02.11.2015 T. 2015/5776 E. ve 2015/9282 K. sayılı kararı, **(E.T: 25.11.2022, Corpus)**.

[502] Taraflar sözleşmeye koydukları olumsuz uyarlama hükümleriyle uyarlama kurumunun işletilmesini imkansız kılmayı amaçlamaktadır, dolayısıyla böyle bir durumda koşullar olumsuz surette ne ölçüde değişirse değişsin kurulan sözleşme uyarlamaya maruz bırakılmadan ayakta kalacaktır, **KAPLAN,** s. 120; **ARAT,** s. 145; **BAYSAL,** s. 304.

[503] **TOPUZ,** s. 171; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 154; **TİLE,** s. 149.

çatılı işyeri kira sözleşmeleri bakımından önem arz eden bir meseledir. Bu noktada söz konusu meseleye atfedilen önemin sebebini TBK'nun. 344. maddesinin üçüncü fıkrasında aramak gerekir, zira mezkur madde hükmü tarafların bu şekilde düzenlemiş olduğu uyarlama hükümlerine sınırlama getiren bir nitelik göstermektedir[504]. Mezkur madde hükmüne göre uzun süreli bir konut veya çatılı işyeri sözleşmesi akdeden taraflar, kararlaştırdıkları kira bedelinin artırılmasına ilişkin olumlu bir uyarlama hükmü ihdas etmemişse, bu durumda TBK. m. 138'in uygulanmasını devre dışı bırakacak olumsuz bir uyarlama hükmünün mevcudiyeti söz konusu olsa bile, sözleşme süresinin ve bahsi geçen olumsuz uyarlama hükmünün uygulanmasının beşinci yılının dolmasıyla birlikte, TBK. m. 345/2'ye göre[505] kira tespit davasının açılabileceği tarihe dek, sözleşmede yer alan olumsuz uyarlama hükmünün uygulanması muvakkaten askıya alındığı kabul edilmektedir[506]. Hemen belirtmek gerekir ki kira tespit davasını açma süresinin sona ermesiyle, sözleşmede yer alan olumsuz uyarlama hükmü için söz konusu olan askı hali ortadan kalkacak ve hüküm ileriye doğru hüküm ve sonuçlarını doğurmaya devam edecektir.

Son olarak önemle altını çizmek gerekir ki sözleşmede yer alan hem olumlu hem de olumsuz uyarlama hükümlerine rağmen yine de uyuşmazlığa konu somut olay

---

[504] TBK. m. 344/3'ün düzenlemesi şu şekildedir: *"Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılıp 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, hakim tarafından tüketici fiyat endeksindeki on iki 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."*

[505] Kira bedelinin belirlenmesi (tespiti) davasına ilişkin olan TBK. m. 345'in ikinci fıkrası, kanun koyucu tarafından şu şekilde düzenlenmiştir: *"Ancak, bu dava, yeni dönemin başlangıcından en geç otuz gün önceki bir tarihte açıldığı ya da kiraya veren tarafından bu süre içinde kira bedelinin artırılacağına ilişkin olarak kiracıya yazılı bildirimde bulunulmuş olması koşuluyla, izleyen yeni kira dönemi sonuna kadar açıldığı takdirde, mahkemece belirlenecek kira bedeli, bu yeni kira döneminin başlangıcından itibaren kiracıyı bağlar."*

[506] **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 155.

bakımından TBK. m. 138'in uygulama alanı bulması ve dolayısıyla ilgili sözleşmenin mezkur genel hükümde yer alan koşullar çerçevesinde değişen koşullara uyarlanabilmesi de mümkündür. Böyle bir ihtimal, sözleşmede yer alan risk paylaşımına ilişkin olumlu veya olumsuz uyarlama hükümlerinin de uyarlamaya maruz kalmasının zorunlu olduğu durumlarda söz konusu olabilir[507]. Gerçekten olumlu veya olumsuz uyarlama hükümleri, bazı hallerde sözleşme adaletine aykırılık oluşturan durumlara çözüm üretememe ihtimalini bünyesinde barındırabileceği gibi, bu tür hükümlerin söz konusu adaletsizliğin daha da artmasına yol açabilmesi de mümkündür[508]. Dolayısıyla sözleşme adaleti açısından böyle tehlikeli bir ihtimalin önüne geçebilmek amacıyla, tarafların sözleşmeye koymuş oldukları olumlu ve olumsuz uyarlama hükümlerinin de TBK. m. 138 kapsamında uyarlanabilmesi imkanını kabul etmek gerekir[509].

3) Kanuni Bir Uyarlama Hükmünün Varlığı

Türk Borçlar Kanunu'nda uyarlamaya ilişkin genel düzenleme TBK. m. 138 hükmüdür. Bununla birlikte TBK. m. 138'in yanı sıra, kanunda uyarlamaya ilişkin

[507] **BURCUOĞLU,** Beklenmeyen Hal, s. 12; **BAYSAL,** s. 305; **TİLE,** s. Yargıtay da vermiş olduğu bir kararında; bazı durumlarda edimin ifasının aşırı derecede ağırlaşmasına rağmen hem olumlu hem de olumsuz uyarlama hükümlerinde ısrar edilmesinin TBK. m. 2/2 çerçevesinde hakkın kötüye kullanılması teşkil edeceğine karar vermiştir: *"...Bazen de sözleşmede olumlu ve olumsuz intibak kaydı bulunmakla beraber, bu kayda dayanılarak sözleşmenin kayıtla birlikte aynen uygulanmasını talep etmek MK. Md. 2/2 hükmü anlamında hakkın kötüye kullanılması manasına gelebilir. Böyle bir durumda sözleşmedeki intibak kaydına rağmen edimler arasında aşırı bir nispetsizlik çıkmışsa uyarlama yine yapılmalıdır..."* Yargıtay HGK.'nın 15.10.2003 T. 2003/599 E. ve 2003/599 K. sayılı kararı **(E.T: 28.11.2022, Corpus).**

[508] **BAYSAL,** s. 304.

[509] Öğretideki bazı yazarlara göre ise, olumlu veya olumsuz uyarlama hükümlerinin kendilerinden beklenen amacı gerçekleştirme ihtimalinin kalmaması durumunda, somut olay bakımından bir sözleşme boşluğunun mevcut olduğunun kabulü gerekir ve mezkur boşluk sözleşmenin tamamlanması kurumuna ilişkin olan hükümler göz önünde bulundurulmak suretiyle doldurulur; **TOPUZ,** s. 188; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 157.

olumlu veya olumsuz nitelikte düzenlenen özel hükümler de bulunmaktadır [510]. Belirtmek gerekir ki kanuni uyarlama hükümlerinin *"olumlu ve olumsuz uyarlama hükümleri"* şeklinde ikili bir ayrıma tabi tutulabilmesi mümkündür. Buna göre belli bazı durumlarda uyarlamaya imkan tanıyan kanun hükümleri olumlu; ahde vefa ilkesinin adeta bir teyidi şeklinde koşulların değişmesi halinde bile sözleşmenin aynen uygulanması öngören kanun hükümleri ise olumsuz kanuni uyarlama hükümleri olarak isimlendirilir[511].

a) Kanunda Yer Alan Olumlu Uyarlama Hükümleri

aa) Genel Bilgiler

Kanun koyucu Türk Borçlar Kanunu'nda, uyarlamaya ilişkin genel hüküm olarak kabul edilen TBK. m. 138 dışında, sözleşmenin uyarlanması sonucunu doğuran bazı özel düzenlemeler de getirmiştir. Söz konusu düzenlemeler, kanunda yer aldığından ve sözleşmenin uyarlanması sonucunu doğurduğundan dolayı, *"olumlu kanuni uyarlama hükümleri"* şeklinde isimlendirilmektedir. Kanunda olumlu bir uyarlama hükmünün mevcut olması halinde; sözleşmenin kurulmasından sonra gerçekleşen ve taraflarca öngörülemez bir nitelik gösteren durum değişiklikleri, kanunda düzenlenen ve sözleşmenin uyarlanmasına imkan veren özel hükmün sonuçlarının doğmasına sebep olur[512].

---

[510] **GÜRSOY,** s. 157; **KAPLAN,** s. 120; **ARAT,** s. 154; **TİLE,** s. 160; **EREN/DÖNMEZ,** s. 2587; **BAYSAL**, s. 316; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 171-172. eBK'dan beri var olan özel kanuni uyarlama hükümleri, bazı durumlarda uyarlamaya imkan tanıyarak ahde vefa ilkesinin sınırlandırılabileceği algısını oluşturması açısından oldukça büyük önem arz etmektedir, zira bu algının oluşması, uyarlamaya ilişkin genel hüküm olan TBK. m. 138'in hukuk dünyamıza kazandırılması açısından büyük rol oynamıştır, **ARAT,** s. 138.

[511] **BISCHOFF,** s. 119; **KAPLAN,** s. 128; **ARAT,** s. 132 ve 154. Alman Hukuku bakımından kanuni uyarlama hükümlerine ilişkin bir değerlendirme için bkz. **KRÜGER,** s. 1818-1819.

[512] **BISCHOFF,** s. 148**; KAPLAN,** s. 125; **ARAT,** s. 155; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 171-172; **EREN/DÖNMEZ,** s. 2587.

Kanunda belli bir sözleşme türüne ilişkin böyle bir özel uyarlama hükmünün bulunması durumunda, söz konusu özel hükmün esas alınması suretiyle ilgili sözleşme değişen koşullara uyarlanır[513]. Dolayısıyla böyle bir ihtimalde, uyarlamanın ikincilliği ilkesi gereğince, taraflar arasında gerçekleştirilecek olan risk paylaşımı kanunda yer alan özel uyarlama hükmü baz alınarak yapılır[514]. Ancak, eğer söz konusu yasal düzenlemenin somut olaya uygulanması sözleşme adaletine aykırı durumların oluşmasına yol açacaksa TBK. m. 138'in son çare olarak uygulama alanı bulmasının ve bu hüküm doğrultusunda sözleşmelerin değişen koşullara uyarlanabilmesinin gündeme geleceğinin de bu noktada önemle altının çizilmesi gerekir[515].

ab) Kira Sözleşmelerine İlişkin Olumlu Kanuni Uyarlama Hükümleri

Öğretide; araştırma konumuzu oluşturan kira sözleşmeleri bakımından söz konusu olabilecek olumlu kanuni uyarlama hükmüne; olağanüstü fesih başlığı altında düzenlenmiş olan, adi kira veya ürün kirası sözleşmelerinde kiracının ölümü halinde kiralayana veya kiracının mirasçılarına sözleşmeyi feshetme hakkı tanıyan TBK. m. 333 ve TBK. m. 371 örnek olarak gösterilmektedir[516]. Yine, adi kira ve ürün kirası sözleşmeleri bakımından kiracının iflası halinde sözleşmenin olağanüstü fesih yoluyla sona ereceğine ilişkin düzenlenen TBK. m. 332 ve m. 370 hükümlerinin de olumlu kanuni uyarlama hükmü kapsamında değerlendirilebileceği ifade edilmektedir[517].

---

[513] **BISCHOFF,** s. 69; **KAPLAN,** s. 125-126; **ARAT,** s. 131; **BAYSAL,** s. 317.

[514] Kanunda özel bir uyarlama hükmünün bulunması durumunda özel bir risk paylaşımı kuralının varlığından bahsedilir ve bu sebeple sözleşmenin uyarlanması bakımından genel hüküm olan TBK. m. 138 değil, söz konusu özel uyarlama hükmü uygulanır, **BAYSAL,** s. 317-318.

[515] **BAYSAL,** s. 318; **TİLE,** s. 161.

[516] **ARAT,** s. 156;

[517] Söz konusu kira sözleşmesinin uyarlanmasına ilişkin olumlu kanuni uyarlama hükümleri, *"belirli durumların ortaya çıkması halinde kanuni uyarlamanın"* türlerinden birisi olan "*kişiye bağlı durumların yaşanması halinde kanuni uyarlama"* alt başlığı çerçevesinde değerlendirilebilir. Bu konuda daha geniş bilgi için bkz. **BISCHOFF,** s. 148; **KAPLAN,** s. 125-126; **ARAT,** s. 155-157.

Yine öğretide, kira sözleşmesinin konusunun değişmesine neden olan durumlar bakımından da kanunda yer alan olumlu uyarlama hükümleri sebebiyle sözleşmenin değişen koşullara uyarlanmasının söz konusu olabileceği belirtilmektedir[518]. Bu bağlamda mülga BK.'nın sözleşme konusunun değişmesine ilişkin olumlu bir kanuni uyarlama hükmü niteliğinde olan 250. maddesinin birinci fıkrasını kısmen karşılayan TBK. m. 307 hükmünde[519]; kiracı tarafın, kiralananın kullanımını etkileyen ayıpların mevcudiyeti durumunda, söz konusu ayıpların kiraya veren tarafından öğrenilmesinden ayıbın giderilmesine kadar geçen süre için, kira bedelinden ayıpla orantılı biçimde hesaplanacak olan bir indirimin yapılmasını isteyebileceğini düzenlenmiştir.

Ayrıca öğretide, kanun koyucunun, TBK.'da kira sözleşmeleri bakımından bazı olağanüstü sebeplerin ortaya çıkması halinde de uyarlamanın gündeme gelebileceğini hükme bağladığı da kabul edilmektedir ve bu noktada ortaya çıkan durum değişikliğinin önemli sebep sayılabilmesi için ya öngörülemez bir nitelik taşıması ya da olağanüstü bir biçimde gerçekleşmiş olması gerekmektedir[520]. Bu bağlamda kira sözleşmeleri bakımından olağanüstü durum değişikliklerinin yaşanması halinde uyarlamaya imkan veren kanuni uyarlama hükmünün, ürün kirasına ilişkin olan TBK. m. 363/1 düzenlemesi olduğuna işaret edilmektedir[521]. Söz konusu madde hükmünde kanun koyucu; tarımsal nitelik taşıyan bir taşınmazın her zamanki veriminin, yaşanan olağanüstü felaket ya da doğal olaylar nedeniyle önemli ölçüde azalması durumunda

[518] **ARAT,** s. 158.

[519] **KAPLAN,** s. 126; **ARAT,** s. 158.

[520] ARAT, bu konuda olağanüstü (fevkalade) tabirini değil, önemli tabirini kullanmaktadır. Biz hem KAPLAN'ın hem de TBK. kanun koyucusunun tercih ettiği *"olağanüstü"* tabirini kullanmayı daha doğru buluyoruz, bkz. **KAPLAN,** s. 126-127; **ARAT,** s. 158-159.

[521] **ARAT,** s. 159; **BAYSAL,** s. 331; **TİLE,** s. 175.

kiracı tarafa, kiralayandan kira bedelinden bir miktar (orantılı) indirim yapmasını isteyebilme imkanı tanımaktadır[522].

Son olarak, öğretide, haklı sebebin varlığı halinde kira sözleşmeleri bakımından söz konusu olabilecek olumlu kanuni uyarlama hükümlerinden de bahsedilmektedir[523]. Kira sözleşmeleri açısından haklı sebebe dayanarak sözleşmenin uyarlanmasına imkan veren kanuni düzenlemeler; adi kira sözleşmesine ilişkin olan TBK. m. 331/1 ile ürün kirası sözleşmesine ilişkin olan TBK. m. 369/1 hükümleridir. Söz konusu düzenlemelerde; kira ilişkisinin devamını çekilmez hale getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, taraflardan her birine, kurulan sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uymak suretiyle her zaman feshedebilme imkanı tanınmıştır. Mezkur madde metinlerinde taraflara tanınmış olan fesih haklarını kullanmak suretiyle sözleşmeyi ileriye yönelik (ex nunc) sona erdirebilme imkanı, geniş anlamda sözleşmenin uyarlanması anlamına gelmekte ve böylelikle önemli sebeplerle sözleşmenin devamının çekilmez hale gelmesi durumunda sözleşmesel ilişkiyi ortadan kaldırılmaktadır. Bununla birlikte kira sözleşmesinin kurulmasının ardından ortaya çıkan somut uyuşmazlığın taraflar açısından haklı bir sebep teşkil edip etmeyeceğini, hakim, TBK. m. 4 çerçevesinde kendisine tanınan takdir yetkisini kullanmak suretiyle yapacağı bir değerlendirmenin sonucunda tespit edecektir[524]. Elbette hakim bu değerlendirmeyi yaparken durumun öneminden hareket edecek; hukuki güvenin, istikrarın ve sözleşme adaletinin sağlanması adına tarafların

---

[522] Yargıtay, her ne kadar kanun koyucu madde hükmünü uyarlama davasını düşündürecek biçimde kaleme almış olsa da böyle bir durumda açılacak olan davanın uyarlama değil kira bedelinden indirim davası olarak nitelendirilmesi gerektiği görüşündedir: *"...Davacının dava dilekçesinde davayı uyarlama davası olarak nitelendirmesi ve mahkemenin de buna katılması doğru değildir. Somut olayın özelliği itibariyle davacı 2007 yılında meydana gelen kuraklık sonucu zarar ettiğini ve bu nedenle bu yılın kirasında indirim yapılmasını talep etmekle, açılan davanın belirli bir yılın kirasından indirim yapılması talepli bir dava olduğunun kabulü gerekir..."* Yargıtay HGK.'nın 27.01.2010 T. 2010/14 E. ve 2010/15 K. sayılı kararı **(E.T: 02.12.2022, Corpus).**

[523] **KAPLAN,** s. 128; **ARAT,** s. 165.

[524] **BISCHOFF,** s. 150; **KAPLAN,** s. 128; **ARAT,** s. 165.

menfaatini de göz önünde bulunduracaktır[525]. Belirtmek gerekir ki özel olarak kira sözleşmelerine ilişkin olarak düzenlenen TBK. m. 331 hükmünün, sözleşmelerin değişen koşullara uyarlanması bakımından genel hüküm olarak düzenlenen TBK. m. 138 ile olan ilişkisine ileride ayrıca değinilecektir.

b) Kanunda Yer Alan Olumsuz Uyarlama Hükümleri

ba) Genel Bilgiler

Kanunda yer alan olumsuz uyarlama hükümlerinin sözleşmelerin değişen koşullara uyarlanması bakımından pek bir öneminin olmadığı söylenebilir; zira burada koşullarda gerçekleşen değişikliklere rağmen, sözleşmenin ayakta kalarak kurulduğu şartlarla aynen devam etmesi gerektiğine işaret eden kanun hükümleri söz konusudur[526]. Bir başka ifadeyle, bu tür hükümlerin, sözleşme şartlarının sonradan önemli ölçüde değişmesi nedeniyle sözleşmesel risk dağılımının taraflar arasında paylaştırılması açısından önemli bir rolü bulunmamaktadır[527]. Sonuç olarak olumsuz kanuni uyarlama hükümleri, değişen şartlar karşısında ortaya çıkacak risk dağılımı bakımından TBK.'da yer alan genel prensibi onaylamakta, bir başka ifadeyle koşullardaki önemli değişikliklere rağmen sözleşmenin uyarlanamayacağını adeta *"ahde vefa ilkesini teyit eder bir biçimde"* ortaya koymaktadır[528].

bb) Kira Sözleşmelerine İlişkin Olumsuz Kanuni Uyarlama Hükümleri

Öğretideki bir görüşe göre; TBK.'nın 324. maddesinde yer alan düzenlemenin, kira sözleşmelerine ilişkin olarak kanunda öngörülen olumsuz uyarlama hükmü olduğu kabul edilmektedir[529]. Buna göre kanun koyucu, TBK.'nın 324. maddesine olumsuz bir

---

[525] **KAPLAN,** s. 128.

[526] **KAPLAN,** s. 130; **ARAT,** s. 163; **EREN/DÖNMEZ,** s. 2588

[527] **KAPLAN,** s. 130.

[528] **BISCHOFF,** s. 157; **ARAT,** s. 163-164; **KAPLAN,** s. 130-131.

[529] **KAPLAN,** s. 131-132; **ARAT,** s. 164. TBK. m. 324: *"Kullanıma elverişli bulundurulduğu sürece kiralanan, kiracının kendisinden kaynaklanan bir sebeple kullanılmasa veya sınırlı olarak kullanılsa bile*

kanuni uyarlama hükmü getirerek, kiralananın kiracıdan kaynaklanan bir nedenle kullanılmaması ya da kısıtlı bir biçimde kullanılması hali söz konusu olsa bile kiracının kira bedelini ödemekle yükümlü olduğunu, dolayısıyla sözleşmenin kiracı tarafının böyle bir ihtimalde dahi uyarlama imkanını kullanarak edim yükümlülüğü olan kira bedelinde kendi yararına olacak şekilde bir değişikliğe gidemeyeceğini düzenlemiş bulunmaktadır[530].

Bununla birlikte, öğretide, kanunun sözleşmenin uyarlanmasına izin vermeyen düzenlemelerinin, sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin olan hükümlerin aksi yönde kanıt metodunun uygulanması sonucunda saptanabilmesinin de mümkün olduğunu savunan yazarlar bulunmaktadır[531]. Buna göre; kanunun belirli durumlar için düzenlemiş olduğu sözleşmenin uyarlanmasını öngören hükümlerinin yorumlanmasıyla, sözleşmenin değişen şartlara uyarlanamayacağı ve dolayısıyla ahde vefa ilkesi uyarınca mezkur sözleşmenin kurulduğu şekilde ifa edilmesi gerekeceği sonucuna örtülü olarak varılabilir. Örneğin; öğretideki bazı yazarlar tarafından ürün kirasına ilişkin kanuni bir uyarlama hükmü olarak kabul edilen TBK. m. 363/1 düzenlemesinin aksiyle kanıt yöntemi kullanılarak yorumlanması suretiyle sözleşmenin uyarlanmasını engelleyen bir olumsuz uyarlama hükmüne ulaşmak da mümkündür. Bahsi geçen madde hükmünde; tarımsal bir taşınmazın her zamanki veriminin, *"olağanüstü bir felaket veya doğal olaylar sebebiyle"* önemli ölçüde azalması halinde, kiracı tarafın, kira bedelinden

---

kiracı, kira bedelini ödemekle yükümlüdür. Bu durumda, kiraya verenin yapmaktan kurtulduğu giderler kira bedelinden indirilir."

[530] Bununla birlikte aynı maddenin ikinci cümlesinden de bahsetmek gerekir. TBK. m. 324 c. 2; *"...Bu durumda, kiraya verenin yapmaktan kurtulduğu giderler kira bedelinden indirilir."* hükmünü içermektedir. Kanun hükmünün her iki cümlesi birlikte değerlendirildiğinde, her ne kadar mezkur madde hükmünün birinci cümlesinde kiracının belirtilen sebeplerle kira bedelini uyarlama imkanına sahip olamayacağı ve dolayısıyla kararlaştırılan kira bedelini ödemek zorunda olduğu düzenlenmiş olsa da kiracının kira konusu şeyi hiç kullanamaması veya sınırlı bir şekilde kullanması münasebetiyle kiraya veren tarafın yapmaktan kurtulduğu giderler kira bedelinden indirilebilecektir.

[531] **KAPLAN,** s. 131-132; **ARAT,** s. 164.

orantılı bir miktarın indirilmesi talebinde bulunabileceği düzenlenmiştir. Buna göre ürün kiracısı, ancak olağanüstü bir felaket ya da doğa olayının yaşanmış olması sebebiyle kira bedelinden indirim talebinde bulunabilecek, bu yoğunlukta olmayan yani normal görülebilecek kaza ve doğa olayları karşısında söz konusu indirimi talep etme imkanı bulamayacaktır. Dolayısıyla ürün kirasında olağanüstü bir boyuta varmayan elverişsiz olayların rizikosuna kiracı taraf, bu konudaki düşüncesi aksi yönde olsa bile yine de katlanacaktır[532].

F) Uyarlama Talebinin İfa Edilmemiş veya Uyarlama Hakkı Saklı Tutularak İfa Edilmiş Bir Borç İçin İleri Sürülmüş Olması

Değişen koşullar sebebiyle sözleşmenin uyarlanması talebinin kabulü için bu talebin, ifa edilmemiş veya uyarlama hakkının saklı tutulması suretiyle ifa edilmiş bir borç için ileri sürülmüş olması gerekmektedir[533]. TBK. m. 138 hükmünde yer alan *"borçlu tarafın ancak ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutmak suretiyle borcunu ifa etmiş olması halinde bir uyarlama imkanına sahip olacağı"* ifadesi sözleşme adaletine aykırı durumların önüne geçebilmek ve sözleşmenin zayıf tarafını korumak amacıyla kaleme alınmış bulunmaktadır[534]. Mülga BK. döneminde savunulan baskın görüş olan *"ifası gerçekleşmiş bir sözleşmenin uyarlanmasının mümkün olmadığı"* görüşünün aksi yönünde olan görüş ve Yargıtay'ın yine eBK. döneminde vermiş olduğu kira bedelinin uyarlanmasına ilişkin olan kararlar kanun koyucunun böyle bir düzenlemeye gitmesinde etkili olmuştur[535]. Gerçekten özellikle konut çatılı işyeri kirası ve banka kredi sözleşmelerinde, borçlu taraf bazen kiraya veren

---

[532] **KAPLAN,** s. 132.

[533] **ARAT,** s. 123; **ANTALYA,** C. V/1-3, s. 336-337; **BAYSAL,** s. 350 vd; **EREN/DÖNMEZ,** s. 2594-2595; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 333-334; **OĞUZMAN/ÖZ,** s. 209.

[534] **BURCUOĞLU,** Beklenmeyen Hal, s. 13; **ARAT,** s. 124; **ÖZYAKIŞIR,** s. 247; **TİLE,** s. 189; **BAYSAL,** s. 351.

[535] **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 333-334. Aynı zamanda ülkenin içinde bulunduğu enflasyonist ortamın da söz konusu imkanın sağlanması bakımından etkisi olduğu söylenebilir, **BAYSAL,** s. 350-351.

tarafın ihtara başvurma hakkını engellemek bazen de bankanın açacağı bir ilamsız icra takibi neticesinde sahip olduğu tüm malvarlığını kaybetmemek adına kendi ekonomik koşullarını bir hayli zorlamak suretiyle borcunu ifa etmeye çalışmaktadır[536]. İşte sözleşmenin zayıf tarafında yer alan böyle bir borçlunun yüklendiği ifayı yerine getirirken uyarlama talebinde bulunma imkanını saklı tutan bir ihtirazi kayıt koyması, ileride, TBK. m. 138'ün açık hükmü uyarınca, sözleşmenin uyarlanmasını talep edebilme imkanını kendisine tanıyacaktır[537]. Yine kira sözleşmesinin alacaklı tarafı, aniden gelişen ve ülke parasının döviz karşısındaki değerini önemli ölçüde düşüren bir enflasyonun ortaya çıkması durumunda, edimler arası dengenin bozulması sebebiyle uyarlama talebinde bulunacaksa ve söz konusu talep kira bedelinin artırılması yönündeyse rizikonun gerçekleşmesinin ardından kendisine ödenen kira bedellerini uyarlama hakkını saklı tutmak suretiyle teslim almış olmalıdır[538].

Öğretideki bir görüşe göre mağdur tarafın uyarlama hakkını saklı tuttuğunu karşı tarafa mutlaka en geç *"ifa anında"* bildirilmesi gerekir, aksi takdirde uyarlama imkanını kaybeder[539]. Öğretide yer alan ve bizim de katıldığımız bir diğer görüşe göre, saklı tutma beyanının ifanın gerçekleştirilmesinin ardından kısa bir süre içerisinde yapılabilmesi de mümkündür; dolayısıyla böyle bir durumda söz konusu beyanın ifa anında yapılmadığından hareketle mağdur tarafın uyarlama hakkını kaybetmesi söz konusu olmayacaktır[540]. Mezkur görüşe göre kira bedeli açısından kiracının uyarlama imkanına sahip olabilmesi için, eğer bedel kiracı tarafından kiraya verenin banka

[536] **BURCUOĞLU,** Beklenmeyen Hal, s. 13; **ARAT,** s. 124.

[537] **KAPLAN,** s. 145; **ANTALYA,** C. V/1-3, s. 336-337; **ÖZYAKIŞIR,** s. 247-248; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 334.

[538] **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 334

[539] **BAYSAL,** s. 352.

[540] **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 340-341.

hesabına yatırılmak suretiyle ifa ediliyorsa, uyarlama hakkını saklı tutulduğuna ilişkin beyanın bedelin bankaya yatırılmasının hemen ardından yapılması gerekir[541].

TBK. m. 138'de borçlu (mağdur) tarafın uyarlamaya ilişkin haklarını saklı tutmak suretiyle (başka bir ifadeyle ihtirazi kayıt koymak suretiyle) ifada bulunmuş olması halinde bir uyarlama imkanına sahip olacağı açıkça düzenlenmiştir. Dolayısıyla bir çekince ileri sürmeksizin ifada bulunan borçlunun böyle bir imkana sahip olamayacağı hükmün lafzından anlaşılmaktadır. Her ne kadar 6098 sayılı Kanun'un mezkur maddesinin lafzından böyle bir sonuç çıkarılıyor olsa da özellikle eBK. döneminde çekince ileri sürmeden ifada bulunan borçlunun uyarlama hakkına sahip olup olmayacağı hususu öğretide çeşitli tartışmalara konu olmuştur. Mülga eBK. döneminde söz konusu mesele bakımından öğretide hakim olan görüş; uyarlama talebinin kabul görebilmesi için sözleşmeden doğan edimlerin henüz ifa edilmemiş olması gerektiğine ilişkin olan görüştür[542]. Bu görüşe göre borcun ifa edilmiş olması, borçlu taraf açısından ifanın güçleşmediğine dair somut bir göstergedir. Zira borçlu tarafından ifanın gerçekleştirilebilmiş olması, somut olayda aşırı ifa güçlüğü halinin oluşmadığının bir nevi *"itirafi"* niteliğindedir. Dolayısıyla böyle bir durumda borcun ifasının beklenebilir olduğu kabul edilmeli ve sözleşmenin borçlu (mağdur) tarafına sözleşmenin uyarlanması imkanı tanınmamalıdır[543]. Bununla birlikte bu görüşü savunan

---

[541] Bununla birlikte uyarlama hakkını saklı tutma beyanının bütün dönemsel ve kısmi edimler için önceden toplu bir biçimde yapılabilmesi de mümkündür, örneğin kiracı taraf 2023 yılının Kasım ayına ilişkin olan kira bedelini öderken *"Kasım 2023 ve sonraki kira dönemleri için uyarlama talebinde bulunma hakkımı saklı tutuyorum"* şeklinde bir ihtirazi kayıt düşmüşse sonraki aylara ait kira bedelini öderken uyarlama hakkını tekrar ve ayrıca saklı tutmasına gerek bulunmamaktadır, **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 334.

[542] **BISCHOFF,** s. 220; **GÜRSOY,** s. 149; **BURCUOĞLU,** s. 12; **KAPLAN,** S. 145; **ARAT,** s. 123; **AKYOL,** s. 86

[543] **GÜRSOY**, s. 149; **AKYOL,** s. 86. Kısmi bir ödemenin yapılmış olması halinde geriye kalan kısım için uyarlama talebinde bulunulabilmesi ise mümkündür, **KAPLAN,** s. 145; **ARAT,** s. 123. Ayrıca bkz. **OĞUZMAN/ÖZ,** s. 209.

bazı yazarlara göre; edimlerin ifası neticesinde borcun sona ermiş ve dolayısıyla sözleşmenin ortadan kalkmış olması da uyarlamanın gerçekleşmesi imkanını ortadan kaldıracaktır; zira sona ermiş bir sözleşme açısından borçlunun uyarlama talebinde bulunması söz konusu olmayacaktır[544].

Öğretide bizim de katıldığımız diğer bir görüşe göre ise, borcun sözleşmenin borçlu tarafınca ifa edilmiş olmasından ifanın aşırı ölçüde güçleşmediği anlamının çıkarılması doğru değildir[545]. Bu noktada meseleyi kira sözleşmeleri bağlamında örneklendirerek açıklamak, konunun somutlaşması ve daha iyi anlaşılması açısından kanaatimizce oldukça faydalı olacaktır: Türk Borçlar Hukuku öğretisi ve Yargıtay, kira sözleşmesi gibi tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmenin alacaklı tarafının da uyarlama talebinde bulunabileceğini kabul etmektedir; dolayısıyla kira sözleşmesinin alacaklı tarafında yer alan kiraya verenin de örneğin artan enflasyon sonucunda ülke parasının ani bir şekilde ve önemli ölçüde değer kaybetmesi sebebiyle kira bedelinin artırılması maksadıyla bir uyarlama talebinde bulunabilmesi mümkündür[546]. Böyle bir

---

[544] Uyarlama imkanından bahsedebilmek için ifası gelecekteki bir zaman diliminde gerçekleştirilecek olan edimlerde ortaya çıkan bir güçlüğün somut olay bakımından söz konusu olması gerekir, bununla birlikte gerçekleşen ifa ortada bir aşırı ifa güçlüğü halinin bulunmadığına delalettir ve sonuç olarak yerine getirilmiş olan edimlerde gerçekleşen güçlükler bakımından uyarlamanın talep edilebilmesi imkanı doğmaz; **BISCHOFF,** s. 220; **GÜRSOY,** s. 149; **ARAT,** s. 123.

[545] **BAYSAL,** s. 351.

[546] **BURCUOĞLU,** Beklenmeyen Hal, s. 13; **ARAT,** s. 175 dn. 231**; TİLE,** s. 279 vd; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 39 vd; **BAYSAL,** s. 290. *"...Karşılıklı sözleşmelerde edimler arasındaki dengenin olağanüstü değişmeler yüzünden alt üst olması, borcun ifasını güçlendirmesi durumunda "İŞLEM TEMELİNİN ÇÖKMESİ" gündeme gelir, işte bu bağlamda hakim, somut olayın verilerine göre alacaklı yararına borçlunun edimini yükseltmeye veya borçlu yararına onun tamamen veya kısmen edim yükümlülüğünden kurtulmasına karar verilebilir ve müdahale ederek sözleşmeyi değişen koşullara uyarlar..."* Yargıtay HGK.'nın 07.05.2003 T. 2003/332 E. ve 2003/340 K. sayılı kararı. *"...Önceden görülmeyen değişikliklerin borcun ifasını güçlendirmesi halinde "işlem temelinin çökmesi" gündeme gelir. İşlemin temelinin çöktüğünü kabul eden hakim duruma göre alacaklı lehine borçlunun edimini yükseltmeye, borçlu lehine onun tamamen veya kısmen edim yükümlülüğünden kurtulmasına karar vermek suretiyle sözleşmeyi değişen şartlara uydurur..."* Yargıtay HGK.'nın 27.01.2010 T. 2010/14 E. ve 2010/15 K. sayılı kararı, **(E.T: 13.12.2022, Corpus)**

durumda uyarlama talebinde bulunan alacaklı taraf, kira sözleşmesinden doğan ve asli edim yükümlülüğü olan *"kira konusu şeyi kiracıya kullandırma borcunu"* ifa etmeye devam edecektir. Böyle bir durumda alacaklı tarafın kira konusu şeyi kullandırma borcunu kiracı tarafa ifa etmiş veya etmeye devam ediyor olması, onun açısından ifanın güçleşmediği anlamını elbette taşımayacak ve dolayısıyla kendisi ifayı gerçekleştirmiş olmasına rağmen uyarlama talebinde bulunma imkanına sahip olacaktır[547].

Bununla birlikte TBK. m. 314 hükmü gereği[548] kira bedelinin dönemlik olarak ifa edilmesi gerekirken tarafların anlaşmasıyla alacaklıya peşin olarak ödenmesi halinde, mağdur tarafın ödemeyi yaparken bir ihtirazi kayıt öne sürmemiş olmasının peşin ödemenin ardından gerçekleşecek durum değişiklikleri sebebiyle uyarlama hakkını engelleyip engellemeyeceği hususunun da çözüme kavuşturulması gerekir. Öğretideki bir görüşe göre sözleşmesel rizikonun kira bedelinin peşin olarak ifa edilmesinin ardından gerçekleşmesi durumunda da mağdur taraf, TBK. m. 138 bağlamında bir uyarlama talebinde bulunma imkanına sahip olmalıdır[549]. Böyle bir durumda uyuşmazlığı çözüme kavuşturacak olan hakim, kiracı tarafından peşin olarak ödenen tutar bakımından indirim veya artırım yapmak suretiyle sözleşmeyi değişen koşullara uyarlayacaktır[550]. Bu noktada belirtmek gerekir ki Yargıtay, 1997 yılında, kiracı tarafından peşinen ödenen kira bedellerinin uyarlanabileceğine yönelik bir karar

---

[547] **BAYSAL,** s. 351.

[548] TBK. m. 314'e göre *"kiracı, aksine sözleşme ve yerel adet olmadıkça, kira bedelini ve gerekiyorsa yan giderleri, her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemekle yükümlüdür."*

[549] **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 335

[550] GÜMÜŞ'e göre, kiracı taraf turizm sezonu başlamadan önce ticari niteliği haiz bir otelle kira sözleşmesi akdetmiş ve söz konusu sözleşmeden doğan bedel ödeme borcunu peşinen ödemişse, daha sonra ortaya çıkan (örn. yakın tarihimizde gerçekleşen Covid-19 pandemisi gibi) durum değişiklikleri sebebiyle sözleşme rizikosunun gerçekleşmesi ve bunun sonucunda edimler arası dengenin aşırı derecede bozulması durumunda, hakimden, ödenmiş olan peşin kira bedelinin uyarlanması talep edilebilir, **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 336.

verirken[551], 2005 yılına gelindiğinde bu görüşünden vazgeçerek peşin olarak ifa edilmiş kira bedelleri bakımından mağdur tarafın uyarlama hakkına sahip olmadığına dair kararlar vermiştir[552]. Görüldüğü üzere peşin olarak ifa edilmiş kira bedelleri bakımından yüksek mahkeme dönem dönem farklı görüşler ileri sürmüş olsa da biz, kira sözleşmeleri açısından peşin ödenen kira bedelleri noktasında uyarlamanın mümkün olması gerektiğini savunuyoruz[553].

Son olarak kira sözleşmeleri bakımından tarafların kira *bedelinin "iradi olarak uyarlanmasına"* ilişkin yapmış oldukları *"sözleşme görüşmelerinin"* de bu konu bağlamında bir değerlendirmesinin yapılması gerekir. Gerçekten kira sözleşmesinin

---

551 *"...Hemen vurgulayalım ki kira parasının peşin alınması olgusu davacı kiralayan açısından ekonomik yarar sağlayacağında duraksama olmamalıdır. O nedenle kira parası uyarlanırken bu olgunun işlem temelinin çökmesi üzerinde yapacağı etki göz ardı edilemez..."* Yargıtay 13. HD.'nin 08.07.1997 T. 1997/4573 E. ve 1997/6354 K. sayılı kararı, **(E.T: 14.12.2022, Kazancı).**

552 *"...Davalı, davaya verdiği cevap dilekçesinde kira sözleşmesindeki 20 yıllık kirayı peşin ödediğini de savunmuştur. Mahkemece öncelikle taraflar arasında yapılan kira sözleşmesinde belirtilen 20 yıllık kira karşılığı olan 1.200.000.000 TL'nin peşin ödenip ödenmediği araştırılmalı, şayet 20 yıllık kira peşin ödenmiş ise, peşin ödenen kiralarda uyarlama istenmeyeceği hususu kabul edilmelidir..."* Yargıtay 13. HD.'nin 09.02.2005 T. 2004/13746 E. ve 2005/1863 K. sayılı kararı, **(E.T: 14.12.2022, Corpus)**.

553 Kiracı tarafın ifada bulunması açısından mezkur durumun tam tersinin yaşanmış olması, daha başka bir ifadeyle kira bedelinin kiracı tarafından peşin olarak değil de dönem dönem ödenmesi durumunda, kiracının değişen koşullar sebebiyle uyarlama talebinde bulunması bakımından ise Yargıtay'ın yakın bir tarih olan 2019 senesinde vermiş olduğu bir kararı bulunmaktadır. Yüksek mahkeme söz konusu kararında kira borcunun dönemlik bir borç olduğunun altını çizerek tek seferde ifa ile borcun sona ermeyeceğini ifade etmiş ve bu doğrultuda davacı taraf olan kiracının uyarlama hakkını saklı tutmaksızın ifada bulunmuş olmasının uyarlama davası açma hakkını engellemeyeceği yönünde bir hüküm kurmuştur: *"...Somut olayda, Dairece bilirkişi raporunun karar vermeye elverişsiz olduğu, uyarlama koşulları üzerinde durulmadığı gerekçesiyle karar bozulmuştur. Mahkemece bozma gereği bilirkişi incelemesi yapılmamış, davacı kiracının borcunu aşırı ifa güçlüğünden doğan haklarını saklı tutarak ödeme yapmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir. Kira borcu dönemsel olarak ifa edilen borçlardan olup, tek seferde ifa ile borç sona ermemektedir. Davacı kiracının aşırı ifa güçlüğünden doğan haklarını saklı tutmadan ödeme yapmış olması uyarlama davası açma hakkını engellemez. Mahkemece bu durumda bozma gereği yapılarak uyarlama koşullarının varlığı üzerinde durularak sonucuna göre karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile davanın reddine karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir..."* Yargıtay 3. HD.'nin 24.01.2019 T. 2018/7863 E. ve 2019/534 K. sayılı kararı, **(E.T: 15.12.2022, Corpus).**

kurulmasının ardından gerçekleşen sözleşmesel bir riziko sonucunda borçlu taraf olan kiracının kiraya verene bedelin iradi anlamda uyarlanmasına ilişkin aralarında bir görüşme yapılması talebini iletmiş olması muhtemeldir. Öğretide bizim de katıldığımız GÜMÜŞ'ün görüşüne göre; böyle bir olasılığın gerçekleşmesi durumunda, müzakere talebinde bulunulmasının ardından vadesi gelen kira bedelleri bakımından kiracı tarafın uyarlama hakkını saklı tutmaksızın ifada bulunmuş olması halinde dahi, söz konusu müzakere talebi borçlu kiracının örtülü olarak uyarlama talebini saklı tuttuğu anlamını taşıyacak ve dolayısıyla somut uyuşmazlık çerçevesinde ifası gerçekleşmiş olan kira bedelleri bakımından da TBK. m. 138 doğrultusunda uyarlama isteminde bulunabilme imkanı söz konusu olacaktır[554].

Sonuç olarak hem genel anlamda hem de özellikle kira sözleşmeleri bakımından ifası gerçekleşmiş bir sözleşmenin uyarlanması noktasında çok daha dikkatli hareket edilmesi gerekmektedir. Bununla birlikte somut olayın özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda, sözleşme adaletinin bozulmuş olması ve tarafların içinde bulunduğu durum ifanın gerçekleşmiş olmasına rağmen "*ifanın beklenilmezliği"* sonucu doğuruyorsa, borçlu (mağdur) tarafa elbette sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması imkanının tanınması gerekir.

III) KİRA SÖZLEŞMESİNİN UYARLANMASI KURUMUNUN TÜRK BORÇLAR KANUNU'NDA YER ALAN BAZI KURUMLARLA İLİŞKİSİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

A) Genel Olarak

Kira sözleşmesinin değişen koşullara uyarlanması kurumunun TBK. 'da yer alan bazı kurumlarla olan ilişkisinin incelenmesi elzemdir. Bu doğrultuda öncelikle kira sözleşmelerinin önemli sebeple feshini düzenleyen TBK. m. 331 hükmü ile TBK. m. 138 arasındaki ilişkinin ve bu bağlamda TBK. m. 311 ile 138'de yer alan koşulların

[554] **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 339.

somut olayda aynı anda gerçekleşmesi durumunda hangi madde hükmüne üstünlük tanınması gerektiğinin açıklığa kavuşturulması gerekir. Bir sonraki başlık altında da ifade edildiği üzere, kira sözleşmesinin uyarlanması ile TBK. m. 331 hükmü özelinde kira sözleşmelerinin önemli sebeple feshi kurumları arasındaki bu şekilde tespit etmek, her iki kurumun daha iyi anlaşılmasına ve daha da önemlisi iki hukuki kurum arasındaki sınırların çok daha net bir biçimde çizilmesine yardımcı olacaktır.

Bu noktada ikinci olarak kira sözleşmesinin değişen koşullara uyarlanması ile kira bedelinin belirlenmesi (uygulamada daha çok tercih edilen tabirle kira bedelinin tespiti) kurumları arasındaki benzer ve farklı yönlerin tespit edilerek iki kurum arasındaki sınırların çizilmesi de son derece önemlidir. Zira genel anlamda TBK. m. 344 hükmünde düzenlenen kira bedelinin belirlenmesi kurumu karşısında TBK. m. 138 hükmüne işlerlik kazandırmanın kanunun dolanılması sonucunu doğurup doğurmayacağı hususunun açıklığa kavuşturulması ve bu doğrultuda mezkur hükmün özel bir uyarlama hükmü olarak kabul edilip edilmeyeceğinin belirlenmesi, özellikle bu noktada uygulama bakımından zihinlerde oluşan soru işaretlerinin giderilmesi noktasında kanaatimizce önemli bir katkı sağlayacaktır.

Yukarıdaki paragraflarda açıklanan sebeplerle; *"Kira Sözleşmelerinin Uyarlanması Kurumunun Türk Borçlar Kanunu'nda Yer Alan Bazı Kurumlarla İlişkisinin Değerlendirilmesi"* şeklinde başlıklandırılmış olan bu bölüm çerçevesinde öncelikle TBK. m. 331 özelinde kira sözleşmelerinin önemli sebeple feshi, daha sonrasında ise TBK. m. 344'te düzenlenen kira bedelinin belirlenmesi kurumlarının kira sözleşmesinin değişen koşullara uyarlanması ile ilişkisine değinilecektir.

B) Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeple Feshi (TBK. m. 331) İle Sözleşmenin Uyarlanması (TBK. m. 138) Arasındaki İlişki

1) Önemli Sebeple Fesih ile İşlem Temelinin Çökmesi Kurumları Arasındaki Benzer ve Farklı Yönlerin Tespiti

İşlem temeli öğretisi ile haklı nedenle fesih halleri arasında birtakım *"benzer ve farklı yönler"* bulunmaktadır. Belirtmek gerekir ki öncelikle mezkur kurumlar arasındaki bu yönlerin ortaya konulması, iki hukuki kurum arasındaki ilişkinin en doğru şekilde tespit edilebilmesi açısından oldukça faydalı olacaktır.

Bu bağlamda kurumlar arasındaki benzerliklerden ilkini, her iki kurumun hukuksal temelinin dürüstlük kuralına dayanması oluşturur. Bunun yanı sıra, borç ilişkisinin kurulmasının ardından ortaya çıkan risklerin sözleşme adaletine uygun bir biçimde dağıtılmaya çalışılmasının amaçlanması da iki kurum açısından bir diğer benzer noktayı oluşturmaktadır[555].

TBK. m. 138'e göre işlem temelinin çökmüş sayılabilmesi için meydana gelen durum değişikliklerinin borçlu (mağdur) taraftan kaynaklanmamış olması gerekirken; sözleşmelerin önemli nedenle feshinde, fesih hakkı sahibinin bu hakkı doğuran olayın ortaya çıkması bakımından kusurunun bulunması her zaman haklı nedenle feshi engelleyici bir koşul olarak kabul edilmemektedir[556]. Bu da işlem temelinin çökmesi ile haklı sebeple fesih arasında, iki hukuki kurumun koşulları bakımından önemli bir farkın bulunduğunu açık bir biçimde göstermektedir. Kurumlar arasındaki diğer farkın ise ortaya çıkan sonuçlar bakımından söz konusu olduğu söylenebilir. Daha önce de ifade edildiği üzere; işlem temeli öğretisine dayanılarak düzenlenen TBK. m. 138 hükmüne göre; kira sözleşmeleri gibi sürekli edimli sözleşmesel ilişkiler bakımından öncelik

[555] **SELİÇİ,** Özer, Borçlar Kanunu'na Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1977, s. 200.

[556] **SELİÇİ,** s. 198; **ALTINOK ORMANCI,** Pınar, Sürekli Borç İlişkilerinin Haklı Nedenle Feshi, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2011, s. 160.

sözleşmenin dar anlamda uyarlanmasında olup geniş anlamda uyarlama (sözleşmenin sona erdirilmesi-fesih) *"son çare (Ultima Ratio)"* iken; haklı sebeple feshin sürekli edimli sözleşmeler açısından *"tek mümkün sonucu"* tek taraflı fesih hakkının kullanılmasıdır[557]. Görüldüğü üzere, mesele özel olarak sürekli edimli sözleşmeler açısından değerlendirildiğinde, *"ortaya çıkan sonuçlar bakımından"* da iki kurum arasında önemli bir fark bulunmaktadır.

Haklı nedenle fesih ile sözleşmelerin değişen koşullara uyarlanması kurumlarının arasındaki ilişkinin, benzer ve farklı yönlerin ortaya konulması suretiyle bu şekilde tespit edilmesinin ardından Türk Borçlar Kanunu'nda kira sözleşmelerinin önemli sebeple feshine ilişkin özel düzenleme olan TBK. m. 331 hükmünün sözleşmenin uyarlanması kurumu çerçevesinde ayrı bir değerlendirmesinin yapılmasının, araştırma konumuz açısından taşıdığı değer göz önünde bulundurulduğunda, önemli olduğu kanaatindeyiz.

2) Kira Sözleşmesine İlişkin TBK. m. 331 Hükmünün Sözleşmenin Uyarlanması Bağlamında Değerlendirilmesi

TBK.'nın 331. madde hükmüyle[558] kiraya veren ve kiracı tarafa tanınmış olan kira sözleşmesini haklı sebebe dayanarak fesih bildirimi ile sona erdirebilme imkanı, genellikle Türk borçlar hukuku öğretisinde işlem temelinin çökmesi teorisine dayandırılmakta, diğer bir ifadeyle bu hükmün TBK. m. 138'in özel bir uygulama alanı olduğu kabul edilmektedir[559]. Zira TBK. m. 331 hükmü ile taraflara, sözleşmeyi

---

[557] **BAYSAL,** s. 422.

[558] TBK. m. 331 hükmüne göre; *"Taraflardan her biri, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hale getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir. Hakim, durum ve koşulları göz önünde tutarak, olağanüstü fesih bildiriminin parasal sonuçlarını karara bağlar."*

[559] **ARAL/AYRANCI,** s. 324-325; **ARAT,** s. 160; **EREN,** s. 390; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN,** s. 574; **TANDOĞAN,** s. 233; **GÜMÜŞ,** C. 1, s. 320; **TİLE,** s. 175; **BAYSAL,** s. 331; **BURCUOĞLU,** s. 284.

kurdukları esnada öngöremedikleri, sonradan ortaya çıkan önemli sebeplerle kira sözleşmesini süresinden önce *"feshetme*" imkanı bahşedilmektedir[560].

TBK m. 331'in uygulama alanı bulabilmesi için birtakım koşulların somut olay bakımından gerçekleşmiş olması gerekmektedir. Bunlar; kira sözleşmesinin kurulmasının ardından önemli bir sebebin ortaya çıkmış olması[561], fesih bildirim sürelerine uyulmuş olması[562] ve sözleşmeyi fesheden tarafın diğer tarafın zararını tazmin etmiş olmasıdır[563]. Bu şartlara ek olarak belirtmek gerekir ki TBK. m. 331'in hüküm ve sonuçlarını doğurabilmesi için kira sözleşmesinin belirli veya belirsiz süreli olarak kurulmuş olmasının herhangi bir önemi bulunmamaktadır[564]. Hatta kiralananın

[560] **KILIÇOĞLU,** s. 264. Kira sözleşmeleri gibi sürekli edimli sözleşmesel ilişkilerin fesih hakkının kullanılması suretiyle sona erdirilmesindeki temek mantık, bu tür sözleşmesel ilişkilerde dönme hakkının kullanılmasının o zamana kadar ifa edilmiş olan edimleri geri verdirici bir etkiye sahip olacağı ve bu durumun sözleşme adaletine uygun ve aynı zamanda pratik olmayan bir sonuç doğuracağıdır. Açıklanan sebeple sürekli edimli sözleşmesel ilişkilerde edimlerin ifasına başlanmış ise fesih yoluyla sözleşme sonlandırılır, başlanmamış ise dönme hakkının kullanılması bu noktada daha adil ve uygun bir çözüm olacaktır; **SELİÇİ,** s. 132.

[561] Örn. kiracının geçirdiği önemli bir kalp ameliyatı sonrasında asansörü bulunmayan apartmanın sekizinci katındaki dairesine merdivenle çıkması sağlığı açısından tehlike arz etmekteyse, bu durum ilgili taraf açısından önemli sebep olarak kabul edilir ve dolayısıyla böyle bir ihtimalde, sayılan diğer koşullar da somut olayda gerçekleşmişse, TBK. m. 331'e dayanılarak kira sözleşmesi önemle sebeple feshedilebilir; **KILIÇOĞLU,** s. 265.

[562] TBK.'ya göre fesih bildirim süreleri; taşınmaz ve taşınır yapı kiralarında *"üç ay",* taşınır kiralarında genel olarak *"üç gün"*, kiraya verenin mesleki faaliyeti gereği kiraya verdiği ve kiracının da özel kullanımına yarayan taşınırlar içinse *"bir aydır"*.

[563] TBK. m. 311 hükmünün kendisine tanıdığı imkanı kullanmak suretiyle kira sözleşmesini süresinden önce veya belirsiz süreli kira sözleşmesini fesih dönemlerine uymaksızın fesheden taraf, diğer tarafın bu sebeple uğradığı zararlarını tazmin etmek durumundadır. Kanun koyucu tarafından madde hükmünde tam bir tazminattan söz edilmemiş olup, durum ve şartlara göre ödenecek olan tazminatın hakim tarafından takdir edileceği hükme bağlanmıştır. Belirtmek gerekir ki bu noktada hakim tarafından belirlenecek olan tazminat, kalan kira süresi veya fesih dönemi sonuna kadar ödenmesi gereken kira bedelinden fazla olamayacaktır, **KILIÇOĞLU,** s. 265-266.

[564] **YAVUZ/ACAR/ÖZEN;** s. 253; **KILIÇOĞLU,** s. 265; **EREN,** s. 390.

henüz kiracının kullanımına bırakılmadığı hallerde bile TBK. m. 331 hükmünün uygulama alanı bulabilmesi mümkündür[565].

Bu noktada kira sözleşmelerinin önemli sebeple feshine olanak veren TBK. m. 331 hükmünün işlem temeli öğretisine ilişkin madde hükmü olan TBK. m. 138 ile arasındaki ilişkiye değinmek gerekir:

İki kurum arasındaki benzer ve farklı yönlerin ele alındığı bir önceki başlık altında da ifade edildiği üzere, hukuki temel olarak dürüstlük kuralına dayanmaları kurumlar arasındaki önemli benzerliklerden birini oluşturmaktadır ve bu bakımdan sözleşmeyi fesih hakkını kullanarak sona erdiren tarafın dürüstlük kuralı uyarınca sözleşmeyle bağlı kalmasının beklenemeyeceği hallerde genel anlamda önemli sebep gerçekleşmiş sayılır [566] . Dolayısıyla fesih hakkını kullanan tarafın kusurlu bir davranışından kaynaklanmayan, sözleşmenin kurulması esnasında taraflarca öngörülmeyen (öngörülmesi de beklenmeyen) ve (sürenin sonuna kadar) sözleşmenin ifasını çekilmez (beklenilmez) kılan durum değişikliklerinin tümünün önemli sebep kapsamında olduğu kabul edilecektir[567].

Her ne kadar Türk borçlar hukuku öğretisi tarafından üzerinde pek durulmamış olsa da kanaatimizce iki kurum arasındaki bir diğer benzerliği, her iki durumda da fesih hakkını kullanarak sözleşmeyi sona erdiren tarafın, sözleşmenin sona ermesi sebebiyle zarara uğrayan tarafın uğramış olduğu zararını tazmin etme yükümlüğünün bulunması oluşturmaktadır. Gerçekten TBK. m. 331/2 hükmünde kanun koyucu bu hususu "*Hakim, durum ve koşulları göz önünde tutarak, olağanüstü fesih bildiriminin parasal sonuçlarını karara bağlar"* şeklinde ifade etmiş bulunmaktadır. Kira sözleşmesinin değişen koşullara uyarlanması bakımından ise; sözleşmelerin uyarlanması bakımından

[565] **YAVUZ/ACAR/ÖZEN,** s. 253.

[566] **ARAT,** s. 158-159; **TİLE,** s. 284.

[567] **SELİÇİ,** s. 192; **ARAT,** s. 119.

genel hüküm olarak kabul edilen TBK. m. 138 düzenlemesinde açıkça uyarlama talebinde bulunan tarafın hakim tarafından uyarlamanın gerçekleştirilmesi sonucunda sözleşmenin diğer tarafına bir denkleştirme bedeli ödeme yükümlülüğünün bulunduğundan bahsedilmemiştir. Ancak her ne kadar madde lafzında böyle bir yükümlülüğün mevcudiyetinden açıkça bahsedilmemiş olsa bile öğretide, bizim de katıldığımız görüşe göre, böyle bir yükümlülüğün doğacağı kabul edilmektedir[568].

TBK. m. 331 ile 138 hükümleri arasında var olan ve hem bir önceki başlık altında hem de önceki paragraflarda işaret edilen benzerlik ve farklılıklar ışığında; TBK. m. 331'in uygulama alanına giren hallerde TBK. m. 138 hükmü çerçevesinde gündeme gelebilecek olan uyarlama talebinin *"önceliğinin"* söz konusu olup olmadığının belirlenmesi elzemdir. Öğretideki bizim de katıldığımız bir görüşe göre böyle bir ihtimalde, kira sözleşmesi gibi sürekli edimli sözleşmeler bakımından *"TBK. m. 138 hükmünün haklı nedenle feshe göre önceliğini kabul etmek"* daha esnek ve adil bir çözüm olacaktır[569]. Bir başka ifade ile TBK. m. 138 ve 331 hükmünün uygulanma şartlarının aynı anda oluştuğu durumlarda, taraflara TBK. m. 331 hükmüne dayanarak fesih bildiriminde bulunma imkanının tanıması yerine, madde hükmünde öngörülen koşullar somut olayda mevcutsa, uyarlama talebi imkanının sağlanması çok daha doğru bir yaklaşım olacaktır. Zira bahsi geçen madde hükümleri birlikte değerlendirildiğinde, kiracı ve kiraya veren taraf açısından bazı durumlarda en avantajlı sonuçları doğuran düzenleme TBK. m. 138 hükmü olacaktır ve bu nedenle hem TBK. m. 331 hem de 138 hükmünün somut olaydaki uyuşmazlığın çözümü bakımından aynı anda uygulanabilme imkanının var olduğu durumlarda TBK. m. 138 hükmüne üstünlük tanınması gerekir.

---

[568] **SEROZAN,** s. 264; **ARAT,** s. 195-196; **BAYSAL,** s. 428; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 516; Aksi görüşte bkz. **ANTALYA,** C. V/1-3, s. 339.

[569] **BAYSAL,** s. 427; **KIRCA,** Çiğdem/**ÖZDEMİR**, Eren, Pandeminin İşyeri Kira Sözleşmelerine Etkisi, Pandeminin (Covid-19'un) İşyeri Kira Sözleşmelerine Etkisi (Ed. Çiğdem Kırca/Tülay Karakaş), Yetkin Yayınları, Ankara, 2021, s. 135.

C) Kira Sözleşmesinin Uyarlanması ile Kira Bedelinin Belirlenmesi Kurumları Arasındaki İlişki

Kira sözleşmesinin uyarlanması ile kira bedelinin belirlenmesi (kira bedelinin tespiti) kurumları arasındaki ilişkiden kasıt; bu iki kurum arasındaki benzer ve farklı yönlerin ortaya koyulmasıdır. Gerçekten her ne kadar bazı açılardan birbirlerine benzeseler de her iki kurumun oldukça farklı yönleri de bulunmaktadır. Bu hususların tespit edilmesiyle birlikte, kira bedelinin belirlenmesi ile kira sözleşmesinin uyarlanması kurumlarının arasındaki sınırlar daha net bir şekilde çizilmiş olacaktır.

Hem kira sözleşmesinin (kira bedelinin) uyarlanması hem de kira bedelinin belirlenmesi (kira tespit) kurumu denildiğinde, bu noktada kira bedelinin yeniden tespit edilmesi amacına yönelmiş iki hukuki kavramdan bahsediliyor olsa bile[570] her iki kurumun da birbirinden farklı özellikler gösterdiğinin altının çizilmesi gerekir[571]. Zira her şeyden önce, kira bedelinin belirlenmesi kurumu Borçlar Kanunu'nun 344'üncü[572]; (kira bedelinin uyarlanmasını da kapsamına alan) kira sözleşmesinin değişen koşullara uyarlanması kurumu ise aynı kanunun 138'inci maddesi çerçevesinde, yani Kanun'un farklı maddelerinde işlerlik kazanan kurumlardır.

---

[570] **ARAT,** s. 178; **BAYSAL,** s. 444; **TİLE,** s. 289. Aynı zamanda hem kira bedelinin tespiti hem de uyarlanması davasında görevli ve yetkili mahkeme bakımından herhangi bir fark bulunmamaktadır, **ÖZYAKIŞIR,** s. 234. Bununla birlikte hem kira sözleşmesinin uyarlanması hem de kira bedelinin belirlenmesi davasının türünün *"inşai bir dava olarak tespit edilmesi gerektiğini"* ve dolayısıyla bu husus bakımından da iki kurum arasında bir benzerliğin mevcut olduğunu ayrıca ifade etmek gerekir; aksi görüşte bkz. **BAYSAL,** s. 445.

[571] **BURCUOĞLU,** Uyarlama, s. 59-60 ve 70; **BURCUOĞLU,** Beklenmeyen Hal, s. 2.

[572] Borçlar Kanunu'nun m. 344/2 ve 344/3 hükümleri çerçevesinde kira bedelinin belirlenmesi (tespiti) davasının açılabilmesi mümkündür. Aynı Kanun'un 345. madde hükmünde ise dava açma süresi ve kararın etkisi düzenlenmiş bulunmaktadır. Bununla birlikte Alman Borçlar Hukuku uygulamasında da konut kiralama ilişkilerinin genelde oldukça uzun süreli olması nedeniyle, kira bedelinin piyasa değişiklikleri veya enflasyon karşısında ne şekilde belirlenmesi gerektiği sorusunun cevaplandırılması büyük önem taşımaktadır. Bu bağlamda kira bedelinin belirlenmesi bakımından BGB. m. 557 çerçevesinde yapılan bir değerlendirme için bkz. **GREINER,** s. 147-148.

Bununla birlikte genel olarak sözleşmelerin değişen koşullara uyarlanması davası kira sözleşmesinin niteliği ister adi ister konut veya çatılı işyeri ister ürün kirası olsun, her tür kira sözleşmesi açısından uygulama alanı bulabilen hukuki bir kurumdur[573]. Kira bedelinin belirlenmesi kurumu ise Kanun'un konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin olan kısmında (TBK. m. 344 ve 345) düzenlenmiş bulunmaktadır ve dolayısıyla adi kira ile ürün kirası sözleşmeleri bakımından kira bedelinin belirlenmesi davasının açılabilmesi mümkün olmayacaktır. Dolayısıyla eğer taraflar arasında kurulan sözleşme konut veya çatılı işyeri kira sözleşmesi ise, TBK. m. 138'de yer alan koşulların da mevcut olması kaydıyla, (kira bedeline ilişkin) bir uyarlama davası açılabileceği gibi; TBK. m. 344 uyarınca kira tespit davasının da açılabilmesi mümkün olacaktır[574].

---

[573] Ayrıca uygulama açısından bakıldığında, uyarlama kurumunun sıklıkla uygulama alanı bulduğu sözleşme türünün kira sözleşmeleri olduğu söylenebilir, **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 345.

[574] **GÜMÜŞ,** Kira, s. 87. Belirtmek gerekir ki böyle bir durumda davaya bakan hakimin, uyuşmazlık konusu kira sözleşmesi açısından kira tespit davasının mı yoksa uyarlama davasının mı açılmış olduğunu doğru bir şekilde tespit etmek noktasında bir yükümlülüğü de bulunmaktadır, bkz. **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 345. Yargıtay da vermiş olduğu kararlarında bu hususu açık bir biçimde dile getirmektedir: *"...Olayımızda ise, sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin yukarıda açıklanan kural ve yöntemler ile dava konusuna ilişkin hukuki nitelendirmenin hakime ait olduğu gözetildiğinde davacının talebi kira bedelinin uyarlanmasından çok kira bedelinin tespiti istemine ilişkin olup, bu haliyle mahkemece kira tespitine ilişkin esas ve usullere göre inceleme yapılarak, 6098 Sayılı TBK'nun 345.maddesinde yer alan dava açma süresine ilişkin düzenlemeler de dikkate alınmak suretiyle 11.07.2014 tarihinden itibaren kira bedelinin tespitine yönelik bir karar verilmesi gerekirken yanlış nitelendirme ve yetersiz bilirkişi raporu doğrultusunda davanın kira uyarlama davası olarak görülerek yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir..."* Yargıtay 3. HD.'nin 13.06.2019 T. 2017/8219 E. ve 2019/5397 sayılı kararı, **(E.T: 23.12.2022, Corpus)** *"...Her ne kadar davacı dava dilekçesinde kira parasının tespitini talep etmişse de dava konusuna ilişkin hukuki nitelendirmenin hakime ait olduğu ve sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin yukarıda açıklanan kural ve yöntemler gözetildiğinde dava, kira parasının tespitinden çok uyarlama istemine ilişkin olup, bu haliyle mahkemece kira uyarlamasına ilişkin esas ve usullere göre inceleme yapılması gerekirken yanlış nitelendirme ile kira parasının tespiti davası olarak görülen davada yazılı şekilde kira parasının tespitine karar verilmesi doğru değildir. Hüküm bu nedenle bozulmalıdır..."* Yargıtay 6. HD.'nin 13.04.2015 T. 2015/1405 E. ve 2015/3624 K. sayılı kararı, **(E.T: 23.12.2022, Corpus).**

Kira bedelinin belirlenmesi, yeni kira dönemi içerisinde (içinde bulunulan kira döneminden sonraki dönem için) talep edilir[575]. Kira sözleşmesinin uyarlanması davasında ise durum, kira tespit davasında olduğu gibi değildir. Zira kira sözleşmelerine (bedeline) ilişkin bir uyarlama davasını, mağdur taraf, içinde bulunduğu kira döneminde de açabilme imkanına sahiptir[576]. Dolayısıyla edimler arası dengenin bozulmuş olması sebebiyle işlem temelinin çökmesi durumunda, herhangi bir süre sınırlamasına maruz kalmaksızın, mağdur taraf, kira sözleşmesine ilişkin bir uyarlanma davasını her zaman açabilme imkanına sahiptir.

Kira sözleşmesinin uyarlanması ile kira tespit davası arasındaki bir diğer fark ise uyuşmazlığı karara bağlayacak olan hakimin göz önünde bulunduracağı hususlar bakımından ortaya çıkmaktadır[577]. Kira tespit davaları açısından değerlendirildiğinde, TBK. m. 344/3'e göre hakim, kira bedelinin tespiti esnasında bir önceki yılın üretici fiyat endeksindeki artışı, emsal kira bedellerini ve kiralananın durumunu göz önünde bulundurmak suretiyle hakkaniyete göre bir karar verecektir. Buna karşılık kira sözleşmesinin uyarlanması davası bakımından ise, hakimin, biraz önce kira tespit davası açısından sayılan hususların yanı sıra; tarafların sözleşmeyi kurarken gütmüş olduğu amaçlarını, farazi iradelerini, mevcut piyasa koşullarını ve ekonomik konjonktürü de dikkate almak suretiyle uyarlama konusunda bir karara varması söz konusu olacaktır[578].

---

[575] **BURCUOĞLU,** Uyarlama, s. 29; **ARAT,** s. 179-180. Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **ÖZYAKIŞIR,** s. 193 vd.

[576] **ARAT,** s. 180; **BAYSAL,** s. 444.

[577] **ARAT,** s. 180; **TİLE,** s. 290; **ÖZYAKIŞIR,** s. 234.

[578] Yargıtay da bu konuda aynı görüştedir; *"...Olayımızda ise, davacının talebi kira parasının tespitinden çok değişen koşullara göre uyarlanması olup, mahkemece hükme esas alınan bilirkişi raporunda taşınmazın niteliği, konumu, çevresel faktörler değerlendirilerek kira bedelinin belirlendiği anlaşılmaktadır. Bu haliyle kira tespitine ilişkin esas ve usullere göre hazırlanan raporun hükme yeterli araştırmayı içermediği ortadadır. Buna göre, yukarıda açıklanan sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin kural ve yöntemlerin ışığı altında mahkemece; yerinde uygulama yapılıp, uzman bilirkişiler düşüncesinden de yararlanmak suretiyle, kiralananın niteliği, kullanma alanı, konumu, bölgede kira*

Zira uyarlama davasının hukuki temeli işlem temeli öğretisidir ve bu öğretiye göre uyarlama kurumunun (davasının) amacı edimler arasında oluşan dengesizliğin ortadan kaldırılması suretiyle sözleşme adaletine uygun bir durum yaratabilmektir. Dolayısıyla, yalnızca kira bedelinin tespitine ilişkin TBK. m. 344'te belirlenen yöntemlerle uyarlamanın gerçekleşmesi mümkün değildir ki bununla birlikte zaten uyarlamaya ilişkin düzenlenen TBK. m. 138'de kira tespitine ilişkin olan hükümlerde olduğu gibi hakimin izleyeceği yöntem veya yöntemler hakkında bir düzenleme bulunmamaktadır.

Yargıtay ve öğretideki bazı yazarlar tarafından, iki kurum arasında yukarıda sayılanlar dışında, kira sözleşmesinin *"süresi"* açısından da bir fark olduğu ileri sürülmektedir[579]. Bu görüşe göre; kira sözleşmesinin uyarlanması davası yalnızca uzun süreli kira sözleşmeleri için, kira bedelinin belirlenmesi davası ise hem uzun hem de kısa süreli kira sözleşmeleri için uygulama alanı bulan bir hukuki müessesedir. Ancak Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 2002 yılındaki bir içtihadı ile birlikte, yüksek

---

parasını da etkileyecek normalin üstündeki imar ve ticari gelişmeler gibi değişiklikler, emsal kira paraları, vergi ve amortisman giderlerindeki artışlar araştırılıp değerlendirilerek, sonuçta işlem temelinin çöktüğü, sözleşmedeki çıkar dengesinin katlanılamayacak derecede davacı aleyhine bozulduğunun benimsenmesi halinde, kiracının ne miktar kira parasından sorumlu olacağının belirlenmesi, böylece sözleşmedeki kira parasının tarafların amacına uygun objektif iyiniyet, hak ve nesafet kurallarının elverdiği ölçü ve düzeyde uyarlanması, aksi halde ise davanın reddine karar verilmesi gerekirken, sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin açıklanan kural ve yöntemler gözetilmeden, eksik inceleme ile hazırlanan rapor uyarınca kira bedelinin belirlenmesine karar verilmesi doğru görülmediğinden hükmün bozulması gerekmiştir..." Yargıtay 6. HD.'nin 16.03.2015 T. 2015/1566 E. ve 2015/2519 K. sayılı kararı **(E.T. 02.01.2023, Corpus).**

[579] **BURCUOĞLU,** Beklenmeyen Hal, s. 3-4 ve s. 29. *"...Taraflar, kira parasının miktarında anlaşamadıklarına göre, ancak kira parasının tespiti için dava açmak hakkına sahiptirler. Oysa, hakimin istisnaen sözleşmeye müdahalesini öngören uyarlama ise uzun süreli olup, kira miktarının tespiti yönünden bir kararlaştırmanın bulunmaması ya da bulunsa dahi bu kararlaştırmanın, edimler arasındaki dengenin bozulmasına neden olacak miktarda olması halinde söz konusu olur. Uyuşmazlık konusu davada davalı, sözleşmenin günün koşullarına uyarlanmasını istemekte, aksine kira parasının sözleşmeye uygun biçimde tespitini istemektedir. O halde bu dava, sözleşmenin günün koşullarına uyarlanmasına ilişkin bir davadan çok, bir kira tespiti davasıdır..."* Yargıtay 13. HD.'nin 24.02.1997 T. 1997/828 E. ve 1997/1209 K. sayılı kararı, **(E.T: 02.01.2023, Corpus).**

mahkemenin bu görüşünü terk etmiş olduğu söylenebilir[580]. Kanaatimizce de kira sözleşmesinin uyarlanması imkanının hem uzun hem de kısa süreli sözleşmeler bakımından uygulanması gerektiğinin kabulü, uyarlama kurumunun hedeflediği amaca tam manasıyla hizmet edebilmesi bakımından daha yerinde bir yaklaşım olacaktır[581].

İki kurum arasındaki benzer ve farklı yönlerin bu şekilde ortaya konulmasının ardından bir konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde kararlaştırılan kira bedelinin değişen koşullara uyarlanmasına ilişkin bir uyarlama davasının açılması halinde, kira bedelinin belirlenmesi için öngörülen beş yıllık sürenin ne zaman başlayacağının da açıklığa kavuşturulması gerekmektedir. Konut ve çatılı işyerlerinde kira bedelinin belirlenmesi için göz önünde bulundurulması gereken süreyi düzenleyen TBK. m. 344/3 hükmü[582] doğrultusunda, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin uyarlanması için dava

---

[580] *"...Taraflar arasındaki kira sözleşmesi 21.7.1998 başlangıç tarihli, 1 yıl süreli olup, kısa sürelidir. Dava, kira parasının günün ekonomik koşulları altında çekilmez hal alması ve böylece işlem temelinin çökmesi olgusuna dayalı kira parasının uyarlanması isteğine ilişkindir. Uyuşmazlık bir yıl gibi kısa süreli kira sözleşmesinde de kira bedelinin olağanüstü durumlar nedeniyle uyarlanmasının olanaklı olup olmadığı noktasında toplanmaktadır. Hukuki yararı olmak şartıyla T.C. Anayasası'nın 36.maddesinde "Herkes, meşru vasıta ve yollardan faydalanmak suretiyle yargı mercileri önünde davacı ve davalı olarak iddia ve savunma hakkına sahiptir. O halde konu öncelikle doğrudan doğruya bir temel hakkın kullanılmasını ilgilendirmektedir. T.C. Anayasası'nın 13.maddesi uyarınca hakkın sınırlandırılmasının yasaya dayanması zorunludur. Yasalarımızda uyarlama davalarının koşullu olarak açılacağına dair bir sınırlandırma bulunmadığından, bir yıllık kısa süreli kira sözleşmesine dayanılarak uyarlama davasının açılabileceğinin kabulü gerekir. Ne var ki, Yüksek Özel Daire işin esası hakkında bir inceleme yapmadığından işin esasıyla ilgili olarak yerel mahkemenin kurduğu hükme yönelik temyiz itirazlarının incelenmesi için dosyanın Özel Daireye gönderilmesi gerekmiştir..."* Yargıtay HGK.'nın 30.10.2002 T. 2002/852 E. ve 2002/864 K. sayılı kararı, **(E.T: 10.01.2023, Corpus).**

[581] Aynı görüşte bkz. **BURCUOĞLU,** Uyarlama, s. 74; **ÖZYAKIŞIR,** s. 235; **ARAT,** s. 180; **GÜRSOY,** s. 123. Her ne kadar her iki dava da birçok noktada aynı amacı gütse de kira bedelinin belirlenmesi davasının mevcudiyeti kira uyarlama davasının açılmasına herhangi bir engel teşkil etmemeli veya uyarlamayı dışlayıcı bir koşul olarak kabul edilmemelidir; zira tarafların menfaat durumları bazı durumlarda kira bedelinin belirlenmesi yerine kira sözleşmesinin uyarlanması davasının açılmasını zorunlu kılabilir, **BAYSAL,** s. 445.

[582] TBK. m. 344/3:*"Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılıp 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, hakim tarafından tüketici fiyat endeksindeki on iki*

açılması durumunda mezkur madde hükmünde düzenlenen rayice dayalı kira bedellerinin belirlenmesi için gerekli olan beş yıllık sürenin, *"mahkemece verilen uyarlama kararının kesinleştiği tarihten itibaren"* işlemeye başlayacağını ifade etmek gerekir[583].

Bu noktada konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiracı tarafın yüklendiği kira bedelinin değişen koşullara uyarlanması için açılan uyarlama davalarının TBK. m. 344/3 hükmünün dolanılması sonucunu doğurup doğurmayacağının, diğer bir ifadeyle böyle bir durumun *"kanuna karşı hile"* hali teşkil edip etmeyeceğinin açıklığa kavuşturulması da son derece büyük bir önem arz etmektedir. Söz konusu soru işaretinin giderilebilmesi için kanun koyucunun TBK. m. 344 hükmünü ihdas ederken gütmüş olduğu amacın göz önünde bulundurulması gerekmektedir[584]. Daha açık bir ifadeyle bu noktada; *"acaba kanun koyucu, TBK. m. 344 düzenlemesiyle konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin taraflarının beş yıldan önce rayice dayalı emsal kira bedelini talep edebilmelerini engellemek mi istemektedir?"* sorusunun cevaplandırılması söz konusu soru işaretinin giderilmesi bakımından anahtar bir rol oynayacaktır.

Kanaatimize göre kanun koyucu TBK. m. 344/4'te, yüksek ihtimalle, mezkur madde hükümlerinin kanunlaştırıldığı zaman diliminde, konut ve çatılı işyeri kira

---

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."

[583] **İNCEOĞLU,** C. 2, s. 176. Aynı görüşte bkz. **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 524. Bununla birlikte GÜMÜŞ'e göre; uzun süreli olarak kurulan bir konut veya çatılı işyeri kira sözleşmesinde, taraflarca kira bedelinin belirlenmesine ilişkin bir kayda ister yer verilsin ister verilmesin, beş yıllık sözleşme süresinin tamamlandığı tarihten TBK. m. 345'e göre tespit edilen kira bedelinin belirlenmesi davasını açma süresinin kiraya veren taraf kiracıya karşı TBK. m. 138 hükmü çerçevesinde bir uyarlama davası açabilme imkanına sahip olamayacaktır; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 361.

[584] **SARI FİDAN,** Özlem, Kira Bedeli Artışına İlişkin Hukuki Sınırlamalar Karşısında Kira Bedelinin Uyarlanması Davasının Değerlendirilmesi, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 32, S. 2, Y. 2024, s. 605.

sözleşmelerinde kira bedelinin yabancı para ile belirlendiği hallerde gerçekleşecek öngörülemez bir durum değişikliği (örn. ani gelişen şiddetli bir enflasyon) sonucunda özellikle kiracı tarafın ifasının aşırı derece güçleşebileceğini düşünmüş, bu sebeple madde düzenlemesinde kira bedelinin Türk lirasıyla belirlenmesi ihtimaline değinmemiştir[585]. Ancak öğretide bizim de katıldığımız bir görüşe göre, kanun koyucunun bu düşünce tarzından, kira sözleşmelerinde bedelin Türk lirasıyla belirlendiği hallerde uyarlama kurumunun uygulama alanı bulmayacağı sonucu çıkarılmamalı, aksine kanun koyucunun o dönemde benimsediği amacın, kira bedeli ister yabancı parayla ister Türk lirasıyla belirlenmiş olsun, ülkenin içerisinde bulunduğu enflasyonist dönemlerde, kira bedelinin uyarlanması için TBK. m. 138'de yer alan koşulların somut olayda mevcut olduğunun anlaşılması durumunda beş yıl önce de kira bedeline müdahale edilebilmesi olduğu düşünülmelidir[586]. Kanaatimizce mezkur husus bakımından aksi düşüncenin benimsenmesi, kanun koyucunun TBK. m. 344'ün kanunlaştırma aşamasında güttüğü amacın yanlış yorumlanması ve bunun sonucunda uyarlama kurumunun uygulama alanının oldukça daraltılması sonucunu doğuracaktır. Böyle bir durum da zaman içerisinde taraflar arasındaki menfaat dengesi ile sözleşmesel adaletin zarar görmesine ve nihayetinde hukuki güvenliğin gittikçe yok olmasına yol açacaktır.

Sonuç olarak, şimdiye dek yapılan açıklamalar *"TBK. m. 344 hükmünün özel bir kanuni uyarlama hükmü olarak değerlendirilmemesi gerektiğini"* gözler önüne

[585] Kanun koyucu TBK. m. 344/4'te; *"Sözleşmede kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılmışsa, 20/2/1930 tarihli ve 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun hükümleri saklı kalmak şartıyla, beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamaz. Ancak, bu Kanunun, 'Aşırı ifa güçlüğü' başlıklı 138 inci maddesi hükmü saklıdır. Beş yıl geçtikten sonra kira bedelinin belirlenmesinde, yabancı paranın değerindeki değişiklikler de göz önünde tutularak üçüncü fıkra hükmü uygulanır"* düzenlemesini ihdas etmiş bulunmaktadır.

[586] **SARI FİDAN,** s. 604-605.

sermektedir. Ancak Yargıtay son dönemde vermiş olduğu bir kararında TBK. m. 344 hükmünün, kanaatimizce son derece isabetsiz bir şekilde, özel bir kanuni uyarlama hükmü olduğuna hükmetmiştir[587]. Önemle belirtmek gerekir ki Yargıtay'ın TBK. m. 344 bakımından takınmış olduğu bu tutum, hem kira sözleşmelerinin kurulmasının ardından beş yıl içerisinde kira bedelinin uyarlanmasına ilişkin yöneltilen taleplerin mahkemelerce reddedilmesi hem de bu noktada özel bir kanuni uyarlama hükmünden bahsedildiği için kira bedelinin uyarlanması amacıyla açılan davalarda TBK. m. 138 hükmünün her durumda bertaraf edilmesi sonucunu doğuracaktır. Tekrar altını çizmek gerekir ki iki kurum arasında mevcut olan farklara ilişkin şimdiye dek açıklamış olduğumuz hususlar çerçevesinde yapılacak bir değerlendirmenin neticesinde, Yargıtay'ın mezkur konuya yaklaşımının hatalı olduğunu, bir başka ifadeyle TBK. m. 344 düzenlemesinin özel bir kanuni uyarlama hükmü olarak değerlendirilemeyeceğini kabul etmek gerekir. Aksi düşüncenin kabulü veya bir başka ifadeyle Yüksek Mahkeme'nin bu konudaki tutumunun desteklenmesi hukuka uygun bir yaklaşım olmayacak; hatta daha önce de ifade edildiği üzere, TBK. m. 138'in hedeflediği sözleşme adaletinin sağlanması amacından uzaklaşılmasına ve bununla birlikte uyarlamanın uygulama alanının daralmasına sebebiyet verecektir.

[587] *"...Kira sözleşme süresinin kısa veya uzun süreli veya belirsiz süreli olmasının bu yeni düzenlemeye (TBK hükümlerine) göre kira belirlemesinde 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.'nin 27.02.2024 T. 2023/2580 E. ve 2024/792 K. sayılı kararı **(E.T: 16.01.2023, Corpus).**

IV) KİRA SÖZLEŞMESİNİN UYARLANMASINA İLİŞKİN BAZI ÖZEL DURUMLARIN DEĞERLENDİRİLMESİ

A) Genel Olarak

Kira sözleşmesinin değişen koşullara uyarlanması bakımından söz konusu olan bazı özel durumların incelenmesi ve yapılan inceleme kapsamında ulaşılan sonuçların değerlendirilmesi gerekir. Böylelikle araştırma konusu kapsamında *"özel bazı durumlar"* şeklinde nitelendirmeyi tercih ettiğimiz hususlar bakımından kira sözleşmesinin uyarlanması kurumunun ne şekilde uygulama alanı bulacağı ve aynı zamanda söz konusu durumlarla kira sözleşmelerinin nasıl bir irtibat içerisinde olduğu hususları belirlenmiş olacaktır.

Bu başlık altında Covid-19 pandemisinin özellikle işyeri ve ürün kirası sözleşmelerinin uyarlanmasına etkisi, Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Kararın sözleşmelerin uyarlanmasına etkisi, konut kirası bedeli artışında belirlenen yüzde yirmi beşlik üst sınırın sözleşmenin uyarlanması kurumuyla ilişkisi ve son olarak kira sözleşmesinin uyarlanmasında yeniden müzakere mecburiyetinin söz konusu olup olmayacağı hususlarında bir değerlendirme yapılacak, gerçekleştirilen değerlendirme neticesinde ulaşılan sonuçlarla incelenen durumların kira sözleşmeleriyle olan ilişkisi bakımından öğretide yer alan tartışmalara yeni bir bakış açısı getirilmiş olacaktır.

B) Covid-19 Salgınının İşyeri ve Ürün Kira Sözleşmesinin Uyarlanmasına Etkisi

1) Genel Olarak

Dünyada ilk olarak 31/12/2019 tarihinde Çin'in Wuhan kentinde görülen Covid 19 hastalığı, 11/03/2020'de Dünya Sağlık Örgütü tarafından pandemi (salgın) olarak nitelendirilmiştir. Dünyada hayatı neredeyse durma noktasına getiren bu katastrof sonucunda, taraflarca kurulan birçok sözleşmesel ilişki bir çıkmazın içerisine sürüklenmiş, bununla birlikte ekonomik yaşamın önemli bir kısmı sekteye uğramıştır[588]. Girdikleri söz konusu çıkmazdan bir an önce kendilerini kurtarmak isteyen sözleşme tarafları, kurmuş oldukları sözleşmeleri geçici ya da kalıcı olarak sona erdirme ve sözleşmelerin modalitelerinde değişikliğe gitme çabası içerisine girmişlerdir. Elbette her sözleşmesel ilişkinin tarafların anlaşmasıyla sona erdirilmesi veya değiştirilmesi mümkün olmadığı için bu noktada başvurulabilecek çeşitli ihtimaller gündeme gelmiştir.

Küresel bir salgın olarak tanımlanan Covid-19 pandemisi, kanaatimizce öngörülemez nitelikte sosyal felaket olarak kabul edilmesi gereken bir olgudur[589]. Bu

---

[588] Salgın sonucunda piyasaların durma noktasına gelmesiyle birlikte kendisini küresel çapta oldukça güçlü bir şekilde hissettiren ekonomik kriz, yalnızca bireyleri değil devletleri ve dünya piyasalarını da derinden etkileşmiştir; öyle ki Uluslararası Para Fonu (IMF) salgının ortaya çıkaracağı olumsuz nitelikteki iktisadi etkilerin 1929 yılında Amerika Birleşik Devletleri'nde yaşanan ekonomik buhrandan daha ağır olacağı yönünde bir açıklama yapmıştır. Gerçekten salgının başlangıcından bu yana geçen süreçte, küresel enflasyon son yılların en hızlı ve sert yükselişini yaşamış, mesele ülkemiz açısından değerlendirildiğinde de ülke parası yabancı para karşısında oldukça büyük oranda değer kaybetmiştir. Sonuç olarak böyle bir tablo karşısında yaşanan salgının kurulmuş olan sözleşmeler açısından bir etki doğurmayacağı düşünülemez; **ARAT,** Ayşe, Küresel Salgının İşyeri Kiralarına Etkisi ve Çözüm Önerileri, Covid 19 Salgınının Hukuki Boyutu (Ed. Muhammet Özekes), 2. Bası, On İki Levha Yayınları, 2021, s. 644.

[589] Aynı görüşte olan yazarlar için bkz. **BAYSAL,** Başak/**YAVUZ,** M. Selim/**UYANIK,** Murat, Koronavirüs 2019 ve Sözleşmeler, Covid 19 Salgınının Hukuki Boyutu (Ed. Muhammet Özekes), 2. Bası, On İki Levha Yayınları, 2021, s. 382; **ARAT,** Çözüm Önerileri, s. 645-646; **CANBOLAT,** Ferhat/**GÖNÜL KOŞAR,** Günhan, Küresel Salgının İşyeri Kira Sözleşmelerine Etkisi ve Kiracının Sahip Olduğu Hukuki İmkânlar, Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 12, S. 1, Y. 2022, s. 152; **ÖZCAN,**

doğrultuda sözleşmenin uyarlanabilmesi için gereken koşullardan bir tanesi olan *"olağanüstü durum değişikliklerinin gerçekleşmiş olması"* koşulunun kapsamı içerisinde değerlendirilen sosyal felaket niteliğindeki olağanüstü böyle bir olayın ortaya çıkmış olmasının[590], kurulan sözleşmeler üzerinde iki farklı sonucu doğurması beklenir[591]: Bu sonuçlardan bir tanesi TBK. m. 136'da düzenlenen mücbir sebep neticesinde sözleşmeyle yüklenilen ifanın imkansızlaşması, diğeri ise TBK. m. 138'de düzenlenen aşırı ifa güçlüğü halinin oluşması veya bir başka ifadeyle işlem temelinin çökmesi nedeniyle sözleşmenin değişen koşullara uyarlanmasıdır.

Araştırma konumuzu ilgilendirmesi nedeniyle, bu başlık altında pandeminin kurulan sözleşmeler üzerindeki etkilerinden işlem temelinin çökmesi ve bunun neticesinde işyeri ve ürün kira sözleşmesi özelinde bu tür sözleşmelerin değişen koşullara uyarlanması meselesini irdeleyecek, mücbir sebep bağlamında sözleşmeyle yüklenilen edimin ifasının imkansızlaşması kurumunu ise kapsam dışında bırakacağız. Belirtmek gerekir ki bu noktada inceleme konumuzun kapsamını *"işyeri ve ürün kirası sözleşmesi"* şeklinde daraltılması, yaşanan pandemi sürecinin doğurmuş olduğu olumsuz sonuçların etki alanında kalan sözleşme türünü ekseriyetle işyeri ve bunun yanında ürün kira sözleşmelerinin oluşturmasından kaynaklanmaktadır. Bununla birlikte böyle bir sınırlandırmaya gidilmesinin bir diğer sebebini ise; konut kirası

Cem, Covid 19'un Sözleşmelere Etkisi, Covid 19 ve Hukuk Sempozyumu (Ed. Melda Sur, Mine Kasapoğlu Turhan), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2021, s. 235-236; **KIRCA,** Çiğdem, Pandemi Sebebiyle Sözleşmelerin Uyarlanması, Pandeminin (Covid-19'un) İşyeri Kira Sözleşmelerine Etkisi (Ed. Çiğdem Kırca/Tülay Karakaş), Yetkin Yayınları, Ankara, 2021, s. 71-75; **KIRCA/ÖZDEMİR,** s. 124.

[590] Belirtmek gerekir ki Bursa Bölge Adliye Mahkemesi de pandemi sürecinde vermiş olduğu bir kararında böyle bir salgın hastalığın öngörülemez nitelikte olağanüstü bir durum değişikliği olduğunu kabul etmiş bulunmaktadır: *"...Yaşanılan salgın hastalık sürecinin olağanüstü bir durum olduğu ve taraflarca öngörülemeyeceği açıktır. O halde genel olarak salgın hastalık sürecinin Türk Borçlar Kanunu'nun 138.maddesinde belirtilen olağanüstü durum olarak kabul edilmesi gerekir..."* Bursa BAM 4. HD.'nin 28.09.2020 T. 2020/1103 E. ve 2020/1008 K. sayılı kararı **(E.T: 20.01.2023, Lexpera)**

[591] **BAYSAL/YAVUZ/ UYANIK,** s. 381.

sözleşmelerinin mezkur çerçevede değişen koşullara uyarlanabilmesinin mümkün olmaması oluşturmaktadır [592] . Açıklanan sebeplerle, bu noktada konut kirası sözleşmeleri araştırma konusunun kapsamı dışında bırakılacak ve yalnızca işyeri ve yeri geldiğinde ürün kirası sözleşmeleri inceleme konusu yapılacaktır.

2) Pandemi Nedeniyle Gündeme Gelecek Uyarlama İmkanının Sözleşmede Bir Uyarlama Kaydının Bulunup Bulunmamasına Göre İncelenmesi

Daha önce de ifade edildiği üzere; uyarlama kurumuna ilişkin genel düzenleme olarak kabul edilen TBK. m. 138 hükmü, bir yedek hukuk kuralı niteliği göstermektedir[593]. Mezkur madde hükmünün bu özelliği sebebiyle, sözleşmenin TBK. m. 138 çerçevesinde uyarlanabilmesinden bahsedilebilmesi için öncelikle tarafların kurmuş oldukları sözleşmeye bir uyarlama kaydı koyup koymadıklarını incelemek gerekir. Bir başka ifadeyle Covid 19 pandemisinin kurulan sözleşmeler bakımından ne gibi etkiler doğuracağını tespit edebilmek için sözleşmede düzenlenen bütün hükümlerin bir arada değerlendirilmesi gerekmektedir. Bu değerlendirme yapılırken de tarafların sözleşme hükümlerinde uyarlama klozlarına yer verip vermediği araştırılmalıdır [594] . Açıklanan sebeple bu kapsamda öncelikle mezkur konunun incelenmesi önem arz etmektedir.

---

[592] Pandemi sebebiyle alınan tedbirler işyeri kira sözleşmelerini doğrudan etkilerken konut kira sözleşmeleri söz konusu etki alanına girmemektedir. Zira uyarlama kurumunun işlerlik kazanabilmesi için taraflar arasında kurulan sözleşmenin olağanüstü nitelikteki öngörülemez durum değişikliğinden doğrudan etkilenmesi gerekir; ancak konut kirası sözleşmelerinin pandeminin yaratmış olduğu olumsuz sonuçlardan doğudan etkilenmesi kanaatimizce söz konusu değildir. Aynı görüşte bkz. **ARAT,** Çözüm Önerileri, s. 649.

[593] **BAYSAL,** s. 301; **GÜMÜŞ,** Kira, s. 87; **GÜNDOĞDU,** Fatih/**URAL,** Nihal, Koronavirüs (Covid 19) Tedbirlerinin Kira Sözleşmelerine Etkisi, Covid 19 Salgınının Hukuki Boyutu (Ed. Muhammet Özekes), 2. Bası, On İki Levha Yayınları, 2021, s. 548; **BAYSAL/YAVUZ/UYANIK,** s. 382.

[594] **AYDOĞDU,** Murat/**YAĞCIOĞLU,** Ali Haydar, Kovid-19 Salgınının Borç İlişkilerine ve Yargılamaya Etkileri, Adalet Yayınları, Ankara, 2020, s. 24; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 400; **TOPUZ,** s. 165 vd; **BAYSAL,** s. 302 vd; **BAYSAL/YAVUZ/UYANIK,** s. 382-383; **CANBOLAT/GÖNÜL KOŞAR,** s. 149.

İrade serbestisi ilkesi çerçevesinde taraflar, kurmuş oldukları bir kira sözleşmesine birtakım olumlu uyarlama kayıtları koymuş olabilir. Uyarlamaya imkan tanıyan olumlu uyarlama kayıtlarının kurulan sözleşmede taraflarca öngörülmüş olması halinde, mevcut duruma da uygun düşmesi şartıyla, TBK. m. 138'de yer alan genel düzenleme devreye girmeksizin, sözleşmede yer alan söz konusu hükümlerin uygulama alanı bulması gerektiğinden ve uyarlamanın bu hükümler çerçevesinden gerçekleştirileceğinden bahsedilecektir[595]. Örneğin taraflar kurmuş oldukları bir işyeri kira sözleşmesinde; *"...sözleşmenin kurulmasının ardından salgın bir hastalığın ortaya çıkmış olması ve bu hastalığın ekonomik ve sosyal etkilerinin üç aydan daha fazla devam etmesi sonucunda[596] aşırı ifa güçlüğüne düşen taraf işbu sözleşme ile yüklenmiş olduğu edimleri değişen koşullara uyarlayabilir..."* şeklinde bir uyarlama kaydı öngörmüşlerse bu olumlu uyarlama klozu çerçevesinde sözleşmeyi değişen koşullara uyarlanabilecektir[597].

[595] **BAYSAL,** s. 302; **BAYSAL/YAVUZ/UYANIK,** s. 383-384; **CANBOLAT/GÖNÜL KOŞAR,** s. 149.

[596] Görüldüğü üzere taraflarca kararlaştırılan olumlu uyarlama kaydının içeriğinde, ortaya çıkan olağanüstü durum değişikliğine ilişkin bir *"tahammül süresinin"* öngörülebilmesi de mümkündür, bununla birlikte hemen belirtmek gerekir ki mezkur kayıtların genel ahlaka ve kişilik haklarına aykırı olmaması gerekir; **ARAT,** s. 152; **KAPLAN,** s. 142-143; **CANBOLAT/GÖNÜL KOŞAR,** s. 150.

[597] Sözleşmede yer alan olumlu uyarlama kaydının içeriğinde uyarlama sonucunu doğuracak mücbir sebeplerin *"deprem, sel, savaş, ani ve yüksek enflasyon veya ihracat yasağı"* şeklinde ortaya çıkabileceğinden bahsedilmiş (diğer bir ifadeyle bu haller sayma yöntemiyle tahdidi olarak belirlenmiş) ancak salgın (pandemi) olgusu bu mücbir sebep hallerinden birisi olarak tespit edilmemişse, uyarlama kaydında *"...gibi haller/...bunlar gibi mücbir sebeplere benzer haller..."* şeklinde bir ifadenin kullanılmış olması koşuluyla Covid-19 pandemisinin de bu haller kapsamında yer aldığının kabul edilmesi gerekir; **OĞUZ,** Arzu, Covid 19, Mücbir Sebep ve Sözleşmelere Etkisi, Terazi Hukuk Dergisi, C. 15, S. 166, Y. 2020, s. 1276; **CANBOLAT/GÖNÜL KOŞAR,** s. 150. Aksi görüşte bkz. **TOPUZ,** s. 175. Böyle bir durumda "*Ejusdem Generis"* (aynı türe mensup olma) ilkesinin işlerlik kazanacağı düşüncesinde olan bir diğer görüş için bkz. **ÖZÇELİK,** Barış, Covid-19 Salgını Çerçevesinde Alınan Önlemlerin Sözleşme Hukuku ve Mücbir Sebep Kavramı Açısından Değerlendirilmesi, Covid 19 Salgınının Hukuki Boyutu (Ed. Muhammet Özekes), 2. Bası, On İki Levha Yayınları, 2021, s. 405.

Taraflar kurmuş oldukları kira sözleşmesinde (TMK. m. 2/2'de düzenlenen hakkın kötüye kullanılması yasağına, genel ahlaka ve kişilik haklarına aykırı hükümler içermediği sürece) olumsuz uyarlama kayıtlarına da yer vermiş olabilir; sözleşmede böyle bir kaydın bulunması durumunda ise tarafların uyarlama imkanlarından *"feragat ettiklerinden"* veya *"bu haklarını sınırlamış olduklarından"* bahsedilir[598]. Kanaatimizce taraflar; sözleşmenin kurulmasının ardından pandemi olayının gerçekleşebileceğini, böyle bir olayın sonucunda sözleşmedeki edim dengesinin önemli ölçüde etkileyebileceğini öngörmelerine ve hatta sözleşmeye koymuş oldukları uyarlama kayıtlarında mezkur durum değişikliğini ismen de zikretmiş olmalarına rağmen olumsuz bir uyarlamaya kaydıyla sözleşmenin uyarlanması imkanını ortadan kaldırabilme muhtariyetine de sahiptirler.

3) Covid 19 Pandemisinin Yaratmış Olduğu Etki Sonucunda İşyeri ve Ürün Kira Sözleşmesinin Uyarlanmasına İmkan Veren Kanuni Düzenlemelerin Tespiti

Bir önceki başlık altında taraflarca kurulan kira sözleşmelerinin Covid-19 salgınının ortaya çıkmasıyla birlikte değişen koşullara uyarlanabilmesi imkanı açısından bir değerlendirmede bulunabilmek için, öncelikle, sözleşmede yer alan olumlu veya olumsuz uyarlama hükümlerinin (kayıtlarının) varlığının tespit edilmesinin gerekli olduğundan bahsedilmişti. Bu noktada sözleşmede yer alan hükümlerin tamamı açısından bir inceleme yapıldığında, tarafların, sözleşmenin içeriğinde olumlu veya olumsuz uyarlama hükümleri öngörmemiş oldukları sonucuna varılması durumunda, ilgili sözleşmenin TBK'da yer alan hangi madde hükmünün göz önünde bulundurulması suretiyle değişen koşullara uyarlanabileceğinin bir değerlendirmesinin yapılması gerekir.

Olağanüstü bir nitelik gösteren ve taraflarca öngörülemeyen bir durum değişikliği olarak kabul edilen Covid-19 pandemisinin kurulan kira sözleşmeleri

[598] **İNCEOĞLU,** C. 2, s. 163; **ARAT,** s. 147-148.

üzerinde nasıl bir etki doğuracağı hususunda TBK.'nın özel borç ilişkileri kısmında yer alan ne kira sözleşmelerine ilişkin genel hükümlerinde *(TBK. m. 299 ila m. 338)* ne de konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri bakımından düzenlenen özel hükümlerinde *(TBK m. 339 ila m. 356)* herhangi bir düzenleme mevcut değildir. Bir başka ifadeyle, Kanun'da, Covid-19 pandemisinin yaratmış olduğu olumsuz etkiler sonucunda adi kira ile konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri bakımından ne şekilde uyarlama yapılabileceğine yönelik herhangi bir özel uyarlama hükmü bulunmamaktadır. Ancak bahsi geçen kira sözleşmesi türleri açısından mevcut olan söz konusu özel hüküm noksanlığına karşılık, Kanun'da, ürün kira sözleşmeleri bakımından bir hüküm getirilmiş bulunmaktadır[599]. Öğretide yer alan bir görüşe göre; mezkur hükmün lafzında yer alan *"olağanüstü felaket ve doğal olaylar"* tabiri yaşanan küresel salgını da içerisinde barındıran bir ifadedir ve bu sebeple TBK. m. 363 hükmü, pandeminin yaratmış olduğu olumsuz etkiler sonucunda ürün kirası sözleşmelerinin uyarlanabilmesi için doğrudan uygulama alanına sahip bir madde olarak kabul edilebilir[600]. Buna karşılık TBK. m. 363 hükmü, her ne kadar pandemiyi de kapsamına alan bir düzenleme olarak kabul edilse bile, işyeri kira sözleşmeleri açısından uygulama alanı bulabilecek bir hüküm değildir. Dolayısıyla işyeri kiralarında pandemi sebebiyle sözleşmenin uyarlanması kurumu bakımından TBK. 363'e değil, uyarlamaya ilişkin genel düzenleme olan TBK. m. 138 hükmüne işlerlik kazandırmak gerekmektedir[601].

4) İşyeri ve Ürün Kirası Sözleşmesinin Pandemi Sebebiyle Değişen Koşullara Uyarlanması İçin Gerekli Olan Koşullar

---

[599] TBK. m. 363'e göre; *"Tarımsal bir taşınmazın her zamanki verimi, olağanüstü felaket veya doğal olaylar yüzünden önemli ölçüde azalırsa kiracı, kira bedelinden orantılı bir miktarın indirilmesini isteyebilir."*

[600] Aynı görüşte bkz. **CANBOLAT/GÖNÜL KOŞAR,** s. 151-152.

[601] **CANBOLAT/GÖNÜL KOŞAR,** s. 151-152; **ARAT,** Çözüm Önerileri, s. 647; **BAYSAL/YAVUZ/UYANIK,** s. 382; **KIRCA/ÖZDEMİR,** s. 121 vd; **KIRCA,** s. 57 vd.

Bir işyeri ve ürün kira sözleşmesinin pandemi sebebiyle değişen koşullara uyarlanabilmesi için TBK. m. 138'de yer alan koşulların somut olay bakımından birlikte gerçekleşmiş olması gerekmektedir. Dolayısıyla bu noktada TBK. m. 138'de öngörülen koşulların Covid-19 pandemisi çerçevesinde gerçekleşip gerçekleşmediği noktasında kısa bir değerlendirmenin yapılması elzemdir:

Buna göre; öncelikle somut olay bakımından taraflarca öngörülemez ve öngörülmesi de mümkün olmayan olağanüstü bir durum değişikliğinin yaşanmış olması beklenir ki, daha önce de belirttiğimiz gibi, pandemi bu noktada öngörülemez nitelikte olağanüstü bir durum değişikliği olarak kabul edilmelidir. Bununla birlikte önemle belirtmek gerekir ki burada bahsi geçen öngörülemezlikten kasıt, salgının gerçekleşeceğinin taraflarca öngörülememesi değil, salgının sonucunda ortaya çıkacak durum değişikliklerinin öngörülemez bir nitelik göstermesidir[602].

İkinci olarak, söz konusu durum değişikliğinin uyarlama talebinde bulunan kiracıdan kaynaklanmamış olması gerekir. Öğretideki bazı yazarlara göre; bu noktada kiracı tarafın kusurundan bahsedilmesi gerekir ve buradaki kusur ifadesiyle, kiracının pandemi gibi olağanüstü bir durumun ortaya çıkmasına sebebiyet vermesi veya gereken tedbirleri almaması kastedilmektedir[603]. Öğretide yer alan ve bizim de katıldığımız bir diğer görüşe göre ise buradaki kusur tabirinden, *"pandeminin ortaya çıkmasına neden olmak"* anlamının çıkarılmaması gerekir, zira buradaki kusur ifadesinden "*pandeminin*

[602] **İNCEOĞLU,** C. 2, s. 170; **ÖKTEM ÇEVİK,** Seda/**YÖRÜK,** Işılay/**MAKARACI BAŞAK,** Aslı, Korona Virüsün İşyeri Kira Sözleşmelerine Etkisi, Covid 19 Salgınının Hukuki Boyutu (Ed. Muhammet Özekes), 2. Bası, On İki Levha Yayınları, 2021, s. 604. Böyle bir durumda işyeri sahibinin tacir sıfatını haiz bir kimse olması da mezkur sonucu değiştirmez, zira basiretli bir iş insanı gibi davranmak, normal ekonomik şartlar altında tacirden beklenebilecek bir davranış biçimidir, dolayısıyla pandemi gibi bir durum değişikliğinin mevcudiyeti karşısında tacirden basiretli davranmasını beklemek doğru bir yaklaşım olmayacaktır; **ARAT,** Çözüm Önerileri, s. 647.

[603] **CANBOLAT/GÖNÜL KOŞAR,** s. 153; **ARAT,** Çözüm Önerileri, s. 648.

sonucunda ortaya çıkacak durum değişikliğine" kiracının kusuruyla sebebiyet vermemiş olmasının anlaşılması gerekir[604].

Somut olay bakımından gerçekleşmesi gereken üçüncü koşul ise; yaşanan olağanüstü durum değişikliğinin sözleşmenin yapıldığı esnada mevcut olan olguları kendisinden ifanın talep edilmesini dürüstlük kuralına aykırı düşecek biçimde kiracı aleyhine değiştirmiş olmasıdır[605]. Kanaatimizce Covid-19 pandemisi çerçevesinde bu koşulun gerçekleştiğinden bahsedilebilir, zira salgın sebebiyle alınan tedbirler neticesinde ticari faaliyetler bazı sektörlerde son derece kısıtlanmış bazı sektörlerde ise tamamen durma noktasına gelmiştir[606]. Ticari yaşamı böylesine derinden etkileyen bir durum karşısında kiracıdan ifayı gerçekleştirmesini beklemek, TMK. m. 2'de düzenlenen dürüstlük kuralına aykırı olacaktır.

Uyarlamanın gerçekleşebilmesi için gerekli olan son koşul ise, uyarlama talebinde bulunacak olan kiracı tarafın, işyeri veya ürün kirası sözleşmesinden doğan borcunu henüz ifa etmemiş veya ihtirazi kayıtla (uyarlama hakkını saklı tutarak) ifa etmiş olmasıdır. Bu noktada tartışmalı olan husus kira bedelini ödeme borcunu peşin olarak yerine getiren kiracıların uyarlama talebinde bulunma imkanına sahip olup olmayacağı meselesidir. Öğretide yer alan bir görüşe göre; kiracı kira bedelini ödeme borcunu uyarlama hakkını saklı tutmaksızın peşin olarak ödemişse sözleşmenin uyarlanmasını talep edebilme imkanına sahip olamayacaktır zira böyle bir durumda kiracı taraf borcun ifasının kendisinden *"beklenebilir"* olduğunu kabul etmiş

[604] Örneğin kiracı, pandemi süreci başlamadan evvel işyeri kira sözleşmesinden doğan borcunu ödemez ve mütemerrit bir duruma düşerse, pandemi sonucunda ortaya çıkan olağanüstü durum değişiklikleri nedeniyle uyarlama talebinde bulunması mümkün olmayacaktır; **KIRCA,** s. 75. Ayrıca bkz. **ARAT,** s. 137; **TOPUZ,** s. 270.

[605] Belirtmek gerekir ki taraflardan birinin mevcut haliyle sözleşmeye bağlı kalmasının beklenip beklenemeyeceğinin tespitinde taraflar arasındaki menfaat dengesinin, kanun ve sözleşmede yer alan risk dağılımının göz önünde bulundurulması gerekir; **KIRCA/ÖZDEMİR,** s. 125-127.

[606] Aynı görüşte bkz. **CANBOLAT/GÖNÜL KOŞAR,** s. 153; **KIRCA,** s. 77-79; **KIRCA/ÖZDEMİR,** s. 126.

bulunmaktadır[607]. Öğretide yer ve bizim de katıldığımız bir diğer görüşe göre ise; böyle bir durumda kanunun ruhu göz önünde bulundurulmalı, dolayısıyla kiracıdan pandemi süreci gibi öngörülebilmesi son derece güç ve hatta imkansıza yakın olan bir olgu karşısında ihtirazi kayıtla ödeme yapma düşüncesinde olması beklenmemeli; sonuç olarak kiracının, *"tedbir süreleri ile sınırlı olmak kaydıyla"* yapmış olduğu peşin ödemelerin mevcudiyeti halinde dahi sözleşmeyi değişen koşullara uyarlayabilme imkanına sahip olduğu kabul edilmelidir[608].

Sonuç olarak; yukarıda açıklanan koşulların somut olayda birlikte gerçekleştiği sonucuna varılması durumunda, edimler arasındaki dengenin bozulduğundan ve bunun bir sonucu olarak da işlem temelinin çöktüğünden bahsedilecektir. Böyle bir durumda ise yargılamayı yürüten hakimin, kurulmuş olan işyeri veya ürün kira sözleşmesini pandemi nedeniyle dar veya bu mümkün olmazsa geniş anlamda değişen koşullara uyarlaması gerekir.

5) Covid-19 Salgını Sebebiyle İşyeri ve Ürün Kira Sözleşmesinin Değişen Koşullara Uyarlanması

Kurulan sözleşme bir bütün olarak değerlendirildiğinde, tarafların sözleşmeye olumlu veya olumsuz uyarlama hükümleri koymadıkları sonucuna varılması ve aynı zamanda bir önceki başlık altında sayılan koşulların somut olayda birlikte mevcut olması durumunda TBK. m. 138 hükmü çerçevesinde hakimin sözleşmeyi değişen koşullara uyarlayabilme imkanının mevcudiyetinden bahsedilir.

---

[607] **BAYSAL/YAVUZ/UYANIK,** s. 390; **ÖKTEM ÇEVİK/YÖRÜK/MAKARACI BAŞAK,** s. 604.

[608] **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 405; **CANBOLAT/GÖNÜL KOŞAR,** s. 154. Kiracı pandeminin bu kadar büyük bir olumsuz etki doğuracağını öngörseydi, peşin ödeme yapmayabileceği gerçeği karşısında, peşin ödeme yapmış olan işyeri kiracısı ile böyle bir peşin ödemede bulunmayan kiracı açısından farklı sonuçların ortaya çıkarılması hakkaniyetli bir tutum olmayacaktır; **ARAT,** Çözüm Önerileri, s. 649. Bu noktada kanunda bir örtülü boşluğun var olduğu kabul edilmelidir ve söz konusu boşluğun *"amaca uygun sınırlama"* ile doldurulması gerekir; **KIRCA/ÖZDEMİR,** s. 125; **GÜNDOĞDU/URAL,** s. 550; **AKINCI,** Şahin, Covid 19'un Borç İlişkilerine ve Bazı Borçlar Hukuku Sözleşmelerine Etkisi, İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi Covid-19 Hukuk Özel Sayısı, C. 19, S. 38, Y. 2020, s. 88-89.

İşyeri veya ürün kirası sözleşmesine ilişkin yapılacak uyarlama işleminin TBK. m. 138'de yer alan genel düzenleme çerçevesinde, hakimin takdir yetkisini de kullanması suretiyle gerçekleştirileceğine kuşku yoktur; ancak anılan madde hükmünde kanun koyucu, uyarlama faaliyetinin hangi hususlar bakımından ne ölçüde yapılacağı meselesini açıklamamıştır[609]. Bu noktada uyarlamanın, sözleşmenin ayakta kalması adına ortaya çıkan edimler arasındaki dengesizliğin giderilmesi (dar anlamda uyarlama) ya da bu mümkün değilse sözleşmenin feshedilmesi (geniş anlamda uyarlama-sıfıra uyarlama) şeklinde gerçekleştirilmesi gerekir. Bu noktada kira sözleşmesinde tarafların yüklenmiş olduğu edimler arasında ortaya çıkan dengesizliğin giderilmesi amacıyla hakim; kira sözleşmesinin süresinin bir müddet ertelenmesi, kiralayan tarafa birtakım yan borçlar yüklenmesi, vadenin ötelenmesi, kira bedelinin bir müddet ödenmemesi ya da kira bedelinde indirim şeklinde bir *"dar anlamda uyarlama kararı"* verebilir[610].

Bu bağlamda bir işyeri kira sözleşmesi değişen koşullara uyarlanacağı zaman, salgın nedeniyle idare tarafından alınan önlemlerin işyerinin ortalama kazancına nasıl etki ettiğinin değerlendirilmesi ve uyarlama oranının buna göre tespit edilmesi gerekir[611]. Kanaatimizce her somut sözleşmesel ilişki için ayrı ayrı yapılması gereken

---

[609] Öğretideki bir görüşe göre; taraflar kurmuş oldukları işyeri kira sözleşmelerinde (olumlu) uyarlama kayıtlarına yer vermiş olabilir ancak mezkur kayıtlarda uyarlamanın ne şekilde gerçekleştirileceğine ilişkin gerekli açıklık bulunmayabilir; böyle durumlarda sözleşmesel bir boşluğun varlığından bahsedilir ve söz konusu boşluk, TMK. m. 1/2 hükmü çerçevesinde, önce tamamlayıcı hukuk veya örf-adet kurallarıyla, eğer bunlarda uygulanacak hukuk kuralı bulunmuyorsa kanun koyucu gibi davranarak bir hukuk kuralı yaratmak suretiyle uyuşmazlığa bakan hakim tarafından doldurulur. Belirtmek gerekir ki kurulan sözleşmede uyarlama kaydının mevcut olmaması sebebiyle somut olayda TBK. m. 138 hükmünün uygulama alanı bulması ve dolayısıyla sözleşmenin mezkur madde hükmü çerçevesinde değişen koşullara uyarlanması halinde de aynı durum söz konusu olacaktır; bkz. **CANBOLAT/GÖNÜL KOŞAR,** s. 155-156; **CANBOLAT,** s. 275.

[610] **CANBOLAT/GÖNÜL KOŞAR,** s. 155. Bununla birlikte belirtmek gerekir ki uygulamada kira sözleşmelerinin ayakta kalması adına genellikle *"kira bedelinin indirilmesi"* yönünde kararlar verildiği görülmektedir; **GÜNDOĞDU/URAL,** s. 551.

[611] **CANBOLAT/GÖNÜL KOŞAR,** s. 157; **ARAT,** Çözüm Önerileri, s. 650-651; **GÜNDOĞDU/URAL,** s. 551; **KIRCA,** s. 86-88.

söz konusu değerlendirmenin ardından elde edilecek oransal tespit sonucunda belirlenecek miktar, kiraya veren tarafın menfaatini de göz önünde bulundurmak suretiyle[612], kira bedelinden indirilmeli, sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması bu doğrultuda gerçekleştirilmelidir[613]. Öğretideki bir görüşe göre; işyeri kira sözleşmesinin TBK. m. 138 hükmü çerçevesinde uyarlanması noktasında belirlenmesi gereken ölçü bakımından; Türk Borçlar Kanunu'nda ürün kirası sözleşmesi için öngörülen ve bu tür sözleşmeler bakımından olağanüstü hallerde kira bedelinden indirimi düzenleyen TBK. m. 363/1 hükmünden kıyasen yararlanılabilmesi mümkündür[614]. Buna göre bir işyeri kira sözleşmesinin kiracı tarafı, elde ettiği cironun pandeminin yaratmış olduğu olağanüstü durum değişiklikleri sebebiyle önemli ölçüde azaldığını ispatlarsa, yalnızca

[612] Uyarlama yapılırken kiraya verenin menfaatinin göz önünde bulundurulmaması durumunda, kapatılan işyerlerinin kiracılarının uyarlama sonucunda hiç kira bedeli ödememesi gibi bir ihtimalle karşı karşıya kalınabilir; ancak böyle bir sonuç uyarlama kurumunun amacına ters düşeceği için mutlaka menfaat durumunun bu noktada gözetilmesi gerekir; **ARAT,** Çözüm Önerileri, s. 651; **CANBOLAT/GÖNÜL KOŞAR,** s. 157.

[613] Öğretide ARAT; böyle bir değerlendirmenin her sözleşmesel ilişki bakımından ayrı ayrı yapılması gerektiğini kabul etmekle birlikte, mahkemelerin çok daha hızlı ve yeknesak kararlar verebilmeleri adına, kira bedelleri bakımından sektörel bazda belli uyarlama oranlarının (örn. kapatılan, kuaförler ve jimnastik salonları için %40, kısıtlamaya tabi tutulan yemek işletmeleri için %30 gibi) belirlenebileceği görüşündedir; **ARAT,** Çözüm Önerileri, s. 651. AKINCI ise sektörel bazda bu şekilde bir oran tespitine gidilmesinin doğru olmadığını düşünmekte, kira bedeli üzerinden yapılacak indirim oranının belirlenmesinde işletmenin cirosuna bakılması gerektiğini ifade etmektedir; bununla birlikte bu noktada muhakkak bir oran belirlenmesi gerekliyse bu oran bakımından kiraya veren ve kiracı tarafın fedakarlığa eşit oranda katlanmasının zaruri olduğundan hareketle mezkur oranın kapatılan işyerleri bakımından %50 olarak tespit edilmesi gerektiğini düşünmektedir; **AKINCI,** s. 91-94. Öğretide KIRCA da benzer şekilde bir işyerinin kapatılması halinde oransal tespitin yarı yarıya yapılmasının en doğru yol olduğu görüşündedir; **KIRCA,** s. 87. CANBOLAT/GÖNÜL KOŞAR ise; uyarlama bakımından belirlenecek söz konusu oranın her somut sözleşme özelinde ayrı ayrı belirlenmesi gerektiğini savunmaktadır; **CANBOLAT/GÖNÜL KOŞAR,** s. 158.

[614] **CANBOLAT/GÖNÜL KOŞAR,** s. 156. Mezkur hükümde yer alan düzenlemeye göre; "Tarımsal bir taşınmazın her zamanki verimi, olağanüstü felaket veya doğal olaylar yüzünden önemli ölçüde azalırsa kiracı, kira bedelinden orantılı bir miktarın indirilmesini isteyebilir."

pandeminin doğurduğu etkiyle sınırlı kalmak kaydıyla, hakimden sözleşmede kararlaştırılan kira bedeli bakımından bir indirim yapılmasını talep edebilir[615].

Kiracının tarafı olduğu işyeri kira sözleşmesinin konusunu alışveriş merkezinde (AVM) yer alan bir mağazanın oluşturması durumunda, AVM'nin (ısınma, soğutma, elektrik, su ve reklam gibi) ortak gider kalemleri veya diğer bir ifadeyle bu giderler bakımından ödenmesi gereken aidatlar bakımından bir uyarlama talebinde bulunup bulunamayacağının da bu noktada değerlendirilmesi gerekir. Buna göre AVM'lerin faaliyetlerinin sınırlandırılması veya durdurulması durumunda kiracı tarafın söz konusu ortak gider kalemlerine (aidatlara) ilişkin bir uyarlama talebinde bulunabilme imkanının var olduğu kabul edilmelidir[616]. Zira mezkur giderlere ilişkin olan aidatlar, AVM işleticisinin dükkan sahiplerine sunmuş olduğu hizmetlerin bir karşılığı olarak ödenmektedir ve dolayısıyla salgın döneminde alınan tedbirler neticesinde AVM'nin kapalı olduğu süreçte bu gider kalemleri bakımından yapılan aidat ödemeleri AVM işleticisi aleyhine bir sebepsiz zenginleşme hali teşkil edecektir[617].

Son olarak belirtmek gerekir ki bir işyeri veya ürün kira sözleşmesinin değişen koşullara uyarlanması kararının, uyarlamaya sebep olan salgın hastalık halinin ortadan kalkmasına kadar, diğer bir ifadeyle belirli bir süre ile sınırlı olarak verilebilmesi mümkündür[618]. Örneğin, pandemi sebebiyle getirilen sokağa çıkma yasakları sonucunda müşteri portföyünün önemli bir kısmını kaybederek ciddi miktarda ciro kaybı yaşayan

---

[615] TBK m. 363 hükmünün kıyasen uygulanmasının kiracı taraf bakımından yararı, kira bedelinin peşin olarak ödenmesi bakımından ortaya çıkar; zira mezkur düzenlemenin TBK. m. 138'e kıyasen uygulanması sonucunda, kira bedelini peşin ödemiş olsa dahi kiracı tarafın uyarlama talebinde bulunabilme imkanı söz konusu olacaktır, **CANBOLAT/GÖNÜL KOŞAR,** s. 156.

[616] Böyle bir imkanı kabul etmekle birlikte bir diğer gider kalemi olarak nitelendirilebilecek *"güvenlik giderlerinin"* kiracıdan yine de istenebileceği yönünde görüşler için bkz. **CANBOLAT/GÖNÜL KOŞAR,** s. 155; **ARAT,** Çözüm Önerileri, s. 652-653.

[617] **ARAT,** Çözüm Önerileri, s. 653.

[618] **KANIK,** s. 967-968; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 522.

işyeri kira sözleşmesinin kiracı tarafının açtığı bir uyarlama davasında, yargılamayı yürüten hakim, kira sözleşmesinden doğan kiracının kira bedeli ödeme yükümlülüğünü pandemi süreciyle sınırlı olmak kaydıyla uyarlayabilme imkanına sahiptir. Daha açık bir ifadeyle hakimin, sözleşmeyle belirlenen kira bedeli tutarını, pandemi sona erene kadar ya da sona ermenin olası görüldüğü tarihe kadar bir uyarlama kararı verebilmesi mümkündür[619].

C) Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Kararın Sözleşmelerin Uyarlanması Bağlamında İncelenmesi

1) Genel Olarak Bir İçtihat veya Mevzuat Değişikliğinin Uyarlama Kurumuna Etkisi

Taraflar bir sözleşmeyi kurarken, genelde, yürürlükteki kanunların, kararların, yönetmeliklerin veya yerleşik mahkeme kararlarının (içtihatların) değişmeyeceğini düşünerek hareket ederler ve bu sebeple kurmuş oldukları sözleşmenin hükümlerini bu düşünce çerçevesinde şekillendirirler. Bir başka ifadeyle, taraflar, sözleşmenin hükümlerini tespit ederken, o esnada yürüklükte olan mevzuat ve içtihat hükümlerini göz önünde bulundurmaya gayret gösterirler. Böyle bir durumda, kural olarak, mevzuat ve içtihat alanında gündeme gelebilecek değişikliklerin gerçekleşme rizikosunun tarafların üzerinde olduğu kabul edilir; ancak kanun koyucunun bu tür konular bakımından edim dengesini bozan ve aynı zamanda öngörülebilmesi mümkün olmayan

[619] Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesi de vermiş olduğu bir kararında; Covid-19 salgın sürecinin geçici bir dönem olduğunu, dolayısıyla mahkemece uyarlama kararının sadece bu dönemi içerisine alacak şekilde verilmesi gerektiğini ve dolayısıyla salgının etkilerinin tam anlamıyla ortadan kalkarak sözleşmenin kiracı tarafının iş durumunun salgın öncesindeki normal haline dönmesi durumunda kiranın da eski hale geleceğini ifade etmektedir, bkz. Bursa BAM. 4. HD.'nin 28.09.2020 T. 2020/1103 E. ve 2020/1008 K. sayılı kararı **(E.T: 30.01.2023, Lexpera).**

bir müdahalesinin söz konusu olması halinde sözleşmeler değişen koşullara uyarlanabilir[620].

Kurulan sözleşmenin böyle bir durumda değişen koşullara uyarlanabilmesi için mevzuat veya içtihat hükümleri bakımından ortaya çıkacak durum değişikliklerinin taraflarca öngörülemez nitelikte olması son derece önemlidir; zira bu tür değişiklikler genelde kamuoyunda tartışılarak yürürlüğe girmektedir ve böyle hallerde öngörülemezlik unsurunun kural olarak eksik olduğu kabul edilir[621]. Bununla birlikte, örneğin; uzun süreli bir kira sözleşmesinin kurulması esnasında bir mevzuat veya içtihat değişikliğine ilişkin kamuoyunda herhangi bir tartışma mevcut değilken, sözleşmenin kurulmasının ardından yaşanan yasama, yürütme ve yargı alanındaki değişikliklerin öngörülebilir olduğundan bahsedilemeyecektir[622]. Dolayısıyla mevzuat ve içtihattaki, bir başka ifadeyle yasama yürütme ve yargı alanındaki durum değişikliklerinin öngörülemez olması halinde, TBK. m. 138 hükmünde düzenlenen diğer koşulların da somut olayda mevcut olması şartıyla, taraflarca kurulan bir sözleşme değişen koşullara uyarlanabilecektir[623].

---

[620] **BISCHOFF,** s. 188; **GÜRSOY,** s. 118; **KAPLAN,** s. 145. Kanun koyucunun vergi kanunlarında yapmış olduğu değişiklikler sonucunda vergi yükünde oldukça yüksek ve ciddi bir artışın gündeme gelmesi bu duruma örnek olarak gösterilebilir; **BAYSAL,** s. 256; **ARAT,** s. 101. Alman Hukuku'nda bu meseleyi edimler arasındaki dengenin bozulması (Äquivalenzstörung) kurumu kapsamında değerlendiren bir görüş için bkz. **ZERRES,** s. 183.

[621] Böyle bir durumda tarafların kamuoyunda tartışılaraktan sonra gündeme gelen durum değişiklikleri için önceden birtakım tedbirleri almış olmaları beklenir; **BISCHOFF,** s. 188; **ARAT,** s. 102.

[622] Belirtmek gerekir ki sözleşmenin değişen koşullara uyarlanabilmesi için, mevzuat ve içtihat alanında gerçekleşen değişikliklerin boyutunun *"sosyal bir felaket"* seviyesinde olması da gerekli değildir; **ARAT,** s. 102. *"...Örn. bir tacir alkollü bir içeceği belirli bir fiyattan alıcısına satışını gerçekleştirmiştir ancak daha sonra satmış olduğu alkollü içeceğe ilişkin vergi o kadar yükselir ki tacir söz konusu vergiyi, içeceği sattığı fiyattan bile karşılayamaz hale gelmiştir; işte böyle bir ihtimalde BGB. 313 hükmü çerçevesinde kurulan satış sözleşmesinin değişen koşullara uyarlanması gerekmektedir..."* bkz. **ZERRES,** s. 183.

[623] Mevzuat ve içtihat alanında yaşanan durum değişikliklerinin aslında kurulan sözleşmeler üzerinde, genel olarak, hukuka aykırılık veya imkansızlık gibi sonuçlara yol açacağından bahsedilebilir, bu sebeple

2) 32 Sayılı Karar'da Yapılan Değişikliklerin İncelenmesi

Yaşanan içtihat ve mevzuat değişikliklerinin sözleşmenin uyarlanması imkanı tanıyıp tanımayacağı meselesi, 13/09/2018 tarihli 85 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı'nın Resmi Gazete'de yayınlanmasıyla birlikte tekrar tartışma konusu haline gelmiş bulunmaktadır. Sözü edilen kararda; kira sözleşmeleri de dahil olmak üzere, bazı sözleşmelerde yer alan para edimlerinin döviz veya dövize endeksli olarak belirlenemeyeceğine ilişkin birtakım sınırlandırıcı hükümlere yer verilmiştir.

Bu doğrultuda öncelikle mezkur kararda genel anlamda hangi sözleşmeler bakımından ne gibi sınırlandırıcı hükümler getirildiğinden bahsedilmesi gerekir. Ardından 85 sayılı Karar'daki düzenlemelerin TBK. m. 26 kapsamında sözleşme özgürlüğü ilkesi bakımından yaratmış olduğu etkinin özellikle Anayasa'nın 13. maddesi çerçevesinde bir değerlendirmesinin yapılması da elzemdir.

Buna göre; 32 Sayılı Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında Karar'ın 4. Maddesine, 85 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı'nın 1. Maddesi ile bir bent eklenmiştir[624]. Madde metninde açıkça görüldüğü üzere bu düzenlemeyle birlikte, kural olarak, Türkiye'de yerleşmiş olan kimselerin aralarında kurdukları hukuki işlemler bakımından dövizle ödeme yapma yasağı, sayılan belirli sözleşme türlerinde belirlenen sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden doğan diğer ödeme yükümlülüklerini de içine alacak şekilde genişletilmiş bulunmaktadır.

---

mezkur durum değişikliklerinin çok nadiren sözleşmenin değişen koşullara uyarlanmasına imkan tanıdığı söylenebilir, bkz. aynı görüşte; **BISCHOFF,** s. 188; **GÜRSOY,** s. 118; **ARAT,** s. 102.

[624] Bahsi geçen bende göre; *"g) (Ek: RG-13/9/2018-30534-C.K.-85/1 md.) Türkiye'de yerleşik kişilerin, Bakanlıkça belirlenen haller dışında, kendi aralarındaki menkul ve gayrimenkul alım satım, taşıt ve finansal kiralama dâhil her türlü menkul ve gayrimenkul kiralama, leasing ile iş, hizmet ve eser sözleşmelerinde sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılamaz."*

Yine 85 Sayılı Cumhurbaşkanı Kararı'nın 2. maddesiyle 32 sayılı Karar'a geçici madde (8) de eklenmiştir[625]. Bahsi geçen geçici 8. madde hükmünde Bakanlık tarafından belirlenen durumların istisna tutulacağından bahsedilmiştir. Bu doğrultuda kararın hükümlerini yürütmek ve bu hükümler bakımından istisna getirebilmek konularında yetkilendirilen kurum olan Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca, önce 06/10/2018 (bkz. tebliğ no: 2008-32/34), sonrasında ise 16/11/2018 (bkz. tebliğ no: 2008/32/52) tarihlerinde Resmi Gazete'de yayınlanan tebliğlerle bazı düzenlemelere gidilmiştir. Bu tebliğlerden sonuncusu olan 2008/32/52 numaralı tebliğin birinci maddesi uyarınca; Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ (Tebliğ No: 2008-32/34)'in 8 inci maddesi oldukça kapsamlı bir şekilde değiştirilmiştir[626].

3) 32 Sayılı Kararda Yapılan Değişikliklerin Sözleşme Özgürlüğü İlkesine Etkisi

Hangi tür sözleşmelerde yer alan para edimlerinin döviz veya dövize endeksli olarak belirlenemeyeceğini incelemeden önce 85 sayılı Karar'ın TBK. m. 26 kapsamında sözleşme özgürlüğüne etkisinin üzerinde durulması gerekir. Gerçekten mezkur Cumhurbaşkanı Kararı, tarafların dövizle veya dövize endeksli olarak sözleşme

---

[625] Bu düzenlemeye göre; *"Geçici Madde 8- (Ek: RG-13/9/2018-30534-C.K.-85/2 md.) Bu Kararın 4'üncü maddesinin (g) bendinin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren otuz gün içinde, söz konusu bentte belirtilen ve daha önce akdedilmiş yürürlükteki sözleşmelerdeki döviz cinsinden kararlaştırılmış bulunan bedeller, Bakanlıkça belirlenen haller dışında; Türk parası olarak taraflarca yeniden belirlenir[625]."*

[626] Mezkur tebliğin uygulanması açısından ortaya çıkabilecek bazı tereddütleri gidermek maksadıyla Hazine Bakanlığı'nın internet sitesinde; 32 Sayılı Karar'a ilişkin tebliğde yapılan değişikliğe ilişkin sıklıkla sorulan soruların cevaplandığı bir açıklama metni yayınlanmıştır. Kanaatimizce bakanlığın yayınlamış olduğu mezkur açıklama metninin bağlayıcı bir yanı olduğundan bahsedilebilmesi mümkün değildir; zira açıklama metni yalnızca tebliğin yorumlanması amacını gütmektedir ve özel yorum yapma yetkisi tanınmadığı müddetçe bu tür metinlerin yorumlanmasının yargının görev alanı içerisinde olduğu kabul edilmektedir; **PEKCANITEZ,** Hakan /**TAŞ KORKMAZ,** Hülya, Pekcanıtez Usul Medeni Usul Hukuku, 15. Bası, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2017, s. 110. Aynı görüşte olan bir başka yazar için bkz. **KURŞAT,** s. 390. Ayrıca son olarak belirtmek gerekir ki, öğretide BAYSAL'ın da isabetle altını çizdiği üzere, sözleşme özgürlüğü ilkesine böylesine ağır bir müdahalenin söz konusu olduğu bu gibi durumlarda daha özenli ve dikkatli hareket edilmesi gerekir; **BAYSAL,** s. 141, dn. 559.

yapma özgürlüğüne, diğer bir ifadeyle ekonomik hak ve özgürlüğüne müdahale eden (sınır koyan) bir düzenleyici işlem olarak karşımıza çıkmaktadır. Belirtmek gerekir ki bu kapsamda ancak kanunla bir sınırlama getirilebilir; zira Anayasa'nın 13. maddesine göre böyle bir sınırlama yalnızca kanunla yapılabilir[627].

85 sayılı Karar ile böyle bir sınırlandırmaya gidilebilmesi imkanını sağlayan düzenlemenin ise *"1567 Sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun"* olduğunun altının ayrıca çizilmesi gerekir. Zira mezkur Kanun'un birinci maddesi, Cumhurbaşkanı kararı ile Türk parasının kıymetinin korunması amacıyla önlemler alınabilmesine imkan vermektedir[628]. Bahsi geçen madde hükmü doğrultusunda, 85 Sayılı Cumhurbaşkanı Kararı'nın, Türk parasının kıymetinin korunması düşüncesiyle Resmi Gazete'de yayınlandığı sonucuna varılmaktadır. Ancak her ne kadar hukuki dayanağın 1567 sayılı Kanun'un birinci maddesi olduğu kabul edilse bile, mezkur kanunda yer alan düzenlemeyle tanınmış olan yetkinin *"yeterli kabul edilmemesi gerekir"*, zira 85 sayılı Karar, TBK. m. 26'da düzenlenen sözleşme özgürlüğü ilkesini sözleşme bedeli açısından önemli ölçüde değiştiren, tahdit eden bir nitelik göstermektedir. Böyle bir sınırlayıcı değişikliğin ise Anayasa m. 13'te yer alan düzenleme uyarınca *"mutlaka kanunla"* yapılması gerekir[629].

---

[627] Anayasa m. 13: *"Temel hak ve hürriyetler, özlerine dokunulmaksızın yalnızca Anayasanın ilgili maddelerinde belirtilen sebeplere bağlı olarak ve ancak kanunla sınırlanabilir..."*

[628] 1567 Sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun m. 1 (Değişik: 15/2/1954-6258/1 m.): *"Kambiyo, nukut, esham ve tahvilat alım ve satımının ve bunlar ile kıymetli madenler ve kıymetli taşlarla bunlardan mamul veya bunları muhtevi her nevi eşya ve kıymetlerin ve ticari senetlerle tediyeyi temine yarayan her türlü vasıta ve vesikaların memleketten ihracı veya memlekete ithalinin tanzim ve tahdidine ve Türk parasının kıymetinin korunması zımnında kararlar ittihazına Cumhurbaşkanı salahiyetlidir."*

[629] **BAYSAL,** s. 141-142. Cumhurbaşkanlığı kararnameleriyle ekonomik hak ve özgürlükler alanında *"düzenlemeler"* yapılabilmesi mümkündür ancak Anayasa m. 13'ün açık hükmü uyarınca bu tür hak ve özgürlüklerin kararname ile *"sınırlandırılabilmesinden"* bahsedilemez. Bununla birlikte Anayasa'nın 48. maddesinin gerekçesinde özgürlük temeline dayanan bir toplumda irade serbestisi ilkesi çerçevesinde kişilerin sözleşme yapma, meslek seçme ve çalışma hürriyetlerinin kamu yararı gerekçe gösterilerek kanun ile sınırlandırılabileceği ifade edilmiştir. Dolayısıyla sözleşme özgürlüğü de cumhurbaşkanı

4) Dövizle veya Dövize Endeksli Olarak Kararlaştırılması Mümkün Olmayan Sözleşmeler

2018/32/52 numaralı tebliğ uyarınca bazı sözleşmelerde yer alan ifa yükümlülüklerinin dövizle veya dövize endeksli olarak kararlaştırılabilmesi mümkün değildir[630].

Belirtmek gerekir ki bu noktada madde hükmünde belirtilen sözleşmelere ait asli edim yükümlülüklerine benzer yükümlülükler içeren *"atipik sözleşmelerin"* dövizle veya dövize endeksli olarak kurulup kurulamayacağı hususunun incelenmesi elzemdir. Her ne kadar tebliğin uygulanmasına ilişkin sıkça sorulan soruların cevaplandığı açıklama metninde ilgili bakanlığın aksi bir tutum içerisinde olduğu görülse de[631] 2018/32/52 numaralı tebliğin sözleşme özgürlüğüne müdahale amacı taşıyan istisnai bir düzenleme olmasından hareketle düzenlemenin sirayet edeceği uygulama alanının dar yorumlanması gerektiği kanaatindeyiz[632]. Bununla birlikte tebliğ ile soru ve cevaplara

---

kararnamesi veya kararı ile düzenlenebilir ancak bu özgürlüğün karar ile değil, ancak kanunla sınırlandırılması gerekir; **KAĞITÇIOĞLU,** Mutlu, Döviz Cinsinden veya Dövize Endeksli Sözleşme Yapma Özgürlüğünün Yürütmenin Düzenleyici İşlemleriyle Sınırlandırılması Sorunu, Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 24, S. 3, Y. 2020, s. 292. Bkz. aynı görüşte; **KURŞAT,** s. 388; **GÖRMEZ,** s. 211.

[630] Buna göre; "Türkiye'de yerleşik kişilerin kendi aralarında kuracakları konusu yurt içinde yer alan taşınmazlar olan, konut ve çatılı işyeri de dahil taşınmaz satış ve kiralama sözleşmeleri ; iş sözleşmeleri; danışmanlık, aracılık ve taşımacılık da dahil olmak üzere hizmet sözleşmeleri ; taşıt satış sözleşmeleri ve taşıt kiralama sözleşmeleri "nin dövizle veya dövize endeksli olarak kurulabilmesi mümkün değildir."

[631] Buna göre bahsi geçen açıklama metnindeki soru ve cevap şu şekilde kaleme alınmış bulunmaktadır; *"85 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı'nda sayılan sözleşme çeşitlerinden birden fazlasını barındıran karma sözleşmelerin durumu ne olacaktır?" "Karma sözleşmelerin Türk lirasına çevrilmesi gerekli midir? Karma sözleşmelerin Türk lirasına çevrilme işleminden muaf olması için içerisinde yer alan sözleşme tiplerinin tümüne istisna tanınmış olması gereklidir. İçerdiği sözleşmelerden biri dahi istisna kapsamında değilse tüm sözleşme tutarının Türk lirasına çevrilmesi gereklidir."*

[632] Aynı görüşte bkz. **BAYSAL,** s. 143; **GÖKYAYLA,** K. Emre, 32 Sayılı Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında Kararın Satış ve Eser Sözleşmelerinde Bedele Etkisi, Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar Çerçevesinde Döviz ile Sözleşme Yapma Yasağı ve Sözleşmelerin Uyarlanması (Ed. Murat Topuz), Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2019, s. 84.

ilişkin açıklama metni birlikte değerlendirildiğinde; karma sözleşme kavramının bileşik sözleşmelerle karıştırıldığı, sui generis sözleşme kavramının ise tamamen kapsamın dışında bırakıldığı sonucuna varılmaktadır. Zira dövizle kurulabilmesine imkan tanınmayan sözleşmeler mezkur tebliğ metninde sayma yöntemiyle tespit edildiği ve tebliğde yer alan sınırlandırıcı hükümlerde isimsiz sözleşmelerden hiç bahsedilmediği için, isimsiz sözleşmelerin tamamının kapsam dışı bırakıldığı ve dolayısıyla ister karma ister bileşik isterse de sui generis sözleşme türünde olsun tüm isimsiz sözleşmelerin dövizle veya dövize endeksli olarak kurulabilme imkanının mevcut olduğundan bahsetmek gerekir.

5) Karar ve Tebliğ Hükümlerinin Yaratmış Olduğu Etki Karşısında Uyarlama Kurumunun İşlerliği

85 sayılı kararda değişiklikler öngören 2018/32/52 numaralı tebliğ ile birlikte; Türkiye'de yerleşik kişilerin kendi aralarında kuracakları taşıt satış ve kiralama, iş, hizmet, konut ve çatılı işyeri dahil taşınmaz satış ve kiralama sözleşmelerinde yer alan ödeme yükümlülüklerinin artık döviz ile kararlaştırılabilmesinin mümkün olmadığı kabul edilmiştir. Dolayısıyla 2008/32/52 numaralı tebliğde yasak kapsamında olduğu kabul edilen sözleşmeler dışında kalan sözleşme türlerinin dövizle veya dövize endeksli olarak kurulabilmesi mümkündür. Ancak önemle belirtmek gerekir ki döviz yasağının dışında kalan ve kuralın istisnası şeklinde nitelendirilebilecek sözleşme türlerinin kapsamı oldukça geniş tutulduğu için döviz yasağına tabi olan sözleşmeler bakımından eşitliğe aykırı bir durum da ortaya çıkmış bulunmaktadır.

Bununla birlikte karar ve tebliğde yer alan hükümlerle, yabancı para ile kurulmuş yasak kapsamındaki sözleşmelerin Türk parasına çevrilmesi zorunluluğu getirilmiş ve bu bağlamda Türk parası olarak yeniden belirleme işlemi esnasında temel alınması gereken kur da tespit edilmiştir. Yeniden belirleme işlemi yapılırken de döviz yasağına tabi ve Türk parasına çevrilmesi zorunlu olan bütün sözleşmeler aynı

hükümlere tabi tutulmuş, sözleşmelerde yer alan hükümler ile tarafların sözleşmelerdeki durumları göz önünde bulundurulmamıştır. Dolayısıyla bu noktada her sözleşmenin kendi somut edim dengesinin değil genel olarak ödeme yükümlülüklerinin Türk parası olarak tespitinin hedeflendiği sonucuna varılmalıdır ve bu sebeple burada TBK.'nın 138. madde hükmünde düzenlenen uyarlama kurumunun yerine geçecek bir uygulamanın varlığından bahsedilmemesi gerekir[633]. Ancak hemen belirtmek gerekir ki böyle bir durumda öngörülemez bir durum değişikliğinin söz konusu olacağından ve bununla birlikte tebliğ hükümlerinin uygulanması halinde döviz yasağı getirilen sözleşmeler bakımından eşitliğe aykırı bir durum ortaya çıkacağından bahisle, yasak kapsamında olan sözleşmeler bakımından uyarlama faaliyetinin işlerlik kazanabileceğini kabul etmek gerekir[634].

Bununla birlikte tebliğde taşınır malları konu edinen kira sözleşmeleri bakımından yalnızca taşıt kira sözleşmeleri döviz yasağı kapsamına dahil edildiği için, yabancı parayla taşıt dışındaki bir taşınır mala ilişkin kira sözleşmesi akdetmiş olan borçlu taraf, sözleşmedeki ödeme yükümlülüğünün halen döviz üzerinden devam ediyor olmasından hareketle, bu şekilde borcun ifasını sürdürüyor olmasının TMK. m. 2'de yer alan dürüstlük kuralına aykırılık teşkil edeceği ve aynı zamanda eşitliğe aykırı bir durumun ortaya çıkacağı iddiası ile kurmuş olduğu kira sözleşmesinin değişen koşullara uyarlanması için TBK. m. 138 hükmü çerçevesinde kendisine tanınmış olan imkana başvurabilir. Bir başka ifadeyle böyle bir durumda tebliğ hükümleriyle getirilen döviz yasağına ilişkin düzenlemelerin öngörülemezlik koşulunu sağladığı kabul edilmeli ve sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin mezkur madde hükmünde yer alan diğer koşulların da sağlanması şartıyla eşitliğe ve dürüstlük kuralına aykırı durumun giderilmesi adına borçlu tarafın uyarlama imkanının mevcut olduğundan bahsedilmelidir.

[633] **KURŞAT,** s. 420. Ayrıca bkz. yuk. dn. 518.

[634] **BAYSAL,** s. 146 ve 257-258.

Belirtmek gerekir ki aynı değerlendirmenin tebliğde yer alan döviz yasağı kapsamı içerisine giren ve girmeyen bütün sözleşmeler için yapılması gerekir. Daha açık bir ifadeyle ister yasak kapsamında değerlendirilen ister değerlendirilmeyen bir sözleşmeden bahsediliyor olsun, tebliğ hükümlerinin uygulanması sonucunda mevcut edim dengesinin bozulmuş olması ve TBK. m. 138'de yer alan koşulların da birlikte gerçekleşmesi halinde sözleşmenin borçlu (mağdur) tarafına kurmuş olduğu sözleşmeyi değişen koşullara uyarlayabilme imkanı verilmelidir[635]. Son olarak önemle altını çizmek gerekir ki tebliğ ve kararda yer alan düzenlemelerin, mahkemelerin sözleşmelerin değişen koşullara uyarlanması çerçevesinde yargılama yetkisini ve kişilerin de bu noktadaki hak arama özgürlüklerini ortadan kaldıracağından veya sınırlandıracağından bahsedilemeyecektir.

D) Konut Kirası Bedeli Artışında Belirlenen Yüzde Yirmi Beşlik Üst Sınırın Sözleşmenin Uyarlanması Kurumuyla İlişkisi

1) Konut Kirası Sözleşmesi Bakımından Kira Artış Oranına Getirilen Üst Sınıra Genel Bakış

11/06/2022 tarihinde Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren 7409 sayılı Kanun'un 4. maddesiyle Türk Borçlar Kanunu'na eklenen *"geçici birinci maddede"* yer alan düzenleme doğrultusunda; 11/06/2022 ila 01/07/2023 tarihleri arasında yenilenecek konut kira sözleşmeleri açısından kira artışlarına ilişkin olan üst sınırın, tüketici fiyat endeksindeki (TÜFE) on iki aylık değişim oranlarının ortalaması yerine %25'lik oranı aşmayacağı, söz konusu oranın aşılması halinde aşan miktarın geçersiz sayılacağı hükme bağlanmış bulunmaktadır[636].

---

[635] Aynı görüşte bkz. **BAYSAL,** s. 258; **KURŞAT,** s. 421. Aksi görüşte bkz. **GÜMÜŞ,** Genel Hükümler, s. 888.

[636] TBK. Geçici Madde 1: *"(Ek: 08/06/2022-7409/4 m.) Konut kiraları bakımından bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih ilâ 1/7/2023 (bu tarih dâhil) tarihleri arasında yenilenen kira dönemlerinde*

TBK.'ya eklenen geçici birinci maddenin uygulanma süresinin dolmasının ardından, 15/07/2023 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren ve Türk Borçlar Kanunu'na eklenen geçici ikinci maddede yer alan hükümde ise; konut kiraları için[637] %25 olarak belirlenen kira artış oranının 01/07/2024 tarihine kadar devam edeceği; 02/07/2023 ila 01/07/2024 tarihleri arasında yenilenecek konut kirası sözleşmeleri açısından kira bedeli artışlarına yönelik üst sınırın, bir önceki yıl kira bedelinin %25'ini geçmeyeceği düzenlenmiştir[638]. Uygulanma sürelerinin dolması sebebiyle, bahsi geçen geçici madde hükümlerinin şu an için uygulanırlığı kalmamış olsa da konumuz bağlamında bu düzenlemelerin uyarlama kurumuyla olan ilişkisine

---

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."

[637] Kira bedelinin belirlenmesi bakımından bir üst sınır getiren geçici madde hükümleri yalnızca *"konut kira sözleşmelerinin kiracı tarafını koruma altına alan"* bir nitelik göstermektedir ve dolayısıyla söz konusu düzenlemeler çatılı işyeri kira sözleşmeleri açısından uygulanabilme kabiliyetine sahip değildir. TBK.'nın kira sözleşmelerine ilişkin olan hükümleri incelendiğinde kanun koyucunun hem konut kem de çatılı işyeri kira sözleşmeleri bakımından aynı koruma imkanlarını düzenlediği, bu hususa ilişkin mezkur sözleşmeler bakımından herhangi bir ayrım yapmadığı görülmektedir. Ancak konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin kiracı taraflarının korunma ihtiyaçları farklı sebeplerden kaynaklandığı için bu noktada iki sözleşme türü bakımından bir ayrım yapılmaması doğru bir yaklaşım olmayacaktır. Açıklanan sebeplerle geçici madde hükümlerinin koruma alanına çatılı işyeri kira sözleşmelerinin dahil edilmemesinin bu bağlamda yerinde bir tercih olduğunu ifade etmek gerekir; **SARI FİDAN,** Özlem, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedeli Artış Oranının Belirlenmesine İlişkin Sınırlamaların Değerlendirilmesi, Yıldırım Beyazıt Hukuk Dergisi, C. 8, S. 1, Y. 2023, s. 368.

[638] TBK. Geçici Madde 2: *"(Ek: 14/7/2023-7456/23 m.) Konut kiraları 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."*

değinilmesinin ve bununla birlikte mezkur hükümlerin 1982 Anayasası'nda ve Türk Borçlar Kanunu'nda düzenlenen mülkiyet hakkı ile sözleşme özgürlüğüne olan etkilerinin incelenmesi gerektiğinin önemli olduğu düşüncesindeyiz. Zira her ne kadar madde hükümlerinin uygulanma süresi geçmiş olsa da önümüzdeki süreçte bu şekilde gerçekleştirilebilecek olan sınırlandırmaların ne tür hukuki sorunları beraberinde getireceğini değerlendirmek, ileride ortaya çıkabilecek hukuka aykırılıkların önüne geçilebilmesi adına alınması gereken önlemleri tespit edebilmek açısından kanaatimizce son derece faydalı olacaktır.

2) Kira Artış Oranına Getirilen Üst Sınırın Temel Hak ve Özgürlükler Bağlamında Değerlendirilmesi

TBK.'ya eklenerek konut kiralarında kira bedeli artış oranına üst sınır getiren birinci ve ikinci geçici madde hükümlerinin, Anayasa'nın 48. madde hükmünde korunan ve TBK.'nın 26. maddesinde düzenlenen sözleşme özgürlüğü ilkesini[639] sınırlandıran bir nitelik gösterdiği söylenebilir[640]. Borçlar hukukuna tabi olan tüm sözleşme türlerinde olduğu gibi, *"esasen"* bir borçlar hukuku sözleşmesi olarak kabul edilen konut kirası sözleşmeleri bakımından da sözleşme özgürlüğü ilkesi geçerlidir. *"Sözleşmenin içeriğini belirleme özgürlüğünü"* de kapsayan sözleşme özgürlüğü ilkesi çerçevesinde, bir konut kirası sözleşmesinin akit tarafları kira bedelini belirleme noktasında, TBK. m. 27 hükmünde öngörülen sınırlamalara da uymak kaydıyla bir serbesti alanına sahiptir. Bu doğrultuda ayrıca, TBK. m. 26'da yer alan düzenlemenin

[639] Anayasa m. 48/1 hükmüne göre; *"Herkes, dilediği alanda çalışma ve sözleşme hürriyetlerine sahiptir. Özel teşebbüsler kurmak serbesttir".* Belirtmek gerekir ki bunlar birer ekonomik hak niteliği taşımaktadır; **GÖZLER,** Kemal, Türk Anayasa Hukuku, 2. Bası, Ekin Basım Yayın Dağıtım, Bursa, 2018, s. 406. TBK m.26'da yer alan düzenlemeye göre ise; *"Taraflar bir sözleşmenin içeriğini kanunda öngörülen sınırlar içinde özgürce belirleyebilirler".*

[640] **DEMİR,** Hande Seher, Konut Kira Bedeli Artışında Belirlenen Yasal Üst Sınırın Anayasal Hak ve İlkeler Bakımından Değerlendirilmesi, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 73, S. 1, Y. 2024, s. 626.

yanı sıra, kanun koyucu tarafından TBK. m. 299 ve devamında düzenlenen kira sözleşmeleri için özel olarak düzenlenen hükümlerle taraflara başlangıç kira bedelini belirleme ve yenilenen kira dönemlerinde kira bedelinin artış oranını kararlaştırma özgürlüğünün tanındığının da altının çizilmesi gerekir[641]. Sözleşmenin taraflarına tanınan bu serbestinin sınırını, bir başka ifadeyle kira bedeli artış oranının belirlenmesinde taraflarca kararlaştırılabilecek azami oranı TBK. m. 344 hükmü çizmektedir[642]. Buna göre, tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları TÜFE endeksindeki artışın sınırları dahilinde kaldığı müddetçe geçerli olacak, aşan kısım ise kesin hükümsüzlük yaptırımına tabi tutulacaktır[643].

Yukarıda açıklanan hususlar göz önünde bulundurulduğunda, tarafların, kira sözleşmelerinde bedelin belirlenmesi ve artış oranının tespiti noktasında esasen bir serbesti alanına sahip oldukları söylenebilir. Ancak, kira sözleşmelerinin yaratmış

[641] Belirtmek gerekir ki başlangıç kira bedelinin taraflarca sözleşmede ilk defa kararlaştırılması bakımından herhangi bir sınırlama hali mevcut değildir; bu sebeple taraflar aşırı yararlanma, irade sakatlığı ile ahlaka ve hukuka aykırılık halleri saklı kalmak kaydıyla konut ve işyeri kira sözleşmelerinde kira bedelini serbestçe belirleyebilirler; **KILIÇOĞLU,** s. 280; **EREN,** s. 409. Başlangıç kira bedelinin belirlenmesi meselesinin karşılaştırmalı hukuk bağlamında kapsamlı bir değerlendirmesi için bkz. **İNCE AKMAN,** Nurten/**ÖZYAKIŞIR,** Özkan, Alman ve İsviçre Hukuku ile Karşılaştırmalı Olarak Türk Hukukunda Başlangıç Kira Bedelinin Sınırlandırılması Meselesi, Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 11, S. 2, Y. 2021, s. 727 vd.

[642] Bahsi geçen madde hükmünde yer alan düzenlemeye göre; *"Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır."* Ayrıca, konut ve çatılı işyeri kiralarında kira bedelinin artış oranının belirlenmesi hususunda getirilen yasal sınırlandırmalar ve bu sınırlamaların tarihsel gelişimi hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. **TANDOĞAN,** Haluk, Türk Hukuku'nda Kira Bedelinin Sınırlandırılması ve Tespiti, Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi, C. 4, S. 4, Y. 1968, s. 593 vd; **SARI FİDAN,** Artış Oranı, s. 347 vd; **DEMİR,** s. 628-630.

[643] **KILIÇOĞLU,** s. 281; **EREN,** s. 411; **ÖZEN,** Burak, Kira Bedeli Artışına İlişkin Sözleşme Şartları ve Sözleşme Uyarınca Gerçekleşen Kira Bedeli Artışının Kira Tespit Davası Sonucunda Gerçekleşen Kira Bedeli Artışından Ayırt Edilmesi, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C. 22, S. 3, Y. 2016, s. 2037.

olduğu etkinin taraflar arasındaki özel hukuk ilişkisini aşan bir nitelik göstermesi ve kamu düzenini ilgilendiren sonuçlar doğurması sebebiyle, devlet, kira bedelinin artış oranına TBK. m. 344 ve TBK.'ya eklenen geçici 1 ve 2. madde hükümleriyle müdahale etmektedir[644]. Hemen belirtmek gerekir ki her ne kadar Anayasa'nın 48. maddesinde sözleşme özgürlüğüne ilişkin özel sınırlama nedenleri düzenlenmemiş olsa da bu noktada sınırsız ve mutlak bir özgürlüğün varlığından bahsedilebilmesi mümkün değildir[645]. Dolayısıyla, *"Anayasanın bütünlüğü"* ve *"sosyal devlet ilkesi"* çerçevesinde devletin, TBK.'ya eklenen birinci ve ikinci madde hükümleriyle sözleşme özgürlüğüne müdahalede bulunabilme imkanına sahip olduğunun kabul edilmesi gerekir[646]. Ancak bununla birlikte hemen belirtmek gerekir ki böyle bir perspektiften bakıldığında devletin çeşitli müdahalelerle bu tür sınırlandırmalara gidebilme mümkün görülebilse de sözleşme özgürlüğünün sınırlandırılması sonucunu doğuran mevzuat değişikliklerinin, Anayasa'da yer alan hükümlerle çelişmiyor olması, mutlaka kanunla yapılması, özgürlüğün özüne dokunmaması ve ölçülülük ilkesine uygun olması gerekmektedir[647].

TBK.'ya eklenen geçici madde hükümlerinin konut kira sözleşmesinin kiralayan tarafının mülkiyet hakkını ihlal edip etmediğinin bir değerlendirilmesinin yapılması da

---

[644] Devletin böyle bir müdahalede bulunulabilmesi imkanını sağlayan yasal dayanak Anayasa'nın 5. maddesidir. Zira mezkur madde hükmü uyarınca devlet, toplumun huzur ve sükun ve mutluluğunu sağlamak amacıyla bu tür müdahalelerde bulunabilme muhtariyetine sahiptir; **DEMİR,** s. 627.

[645] **AKKUŞ,** Ezgi Fulya, 1982 Anayasası Açısından Mülkiyet Hakkı, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Doktora Tezi, 2024, s. 192 vd. **ARSLAN,** Zühtü, Temel Hak ve Özgürlüklerin Sınırlanması: Anayasanın 13. Maddesi Üzerine Bazı Düşünceler, Anayasa Yargısı Dergisi, C. 18, S. 1, Y. 2002, s. 142; **DEMİR,** s. 623.

[646] **DEMİR,** s. 623; **SARI FİDAN,** s. 602-603; **DUYGUN,** Ahmet Mert, Türk-Alman Hukukunda Sözleşme Özgürlüğüne Yasa ile Yapılan Müdahalenin Anayasal Sınırları Berlin Eyalet Meclisinin 2019 Tarihli "Mietendeckel (Kira Tavanı)" Yasasının Düşündürdükleri, Özel Hukukun Güncel Sorunları ve Anayasa'nın Özel Hukuka Etkileri- Cilt 1 (Ed. Sibel Özel, Hatice Selin Pürselim, Özlem Karaman Coşgun, Hanife Doğrusöz Koşut), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2022, s. 205 vd.

[647] **ALTAŞ,** Hüseyin, Kira Parası Artışlarının Sınırlanması, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 49, S. 1, Y. 2000, s. 106; **SARI FİDAN,** s. 603.

bu noktada elzemdir[648]. Böyle bir durumda devlet, konut hakkını ve/veya kamu yararını sağlamak düşüncesi ve maksadıyla, malik sıfatını haiz kiralayan tarafın mülkiyet hakkına bir müdahalede bulunmaktadır[649]. Belirtmek gerekir ki devletin bu noktada kişilerin mülkiyet hakkına müdahalede bulunabilme muhtariyetinin mevcut olduğundan bahsedilebilir; zira ulusal ve uluslararası mevzuat incelendiğinde, 1982 Anayasası'nın 35. maddesi[650] ile Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'nin 1 Nolu Ek Protokolü'nün birinci maddesi[651] uyarınca devlet, *"kamu yararı maksadıyla"* mülkiyet hakkına müdahale edebilme imkanına sahiptir[652].

---

[648] Önemle belirtmek gerekir ki geçici madde hükümleriyle getirilen sınırlandırmanın elbette kiracı tarafın konut veya barınma hakkına da bir müdahale oluşturduğundan ve hatta bu noktada barınma hakkıyla mülkiyet hakkının bir çatışma içerisine girdiğinden bahsedilebilir; ancak biz hem söz konusu sınırlamadan etkilenen tarafın daha çok malik sıfatını kiraya veren taraf olması hem de araştırma konusunun kapsamının daha fazla genişlememesi adına yapılan düzenlemelerle konut ve barınma hakkına müdahale edilmesi meselesini kapsam dışında bırakıyoruz. Sınırlamanın *"konut ve barınma hakkına müdahalesi"* ile bu noktada *"mülkiyet hakkı ile konut hakkının çatışması"* üzerine yapılan bir değerlendirme için bkz. **AKKUŞ**, s. 325-326. Ayrıca konut hakkı ile ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. **BULUT,** Bayram, Anayasa Hukuku Açısından Konut Hakkı, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 31, S. 3, Y. 2023, s. 1322 vd.

[649] Anayasa m. 35 hükmü ile teminat altına alınan mülkiyet hakkına pek çok açıdan müdahalede bulunulması söz konusu olabilmektedir. Söz konusu husus öğretide; *"(1) yasama, (2) yürütme ve (3) yargı alanlarında gerçekleştirilen faaliyetler sonucunda mülkiyet hakkına müdahale edilmesi"* şeklinde üçlü bir ayrıma tabi tutularak incelenmektedir. Bu konu hakkında daha geniş bilgi için bkz. **BAŞPINAR,** Veysel, Mülkiyet Hakkını İhlal Eden Müdahaleler, Yetkin Yayınları, Ankara, 2009, s. 204-232.

[650] Anayasa m. 35: *"Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz."*

[651] İnsan Hakları ve Temel Özgürlüklerin Korunmasına İlişkin Sözleşme 'ye Ek Protokol m. 1: *"(1) Mülkiyetin korunması Her gerçek ve tüzel kişinin mal ve mülk dokunulmazlığına saygı gösterilmesini isteme hakkı vardır. Bir kimse, ancak kamu yararı sebebiyle ve yasada öngörülen koşullara ve uluslararası hukukun genel ilkelerine uygun olarak mal ve mülkünden yoksun bırakılabilir.*
(2) Yukarıdaki hükümler, devletlerin, mülkiyetin kamu yararına uygun olarak kullanılmasını düzenlemek veya vergilerin ya da başka katkıların veya para cezalarının ödenmesini sağlamak için gerekli gördükleri yasaları uygulama konusunda sahip oldukları hakka halel getirmez."

[652] **BULUT,** Nihat, Mülkiyet Konusundaki Temel Yaklaşımlar ve Türk Anayasasında Mülkiyet Hakkı, Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 10, S. 3-4, Y. 2006, s. 23 vd.

Yapılan açıklamalar doğrultusunda, devletin, Anayasa ile güvence altına alına mülkiyet hakkına kamu yararının sağlanması düşüncesiyle sınırlama getirebilme imkanının mevcut olabileceği sonucuna varılsa da kira bedeli artışının geçici madde hükümleriyle sınırlandırılmış olması, konut kira sözleşmesinin kiraya veren tarafı açısından bir kazanç kaybı yaratmakta ve ortaya çıkan yükün önemli bir kısmını onun omuzlarına yüklemektedir[653]. Söz konusu yükün böylesine büyük bir kısmının bahsi geçen mevzuat değişiklikleri sonucunda kiralayan tarafın üzerine yüklenmesiyle birlikte, böyle bir ağırlığın, kiralayan taraf açısından *"hak ihlali yaratıp yaratmadığının"* ve bunun yanı sıra devletin mülkiyet hakkına ilişkin söz konusu müdahalesinin *"hangi ölçütlerle denetlenmesi gerektiğinin"* açıklığa kavuşturulması gerekir[654]. Belirtmek gerekir ki bu noktada kamu gücünün kullanılması neticesinde mülkiyet hakkı bakımından bir hak ihlalinin gerçekleştiği iddiasının bireysel başvuruya konu edilmesi durumunda Anayasa Mahkemesi veya AİHM; söz konusu iddianın gerçekleşip gerçekleşmediğine kanunilik, meşru amaç ve ölçülülük kapsamında yapacağı bir değerlendirme sonucunda karar verecektir[655].

---

[653] **DEMİR,** s. 631. Aslında bu durumun (yeni) kiracı taraflar açısından da ortaya çıkabilecek birtakım olumsuzlukları bünyesinde barındırdığı söylenebilir. Gerçekten de kira bedeli artış oranının mevcut enflasyonun oldukça altında tutularak *"yüzde yirmi beş"* olarak belirlenmesi, kiraya veren tarafı kurmuş olduğu konut kira sözleşmesini sona erdirmek suretiyle böyle bir sınırlamanın bulunmadığı yeni bir kira sözleşmesi kurma arayışının içerisine itecektir. Bunun sonucunda kiraya veren taraf, sözleşme devam ederken sağlayamadığı artış miktarını, yeni kurmuş olduğu kira sözleşmesinde yüksek bir kira bedeli belirlemek suretiyle sağlamaya çalışacaktır. İşte böyle bir durumda yeni kiracılar, çok daha yüksek bedellerle konut kira sözleşmesi kurmak zorunda kalacaklardır; **SARI FİDAN,** Artış Oranı, s. 372.

[654] **DEMİR,** s. 631.

[655] Geçmişte de günümüzdeki duruma benzer şekilde, 4531 sayılı Kanun ile kira bedellerine ilişkin bir tavan sınırı belirlenmiş ve kanunda yer alan düzenlemeye göre 2000 yılı için %25, 2001 yılı için ise %10 kira artışı yapılabileceği öngörülmüştür. Daha sonra mezkur kanunda yer alan kira bedelinin sınırlandırılmasına yönelik hükümler somut norm denetimi yoluyla Anayasa Mahkemesi'nin önüne gelmiş, Yüksek Mahkeme yapmış olduğu inceleme neticesinde devletin enflasyonist dönemlerde kira bedellerine bu şekilde müdahale etmesinin yerinde olduğunu ifade etmişse de söz konusu sınırlandırmanın Anayasa'nın 13. Maddesinde yer alan düzenlemeye uygunluğunu denetlemiştir.

Bununla birlikte konut kira bedelleri bakımından getirilen söz konusu %25'lik üst sınır, ülkenin içerisinde bulunduğu enflasyonist ortam açısından değerlendirildiğinde yıllık enflasyonun oldukça altında kalmaktadır[656]. Yine belirlenen üst sınırın asgari ücretin ve aynı zamanda memur ile emekli maaşlarının artış oranlarına kıyasla çok düşük kaldığının da bu noktada altının çizilmesi gerekir. Aynı zamanda, daha önce de ifade edildiği üzere, kanun koyucu tarafından öngörülen söz konusu sınırlamayla konut kirası sözleşmelerinin zayıf tarafında olduğu kabul edilen kiracının korunması amaçlanmış olsa da bu noktada kiracının her durumda korunmaya muhtaç taraf olarak kabul edilmesi kanaatimizce doğru bir yaklaşım olmayacaktır; zira kiraya veren tarafın da kimi durumlar bakımından korunmasına ihtiyaç duyulabilir. Dolayısıyla böyle bir durumda devlet bir yandan yapmış olduğu düzenlemelerle birlikte kamu yararını tesis etmeyi amaçlarken, diğer yandan kiraya veren taraf aleyhine sözleşme adaletinin dengesini bir hayli bozmaktadır[657].

Sonuç olarak, geçici madde hükümlerine ilişkin bir bireysel başvurunun ya da norm denetimi başvurusunun gerçekleştirilmesi durumunda, daha önceki dönemlerde

---

Mahkeme, gerçekleştirmiş olduğu denetim sonucunda, %25'lik sınır öngören düzenlemenin hakların dengelenmesinde sosyal devlet müdahalesi bakımından makul olduğu sonucuna varmış, bir sonraki somut norm denetiminde ise %10'luk ikinci yıla ilişkin artış sınırlandırmasının mülkiyet hakkının özüne dokunan nitelikte bir müdahale olduğundan bahisle bir iptal kararı vermiştir; Anayasa Mahkemesi'nin vermiş olduğu mezkur kararlar için bkz. AYM'nin 15.03.2002 T. 2000/77 E. ve 2000/49 K. ve AYM'nin 15.9.2001 T. 2001/303 E. ve 2001/333 K. sayılı kararları **(E.T: 24.03.2023, Corpus).** 4531 sayılı Kanun ile getirilen sınırlamaya ilişkin o dönemde yapılan eleştiriler ve değerlendirmeler için bkz. **RUHİ,** Muhammet Emin, Gayrimenkul Kiralarının Sınırlandırılması Hakkındaki 4531 Sayılı Yasaya İlişkin Anayasa Mahkemesi Kararı Üzerine Bir Değerlendirme, Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 7, S. 1-2, Y. 2003, s. 217 vd.

[656] Türkiye İstatistik Kurumu'nun verilerine göre tüketici fiyat endeksindeki değişim; 2022 yılı temmuz ayında bir önceki aya göre %2,37, bir önceki yılın aralık ayına göre %45,72, bir önceki yılın aynı ayına göre %79,60 ve on iki aylık ortalamalara göre %49,65 olarak gerçekleşmiştir; bkz. ***(https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Tuketici-Fiyat-Endeksi-Temmuz-2022-45796 E.T: 24.03.2023)***

[657] **DEMİR,** s. 659. **DUYGUN,** s. 233-234; **SARI FİDAN,** Artış Oranı, s. 372.

vermiş olduğu emsal kararlar ışığında, Anayasa Mahkemesi'nin bir iptal veya ihlal kararı vermesi gerektiği söylenebilir[658]. Zira, bir önceki paragrafta da ifade edildiği üzere, kamu yararının sağlanması amacıyla getirilen hükümler sonucunda kamu yararı ile kişisel yarar arasındaki denge bozulmakta ve böyle bir durum toplumsal barışın bozulması riskini beraberinde getirmektedir. Son olarak böylesine olumsuz bir tablonun ortaya çıkmasında söz konusu hükümlerin kanun koyucu tarafından ölçülülük ilkesine[659] uygun bir biçimde ihdas edilmiş olmamasının da oldukça büyük bir rol oynadığının bu noktada önemle altının çizilmesi gerekir[660].

3) Kira Artış Oranına Getirilen Üst Sınırın Sözleşmenin Uyarlanması Kurumuna Etkisi

Türkiye Cumhuriyeti son yıllarda oldukça enflasyonist bir dönemden geçmektedir. Özellikle 2020 yılıyla birlikte ani ve beklenmedik bir şekilde artan enflasyon rakamları neticesinde taraflarca kurulan kira sözleşmeleri olumsuz bir biçimde etkilenmiş, bunun sonucunda özellikle konut ve çatılı işyeri kira bedellerinde ciddi artışlar meydana gelmiştir[661]. Kira bedelleri açısından yaşanan ve *"astronomik"*

---

[658] Aynı görüşte bkz. **DEMİR,** s. 662.

[659] Kanun koyucunun temel hak ve hürriyetleri sınırlandırılması noktasında ölçülülük ilkesine uygun davranmasının gerekliliğine ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. **ATASOY,** Ömer Adil, Temel Hak ve Özgürlüklerin Sınırlandırılmasında Yeni Bir Kavram: Ölçülülük İlkesi ve Yasa Uygulayıcılar Açısından Uyma Zorunluluğu, Anayasa Yargısı Dergisi, S. 19, Y. 2002, s. 123 vd.

[660] **SARI FİDAN,** Artış Oranı, s. 372; Ayrıca bkz. **DEMİR,** s. 638.

[661] Öncelikle kira bedellerinin yükselmesinin sebeplerinin neler olduğunun tespiti meselesinin hukukun değil ekonomi biliminin uzmanlık alanı içerisine girdiğinin bu noktada altının çizilmesi gerekir. Bununla birlikte öğretide bazı yazarlar kira bedellerinin bu denli bir artış göstermesinin enflasyon gibi tek bir sebebe bağlanmasının doğru bir yaklaşım olmayacağını; bu çerçevede yine enflasyona bağlı olarak maliyetlerin aşırı seviyede yükselmesinin, ülkedeki konut arzının sınırlı olmasının ve Türk lirasındaki değer kaybı sonucunda taşınmazların birer yatırım amacı olarak görülmesiyle ortaya çıkan talep yoğunluğuna bağlı olarak konut ve işyerlerinin değerinin önemli ölçüde yükselmiş olmasının kira bedellerinin aşırı derecede artmasına gerekçe olarak göstermektedir; bkz. **AKDİ,** Murat, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinde Sözleşme İlişkisi Devam Ederken Tarafların TBK m.344 Hükmündeki Sınırlamayı Aşarak Belirledikleri Yeni Kira Bedeline Uygulanacak Hükümler, Sakarya Üniversitesi

lafzıyla tabir edilebilecek söz konusu artışların önüne geçerek sözleşmenin zayıf tarafında bulunan kiracıyı korumayı amaçlayan kanun koyucu, bu hedef doğrultusunda TBK.'ya kira bedeli artışını %25 ile sınırlayan geçici madde hükümleri eklemiştir[662]. Buna göre; 7409 sayılı Kanun ile TBK.'ya eklenen geçici birinci madde hükmüyle; 11 Haziran 2022 ila 1 Temmuz 2023 tarihleri arasında yenilenecek tüm konut kira sözleşmelerinde kira bedeli artış oranı %25 ile sınırlandırılmıştır. Daha sonraki süreçte ise TBK.'ya bu kez 7456 sayılı Kanun ile eklenen geçici ikinci madde hükmüyle, yenilenen konut kirası sözleşmelerindeki %25'lik kira artış oranı sınırlamasının 1 Temmuz 2024'e kadar süreceği kabul edilmiş ve hükme bağlanmıştır.

Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 11, S. 1, Y. 2023, s. 386-387. Öğretideki bu görüşe (ve bunun bir sonucu olarak böyle bir durumda sözleşmenin uyarlanması için aranan öngörülemezlik koşulunun somut olayda gerçekleşmemiş olduğu düşüncesine) katılmıyoruz. Elbette kira bedellerinin ani ve önemli oranda yükselişini her ne kadar tek bir sebebe bağlamak doğru olmasa da bu noktada sıralanacak diğer sebeplerin de temelde ülke para biriminin değerinin döviz karşısında taraflarca öngörülemeyecek kadar kısa bir süre içerisinde önemli ölçüde değer kaybetmesinden ileri geldiğini düşünüyoruz. Aynı görüşte bkz. **SARI FİDAN,** s. 629. Ayrıca bkz. **ARAT,** s. 99-101; **BAYSAL**, s. 124.

[662] İsviçre'de de birinci ve ikinci dünya savaşları esnasında yaşanan ekonomik krizler sebebiyle, konut kira fiyatlarının kontrol edilmesine yönelik bir ihtiyaç hasıl olmuştur. Bu doğrultuda, 1914'ten 1925'e kadar olan süreçte konut sıkıntısı ve haksız kira artışlarıyla mücadeleye yönelik çeşitli düzenlemeler ihdas edilmiştir. Federal Konsey, İsviçre frangının devalüasyonu ile bağlantılı olarak, 27 Eylül 1936 tarihli kararıyla kira kontrolünü yeniden yürürlüğe koymuştur. Almanya'nın Polonya'ya saldırısı sırasında, 2 Eylül 1939'da kiraların da dâhil olduğu genel bir zam yasağı getirilmiştir. Diğer tüm sözleşmelerin aksine, kira sözleşmeleri için zam yasağı ve kira kontrolü 1970 yılına kadar yürürlükte kalmıştır. Ancak söz konusu *"asimetrik düzenleme",* eski ve yeni binalardaki kira farkının giderek artmasına neden olmuştur. 1970 yılında, kanun koyucu, 1964 yılında alınmış bir parlamento ve halk kararı doğrultusunda kira kontrolünü tamamen kaldırma girişiminde bulunmuş ve kira kontrolünü herhangi bir ikame düzenleme öngörmeksizin olmaksızın sona erdirmiştir. İki yıl sonra ise kanun koyucu bir acil durum kararnamesi çıkarmak zorunda kalmış ve 1972 tarihli Kira Sektöründeki Kötüye Kullanımlara Karşı Önlemler Hakkında Federal Kararname (BMM) kapsamında ana noktaları günümüze kadar değişmeden kalan özel bir kira uyarlama süreci getirilmiştir. 15 Aralık 1989'da ise kapsamlı bir kira hukuku reformu kabul edilmiş ve Federal Konsey söz konusu reformu 1 Temmuz 1990'da yürürlüğe koymuştur. Hala yürürlükte olan mezkur düzenleme, şu anda 88 hüküm içermekte ve Federal Konsey'in konut ve iş yerlerinin kira ve kiralamasına ilişkin yönetmeliği (VMWG) ile tamamlanmaktadır. Bu konuda daha geniş bilgi için bkz. **OBERHAMMER,** Paul/**KLETECKA,** Andreas/**WALL,** Andrea, Soziales Mietrecht in Europa, Springer Verlag, Wien, 2011, s. 203 vd.

Belirtmek gerekir ki geçici madde hükümleriyle getirilen konut kira bedeli artışı sınırlandırmasının mutlak bir biçimde uygulanması, mevcut kira bedelleriyle emsal kira bedelleri arasında bir *"uçurumun"* oluşmasına neden olmuştur[663]. Böyle bir durumda konut kira sözleşmesinin taraflarının edimleri arasında oluşan dengesizliğin giderilmesi amacıyla TBK. m. 138 hükmünün somut olaya uygulanabilme imkanının bulunup bulunmadığının veya bir başka ifadeyle TBK. m. 138'in uygulanmasının geçici madde hükümlerinin *"dolanılması (kanuna karşı hile)"* anlamını taşıyıp taşımayacağının tespit edilmesi gerekir[664].

Öğretideki yer alan bir görüşe göre; hem sosyal devlet ilkesi gözetilerek kamu yararının sağlanması maksadıyla TBK.'ya eklenen geçici madde hükümleri hem de TBK.'nın sözleşmenin değişen koşullara uyarlanmasını düzenleyen 138. madde hükmü

---

[663] Elbette bu noktada TBK. m. 344/3 hükmü çerçevesinde açılacak bir kira bedelinin belirlenmesi davası sonucunda emsal kira bedelinin tespit edilmesi mümkün olabilecektir; ancak madde hükmünde yer alan düzenleme gereği mezkur dava beş yıllık sürede açılabileceğinden, daha önceki süreçte yaşanacak sorunların çözümünde söz konusu yöntem etkili bir çözüm yolu sunmayacaktır; bkz. **YAVUZ,** s. 325 vd. **KILIÇOĞLU,** s. 290; Bununla birlikte 7445 sayılı İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'na eklenen 18/B maddesiyle kiralanan taşınmazların İcra ve İflas Kanunu'na göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine yönelik hükümler hariç olmak üzere, kira ilişkisinden doğan uyuşmazlıklar dava şartı olarak arabuluculuk kapsamına dahil edilmiştir. Dolayısıyla söz konusu sorunun arabuluculuk yoluyla da çözüme kavuşturulabileceği akla gelebilir. Ancak emsal kira bedelinin belirlenmesi açısından işletilecek alternatif çözüm yolunun her durumda edimler arasındaki dengesizliği gidereceği, bir başka ifadeyle arabuluculuk sürecinin başarıyla sonuçlanacağı kesin değildir; **SARI FİDAN,** s. 599.

[664] Her ne kadar geçici madde hükümlerinin uygulanırlığı kalmaması sebebiyle 1 Temmuz 2024 tarihinden sonraki dönem için konut kira bedelleri açısından böyle bir sınırlamanın artık söz konusu olmadığından bahsedilse bile sınırlamanın mevcut olduğu dönem için TBK. m. 138'de düzenlenen sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması kurumunun TBK. geçici madde 1 ve 2'deki düzenlemelerin dolanılması sonucunu doğurup doğurmadığı incelenmelidir. Gerçekten daha önceki uygulamalar da göstermektedir ki ilerleyen süreçte de aynı veya benzer saiklerle yeniden kira bedellerinin artışının sınırlanması sonucunu doğuran düzenlemelerin kanun koyucu tarafından TBK.'ya eklenmesi muhtemeldir. Dolayısıyla bu tür düzenlemeler karşısında TBK. m. 138 hükmüne işlerlik kazandırmanın sınırlama hükümlerini dolanma anlamını taşıyıp taşımayacağını tespit etmek, ileride aynı veya benzer düzenlemelerin kodifiye edilmesi durumunda oluşacak soru işaretlerinin giderilmesine yardımcı olacaktır.

"kamu düzeninin sağlanmasına ilişkin olan" hükümlerdir[665]. Dolayısıyla, TBK. m. 138 düzenlemesine işlerlik tanımanın geçici madde 1 ve 2'de yer alan hükümleri dolanma sonucunu doğurmayacağını ve dolayısıyla böyle bir durumda, eğer ki somut olay bakımından gerçekleşmesi gereken diğer koşullar da oluşmuşsa, TBK. m. 138'in uygulama alanı bulması gerektiğini kabul etmek gerekir. Aynı zamanda öğretide, (tıpkı 85 sayılı karar ve sonrasında çıkartılan tebliğlerde söz konusu olduğu gibi) kanun koyucunun öngörülemez ve sözleşme dengesini bozacak nitelikte bir müdahalesinin mevcut olduğu durumlarda uyarlama kurumuna işlerlik tanımanın gerekli olduğu ifade edilmektedir[666]. Açıklanan hususlar çerçevesinde, geçici madde hükümlerini ihdas eden kanun koyucunun öngörülemez nitelikte ve kiraya veren taraf aleyhine sözleşmesel dengeyi bozacak türde bir müdahalesinin mevcut olduğu olgusundan hareketle, böyle bir durumda konut kira sözleşmelerinin TBK. m. 138 hükmü çerçevesinde değişen koşullara uyarlanmasının mümkün olduğu, sözleşmenin mağdur tarafına geçici madde hükümleri karşısında bir uyarlama imkanı tanınmış olmasının bir kanuna karşı hile hali teşkil etmeyeceği kabul edilmelidir[667].

E) Kira Sözleşmesinin Uyarlanmasında Yeniden Müzakere Mecburiyeti

Sözleşmenin kurulmasının ardından gerçekleşen durum değişiklikleri sonucunda bir kira sözleşmesinin değişen koşullara uyarlanabilmesi imkanının varlığından bahsedebilmek için, taraflarca bir *"yeniden müzakere prosedürünün"* işletilmesinin gerekip gerekmediği meselesinin değerlendirilmesi gerekir.

Öğretide bazı yazarlar yeniden müzakerede bulunma borcunu veya ödevini faydalı görmemekte, diğer bir ifadeyle uyarlamanın gerçekleştirilmesinden önce böyle

---

[665] **SARI FİDAN,** s. 607. Ayrıca bkz. **İNCEOĞLU,** C. 2, s. 162-164. TBK. m. 138'in kamu düzeninden olmadığı yönündeki görüşler için bkz; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN,** s. 562; **BAYSAL,** s. 301; **GÜMÜŞ,** Kira, s. 87.

[666] **BAYSAL,** s. 257.

[667] **SARI FİDAN,** s. 607.

bir kurumun işlerlik kazanması gerektiğine ilişkin bir zorunluluğun mevcut olmadığını ifade etmektedir[668]. Daha açık bir ifadeyle bu görüş çerçevesinde, genel anlamda sözleşmelerin ve bu doğrultuda elbette kurulmuş olan bir kira sözleşmesinin taraflarının, uyarlama haklarını kullanmadan önce bir araya gelerek sözleşmeyi yeniden müzakere etmeleri bakımından bir fayda ve gereklilik bulunduğu kabul edilmemektedir.

Sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin genel hüküm olan TBK. m. 138'in metninde yeniden müzakere talebinin gerekli olduğuna ilişkin bir ifadeye kanun koyucu tarafından yer verilmemiştir. ÖZYAKIŞIR; mezkur madde metninde sözleşmenin yeniden müzakeresine yönelik açık bir düzenlemenin mevcut olmadığından hareketle, uyarlamadan önce böyle bir yükümlülüğün veya külfetin varlığı noktasında bir kabulün söz konusu olamayacağını ve bu hususa ilişkin aksi bir kanaatin uyarlama hakkını ortadan kaldıracak sonuçlara yol açacağını savunmaktadır[669].

Öğretide uyarlama hakkının kullanılmasından önce yeniden müzakere talebinde bulunulmasının faydalı olmadığını, bununla birlikte uluslararası düzenlemeler dikkate alındığında yeniden müzakereye gerek duyulduğu kanaatine varılması durumunda kurumun hukuki niteliğinin mevzuatta açıkça düzenlenmesi gerektiğini savunan yazarlardan biri olan İNCE'ye göre; Türk Hukuku çerçevesinde taraflar açısından bir yeniden müzakere borcunun var olduğunu kabul etmek, öncelikle TBK'nın 138. ve 480. madde hükümlerinin lafızlarıyla bağdaşan bir nitelik göstermeyecektir ve bununla birlikte sözleşme özgürlüğü ve irade serbestisi gibi nedenlerle tarafların uyarlama haklarını kullanmadan önce bir araya geliyor olması her somut olay bakımından doğru

[668] **ÖZYAKIŞIR,** s. 236; **İNCE,** Nurten, Yeniden Müzakere Etme Borcu mu Külfeti mi, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, C. 33, S. 1, Y. 2017, s. 200-202. Öğretideki bazı yazarlar ise müzakere talebinde bulunmanın faydalı bir yöntem olmadığını açıkça dile getirmemekle birlikte, uyarlamayı tarafların bizzat kendilerinin yapamayacağını ifade etmekle aslında *"zımni olarak"* yeniden müzakere ödevini veya borcunu reddetmektedir, mezkur yazarlar için bkz. **KAPLAN,** s. 144 vd; **BURCUOĞLU,** Beklenilmeyen Hal, s. 92 vd; **AKYOL,** s. 92 vd.

[669] **ÖZYAKIŞIR,** s. 236.

sonuçların doğacağı garantisini de vermeyecektir[670]. Son olarak yazara göre; sözleşme taraflarının eşit konumda kabul edilemeyeceği (genel işlem koşulları veya aşırı yararlanma gibi hallerin söz konusu olduğu) veya daha açık bir ifadeyle güçlü konumda bulunan tarafın karşı tarafa sözleşme hükümlerini dayattığı durumlarda tarafların kurmuş oldukları sözleşmeyi yeniden müzakere etmeleri gerektiğini savunmak bu noktada gerçekçi bir yaklaşım da olmayacaktır[671].

Mezkur konuya ilişkin öğretideki bir başka görüş ise, karşılaştırmalı hukukta var olan düzenlemeleri de dikkate almak suretiyle[672]; değişen koşullar karşısında edim dengesi bozulan sözleşmesel ilişki bakımından tarafların uyarlama haklarını kullanabilmesi veya bir başka ifadeyle uyarlama davası açabilmesi için bir yeniden müzakere talebinde bulunmaları gerektiğini kabul etmektedir[673]. Bu görüşe göre; her ne kadar TBK. m. 138 hükmü lafzen bir değerlendirmeye tabi tutulduğunda, kanun koyucu tarafından madde metninde açık bir biçimde uyarlama talebinde bulunmadan önce uyuşmazlığa konu sözleşmeyi müzakere etme yükümlülüğü veya külfeti getirilmemiş olsa da taraflar sözleşmenin uyarlanmasından önce *"TMK. m. 2'de düzenlenen*

---

[670] **İNCE,** Yeniden Müzakere, s. 200- 201.

[671] **İNCE,** Yeniden Müzakere, s. 201.

[672] **BAYSAL,** Yeniden Müzakere, s. 188-194. Fransız, İsviçre ve Alman Medeni Kanunlarındaki sözleşmenin uyarlamasına ilişkin hükümler, yeniden müzakere açısından Türk Hukuku'ndan farklılık arz etmektedir; **TÜZÜNER/ÖZ,** s. 450-455. Yeniden müzakere kurumunun BGB.'nin 313. madde hükmü çerçevesinde bir başka değerlendirmesi için bkz. **İNCE,** Yeniden Müzakere, s. 182-189.

[673] **BAYSAL,** s. 366-376; **BAYSAL,** Başak, Yeniden Müzakere Ödevi, Prof. Dr. Hasan Erman'a Armağan, Der Yayınları, İstanbul, 2015, s. 194-198; **GÜRSOY,** s. 173-175; **YAVUZ,** Nihat, Türk Borçlar Kanunu'nun Getirdiği Değişiklikler ve Yenilikler (Genel Hükümler-Özel Hükümler), 3. Bası, Adalet Yayınevi, Ankara, 2012, s. 244; **ERMAN,** Beklenilmeyen Haller, s. 115. AKMEŞE/EKİNGEN ise; yeniden müzakere kurumunun Türk Hukuku bakımından faydalı ve gerekli olduğunu savunmakla birlikte, uyarlama kurumunu düzenleyen TBK. m. 138 hükmünde örtülü bir boşluk bulunduğunu ve söz konusu boşluğun kanun koyucu tarafından mezkur madde metninde yeniden müzakere kurumunun düzenlenmesi suretiyle doldurulabileceğini ifade etmektedir; **AKMEŞE,** Nurbanu/**EKİNGEN,** Erman, Bir Kanun Boşluğu Örneği: "TBK. m. 138 ve Sözleşmenin Yeniden Müzakeresi", Sorumluluk Hukuku (Seminerler) 2016 (Ed. Başak Baysal), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2016, s. 14-22.

dürüstlük kuralı gereğince" yeniden müzakere girişiminde bulunmak zorundadır. Aynı zamanda bu noktada, uyarlama hakkının kullanılmasından önce uyarlamaya konu sözleşmenin yeniden müzakere edilmesi gerektiğinin kabulü, sözleşme özgürlüğü ilkesi ve tarafların iradesiyle uyuşan bir nitelik de gösterecektir[674].

Öğretide bu görüşü savunan yazarlardan BAYSAL'a göre; yeniden müzakerede bulunulmasının *"borç değil"*, *"bir ödev*" olarak kabul edilmesi gerekir[675]. Zira müzakerenin borç olarak nitelendirilmesi durumunda, bu borcunu yerine getirmeyen, diğer bir ifadeyle müzakereye katılmayan tarafın bir tazminat ödeme yükümlülüğü gündeme gelir; bunun sonucunda ise taraflar uyarlama için hakime başvurmadan önce mutlaka müzakere talebinde bulunmak zorunda kalır[676]. Böyle bir durum da çoğunlukla uyuşmazlığın çözüm sürecinin uzamasına ve nihayetinde taraflar açısından birtakım zararların ortaya çıkmasına sebebiyet verir. Dolayısıyla yazara göre; yeniden müzakere imkanının, Alman Hukuku'ndan farklı olarak, taraflara bir *"ödev"* olarak tanınması gerekir; böylelikle müzakereye yanaşmayan taraf bir tazminat borcuyla karşı karşıya kalmaz, bu ödevini yerine getirmemesi sebebiyle sözleşmeyi değişen koşullara uyarlama hakkını kaybetmiş olur[677]. Tarafların bir müzakere ortamı sağlayarak uzlaşabilmeleri için ise öncelikle müzakereye yönelik olan talebin karşı tarafa bildirilmesi gerekir[678]. Bu noktada sözleşmenin ayakta kalmasına ilişkin müzakere talebinde bulunacak olan taraf, sözleşmenin uyarlanmasını isteyen borçlu yani diğer bir ifadeyle mağdur taraf olacaktır. Mağdur taraf söz konusu bildirimi, olağanüstü ve

---

[674] **BAYSAL,** Yeniden Müzakere, s. 197; **BAYSAL,** s. 374.

[675] **BAYSAL,** s. 374-376; **BAYSAL,** Yeniden Müzakere, s. 196. İNCE ise, ödev tabirinin özel hukuka değil kamu hukukuna ilişkin bir kavram olması sebebiyle bu noktada ödev yerine *"külfet"* kavramının kullanılmasının çok daha doğru olacağını ifade etmektedir; bununla birlikte yazara göre yeniden müzakere talebi *"ne yükümlülük ne de bir külfettir"*; **İNCE,** Yeniden Müzakere, s. 201- 202.

[676] **BAYSAL,** Yeniden Müzakere, s. 195.

[677] **BAYSAL,** s. 374.

[678] **GÜRSOY,** s. 169 vd; **BAYSAL,** s. 400-401; **ERMAN,** Beklenilmeyen Haller, s. 89.

öngörülemez durum değişiklikleri sebebiyle uyarlama koşullarının oluştuğunu ve bunun sonucunda kendisinin TBK. m. 138 hükmü uyarınca bir sözleşmesel uyarlama talebinin mevcut olduğunu karşı tarafa ileterek yapmalıdır[679]. Söz konusu bildirimin hukuki açıdan sonuç doğurabilmesi için, içeriksel anlamda, uyarlama koşullarının oluştuğu ve bu sebeple bozulan sözleşmesel edim dengesinin yeniden sağlanması gerektiği hususlarını içeren *"bir yeniden müzakere (görüşme) davetini"* barındırması da şarttır.

Biz, Türk Hukuku bakımından, tarafların uyarlama haklarını kullanmadan önce kurmuş oldukları sözleşmeyi bir araya gelmek suretiyle yeniden müzakere etmeleri noktasında *"bir fayda ve gereklilik bulunmadığı"* düşüncesini paylaşıyoruz. Kanaatimize göre, yeniden müzakere kurumunu bir ödev olarak nitelendirmek ve bu ödevi yerine getirmeyen tarafın uyarlama hakkını kullanmaktan mahrum kalacağını kabul etmek Türkiye Cumhuriyeti Anayasası'nın 36. maddesinde düzenlenen *"adil yargılanma hakkının unsurlarından birisi olan mahkemeye erişim hakkının kısıtlanmasına"* neden olacaktır[680]. Ayrıca yakın zamanda taraflar arasındaki *"kira uyuşmazlıkları"* bakımından da alternatif bir çözüm yöntemi olarak benimsenen arabuluculuk kurumu ile birlikte, kira sözleşmesinin uyarlanması davaları da dava şartı olarak arabuluculuğa tabi hale gelmiştir. Bu gelişmenin bir sonucu olarak, arabuluculuk kurumu gibi alternatif bir çözüm yönteminin yanında aynı zamanda taraflara müzakere ödevinin de yüklenmiş olması, müzakere aşamasının başarısız bir şekilde sonuçlanması durumunda uyuşmazlığın çözüm sürecinin gereksiz yere uzamasına ve belki de bu sebeple taraflar açısından birtakım maddi zararların doğmasına yol açacaktır. Bir başka ifadeyle, uyarlama davası açılmadan önce yapılacak arabuluculuk görüşmeleri

[679] **BAYSAL,** s. 400.

[680] Toplumsal barışın sağlanması, toplumun devlete karşı olan güveninin tesis edilmesi ve ihkak-ı hakkın önlenmesi konularında hayati bir öneme sahip adil yargılanma hakkının unsurlarından bir tanesi olarak kabul edilen mahkemeye erişim hakkı hususunda ayrıntılı bilgi için bkz. **EKİNCİ,** Ahmet, Anayasa Mahkemesi'nin Bireysel Başvuru Kararlarında Mahkemeye Erişim Hakkı, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 18, S. 3-4, Y. 2014, s. 822 vd.

esnasında taraflar arasında zaten bir müzakere ortamı oluşacaktır. Dolayısıyla taraflar için uzlaşı ortamı sağlayacak arabuluculuk kurumu gibi bir imkan hali hazırda mevcutken, bunun yanında TBK. m. 138 ve 480'de kanun koyucu tarafından düzenlenmeyen yeniden müzakere kurumunun yine de taraflara bir ödev olarak dayatılması, uyuşmazlığın çözüme kavuşturulması açısından kanaatimizce zaman kaybı yaratma riskini de içinde barındıran bir durum olarak karşımıza çıkmaktadır. Aynı zamanda TBK. m. 138 hükmünde kanun koyucu tarafından açık bir şekilde düzenlenmeyen yeniden müzakere kurumunun yine de işlerlik kazanması gerektiğini kabul etmek, her uyuşmazlık bakımından doğru sonuçların ortaya çıkacağı garantisini de vermeyecektir. Son olarak; özellikle güçlü konumda bulunan sözleşme tarafının karşı tarafa sözleşme hükümlerini dayattığı durumlarda tarafların kurmuş oldukları sözleşmeyi yeniden müzakere etmeleri gerektiğini savunmak, kabul edilmelidir ki bu noktada gerçekçi bir yaklaşım da olmayacaktır.

V) KİRA UYARLAMA DAVALARININ MEDENİ USUL HUKUKU BAKIMINDAN İNCELENMESİ

A) Genel Olarak

Kira sözleşmesinin kurulmasının ardından gerçekleşen öngörülemez nitelikteki durum değişiklikleri sonucunda edimler arasındaki dengenin önemli ölçüde bozulmuş olması durumunda mağdur tarafça uyarlama talepli bir dava açılarak söz konusu dengesizliğin hakim tarafından giderilmesinin talep edilebilmesi mümkündür. Gerçekten uyarlamaya ilişkin genel düzenleme olarak kabul edilen TBK. m. 138 hükmünde öngörülen koşulların somut olay bakımından birlikte gerçekleşmiş olması halinde borçlu (mağdur) tarafın, *"hakimden"* sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteyebilme hakkına sahip olacağı hükme bağlanmış bulunmaktadır. Dolayısıyla TBK. m. 138'de yer alan düzenleme göz önünde bulundurulduğunda, uyarlama hakkını

kullanmak isteyen taraf, uyarlamaya yönelik talebini bu konuda görevli ve yetkili olduğu kabul edilen mahkemeye iletmek suretiyle kullanmak durumundadır. Bu doğrultuda inceleme konumuzu teşkil eden *"kira sözleşmesine ilişkin olan uyarlama talepleri"* de (bu tür talepler de uyarlama kurumunu genel olarak düzenleyen TBK. m. 138 hükmüne tabi olduğundan), aynı şekilde, uyarlama davaları bakımından görevli ve yetkili olduğu kabul edilen mahkemeye iletilmesi suretiyle sonuç doğuracaktır.

Sonuç olarak, kanaatimizce, kira sözleşmesinin uyarlanmasına ilişkin olan taleplerin ileri sürülmesi, TBK. m. 138'e göre ancak ilgili (mağdur) tarafın bu konuda hakime (mahkemeye) bir talepte bulunması suretiyle gerçekleşecektir. Dolayısıyla bu noktada, sözleşmenin mağdur (borçlu) tarafınca başlatılacak bir *"medeni yargılama sürecinden"* bahsedilmektedir. Anılan sebeple, kira sözleşmesinin değişen koşullara uyarlanması kurumunun medeni yargılama usulü ekseninde bir değerlendirmesinin yapılması, hem araştırma konusunun daha kapsamlı bir biçimde ortaya konulmasına hem konunun okuyucular tarafından daha iyi anlaşılmasına hem de kira uyarlama davaları bakımından gerek uygulama gerek öğreti bakımından cevaplanması beklenen soru işaretlerinin giderilmesine katkı sağlayacaktır.

B) Kira Sözleşmesinin Uyarlanması Çerçevesinde Alternatif Bir Çözüm Yöntemi Olarak Arabuluculuk

1) Genel Olarak

Arabuluculuk kurumu, kanun koyucu tarafından, 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'nun ikinci maddesinde tanımlanmıştır[681]. Arabuluculuk kurumunun hukuksal altyapısını oluşturan mezkur Kanun'un yapmış

[681] Mezkur Kanun maddesinde arabuluculuk kurumu; *"Sistematik teknikler uygulayarak, görüşmek ve müzakerelerde bulunmak amacıyla tarafları bir araya getiren, onların birbirlerini anlamalarını ve bu suretle çözümlerini kendilerinin üretmesini sağlamak için aralarında iletişim sürecinin kurulmasını gerçekleştiren, tarafların çözüm üretemediklerinin ortaya çıkması halinde çözüm önerisi de getirebilen, uzmanlık eğitimi almış olan tarafsız ve bağımsız bir üçüncü kişinin katılımıyla ve ihtiyari olarak yürütülen uyuşmazlık çözüm yöntemi..."* şeklinde tanımlanmış bulunmaktadır.

olduğu tanımdan yola çıkılarak, *"müzakere"* ile *"iletişim"* kavramlarının arabuluculuğun temelini oluşturduğundan bahsedilebilir[682]. Dolayısıyla arabuluculuğun, tarafların kendi başlarına sağlayamadıkları sağlıklı iletişim ve müzakere ortamının tarafsız bir kimse olan arabulucunun yardımıyla sağlanmasını amaçlayan hukuki bir araç olduğu söylenebilir. *"Arabulucu"* şeklinde isimlendirilen ve *"bağlayıcı karar verme yetkisi bulunmayan"* kişi ise; çözüm üreten, öneri getiren ya da yalnızca taraflar arasında çözüm ortamı hazırlama faaliyeti gerçekleştiren kimse olarak tanımlanabilir[683].

Arabuluculuk kurumunun işletilmesiyle birlikte ulaşılan çözüm, her durumda yargılama yoluyla elde edilen çözüme kıyasla daha basit, daha hızlı ve birçok açıdan daha tatminkar bir çözümdür. Zira meseleye uygulama perspektifinden bakıldığı zaman, sözleşmenin mağdur tarafınca açılan bir kira uyarlama davasının yıllarca sürdüğü düşünüldüğünde, arabuluculuk kurumunun işletilmesiyle birlikte taraflar arasındaki böyle bir uyuşmazlığın çözümünün gün veya hafta şeklinde nitelendirilebilecek kadar kısalması bu hususu net bir biçimde gözler önüne sermektedir[684].

Arabuluculuk faaliyeti, ihtiyari (isteğe bağlı) ve zorunlu (dava şartı) arabuluculuk olmak üzere ikiye ayrılmaktadır[685]. Önemle belirtmek gerekir ki ister

---

[682] **ATALI,** Murat/**ERMENEK,** İbrahim/**ERDOĞAN,** Ersin, Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2018, s. 764.

[683] Belirtmek gerekir ki bahsi geçen tarafların yanında üçüncü kişinin mezkur faaliyetlerinin türüne göre arabulucu ya da uzlaştırmacı olarak anıldığı, yürütülen iş ve veya işlemlerin ise "arabuluculuk" ya da "uzlaştırma" şeklinde isimlendirildiği görülmekteyse de her iki faaliyet arasında bir sınırın çizilmesi pek de kolay olmadığından çoğu zaman temelde farklı olan bu iki kavramın birbirinin yerine kullanıldığı, bununla birlikte üçüncü kişinin devreye girdiği söz konusu çözüm yoluna genel olarak arabuluculuk, söz konusu üçüncü kişiye de arabulucu denildiği söylenebilir; **PEKCANITEZ,** Hakan/**ATALAY,** Oğuz/**ÖZEKES,** Muhammet, Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı, 7. Bası, On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2019, s. 616.

[684] **PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES,** s. 616.

[685] Öğretideki bazı yazarlara göre, arabuluculuğa ilişkin olan temel anlayış ve ilkeler, zorunlu arabuluculuk faaliyeti bakımından geçerli olarak kabul edilemez. Zira zorunlu arabuluculuk kurumunun, arabuluculuğun temel ilkelerine ve mantığına uygunluğu tartışmaya bir hayli açık bir meseledir ve

ihtiyari ister zorunlu bir biçimde gerçekleşmiş olsun, arabuluculuk faaliyetinin yargı sistemiyle bir rekabet ilişkisi içerisinde bulunduğu veya bu yöntemle tarafların yargı yoluna başvurma imkanlarının engellenmesinin amaçlandığı yanılgısına düşmemek gerekir. Zira arabuluculuk faaliyetiyle birlikte; devletin sahip olduğu yargılama yetkisinin mutlak egemenliği herhangi bir zarara uğratılmaksızın, ortaya çıkan uyuşmazlıkların daha hızlı ve daha basit bir biçimde çözüme kavuşturulması amaçlanmaktadır[686].

2) Kira Sözleşmesinin Değişen Koşullara Uyarlanması Davası Bakımından Dava Şartı Olarak Arabuluculuk

Bu bağlamda, taraflarca kurulmuş olan kira sözleşmesine ilişkin açılan uyarlama davalarının dava şartı olarak (zorunlu) arabuluculuk kapsamında değerlendirilip değerlendirilmeyeceğinin bir tespitinin yapılması gerekir:

7445 sayılı İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'na eklenen 18/B maddesiyle; kiralanan taşınmazların İcra ve İflas Kanunu'na göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine yönelik hükümler hariç olmak üzere, kira ilişkisinden doğan uyuşmazlıklar dava şartı olarak arabuluculuk kapsamına dahil edilmiş[687] ve söz konusu hüküm 01.09.2023 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

---

arabuluculuk açısından birçok *"sorun"* doğurmaya elverişlidir; bkz. **PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES,** s. 618.

[686] **ARSLAN,** Ramazan/**YILMAZ,** Ejder/**TAŞPINAR AYVAZ,** Sema/**HANAĞASI,** Emel, Medeni Usul Hukuku, 6. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara, 2020, s. 792.

[687] 6325 sayılı Kanun'un 18/A maddesinin birinci fıkrası şu şekilde düzenlenmiştir:

"Aşağıdaki uyuşmazlıklarda, dava açılmadan önce arabulucuya başvurulmuş olması dava şartıdır:

a) Kiralanan taşınmazların 2004 sayılı Kanuna göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler hariç olmak üzere, kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklar.

b) Taşınır ve taşınmazların paylaştırılmasına ve ortaklığın giderilmesine ilişkin uyuşmazlıklar.

c) 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundan kaynaklanan uyuşmazlıklar.

ç) Komşu hakkından kaynaklanan uyuşmazlıklar."

İlgili kanun maddesi incelendiğinde kira sözleşmelerinden kaynaklanan uyuşmazlıkların arabuluculuğa tabi olması bakımından kanun koyucunun dava türleri arasında herhangi bir ayrım yapmadığı görülmektedir. Bir başka ifadeyle *"kira sözleşmesinden kaynaklanan tüm uyuşmazlıklar"* artık *"dava şartı olarak"* arabuluculuğa tabidir[688]. Dolayısıyla kurulmuş olan bir kira sözleşmesinin mağdur tarafınca *"doğrudan"* uyarlama talepli bir dava açılması durumunda uyuşmazlığın önüne geldiği mahkeme (bu konuda görevli ve yetkili olsa bile) dava şartı noksanlığı sebebiyle söz konusu talebi usulden reddedecektir[689]. Zira böyle bir durumda ortaya çıkan uyuşmazlık bakımından öncelikle arabuluculuk kurumuna işlerlik kazandırılması zorunluluğu söz konusu olacak; yapılan başvuru doğrultusunda gerçekleşecek arabuluculuk görüşmeleri sonucunda uyuşmazlığa konu kira sözleşmesi bakımından tarafların uzlaşıya (anlaşmaya) varmaları halinde (artık bir uyuşmazlığın mevcudiyetinden bahsedilemeyeceği için) mağdur tarafın söz konusu kira sözleşmesinin değişen koşullara uyarlanması amacıyla bir uyarlama davası açmasında herhangi bir menfaati bulunmayacaktır. Ancak gerçekleştirilen arabuluculuk görüşmelerine rağmen tarafların ortaya çıkan uyuşmazlık bakımından bir uzlaşıya varamamaları halinde ise elbette mağdur tarafça uyarlama talepli bir dava açılması suretiyle kurulan kira sözleşmesinden kaynaklanan söz konusu uyuşmazlığın görevli ve yetkili mahkemece çözüme kavuşturulması gerekecektir.

Elbette TBK. m. 26'da düzenlenen sözleşme özgürlüğü ilkesi çerçevesinde, tarafların, kurmuş oldukları sözleşmeye koyacakları bir hükümle ihtiyari arabuluculuğa başvurabilme imkanları da bulunmaktadır. Bir başka ifadeyle kira sözleşmeleri

[688] **ERDOĞAN,** Ersin, Medeni Usul Hukuku Açısından Uyarlama Davası, Yetkin Yayınları, Ankara, 2023, s. 68.

[689] Dava şartları, yargılama makamının uyuşmazlığın esasını inceleyebilmesi için varlığı ya da yokluğu mutlaka gerekli olan şartlardır, belirtmek gerekir ki bunlar davanın açılabilmesi için değil mahkemece dinlenilebilmesi için aranır, **GÖRGÜN,** L. Şanal/**BÖRÜ,** Levent/**TORAMAN,** Barış/**KODAKOĞLU,** Mehmet, Medeni Usul Hukuku, Yetkin Yayınları, 6. Bası, Ankara, 2017, s. 265.

bakımından gündeme gelecek uyarlama davaları açısından tarafların ihtiyari arabuluculuğa başvurabilmeleri noktasında kanaatimizce herhangi bir tereddüt bulunmamaktadır[690].

Son olarak kira sözleşmesinin mağdur tarafının uyarlama talebiyle birlikte daha önce yerine getirmiş olduğu *"ihtirazi kayıtla gerçekleştirilmiş ifalar"* sebebiyle geçmişe yönelik bir alacak isteminin de mevcut olması durumunda; söz konusu talep açısından da dava şartı olarak arabuluculuk kurumunun yine işlerlik kazanması gerektiği hususunun altının önemle çizilmesi gerekir[691].

C) Kira Sözleşmesine İlişkin Uyarlama Talebinin Kullanılması

1) Genel Olarak

TBK. m. 138'de öngörülen kira sözleşmesinin değişen koşullara uyarlanabilmesi için gerekli olan koşulların somut olayda birlikte gerçekleşmesi durumunda sözleşmenin mağdur tarafının *"uyarlama hakkını nasıl kullanılması gerekeceği"* hususu oldukça tartışmalı bir konudur [692] . Gerçekten madde hükmünde yer alan; *"...borçlu taraf...hakimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme hakkına sahiptir..."* ifadesiyle, uyarlama hakkının nasıl kullanılacağına ilişkin kanun koyucu tarafından bir yöntem geliştirilmiş olsa da öğretide bu hakkın ne şekilde kullanılması gerektiği noktasında önemli fikir ayrılıkları bulunmaktadır. Bu nedenle Türk Hukuku'nda sözleşmenin mağdur tarafınca uyarlama hakkının nasıl kullanılması gerektiğini ortaya koyabilmek bu noktada mevcut olan soru işaretlerinin giderilmesine önemli katkılar sağlayacaktır.

Belirtmek gerekir ki öğretide uyarlama hakkının kullanılması bakımından; sözleşmeyi değişen koşullara uyarlama konusunda *"sözleşme taraflarını ilk yetkili*

[690] **ERDOĞAN,** Ersin, s. 68-69.

[691] **ERDOĞAN,** Ersin, s. 69.

[692] BAYSAL'a göre kanun koyucu, TBK. m. 138 hükmüyle bu konuda *"bir çözüm üretmekten çok fazlasıyla sorun yaratmıştır"*; **BAYSAL,** s. 359.

olarak gören" ve buna karşılık tarafları sözleşmeyi uyarlama konusunda yetkili görmeyen, bu konuda *"tek yetkili mekanizmanın mahkeme (hakim) olduğunu kabul eden"* iki farklı görüş bulunmaktadır. Öğretide yer alan bu görüşler sebebiyle konu bu başlık altında; "*uyarlama talebinin dava yoluyla kullanılması gereken bir yenilik doğuran hak olduğu yönündeki görüş"* ve *"uyarlama talebinin dava yoluyla kullanılması gerekmeyen bir yenilik doğuran hak olduğu yönündeki görüş"* olmak üzere ikiye ayrılarak incelenecektir[693].

2) Uyarlama Talebinin Dava Yoluyla Kullanılması Gereken Bir Yenilik Doğuran Hak Olduğu Görüşü

Yaşanan öngörülemez durum değişiklikleri sebebiyle sözleşmesel edim dengesinin bozulmasından ötürü mağdur olan sözleşme tarafı, TBK. m. 138'in açık hükmü uyarınca *"hakimden"* sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını talep edebilme imkanına (hakkına) sahiptir. Dolayısıyla bu doğrultuda, TBK. m. 138 hükmünde uyarlama isteminin yönünün kanun koyucu tarafından *"hakim"* olarak tespit edildiği açıkça görülmektedir. Açıklanan sebeple Türk hukukunda bizim de katıldığımız hakim görüşe uygun bir şekilde, madde hükmünde kanun koyucunun öngördüğü *"dar anlamda uyarlama talebinin"* ancak dava yoluyla kullanılabilen bir yenilik doğuran hak olarak kabul edilmesi gerekmektedir[694].

Öğretide bu görüşün eleştirildiği görülmektedir. Söz konusu eleştiri, ortada bu hakkın dava yoluyla kullanılmasını zorunlu kılan (üçüncü kişilerin haklarının veya kamu düzeninin korunması ya da hukuksal bir durumun açıklığa kavuşturulması gibi)

---

[693] Öğretide bizim de katıldığımız görüşe göre; TBK. m. 138 hükmü çerçevesinde mağdur tarafın sahip olduğu uyarlama hakkı *"yenilik doğuran (inşai) bir hak"* niteliği göstermektedir; **GÜRSOY,** s. 184; **SEROZAN,** s. 383; **ARAT,** s. 174; **BAYSAL,** s. 377; **KIRCA, s**. 93-94; **GÖRMEZ,** s. 175-176; **TİLE,** s. 257; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 468; **GÜMÜŞ,** Genel Hükümler, s. 902.

[694] **İNCEOĞLU,** C. 2, s. 174; **KAPLAN,** s. 138; **OĞUZMAN/ÖZ,** s. 209; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 467-469; **TOPUZ,** s. 326 vd, **GÜMÜŞ,** Kira, s. 86; **ANTALYA,** C. V/1-3, s. 338; **ALTOP,** s. 62; **KIRCA,** s. 93-94; **GÖRMEZ,** s. 175-176; **GÜMÜŞ,** Genel Hükümler, s. 902.

bir durumun bulunmamasına rağmen yine de mutlaka uyarlamaya ilişkin olan söz konusu yenilik doğuran hakkın dava yoluyla kullanılması gerektiği hususunun kanun koyucu tarafından madde metninde hükme bağlanmış olması noktasındadır[695].

Belirtmek gerekir ki söz konusu eleştiri bakımından öğretide bazı yazarlar, öne sürülen eleştirinin haklı yanlarını kabul etmekle birlikte, bir karşı iddia (karşı eleştiri) ortaya koymaktadır[696]. Mezkur iddia; *"sözleşmelerin değişen koşullara uyarlanmasını düzenleyen TBK. m. 138 hükmünün sözleşme taraflarının iradi başvuru imkanını engellemek gibi bir yaklaşımının veya amacının olmadığı"* hususundadır. Daha başka bir ifadeyle, kanun koyucu, bahsi geçen hükümde tarafların iradi uyarlama yoluna başvurmamaları halinde yargısal (kazai) uyarlama yolunu; dar anlamda uyarlamanın yanında geniş anlamda uyarlamayı da kapsayacak bir biçimde, en son başvurulacak *(Ultima Ratio)* bir hukuki çare olarak düzenlemiş bulunmaktadır. Dolayısıyla TBK. m. 138'de tanınan yargısal uyarlama imkanı, ancak kurmuş oldukları sözleşmede öngördükleri uyarlama hükümleriyle tarafların iradi olarak uyarlamayı sağlayamamaları durumunda gündeme gelebilecek bir olasılıktır. Sonuç olarak bahsi geçen karşı iddiaya göre tarafların ancak iradi uyarlamayı sağlayamamaları halinde mağdur taraf TBK. m. 138 uyarınca kendisine tanınan yenilik doğuran hakkı kullanmak suretiyle mahkemede bir uyarlama davası açacak ve açılan bu davanın neticesinde davaya bakan hakim uyuşmazlık konusu kira sözleşmesini, eğer şartları mevcutsa, değişen koşullara uyarlayacaktır.

3) Uyarlama Talebinin Dava Yoluyla Kullanılması Gerekmeyen Bir Yenilik Doğuran Hak Olduğu Görüşü

Türk Borçlar Hukuku öğretisindeki bazı yazarlara göre; sözleşmenin mağdur tarafınca ileri sürülecek olan uyarlama talebi, dava yoluyla kullanılması gerekmeyen

[695] **BAYSAL,** s. 394.

[696] **GÜMÜŞ,** s. 468-469.

(zorunlu olmayan) yenilik doğuran bir haktır[697]. Bir başka ifadeyle her ne kadar ileri sürülen hak yenilik doğuran bir hak niteliği gösterse de bu hakkın mutlaka dava yoluyla ileri sürülmesi gerekli değildir; zira sözleşmenin hem dar anlamda hem de geniş anlamda uyarlanmasına yönelik olan talep, hakimin kararına ihtiyaç olmaksızın kullanılabilen yenilik doğuran bir haktır. Dolayısıyla bu görüşe göre; böyle bir durumda bir uyarlama davası açılmış olsa bile açılan bu dava bir tespit davası, mahkemenin yargılama sonucunda vereceği karar ise bir tespit hükmü olarak nitelendirilecektir.

Öğretide uyarlama talebinin mahkemeye başvurmaya gerek olmaksızın kullanılabilecek bir yenilik doğuran hak olduğu görüşünde olan yazarlar, bu görüşlerini temellendirmek için; *"dar anlamda uyarlamaya ilişkin olan talebin mahkeme yoluyla kullanılması gereken bir hak olduğunun kabulüne karşılık daha ağır sonuçları olan geniş anlamda uyarlama talebinin mahkemeye başvurmaksızın kullanılabilen bir hak olduğunun kabulü halinde ortada bir çelişkinin mevcut olacağı"* argümanını öne sürmektedirler[698]. Belirtmek gerekir ki bu görüş, *"böyle bir durumda bir çelişki halinin söz konusu olmayacağından bahisle"*, öğretide uyarlama hakkının dava yoluyla kullanılması gerektiğini savunan yazarlarca eleştirilmektedir[699]. Meseleyi tenkit eden yazarların görüşüne göre; geniş anlamda uyarlama bakımından sözleşmenin mağdur tarafı, hakimin değil bizzat Kanun'un kendisine tanımış olduğu dönme veya fesih hakkını kullanmaktadır ve bu doğrultuda geniş anlamda uyarlamanın ikincilliği ilkesi gereği açılan bir uyarlama davasında hakim bu hakkın *"kullanılabilirliğini"* vereceği bir kararla tespit etmektedir. Dolayısıyla yalnızca dar anlamda uyarlama hakkının değil geniş anlamda uyarlama yani dönme veya fesih hakkının da zaten mağdur tarafça mahkemede açılan bir uyarlama davası ile ileri sürülmesi gerekir ve bu durumda

[697] **GÜRSOY,** s. 170; **ARAT,** s. 173-174; **BAYSAL,** s. 388-391.

[698] **BAYSAL,** s. 380-386.

[699] Bkz. **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 469.

mahkemenin yargılama sonucunda vereceği karar bir tespit hükmü niteliğinde olacağı için taraflar bu hükme dayalı olarak hem dar anlamda hem de geniş anlamda uyarlama haklarını kullanacaklardır. Sonuç olarak böyle bir durumda dar ve geniş anlamda uyarlama çerçevesinde bu bakımından bir çelişkinin var olduğundan bahsedilemeyecektir.

Sonuç olarak bu görüşe göre uyarlama hakkının mutlaka dava yoluyla kullanılmasına gerek yoktur. Dolayısıyla mağdur taraf, işlem temelinin çökmüş olması durumunda uyarlama veya bu mümkün değilse sözleşmeden dönme (ya da kira sözleşmesi gibi sürekli edimli sözleşmelerde fesih) hakkını kullanmak suretiyle dava dışında sözleşmeyi dar ve geniş anlamda değişen koşullara uyarlayabilme imkanına sahiptir. Bu noktada mağdur tarafın duruma göre değiştirici veya bozucu bir yenilik doğuran hakkı kullandığından bahsedilir ve yenilik doğuran hakların özelliği gereği bu hakkın kullanılmasıyla karşı tarafın kabulüne ihtiyaç duyulmaksızın söz konusu hak, beyanın muhataba ulaştığı andan itibaren hüküm ve sonuçlarını doğurur[700].

D) Kira Sözleşmesinin Uyarlanması Davasının Hukuki Niteliği

1) Genel Olarak

TBK. m. 138 çerçevesinde açılacak bir uyarlama davasının (ve dolayısıyla kira uyarlama davasının) hukuki niteliğinin ne şekilde tespit edilmesi gerektiği hususunda Türk borçlar hukuku öğretisinde farklı görüşler bulunmaktadır. Buna göre öğretide; uyarlama davasının bir inşai dava, bir tespit davası veya bir eda davası olduğu yönünde görüşler mevcuttur[701].

---

[700] Örneğin bir kira sözleşmesinin uyarlanması hususunda mağdur taraf yenilik doğuran hakkını sözleşmenin (dar anlamda) uyarlanmasına ilişkin olarak kullanmışsa bir değiştirici yenilik doğuran hakkın kullanılmasından, sözleşmenin feshine ilişkin olarak kullanmışsa (geniş anlamda uyarlama) bir bozucu yenilik doğuran hakkın kullanılmasından bahsedilir, **BAYSAL,** s. 396.

[701] Belirtmek gerekir ki Türk Hukuku'nda uyarlama davasının bir inşai (veya inşai davaya yakın) dava veya tespit davası niteliğinde olduğunu kabul eden görüşler mevcuttur. Uyarlama davasının bir eda davası niteliğinde olduğunu savunan görüşe ise Türk Hukuku'nda rastlanmamaktadır; zira bu görüş yalnızca

2) Kira Uyarlama Davasının İnşai Dava ve İnşai Davaya Yakın Dava Niteliğinde Olduğu Görüşü

İnşai dava kanun koyucu tarafından Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 108. maddesinde düzenlenmiştir [702] . Kanun'da yer alan düzenleme göz önünde bulundurulduğunda inşai davanın tanımı şu şekilde yapılabilir: *"Bir hukuki durumun kurulması, değiştirilmesi ya da ortadan kaldırılması (ya da bir başka ifadeyle yenilik doğuran bir hakkın kullanılması) için davacının tek taraflı iradesinin yeterli olmadığı durumlarda açılan davaya inşai dava ya da yenilik doğuran dava adı verilir"*.

İnşai davanın mutlaka bir inşai hakka, yani *"yenilik doğuran bir hakka"* dayanması gerekir. Bir başka ifade ile yenilik doğuran hakka dayanmayan bir dava, inşai dava olarak nitelendirilemez[703]. Dolayısıyla, uyarlama davasının niteliğini inşai bir dava olarak nitelendiren görüşün temelinde uyarlamanın yenilik doğuran bir hak olarak kabul edilmesi yatmaktadır. Dolayısıyla inşai dava[704], (uyarlama gibi) yenilik doğuran bir hakkın mutlaka dava yoluyla kullanılmasının zorunlu olduğu ve tarafların kendi iradeleriyle aynı hukuki sonucun yaratılmasının mümkün olmadığı durumlarda devreye

---

Alman Hukuku'ndaki yazarlar tarafından savunulmaktadır. Biz burada meseleyi incelerken öncelikle Türk Hukuku'nda yer alan; uyarlama davasının inşai dava mı yoksa bir tespit davası mı olduğu tartışmalarını ele alacak, ardından yalnızca genel hatlarıyla bu konuda Alman Hukuku'nda var olan görüşe değineceğiz.

[702] **HMK. m. 108'e göre;**

(1) İnşai dava yoluyla, mahkemeden, yeni bir hukuki durum yaratılması veya mevcut bir hukuki durumun içeriğinin değiştirilmesi yahut onun ortadan kaldırılması talep edilir.

(2) Bir inşai hakkın, dava yoluyla kullanılmasının zorunlu olduğu hallerde, inşai dava açılır.

(3) Kanunlarda aksi belirtilmedikçe, inşai hükümler, geçmişe etkili değildir.

[703] **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR AYVAZ/HANAĞASI,** s. 300-301; **PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES,** s. 216.

[704] Belirtmek gerekir ki buradaki *"inşai dava"* ifadesini *"klasik anlamıyla inşai dava"* veya öğretide diğer bir isimlendiriliş şekliyle *"gerçek inşai dava"* olarak anlamak gerekir, boşanma davasının açılması bu duruma örnek olarak gösterilebilir, **ERDOĞAN,** Ersin, s. 41; **BÜYÜK,** Elif Irmak, Medeni Usul Hukukunda İnşai Dava ve İnşai Hüküm, On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2021, s. 26; **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR AYVAZ/HANAĞASI,** s. 301.

giren bir dava türü olarak nitelendirilebilir[705]. Bu doğrultuda öğretide, bizim de katıldığımız, uyarlama davasının inşai bir dava niteliğinde olduğu görüşündeki yazarlara göre; sözleşmelerin değişen koşullara uyarlanmasına ilişkin olan hakkın ancak mahkeme (hakim) aracılığıyla kullanılabilecek bir hak olduğunun kabul edilmesi durumunda[706], mahkemenin yargılama sonucunda vereceği kararın inşai nitelik gösteren bir karar olduğunu kabul etmek gerekir[707].

Öğretideki bazı yazarlara göre uyarlama davasını inşai bir dava olarak kabul eden görüşün temelinde önemli bir *"endişe"* de yatmaktadır. Söz konusu endişe; inşai davada dar anlamda uyarlamanın talep edilebilmesi için gerekli olan koşulların gerçekleşip gerçekleşmediğinin, eğer şartlar gerçekleşmişse ortaya çıkan koşulların yoğunluğunun dar anlamda uyarlamayı mı yoksa geniş anlamda uyarlamayı mı gerektirdiğinin tespitinin oldukça zor olmasıdır[708]. Buna karşılık, uyarlama davasının niteliğinin inşai bir dava olarak kabul edilmesinin *"pratik bir sonucu"* da bulunmaktadır. HMK. m. 108/3'e göre; *"Kanunlarda aksi belirtilmedikçe, inşai hükümler, geçmişe etkili değildir."* Dolayısıyla TBK. m. 138 çerçevesinde dar anlamda uyarlama hakkının mahkeme yoluyla ileri sürülmesi gerektiğinin kabul edilmesi

[705] **ERDOĞAN,** Ersin, s. 41-42.

[706] Daha önce uyarlamanın mahkeme aracılığıyla kullanılması gereken bir hak olduğunu savunan görüşe ilişkin yapmış olduğumuz açıklamalarımızda da değinildiği üzere; TBK. m. 138 hükmünün hem genel anlamda lafzı hem de madde hükmünde geçen "hakim" ifadesi uyarlama hakkının mutlaka mahkeme yoluyla kullanılması gereken bir hak olduğu görüşünü desteklemektedir ve öğretide bu görüşü savunan yazarlarda mezkur sebeple bu düşünce hakimdir.

[707] **TOPUZ,** s. 326 vd; **TİLE,** s. 264; **ANTALYA,** C. V/1-3, s. 338; **OĞUZMAN/ÖZ,** s. 209-210; **GÜMÜŞ,** Kira, s. 86; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 469; **ERDOĞAN,** Ersin**,** s. 41. Belirtmek gerekir ki öğretide İNCEOĞLU da uyarlamanın mutlaka mahkemeden talep edilmesi gerektiği görüşündedir, ancak bununla birlikte yazar, ortaya çıkan sonuçlar bakımından hükmün isabetsizliğinin de altını çizmiş bulunmaktadır, bkz. **İNCEOĞLU,** Cilt 2, s. 174.

[708] **SCHWARZ,** s. 201. Öğretide bazı yazarlar söz konusu endişenin yersiz olduğu hususunda görüş bildirmişlerdir. Yazarlara göre bu, yerinde bir endişe değildir; zira uyuşmazlık mahkeme önüne taşındığında uyarlama hakkının ne şekilde kullanılacağının belirli olmaması mağdur tarafın bu hakkı kazanmasına herhangi bir engel teşkil etmeyecektir, **GÜRSOY,** s. 180; **BAYSAL,** s. 394.

durumunda, yapılan yargılama soncunda hakimin vereceği inşai hüküm geçmişe değil geleceğe etkili olacak ve böylelikle, hüküm geçmişe yürümeyeceği için, ortaya çıkma ihtimali bulunan karışıklıkların pratik bir şekilde önüne geçilmiş olacaktır[709].

Bununla birlikte öğretide bazı yazarlar tarafından, uyarlamanın sonucunu tarafların kendi iradeleriyle yaratmasının mümkün olması sebebiyle, bu tür davalarının *"inşai davaya yakın"* (gerçek olmayan inşai dava) olduğu da dile getirilmektedir[710]. Buna göre; bahsi geçen inşai durumun, uyuşmazlığa konu sözleşmenin taraflarının iradesiyle ortaya çıkabilmesi mümkün olduğu halde mahkeme yoluyla (hakim kararıyla) yaratılması durumunda açılan davanın inşai davaya yakın bir dava olduğundan bahsedilir; belirtmek gerekir ki burada davanın söz konusu niteliğini belirleyen husus mahkemenin vereceği inşai hükmün tarafların iradesine ikame edilebilip edilemeyeceğidir[711]. Bu görüşe göre; inşai davaya yakın dava nitelendirmesi uyarlama davaları açısından değerlendirildiğinde sözleşme taraflarının iradesine ikame edilen bir mahkeme hükmünden bahsedilebilir; zira böyle bir uyuşmazlıkta taraflar sözleşmeyi iradi olarak uyarlayabilecekken uyuşmazlığın çözümü için mahkemeye müracaat etmeyi

[709] Karşı görüşte bkz. **GÜRSOY,** s. 177**; BAYSAL,** s. 393-394. Ayrıca bkz.

[710] **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 468-469; Belirtmek gerekir ki *"inşai davaya yakın dava"*, öğretide, *"gerçek olmayan inşai dava"* şeklinde de isimlendirilmektedir, buradaki *"gerçek olmayan"* ifadesi esasen inşai etkinin farklı şekillerde ortaya çıkmış olmasını vurgulamaktadır. Bu sebeple Türk ve İsviçre Hukuk Sistemleri gibi sözleşme özgürlüğü ilkesinin geçerli olduğu hukuk sistemlerinde gerçek inşai davaların istisnai, gerçek olmayan inşai davaların ise çok daha yaygın olması gayet doğaldır, **ERDOĞAN,** Ersin, s. 41-42.

[711] Fahiş ceza koşulu miktarının azaltılması talebiyle açılan bir dava inşai davaya yakın davaya örnek olarak gösterilebilir; zira böyle bir durumda tarafların anlaşarak fahiş ceza koşulu miktarını indirebilmeleri mümkündür ancak böyle bir ihtimalde onlar herhangi bir anlaşmaya varamamış ve ortaya çıkan uyuşmazlığı mahkemeye taşımışlardır. İşte bu durumda davaya bakan hakimin vermiş olduğu karar tarafların iradelerini ikame ederek söz konusu hukuki ilişkiyi düzenlediği için bu tür bir davanın inşai davaya yakın dava olduğundan bahsedilir; **ERDOĞAN,** Ersin, s. 29 ve 42.

tercih etmişlerdir ve yapılan yargılama sonucunda hakimin verdiği karar ile sözleşmenin içeriği değişen koşullara uyarlanmak suretiyle yeniden belirlenmiştir[712].

Son olarak belirtmek gerekir ki Yargıtay uygulamasına bakıldığında, Yüksek Mahkeme'nin vermiş olduğu bazı kararlarında, kanaatimizce isabetli olarak, uyarlama davasını inşai bir dava olarak kabul ettiği görülmektedir[713]. Ancak bununla birlikte Mahkeme, bazı kararlarında ise uyarlama davalarının inşai davaya yakın bir dava (gerçek olmayan inşai dava) olduğu görüşündedir. Örneğin bir kira sözleşmesinin uyarlanması davasına ilişkin olarak Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun değerlendirmesi, bu davanın inşai davaya yakın bir dava olduğu yönünde olmuştur[714].

---

[712] **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 468.

[713] *"...Bilindiği üzere; bir kimsenin tek taraflı irade beyanıyla yeni bir hukuki ilişki meydana getirebildiği hallerde kurucu (inşai-yenilik doğurucu) hakların varlığından söz edilir. Kural olarak inşai hak sahibinin bu hakkını tek taraflı olarak kullanmasıyla hukuki sonuç doğar. Ancak bazı inşai haklarda hak sahibinin bu hakkını tek taraflı olarak kullanmasıyla hukuki sonuç kendiliğinden doğmaz. Bu inşai hakların mutlaka mahkeme aracılığı ile kullanılması gerekir. Mahkeme inşai davanın kabulüne karar verirse bu karar inşai niteliktedir. Çünkü bu kabul kararı ile yeni bir hukuki durum yaratılır. Bu durumda açılan davaya inşai dava denilebilir ve bu inşai hakkına dayanarak mahkemeden bir hukuki durumun değiştirilmesine veya kaldırılmasına veya yeni bir hukuki durumun yaratılmasına karar verilmesini ister. İnşai davaların kabulü halinde verilen inşai kararlar kural olarak geleceğe etkilidir. Yani bu hakkın kazanılması ile ortaya çıkan yenilik doğurucu etki kural olarak gelecek için olup geçmişe etkili değildir..."* Yargıtay 3. HD.'nin 04.06.2021 T. 2021/3452 E. ve 2021/6001 K. sayılı kararı, **(E.T: 17.11.2023, Corpus).** *"...TBK'nın 138. maddesine dayalı olarak açılan sözleşmenin uyarlanması davası geleceğe etkili inşai dava niteliğinde olup, davacının geçmişe dönük geçiş hakkı bedeli talebi yerinde olmadığından, mahkemece bu istemin reddine karar verilmesi isabetli olmuştur."* Yargıtay 23. HD.'nin 2018/852 E. ve 2020/4306 K. sayılı kararı, **(E.T: 17.11.2023, Corpus).**

[714] *"...Buna göre, kiranın tespiti kararları diğer tespit davalarında olduğu gibi bir hukuki münasebeti tespit etmez. Onun amacı sadece kira sözleşmesinin yeni dönemde belli olmayan ücret unsurunu belirli bir hale getirmekten ibarettir. Gerçekten kiranın tespitinde hukuki sonuç ancak hakimin kararı ile doğmaktadır. Gerçi, yeni dönemde kiranın belli olması için mutlaka bir mahkeme kararı alması şart değildir. Çünkü taraflar anlaşırlarsa mahkeme kararına gerek kalmadan hukuki sonuç doğar. Tarafların ancak anlaşamaması halinde bu hukuki sonucun doğması için dava açmaları gerekir. Böylece kira tespiti kararları eda davaları sonunda verilen mahkumiyet kararlarına değil, inşai davalar sonunda verilen kararlara, yakın bir nitelik göstermektedirler..."* Yargıtay HGK.'nın 26.02.2014 T. 2013/633 E. ve 2014/154 K. sayılı kararı, **(E.T: 17.11.2023, Corpus).**

3) Kira Uyarlama Davasının Tespit Davası Niteliğinde Olduğu Görüşü

Tespit davası, genel olarak, HMK.'nın 106. maddesinde[715] düzenlenmiş olan bir dava türüdür[716]. Madde hükmü göz önünde bulundurulduğunda tespit davasının tanımı; "*bir hakkın ya da hukuki ilişkinin varlığının, yokluğunun veya içeriğinin yahut bir belgenin sahte olup olmadığının belirlenmesine ilişkin açılan dava"* şeklinde yapılabilir[717].

Uyarlama davasının hukuki niteliği açısından öğretide yer alan bir görüş, bu davanın bir tespit davası ve dolayısıyla hakimin yargılama sonucunda kurmuş olduğu hükmün bir tespit hükmü olduğuna ilişkindir[718].

Öğretide yer alan bu görüşe göre uyarlama davasının niteliğinin bir tespit davası olarak kabul edilmesi gerekliliği birçok farklı nedenden kaynaklanmaktadır. Bu nedenlerden birincisine göre mağdur tarafın değişen koşullar karşısında sözleşmeyi uyarlama hakkı, yenilik doğuran bir hakkın dava dışında kullanılması olarak kendisini gösterir ve bu sebeple uyuşmazlığın mahkemeye taşınması halinde hakimin vereceği kararın açıklayıcı bir tespit hükmü olduğunun kabulü gerekir[719].

Bahsi geçen görüşe göre; uyarlama davasının niteliğinin tespit davası olarak kabul edilmesindeki diğer neden ise inşai davanın istisnai bir dava türü olmasından ileri

---

[715] **HMK. m. 106'ya göre;**

(1) Tespit davası yoluyla, mahkemeden, bir hakkın veya hukuki ilişkinin varlığının ya da yokluğunun yahut bir belgenin sahte olup olmadığının belirlenmesi talep edilir.

(2) Tespit davası açanın, kanunlarda belirtilen istisnai durumlar dışında, bu davayı açmakta hukuken korunmaya değer güncel bir yararı bulunmalıdır.

(3) Maddi vakıalar, tek başlarına tespit davasının konusunu oluşturamaz.

[716] Belirtmek gerekir ki HMK. m. 106 dışında (TMK. m. 26 ve İİK. m. 72 gibi) tespit davasını düzenleyen özel kanun hükümleri de bulunmaktadır.

[717] **PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES,** s. 213; **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR AYVAZ/HANAĞASI,** s. 296.

[718] **ERMAN,** Beklenilmeyen Haller, s. 115**; BAYSAL,** s. 395. Yapılan yargılama sonucunda, uyarlamanın gerçekleşmeyeceğinden bahisle hakimin davanın reddi kararı vermesi halinde hakimin kurmuş olduğu söz konusu hükmün bir tespit hükmü olduğu yönünde bkz. **TOPUZ,** s. 335.

[719] **BAYSAL,** s. 395.

gelmektedir[720]. Bu bağlamda inşai dava ancak üçüncü kişilerin menfaatlerinin korunması zorunluluğunun bulunduğu durumlarda ya da kamu düzeni ve hukuki durumun tereddütsüz bir biçimde açıklığa kavuşturulması gerekli olan hallerde gündeme gelebilecek bir dava türüdür[721]. Ancak uyarlamaya ilişkin öngörülen genel hüküm olan TBK. m. 138 düzenlemesi incelendiğinde, sayılan istisnai durumlardan hiçbirinin kanun koyucu tarafından maddede öngörülmediği sonucuna varılmaktadır[722]. Dolayısıyla açıklanan hususlar göz önünde bulundurulduğunda mezkur görüşe göre uyarlama davasının inşai bir dava olarak kabul edilmesi hukuki açıdan doğru değildir. Ayrıca, bir önceki başlık altında da ifade edildiği üzere, geniş anlamda uyarlama olarak nitelendirilen ve kurulan sözleşme bakımından oldukça ağır sonuçları olan (bu sebeple öğretide *"sıfıra uyarlama"* şeklinde de isimlendirilen) dönme veya fesih hakkının kullanılması noktasında hakim kararı aranmazken, dar anlamda uyarlamanın gerçekleşebilmesi için hakim kararının gerekli olmasının bir çelişki oluşturacağı; ayrıca böyle bir durumda tutarsız ve usul ekonomisine aykırı bir durumun ortaya çıkacağı düşüncesi[723] de öğretide uyarlama davasının niteliğinin bir tespit davası olarak kabul edilmesindeki diğer neden olarak gösterilmektedir.

Son olarak, bu görüşe göre, uyarlama davasının inşai bir dava olarak kabulünün pratik bir sonucu olan hakimin vermiş olduğu kararın geçmişe değil geleceğe etkili olduğu hususunun uyarlamanın mantığına uygun olmaması düşüncesi de bu davanın bir tespit davası olarak kabul edilmesini gerektirmektedir. Bu fikirde olan yazarlara göre, uyarlama kurumunun mantığı ve temel felsefesi gereği, uyarlamaya konu edilen

---

[720] **BAYSAL,** s. 393.

[721] **BUZ,** Vedat, Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar, Yetkin Yayınları, Ankara, 2005, s. 183; **BAYSAL,** s. 393; **PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES,** s. 470.

[722] BAYSAL'a göre madde hükmünün bu şekilde yorumlanmasına gerek de yoktur, zira TBK. m. 138 kamu düzeniyle ilgili bir hüküm değildir ve aynı zamanda uyarlamada hukuki durumun ilk anda kesin bir açıklığa kavuşturulmasına ihtiyaç da yoktur, **BAYSAL,** s. 393.

[723] **BAYSAL,** s. 386.

sözleşme hüküm anından değil zorlukların ortaya çıktığı ve işlem temelinin çöktüğü andan daha önceki bir zaman diliminden itibaren değişen koşullara uyarlanmalıdır[724]. Dolayısıyla mezkur görüşe göre; anılan sebeplerle, açılacak olan davayı inşai dava olarak değil, bir tespit davası olarak kabul etmek uyarlama kurumunun mantığına daha uygun olacaktır.

4) Kira Uyarlama Davasının Eda Davası Niteliğinde Olduğu Görüşü

Eda davası kanun koyucu tarafından HMK. m. 105'te düzenlenmiştir[725]. Buna göre eda davası; *"davacı tarafın, davalının bir şeyi vermesine, bir işi yapmasına ya da bir işi yapmamasına mahkum edilmesini mahkemeden talep ettiği bir dava türüdür."*

Hemen belirtmek gerekir ki, sözleşmelerin değişen koşullara uyarlanması davalarının bir eda davası niteliğinde olduğu görüşüne Alman Borçlar Hukuku öğretisinde rastlanmaktadır. Alman Hukuku'nda bu görüşü savunan yazarlar; BGB'nin 313. paragrafı çerçevesinde açılacak bir uyarlama davası bakımından yapılan yargılamada hakimin vereceği kararın, davalı tarafı, *"yapma borcu niteliğindeki bir irade açıklamasına sevk eden"* bir karar olduğunu öne sürmektedir ve ayrıca mezkur hükmün ZPO *(Zivilprozessordnung-Alman Hukuk Muhakemeleri Usulü Kanunu)*'nun 894. paragrafı[726] uyarınca da icra edilebileceğini belirtmektedir[727].

---

[724] **SCHWARZ,** s. 201; **GÜRSOY,** s. 177; **BAYSAL,** s. 393-394.

[725] **HMK. madde 105: "***Eda davası yoluyla mahkemeden, davalının, bir şeyi vermeye veya yapmaya yahut yapmamaya mahkum edilmesi talep edilir."*

[726] ZPO'nun 894. paragrafı, hakimin davalı tarafa bir irade beyanında bulunmayı emretmiş olması (yapmış olduğu yargılama sonucunda bu yönde bir hüküm kurmuş olması) durumunda söz konusu irade beyanının ne şekilde icra edilmesi gerektiğine ilişkin bir hüküm içermektedir. Madde hükmünün içeriği Türkçe'ye şu şekilde çevrilebilir:

Paragraf 894 (İrade Beyanının Verilmiş Sayılması):

"Borçlu, (hakim tarafından) bir irade beyanında bulunmaya mahkum edilmişse, bu beyan, kararın kesinleştiği anda verilmiş sayılır. İrade beyanının bir karşı edime bağlı kılınmış olması durumunda; bu hüküm, kararın kesinleşmiş bir nüshasının 726 ve 730. madde hükümlerine göre icra edilebilir hale getirilmesiyle yürürlüğe girer."

[727] Alman Hukuku'nda mezkur görüşü savunan yazarlar için bkz **ERDOĞAN,** Ersin, s. 33, dn. 49-51.

Bu görüşü savunan Alman müelliflere göre davacı taraf, davalı tarafın uyarlamaya ilişkin bir irade beyanında bulunması amacına yönelmiş olan bir eda davası açabileceği gibi, yine mahkemeden davalının doğrudan uyarlanmış edimin ifasını da talep edebilme imkanına sahiptir. Bununla birlikte Alman Hukuku'nda, davacı tarafın hem sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin olan eda talebini hem de uyarlanan edimin ifasına ilişkin olan talebini birlikte (kademeli olarak) ileri sürülebileceği de kabul görmektir.

Türk Hukuku'ndaki bir görüş, Alman Hukuku'nda kabul edilen bu görüşün Türk Hukuku bakımından uygulama alanı bulamayacağını ileri sürmektedir. Bu görüşe göre BGB.'nin 313. paragrafı ve TBK. m. 138 hükmü birlikte değerlendirildiğinde uyarlama davasının Türk Hukuku bakımından bir eda davası olarak kabul edilmesi, hem TBK. m. 138'in lafzında talebin yöneltileceği tarafın BGB. m. 313'ten farklı olması hem de mahkeme kararının icrası noktasında Türk icra hukuku sisteminin yetersizliği sebepleriyle uygun görülmemektedir[728].

Her ne kadar eda davası görüşünün Türk hukuku bakımından uygulama alanı bulamayacağı kabul edilse de bazı durumlarda uyarlama davasının bir eda davasına vücut verebileceği de ifade edilmektedir. Bahsi geçen görüş, mağdur tarafça mahkemede ileri sürülen ifa talebinin geçmişe yönelik olması durumunda, kira sözleşmesi gibi sürekli edimli bir sözleşmeye ilişkin olarak açılan uyarlama davasının niteliğinin hiç şüphesiz eda davası olduğunu ileri sürmektedir. Bir başka ifadeyle böyle bir ihtimalin gerçekleşmesi durumunda uyarlamanın sonucuna bağlı olarak ortaya

[728] Söz konusu eleştiri ve bu konu hakkında daha fazla bilgi için bkz. **ERDOĞAN,** Ersin, s. 37-41.

çıkacak alacak talebi bir eda talebine, bu taleple açılan dava ise bir eda davasına vücut verecektir[729].

E) Kira Sözleşmesinin Uyarlanması Davalarında Görevli ve Yetkili Mahkemenin Tespiti

1) Kira Sözleşmesinin Uyarlanması Davalarında Görevli Mahkemenin Tespiti

Medeni Usul Hukuku bakımından görev, özel hukuktan kaynaklanan belirli bir davaya bir yerdeki (yargı çevresindeki) hüküm mahkemelerinden (genel veya özel mahkemelerden) hangisi tarafından bakılacağını ifade eden hukuki bir kavramdır[730]. Bir başka ifadeyle, görev, ortaya çıkan uyuşmazlığın medeni yargı içerisinde çözüme kavuşturulması gerektiği belirlendikten sonra, medeni yargı içerisinde yer alan hangi ilk derece mahkemesi tarafından çözümlenmesi gerektiği sorusuna cevap vermektedir[731]. Belirtmek gerekir ki medeni yargı içerisinde ilk derecede yedi özel ve iki genel mahkeme bulunmaktadır[732]. İşte göreve ilişkin getirilen yasal düzenlemeler, ilk derecede yer alan bu dokuz mahkeme arasındaki *"iş ve dava paylaşımını"* düzenlemektedir.

Taraflar arasındaki uyarlama talepleri oldukça farklı hukuki ilişkilerden kaynaklanabilir; bu sebeple görevli mahkeme noktasında her uyarlama talebine ilişkin genel bir belirleme yapma imkanı bulunmamaktadır[733]. Mesele özel olarak kira sözleşmesinin değişen koşullara uyarlanması açısından değerlendirildiğinde ise öncelikle 5235 Sayılı Kanun'un altıncı maddesine değinmek gerekir. Gerçekten

[729] Ancak yazara göre, çökmüş olan işlem temelinin yeniden tesisine yönelmiş olan ve bu doğrultuda tarafların edimlerinde değişiklik yapılmasına ilişkin açılan davaların niteliği ise "inşai dava" olarak kabul edilmelidir; **ERDOĞAN,** Ersin, s. 42.

[730] **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR AYVAZ/HANAĞASI**, s. 200;

[731] **PEKCANITEZ/ ATALAY/ÖZEKES,** s. 61.

[732] Söz konusu özel mahkemeler; asliye ticaret mahkemesi, icra mahkemesi, fikri ve sınai haklar mahkemesi, kadastro mahkemesi, aile mahkemesi, tüketici mahkemesi ve iş mahkemesi; genel mahkemeler ise sulh ve asliye hukuk mahkemeleridir.

[733] **ERDOĞAN,** Ersin, s. 71-72.

maddede kanun koyucu, sulh hukuk mahkemelerinin, HMK. ve diğer kanunlarda kendisine verilen görevleri yerine getireceğini düzenlemiştir. Bu noktada, ikinci olarak, 5235 Sayılı Kanun'un altıncı maddesinin atıf yaptığı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun sulh hukuk mahkemelerinin görev alanını düzenleyen dördüncü maddesini incelenmelidir[734]. Bu bağlamda HMK.'nın dördüncü maddesinde yer alan düzenleme karşısında, kira sözleşmelerine yönelik uyarlama talepleri bakımından sulh hukuk mahkemeleri görevli mahkeme olarak tespit edilmelidir[735]. Bununla birlikte belirtmek gerekir ki Yargıtay da vermiş olduğu kararlarında kira sözleşmesinin uyarlanması davalarında görevli mahkemenin sulh hukuk mahkemesi olduğunu kabul etmektedir[736].

---

[734] Mezkur maddenin a bendi, sulh hukuk mahkemesinin dava konusunun değer ve tutarına bakılmaksızın *"Kiralanan taşınmazların, 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununa göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler ayrık olmak üzere, kira ilişkisinden doğan alacak davaları da dahil olmak üzere tüm uyuşmazlıkları konu alan davalar"*ı gördüğünü düzenlemektedir.

[735] **ERDOĞAN,** Ersin, s. 74. Aynı görüşte bkz. **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 570-571.

[736] *"...6100 sayılı HMK'nın 4/1-a maddesinde, kiralanan taşınmazların, 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununa göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler ayrık olmak üzere, kira ilişkisinden doğan alacak davaları da dâhil olmak üzere tüm uyuşmazlıkları konu alan davalar ile bu davalara karşı açılan davalara, konuları ve değerlerine bakılmaksızın sulh hukuk mahkemelerinde bakılacağı hükmüne yer verilmiştir. Somut olayda; davacılar vekili, ... ili, Nilüfer ilçesi, Minareliçavuş mahallesi 1598 ada 1 parsel sayısı ile kayıtlı taşınmazın 12.100.-TL olarak ödenen aylık kira bedelinin değişen günümüz koşullarına göre dava tarihinden itibaren geçerli olmak üzere aylık net 24.000,00.-TL'ye uyarlanmasına, davanın devamı süresince doğacak aradaki farkın müvekkillerine faiziyle birlikte ödenmesine karar verilmesini talep ve dava etmiştir. Buna göre kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlığın sulh hukuk mahkemesinde görülüp sonuçlandırılması gerekmektedir..."* Yargıtay 20. HD.'nin 30.03.2016 T. 2016/1859 E. ve 2016/3664 K. sayılı kararı, **(03.01.2024, Corpus).***"...Somut olayda, davacı kiracı vekili, taraflar arasında düzenlenen 18/02/2009 başlangıç tarihli 3 yıl süreli kira sözleşmesi ile davalı Belediyeye ait ... terminalinin şehirlerarası ve ilçeler arası ... terminali olarak işletilmesi amacıyla davacıya kiralanmasına rağmen davalı kiralayanın ilçe ...lerini terminale yönlendirmediği ve bu nedenle zarara uğradıklarını belirterek kira bedelinin indirilerek sözleşmenin uyarlanmasını talep etmiş olup, uyuşmazlık taraflar arasındaki kira ilişkisinden kaynaklanmaktadır. Davanın 6100 Sayılı ...nun yürürlüğe girmesinden sonra 18/02/2014 tarihinde Asliye Hukuk Mahkemesinde açıldığı anlaşılmıştır. Bu durumda mahkemenin yukarıda belirtilen yasal düzenleme gereği dava dilekçesini görev yönünden reddederek görevsizlik kararı ile dosyayı görevli Sulh Hukuk Mahkemesine göndermesi gerekirken, yazılı şekilde işin esası incelenerek davanın reddine karar*

Önemle belirtmek gerekir ki bir kira sözleşmesinin uyarlanması davasında, açılan davanın TTK. m. 4 bağlamında ticari dava niteliğinde olması durumunda da davaya bakmaya görevli mahkemenin yine sulh hukuk mahkemesi olarak tespit edilmesi gerekmektedir[737]. Gerçekten HMK. m. 4/1-a hükmü incelendiğinde, hükmün Asliye Ticaret Mahkemesi'nin görev alanını (TTK. m. 5) kısıtlayan bir düzenleme olduğu görülmektedir[738]. Bu sebeple, örneğin, iki tacir arasında akdedilen bir çatılı işyeri kira sözleşmesine ilişkin ortaya çıkan uyarlama talebinin mahkemeye yöneltilmesi durumunda, uyarlama davasının açılacağı görevli mahkeme asliye ticaret mahkemesi değil yine sulh hukuk mahkemesi olacaktır.

Son olarak, bir sınırlı ayni hakkın tesisine ilişkin olan irtifak sözleşmeleri bakımından açılan uyarlama davaları bakımından ise görevli mahkemenin sulh hukuk mahkemesi değil asliye hukuk mahkemesi olarak tespit edilmesi gerekir; zira bu tür sözleşmeler kira sözleşmesi olarak değerlendirilmemelidir[739]. Dolayısıyla taraflar arasında bir ayni hak (örn. bir üst hakkı) tesisine ilişkin olarak akdedilen sözleşmenin uyarlanması noktasında görevli mahkemenin asliye hukuk mahkemesi olarak kabul edilmesi gerekmektedir[740].

---

verilmesi doğru değildir..." Yargıtay 6. HD.'nin 03.11.2015 T. 2015/7040 E. ve 2015/9309 K. sayılı kararı, **(E.T: 03.01.2024, Corpus).**

[737] **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 571-572.

[738] Zira madde hükmüyle kanun koyucu *"...Kiralanan taşınmazların, 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununa göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler ayrık olmak üzere, kira ilişkisinden doğan alacak davaları da dahil olmak üzere 'tüm uyuşmazlıkları' konu alan davalar ile bu davalara karşı açılan davaların..."* sulh hukuk mahkemesinin görev alanı içerisinde olduğunu kabul etmiştir.

[739] **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 572; **ERDOĞAN,** Ersin, s. 76.

[740] Yargıtay da bu konuda aynı görüştedir; *"...6100 Sayılı HMK.'nun 4/a maddesi gereğince kiralanan taşınmazların, 09.06.1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununa göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler ayrık olmak üzere, kira ilişkisinden doğan alacak davaları da dâhil olmak üzere tüm uyuşmazlıkları konu alan davalar ile bu davalara karşı açılan davalar Sulh Hukuk Mahkemesinde görülür.*

2) Kira Sözleşmesinin Uyarlaması Davalarında Yetkili Mahkemenin Tespiti

Yetki, açılan bir davanın hangi yerdeki (Türkiye'de hangi il veya ilçedeki) görevli mahkeme tarafından görüleceğini ifade eden hukuki bir kavramdır[741]. Bir başka ifadeyle yetki; sulh, asliye hukuk veya özel görevli bir mahkeme şeklinde görevli mahkemenin belirlenmesinin ardından, davanın bölgesel anlamda neredeki mahkeme tarafından görüleceğinin belirlenmesi işlemidir[742]. Bu doğrultuda bir mahkemenin yetkisi, uyuşmazlığa konu davanın taraflarının ve konusunun bulunduğu yer esas alınarak belirlenir[743].

HMK. m. 6/1'da yer alan düzenleme göz önünde bulundurulduğunda, uyarlama davaları bakımından genel yetkili mahkemenin; *"davalı gerçek veya tüzel kişinin yerleşim yeri mahkemesi"* olduğu söylenebilir[744].

Genel yetkili mahkemenin HMK. m. 6 hükmü çerçevesinde bu şekilde tespit edilmesinin ardından (uyarlama davalarına konu edilecek uyuşmazlıklar esasen borçlar hukuku sözleşmelerinden kaynaklandığından) sözleşmeden doğan davalara ilişkin özel

---

Taraflar arasında düzenlenen kullanma izin sözleşmesi tipik bir irtifak hakkı sözleşmesi olup kira sözleşmesi olarak kabul edilemez. Bu itibarla; taraflar arasındaki sözleşme kira sözleşmesi olmadığından, uyuşmazlığın çözümünde HMK 4/2-2 maddesine göre görevli mahkeme Asliye Hukuk Mahkemesi olup Yargıtay 6. Hukuk Dairesince ilk hükme ilişkin temyiz incelemesinde bu hususların zuhulen gözden kaçırılmış olduğu anlaşılmıştır..." Yargıtay 3. HD.'nin 08.11.2018 T. 2018/6207 E. ve 2018/11280 K. sayılı kararı, **(E.T: 12.01.2024, Corpus).** *"...Somut olayda, uyuşmazlık irtifak hakkı sözleşmesinden kaynaklanmaktadır. TBK'nın 269. maddesinde düzenlenen tanıma 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. Bu düzenleme çerçevesinde taraflar arasında herhangi bir kira ilişkisi bulunmamakta olup, 4721 Sayılı Türk Medeni Kanun'un 826.maddesi ve müteakip maddelerinde düzenlenen üst hakkına ilişkindir. Bu durumda uyuşmazlıkta davaya bakmakla HMK.'nun 2. maddesi gereğince Asliye Hukuk Mahkemesi görevlidir..."* Yargıtay 3. HD.'nin 09.05.2017 T. 2017/2032 E. ve 2017/6758 K. sayılı kararı, **(E.T: 12.01.2024, Corpus).**

[741] **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR AYVAZ/HANAĞASI,** s. 213.

[742] **PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES,** s. 70.

[743] **GÖRGÜN/BÖRÜ/TORAMAN/KODAKOĞLU,** s. 166.

[744] **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s.574; **ERDOĞAN,** Ersin, s. 90.

yetki kuralı olan HMK. m. 10'nun da bu noktada incelenmesi gerekir. HMK. m. 10 hükmü, HMK. m. 6'da düzenlenen genel yetki kuralının yanında, sözleşmeden doğan bir borcun ifası için özel bir yetki kuralı öngörmektedir. Gerçekten bahsi geçen madde hükmüne göre; *"sözleşmeden doğan davalar, sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesinde de açılabilir*[745]*."* Sözleşmenin ifa edileceği yer, tarafların açık veya örtülü irade beyanlarına göre belirlenebilir; dolayısıyla taraflarca ifa yeri bakımından böyle bir belirleme yapılmışsa dava belirlenen yerde açılır. Taraflarca ifa yerinin açık veya örtülü bir biçimde belirtilmediği hallerde (bir başka ifadeyle böyle bir belirlemenin sözleşmenin içeriğinden anlaşılamadığı hallerde) ise, sözleşmenin yerine getirileceği yer (ifa yeri) TBK. m. 89 hükmü esas alınarak tespit edilecektir[746]:

TBK. m. 89/1'e göre; sözleşmenin konusunu bir para borcunun oluşturması ve taraflarca bu durumun aksinin de kararlaştırılmamış olması durumunda, para borcu *"alacaklının ödeme zamanındaki yerleşim yerinde"* ödenir. Dolayısıyla taraflar arasında para borcuna ilişkin bir uyuşmazlığın ortaya çıkması ve söz konusu uyuşmazlığın sözleşmenin alacaklı tarafınca mahkemeye taşınması durumunda, davacı tarafın (alacaklının) kendi yerleşim yerinde bir dava açabilmesi mümkündür. Örneğin, taraflarca kurulmuş olan bir kira sözleşmesinden kaynaklanan uyarlama davasında, sözleşmenin konusunu bir para borcu oluşturduğu için, sözleşmenin ifa edileceği yer olan alacaklının yerleşim yeri mahkemesi, (eğer ki taraflarca aksi kararlaştırılmamışsa) söz konusu uyuşmazlık bakımından HMK. m. 10 hükmü de göz önünde

[745] Belirtmek gerekir ki bu hususa ilişkin mülga Kanun'daki düzenleme olan (bkz. HUMK. m. 10) "*sözleşmenin yapıldığı yer mahkemesinin yetkili olması"* kuralı, HMK. m. 10'da kanun koyucu tarafından kabul edilmemiştir. Zira mülga Kanun'da sözleşmenin yapıldığı yer mahkemesinin yetkili olarak kabul edilebilmesi için aynı zamanda davalı veya onun vekilinin (örn. avukatının) dava açıldığı esnada orada bulunması gerekir. Bu durumun dava açılırken davacı tarafça tespit edilebilmesi oldukça güç olduğundan ve aynı zamanda sözleşmenin yapıldığı yer mahkemesinde dava açılması yönünde bir uygulama bulunmadığından, 6100 sayılı HMK.'da bu düzenlemeye, isabetli olarak, yer verilmemiştir, **PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES**, s. 74.

[746] **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR AYVAZ/HANAĞASI,** s. 220-221.

bulundurulduğunda yetkili mahkeme olarak tespit edilebilecektir[747]. Bununla birlikte önemle belirtmek gerekir ki buradaki sözleşmeler tabirinden kasıt, borçlar hukuku alanındaki sözleşmelerdir. Dolayısıyla HMK. m. 10'da yer alan yetki kuralı aile ve miras hukuku alanlarındaki sözleşmeler bakımından uygulama alanı bulamayacaktır[748].

HMK. m. 12/1'e göre *"Taşınmaz üzerindeki ayni hakka ilişkin veya ayni hak sahipliğinde değişikliğe yol açabilecek davalar ile taşınmazın zilyetliğine yahut alıkoyma hakkına ilişkin davalarda, taşınmazın bulunduğu yer mahkemesi kesin yetkilidir."* Belirtmek gerekir ki mahkemenin kesin yetkili olduğuna işaret eden bu hüküm, konusunu bir taşınmazın oluşturduğu kira sözleşmesinin uyarlanması davaları bakımından uygulama alanı bulmayacaktır[749]. Yargıtay da bu konuda aynı görüştedir: "*...davacı tarafın, kiralanan bir taşınmazdan kaynaklanan herhangi bir davayı (bu dava taşınmaz üzerindeki bir ayni bir hakka ilişkin olmayacağı için) taşınmazın bulunduğu yer mahkemesinde açma zorunluluğu bulunmamaktadır. Bir başka ifadeyle böyle bir uyuşmazlık, kesin yetkiyi düzenleyen HMK. m. 12 hükmüne tabi değildir. Ancak kira sözleşmesine dayanan bu tür davaların Kanun'da düzenlenen (HMK. m. 6, 8, 10 gibi)*

---

[747] *"Davacı, davalının kiracısı olduğu taşınmazı, 25.4.2008 tarihinde satın aldığını, 1.7.2003 başlangıç tarihli, 8 yıllık kira sözleşmesinde kararlaştırılmış olan aylık 3.000 dolar kira bedelinin, kiralananın bulunduğu bölgenin, ticari olarak gelişmesi ve kira bedellerinin artması nedeniyle düşük kaldığını ileri sürerek, 1.7.2009 tarihinden itibaren başlayacak olan döneme ilişkin aylık kira bedelinin 11.600 dolar olarak uyarlanmasına karar verilmesini istemiştir. (...) Somut olayda, dava kira sözleşmesinden doğan para alacağından kaynaklanmakta olup, BK 73. maddesi gereğince; "borcun ifa edilmesi lazım gelen yer, iki tarafın sarih veya zımni arzusuna göre tayin edilir. Hilafına bir şart mevcut değilse ve borç bir miktar paradan ibaret ise tediye alacaklının verme zamanında mukim bulunduğu yerde vuku bulur." hükmü verdir. Davacının İzmir'de ikamet ettiği dosya içeriğinden anlaşıldığından akdin ifa yeri İzmir olup davaya bakmaya İzmir Mahkemeleri yetkilidir. O halde mahkemece davanın yetkili mahkemede açıldığı gözetilerek işin esası incelenip, sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde yetkisizlik kararı verilmiş olması usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirir."* Yargıtay 13. HD.'nin 13.07.2010 T. 2010/4012 E. ve 2010/10492 K. sayılı kararı, **(E.T: 15.02.2024, Corpus).**

[748] **PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES,** s. 74; **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR AYVAZ/HANAĞASI,** s. 220; **GÖRGÜN/BÖRÜ/TORAMAN/KODAKOĞLU,** s. 172. Aynı görüşte bkz. **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 574.

[749] **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 575; **ERDOĞAN,** Ersin, s. 92.

diğer yetki kuralları gereğince taşınmazın aynının bulunduğu yerde açılmasına da herhangi bir engel yoktur. Hatta taşınmazın bulunduğu yer aynı zamanda kira sözleşmesinin ifa edileceği yer olduğundan, kira sözleşmesine dayanan bir dava HMK. m. 10 çerçevesinde sözleşmenin ifa olunacağı yer olan taşınmazın bulunduğu yerde de açılabilir...[750]*"*

F) Kira Sözleşmesinin Uyarlanması Davalarında Ortaya Çıkan Yargılama Giderlerinin Hesaplanması

1) Genel Olarak

Yargılama giderleri*; "genel anlamda yargısal bir koruma faaliyetinin düzgün bir biçimde yürüyebilmesi amacıyla ödenmesi gereken ve bu sebeple ortaya çıkan giderler"* şeklinde tanımlanabilir[751]. Taraflar söz konusu giderlere davanın açılmasından hükmün kesinleşmesine kadar katlanmak durumundadır[752]. Mağdur tarafça açılan bir uyarlama davası (ve dolayısıyla bir kira sözleşmesine ilişkin değişen koşullara uyarlama davası) bakımından, söz konusu giderlerin ne şekilde hesaplanması gerektiği hususu oldukça büyük önem arz etmektedir. Aşağıda, bahsi geçen giderler, kira sözleşmesinin uyarlanması davaları bağlamında; yargılama harçları ve vekalet ücreti olmak üzere iki başlık altında incelenecektir ve böylelikle açılan bir kira uyarlama davasında yargılama harçları ile vekalet ücretinin ne şekilde hesaplanması gerektiği tespit edilecektir.

2) Kira Sözleşmesinin Uyarlanması Davalarında Yargılama Harçlarının Hesaplanması

Devlet, kamu hizmetlerini, kural olarak, *"bilabedel"* yürümektedir. Bununla birlikte açılan bir davada tarafların özel hukuk alanındaki haklarına kavuşabilmeleri

[750] Yargıtay 5. HD.'nin 11.10.2021 T. 2021/7425 E. ve 2021/11146 K. sayılı kararı. Aynı yönde bkz. Yargıtay 20. HD.'nin 15.05.2017 T. 2017/6186 E. ve 2017/4410 K. sayılı kararı, **(E.T: 02.04.2024, Corpus).**

[751] **PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES,** s. 544;

[752] **ATALI/ERMENEK/ERDOĞAN,** s. 672; **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR AYVAZ/HANAĞASI,** s. 725.

adına mahkemece bir yardım hizmetinde bulunulduğu için, mahkeme tarafından yapılan giderlerin bir kısmına tarafların katlanması gerekmektedir. İşte, mahkemenin vermiş olduğu bu hizmetin bir karşılığı olarak kişilerden makbuz karşılığında alınan paraya *"yargılama harcı"* adı verilmektedir[753].

Harçlar Kanunu m. 11'e göre yargılama harçlarını, davacı tarafın veya harca konu olan işlemin yapılmasını talep eden kimselerin ödemesi zorunludur. Yine aynı maddeye göre, herhangi bir talep olmaksızın mahkeme tarafından re'sen yapılan işlemlere ilişkin olan harçlar ise, bu konuda aksine bir düzenlemenin mevcut olmaması koşuluyla, lehine işlem yapılan kişi veya kişilerden alınmaktadır.

Açılan bir kira uyarlama davasında mağdur taraf hakimden uyuşmazlığa konu sözleşmenin uyarlanmasını talep etmektedir ancak hakim, davacı tarafın dava dilekçesinde belirtmiş olduğu (örn. kira bedelinin artırılmasına veya indirilmesine yönelik) talep sonucuyla bağlı değildir. Dolayısıyla hakim diğer anlaşmalar veya ifa modeliteleri üzerinden de uyuşmazlık konusu sözleşmenin uyarlanmasına karar verebilir[754]. İşte böyle bir ihtimal bakımından bir kira uyarlama davasında harca esas değerin nasıl hesaplanması gerektiği sorusunun cevaplandırılması gerekmektedir.

Bahsi geçen sorunun cevabını bulabilmek adına Yargıtay'ın bu konuda vermiş olduğu kararlara bakıldığında, Yüksek Mahkeme, kiracı tarafından açılan kira sözleşmesinin uyarlanması davalarında yargılamanın başında alınan yargılama harçlarının; *"uyarlama sonucunda hükmedilmesi istenen bedel ile halihazırdaki kira bedeli arasındaki farkın yıllık toplamı"* üzerinden hesaplanması gerektiği görüşündedir[755]. Bununla birlikte öğretide yer alan ve Yargıtay'ın uygulamasının

---

[753] **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR AYVAZ/HANAĞASI,** s. 725.

[754] **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 576.

[755] *"...Davada, harca tabi dava değeri, uyarlama istenen bedel ile ödenen kira bedeli arasındaki kira farkının yıllık toplamı olduğu halde harcın eksik ödendiği, mahkemece de eksik harcın ikmali için mehil verilmediği anlaşılmaktadır. Mahkemece, davacıya öncelikle eksik harcı tamamlaması konusunda uygun*

isabetsiz olduğu kanaatinde olan bir görüşe göre; kira sözleşmesinin uyarlanması davaları gibi sözleşme konusunu bir para ediminin oluşturduğu davalarda, dava harcının hesaplanması noktasında esas alınması gereken matrah *"para ediminin tam miktarıdır"*[756]. Öğretideki bahsi geçen görüşe göre bu miktar, mesele kira sözleşmesinin uyarlanması davaları bağlamında değerlendirildiğinde; sözleşme bir yıl için kurulmuşsa bir yıllık, bir yıldan az süreli olarak kurulmuşsa kira süresine ait toplam kira bedeli kadardır. Söz konusu görüşe göre Yargıtay'ın bu konudaki uygulamasının kabul edilmesi, sözleşme bedelinden bir indirim yapılmasını talep eden davacının, sözleşmenin süresinin uzatılması talebiyle dava açan bir davacıya kıyasla daha az harç ödemesine yol açacaktır. Dolayısıyla böyle bir durum da yargılama harçlarının ödenmesi hususunda davacıdan davacıya değişen bir durum ortaya çıkaracak ve bu da birtakım adalete aykırı sonuçların ortaya çıkmasına sebep olacaktır.

---

süre verilmesi, harcın tamamlanmasından sonra yargılamaya devam edilmesi, aksi halde dosyanın işlemden kaldırılması ve süresi içinde harç ikmaliyle yenilenme yapılmadığı takdirde davanın açılmamış sayılmasına karar verilmesi gerekirken harç tamamlatılmadan yargılamaya devam edilerek işin esası hakkında hüküm kurulması usul ve kanuna aykırıdır..." Yargıtay 3. HD.'nin 05.10.2021 T. 2021/6342 E. ve 2021/9491 K. sayılı kararı, **(E.T: 10.04.2024, Corpus).** *"...Davacı dava dilekçesinde üç ayrı talepte bulunmasına rağmen, sadece 2.000.-TL üzerinden harç yatırarak dava açmıştır. 492 Sayılı Harçlar Kanunu gereğince; dava değerinin uyarlama istenen bedel ile ödenen kira bedeli arasındaki kira farkının yıllık toplamı üzerinden karar ve ilam harcı alınır. Aynı yasanın 16. maddesine göre de değer tayini mümkün olan hallerde dava dilekçesinde değer gösterilmesi zorunludur. Gösterilmemiş ise davacıya tespit ettirilir. Tespitten kaçınma halinde dava dilekçesi işleme konulmaz. Noksan tespit edilen değerler hakkında 30. madde hükmü uygulanır. 492 Sayılı Harçlar Kanunu'nun 30. maddesi ise davanın başında alınmış olan karar ve ilam harcının noksan olduğunun sonradan anlaşılması halinde karar ve ilam harcı tamamlanmadıkça davaya devam olunamayacağını düzenlemiştir. Bu durumda mahkemenin harcın tamamlanması için uygun süre vermesi ve ondan sonra yargılamaya devam olunması gerekir. Harç kamu düzenine ilişkin olduğundan mahkemece kendiliğinden gözetilmelidir. Davacının istemleri yönünden harç tamamlatılmadan yargılamaya devam edilerek hüküm kurulması doğru olmamıştır..."* Yargıtay 3. HD.'nin 19.06.2017 T. 2017/6433 E. ve 2017/10426 K. sayılı kararı, **(E.T: 10.04.2024, Corpus).**

[756] Bu bağlamda yargılama harçları bakımından şu şekilde bir hesaplama yapılması gerekmektedir: Örn. kira bedelinin 10.000 ₺'ndan 6.500 ₺'na düşürülmesi talebiyle açılan bir yıllık bir kira sözleşmenin uyarlanması davasında yargılama harcı; *(6.500 ₺ x 12) = 78.000 ₺* şeklinde hesaplanacaktır; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 579.

Öğretide yer alan ve bizim de katıldığımız diğer görüş ise yargılama harçlarına ilişkin biraz önce zikredilen görüşün bu konu nezdinde doğru bir yaklaşım olmadığını dile getirmektedir[757]. Zira Türk medeni yargılama hukukunda esasen *"talebin dava konusunu oluşturduğundan"* bahsedilir ve bu sebeple dava konusunun değeri de talebe göre tespit edilmelidir. Ayrıca sözleşmedeki maddi (parasal) edimin tamamı üzerinden bir yargılama harcı hesabının yapılmış olması, aynı zamanda kişilerin mahkemeye erişim imkanının da orantısız bir biçimde kısıtlanması anlamını taşıyacaktır. Buna göre açılan bir kira sözleşmesinin uyarlanması davasında yargılama harcı, örneğin bir yıllık bir kira sözleşmesinde kiracının talebi bedelin 8.500 ₺'den 5.500 ₺'ye düşürülmesine ilişkinse, (8.500 ₺ - 5.500 ₺) x 12 = 36.000 ₺ olarak tespit edilecektir. Ayrıca, ilk derece mahkemesinin yapmış olduğu yargılama sonucunda kısmi kabul ve kısmi ret kararı vermesi halinde yargılama harcının nasıl hesaplanması gerektiği meselesi bu noktada tespit edilmesi gereken bir diğer mesele olarak karşımıza çıkmaktadır. Mezkur görüşe göre böyle bir durumda da biraz önceki hesaba benzer şekilde bir hesap yapılmalı, dolayısıyla kira bedeli ile yargılama sonucunda mahkemenin kabul ettiği miktar arasındaki farkın alınarak, eğer bir yıllık kira sözleşmesi söz konusuysa, bu farkın on iki ile çarpılması gerekmektedir[758].

Mahkemeye yöneltilen uyarlama talebinin bedelin indirilmesi veya yükseltilmesine yönelik değil de sözleşme süresinin uzatılıp kısaltılmasına ilişkin olması durumunda yargılama harcının ne şekilde hesaplanması gerektiği hususunun incelenmesi de bu noktada önem arz etmektedir. Kanaatimize göre örneğin bir kira

[757] **ERDOĞAN,** Ersin, s.158 vd. Benzer görüşte olan bir başka yazar için bkz. **KANIK,** Hikmet, Yargıtay Uygulamasında Kira Hukuku Davaları, Yetkin Yayınları, Ankara, 2021, s. 1002.

[758] Örn. mağdur (kiracı) taraf açtığı bir kira sözleşmesinin uyarlanması davasında; bir yıllık kira sözleşmesinde kira bedelinin 10.000 ₺'den 7.000 ₺'ye düşürülmesi talebinde bulunmuş ancak mahkemece kira bedelinin 8.500 ₺'ye düşürülmesine karar vermişse, yargılama harcının, mahkemenin verdiği kısmi kabul kısmi ret kararı sebebiyle; (10.000 ₺ - 8.500 ₺) x 12 = 18.000 ₺ şeklinde hesaplanması gerekecektir, **ERDOĞAN,** Ersin, s. 159.

sözleşmesinin süresinin bir miktar uzatılmasına veya kısaltılmasına yönelik bir taleple açılan uyarlama davasında aylık kira bedelinin tam miktarı üzerinden bir hesaplama yapılması gerekmektedir[759].

Somut olayda, davacı tarafın davalıya yönelttiği birden fazla talebini aynı davada birleştirmesi olarak nitelendirilebilecek bir objektif dava birleşmesinin söz konusu olması halinde ise, yöneltilen taleplerin her biri ayrı dava olarak kabul edilmekle birlikte, harcın (ve bununla birlikte dava değerinin) öne sürülen taleplerin toplam miktarlarına göre hesaplanması gerekecektir[760].

Son olarak; yargılama sonucunda alınacak harçlar noktasında, kira sözleşmesi gibi bir sözleşmede yalnızca (örn. bir aylık) dönemsel edime ilişkin verilen bir uyarlama hükmü bakımından, uyarlama davası öncesinde var olan durum ile uyarlanmış hüküm

[759] Bu tür taleplerle açılan davalarda böyle bir hesaplama yönteminin kabul edilmesinin, kira bedelinin yükseltilmesi veya indirilmesi talebiyle açılan davalarda fark ücret üzerinden yapılan hesaplama yöntemiyle çelişen bir nitelik göstermeyeceğine ilişkin bir değerlendirme için bkz. **ERDOĞAN,** Ersin, s. 163-164.

[760] *"...Davacı davalıya karşı olan birden fazla talebini aynı davada birleştirmiştir. Objektif dava birleşmesi olarak adlandırılan bu durumda taleplerin her biri ayrı dava olmakla birlikte harcın ve dava değerinin taleplerin toplam miktarlarına göre hesaplanması gerekecektir. Davada akde aykırılık nedeniyle kiralananın tahliyesi, otelin yatak kapasitesindeki artışa bağlı olarak kira bedelinin %30 oranında arttırılarak tespiti, tespit edilecek tutar üzerinden şimdilik 10.000 TL fark kira alacağının tahsili ve 10.000 TL manevi tazminat dava konusu edilmiştir. Mahkemece reddedilen tahliye davasında; bir yıllık kira tutarı üzerinden, uyarlama davasında; uyarlanması talep edilen yıllık kira bedeli ile halen ödenen kira bedeli arasındaki fark esas alınarak reddedilen miktar üzerinden, reddedilen alacak davasında alacak tutarı üzerinden hesaplama yapılarak tarifede belirtilen usule göre davalı yararına nispi vekalet ücretine hükmedilmesi keza tamamı reddedilen manevi tazminat istemi hakkında Avukatlık Asgari Ücret Tarifesinin 10/3.maddesi uyarınca davacı yararına vekalet ücretine hükmedilmesi gerekirken dava değerinin 851.000 TL olarak esas alınıp bu tutar üzerinden vekalet ücretine hükmedilmesi hatalı olup hüküm belirtilen nedenlerle bozulmalıdır..."* Yargıtay 6. HD.'nin 16.09.2014 T. 2014/8200 E. ve 2014/9819 K. sayılı kararı, **(E.T: 16.04.2024, Corpus).**

arasındaki fark gerçek dava değeri olarak kabul edilmelidir ve dolayısıyla yargılama harçlarının da buna göre hesaplanması gerekmektedir[761].

3) Kira Sözleşmesinin Uyarlanması Davalarında Vekalet Ücretinin Hesaplanması

Açılan bir kira sözleşmesinin uyarlanması davasında davacı vekili, hem hakim tarafından uyarlama talebinin kabulüne ilişkin bir hükmün kurulması durumunda hem de somut olay bakımından dar anlamda uyarlamanın mümkün olmaması ancak bununla beraber hakim tarafından (geniş anlamda uyarlama şeklinde nitelendirilen) fesih hakkının kullanılabileceğine ilişkin bir tespit hükmünün verilmesi halinde vekalet ücretine hak kazanacaktır[762]. Mesele davalı vekili açısından değerlendirildiğinde ise vekil, yalnızca uyarlama talebinin hakim tarafından reddedilmesi halinde vekalet ücretine hak kazanır.

Yargıtay'ın genel anlamda uyarlama davaları bakımından vekalet ücretine ilişkin görüşü, hakimin nisbi vekalet ücretine hükmetmesi gerektiği yönündedir. Bununla birlikte yine Yüksek Mahkeme'ye ve bizim de katıldığımız öğretide yer alan bir görüşe[763] göre, kira sözleşmesinin uyarlanması davaları özelinde nisbi vekalet ücretinin *"yapılan yargılama sonucunda hakim tarafından karşı tarafa ödenmesine hükmedilen (veya bir başka ifadeyle uyarlanmasına karar verilen) kira bedeli ile mevcut kira bedeli arasındaki farkın on iki aylık toplamı"* şeklinde hesaplanması gerekir[764]. Ayrıca

---

[761] **ERDOĞAN,** Ersin, s. 161. *"...07.07.1965 tarih ve 5/5 Sayılı İçtihadı Birleştirme Kararında, en kısa ve en az külfetli bir usul uygulanması, en az masraf yapılması ilkesinden hareket edilerek, aylık kira parası esas alınmak suretiyle görevli mahkemenin tayin edileceği kabul edildiğinden aylık kira parasının tespitine ilişkin davalarda da aynı ilkelere dayanılarak aylık kira farkı üzerinden harç alınması gerekeceği sonucuna varılmıştır. Bu durumda mahkemece aylık kira farkı üzerinden harç alınması gerekirken fazla harca hükmedilmesi doğru değildir..."* Yargıtay 3. HD.'nin 08.05.2018 T. 2017/5450 E. ve 2018/4777 K. sayılı kararı **(E.T: 16.04.2024, Corpus).**

[762] **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 584.

[763] **KANIK,** s. 1002; **ERDOĞAN,** Ersin, s. 161.

[764] *"...SONUÇ: Yukarıda birinci bentte açıklanan nedenler ile davacının sair temyiz itirazlarının reddine, ikinci bentte açıklanan nedenlerle temyiz olunan kararın hüküm fıkrasının 4. bendinde yer alan "Davalı*

Yargıtay, bir kira sözleşmesinin süresinin uzatılması veya kısaltılması talebiyle açılan uyarlama davalarında, vekalet ücretinin, mevcut kira bedelinin tam miktarı üzerinden hesaplanması gerektiğini kabul etmektedir[765].

Öğretideki bir başka görüşe göre ise; nisbi vekalet ücreti hesaplanırken dikkate alınması gereken matrah, sözleşme konusunu oluşturan parasal (maddi) edimin tam tutarı (örn. kararlaştırılan bir yıllık kira bedelinin toplam miktarı) veya sözleşme parasal bir edim ihtiva etmiyorsa davacı tarafın ediminin tam değeri kadar olmalıdır[766]. Bu görüşe göre Yargıtay'ın genel anlamda uyarlama davalarında hükmedilecek vekalet ücretinin hesaplanmasına ilişkin kabul ettiği uygulama; kira bedelinin indirilmesi talebiyle mahkemeye başvuran davacı vekilinin, sözleşme süresinin uzatılması veya

---

taraf davasını vekille takip ettiğinden karar tarihinde yürürlükte bulunan .....ne göre bir yıllık kira bedeli ile arasındaki fark üzerinden hesap ve taktir edilen 749.512,40 TL ücreti vekaletin davacıdan alınarak davalıya VERİLMESİNE" ibaresinin hüküm fıkrasından çıkarılarak yerine "Davalı taraf davasını vekille takip ettiğinden karar tarihinde yürürlükte bulunan .....ne göre bir yıllık kira bedeli ile uyarlanması talep edilen bir yıllık kira bedeli arasındaki fark üzerinden hesap ve takdir edilen 43.930,50 TL ücreti vekaletin davacıdan alınarak davalıya VERİLMESİNE." ibaresinin yazılması sureti ile hükmün düzeltilmesine ve düzeltilmiş bu şekli ile ONANMASINA, 2.037 TL Yargıtay duruşması vekalet ücretinin davalı taraftan alınıp davacı tarafa verilmesine, peşin alınan temyiz harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 6100 sayılı HMK'nun geçici madde 3 atfiyla 1086 sayılı HUMK'nun 440.maddesi gereğince kararın tebliğinden itibaren 15 günlük süre içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 09/04/2019 tarihinde oybirliği ile karar verildi." Yargıtay 3. HD.'nin 09.04.2019 T. 2018/6863 E. ve 2019/3137 K. sayılı kararı. Yargıtay'ın aynı yönde vermiş olduğu diğer kararlar için bkz. Yargıtay 6. HD.'nin 16.09.2014 T. 2014/8200 E. ve 2014/9819 K. sayılı kararı; Yargıtay 6. HD.'nin 11.11.2014 T. 2014/2140 E. ve 2014/12245 K. sayılı kararı **(E.T: 21.04.2024, Corpus).**

[765] Aynı görüşte bkz. **ERDOĞAN,** Ersin, s. 162. *"...Öte yandan davacı vekili, dava dilekçesinde, 1.10.2005-5.2.2009 tarihler arasındaki sürenin bedelsiz olarak sözleşme süresine eklenmesini istemiş, mahkemece bozma kararları üzerine dava tarihi 8.2.2008-5.2.2009 tarihine kadar 12 aylık sürenin bedelsiz olarak sözleşme süresine eklenmesine karar vermiştir. Bu durumda talep edilen süreden reddedilen kısım 1.10.2005-8.2.2008 tarihler arasındaki süredir. Bu nedenle mahkemece 1.10.2005-8.2.2008 tarihler arası yıllık kira miktarlarını belirleyip, denetime elverişli bir biçimde bu belirlenen miktar üzerinden davalı yararına vekalet ücreti verilmesi, yargılama giderinin de bu ret ve kabul oranına göre tahsiline karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir..."* Yargıtay 6. HD.'nin 14.04.2014 T. 2013/13312 E. ve 2014/4882 K. sayılı kararı, **(E.T: 21.04.2024, Corpus).**

[766] **GÜMÜŞ,** Uyarlama, 589-590.

kısaltılması talebiyle mahkemeye başvuran davacı vekiline kıyasla daha az vekalet ücreti kazanmasına sebep olacak ve dolayısıyla böyle bir durum vekalet ücreti açısından adaletsiz durumların ortaya çıkmasına yol açacaktır[767]. Dolayısıyla ortaya çıkabilecek adalete ve hakkaniyete aykırı durumların önüne geçebilmek adına vekalet ücreti; bir önceki paragrafta da ifade edilmiş olduğu üzere, kira bedeli ile mevcut kira bedeli arasındaki farkın on iki aylık toplamı şeklinde hesaplanmalıdır.

G) Kira Sözleşmesinin Uyarlanmasına İlişkin Taleplerin Tahkim Yargılamasına Elverişliliği Sorunu

Türk Borçlar Hukuku öğretisindeki genel eğilim, sözleşmenin uyarlaması davalarının tahkim yargılamasına konu edilebileceği yönündedir[768]. İnceleme konumuzu oluşturan kira sözleşmesinin uyarlanmasına ilişkin açılan davaların tahkim yargılamasına elverişli olup olmadığı hususunda ise öğretide iki farklı görüş bulunmaktadır.

Öğretide GÜMÜŞ; Yargıtay her ne kadar eski tarihli bir kararında[769] genel anlamda uyarlama davalarının tahkime elverişli olduğu eğiliminde görünse de Yüksek Mahkeme'nin özellikle kira sözleşmesinin uyarlanması davalarının tahkim yargılamasına konu edilemeyeceği görüşünde olduğunu iddia etmektedir[770]. Yazar, bu

---

[767] Bu konuda öğretide yer alan ve bizim de katıldığımız ERDOĞAN'ın düşüncesine göre ise; sözleşme süresinin uzatıldığı bir uyarlama hükmünde vekalet ücretinin aylık kira bedelinin tamamı üzerinden hesaplanması gerekir ve bu durum adaletsiz sonuçların ortaya çıkmasına yol açmaz, diğer bir ifadeyle kira bedelinin uyarlanması yönünde verilen bir hükümde vekalet ücretinin fark ücret üzerinden hesap edilmesi bu durumla çelişen bir nitelik göstermez. *"Zira sözleşme süresinin değiştirildiği bir hükümde söz konusu uzama süresinin ekonomik değeri, söz konusu süre için ödenmesi gereken kira miktarından ibarettir."* Bu sebeple böyle bir ihtimalde vekalet ücretinin (ve yargılama giderlerinin) uzatılan süre üzerinden aylık kira bedeline göre tespit edilecek dava değeri göz önünde bulundurulmak suretiyle hesap edilmesi gereklidir, **ERDOĞAN,** Ersin, s. 163-164.

[768] **BAYSAL,** s. 447-448; **ANTALYA,** C. V/1-3, s. 340; **ERDOĞAN,** Ersin, s. 168 vd.

[769] Mezkur karar için bkz. Yargıtay 20. HD.'nin 24.09.2002 T. 2002/5092 E. ve 2002/7202 K. sayılı kararı **(E.T: 29.04.2024, Corpus**).

[770] **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 609.

görüşünün temelini de yalnızca, Yüksek Mahkeme'nin 2004 yılında vermiş olduğu kira tespit davaları için mutlak surette tahkim yoluna başvurulamayacağına ilişkin bir kararına[771] dayandırmaktadır[772]. Biz yazarın bu görüşüne katılmıyoruz. Zira Yüksek Mahkeme her ne kadar yukarıda bahsedilen kararında kira tespit davaları açısından, bu tür davaların kamu düzenini ilgilendirdiğinden bahisle tahkim yoluna başvurulamayacağı yönünde bir görüş açıklamış olsa da yalnızca bu görüş çerçevesinde kira sözleşmesinin uyarlanması davaları bakımından da tahkim yolunun kapalı olduğu sonucuna varmak hukuki açıdan doğru bir yaklaşım olmayacaktır. Kaldı ki Yargıtay bu kararından daha sonra vermiş olduğu bir kararında, kira tespit davasında yer alan tahkim kaydının geçerli olduğu yönünde bir hüküm kurmuş, yalnızca hakemlerin sözleşmede kararlaştırılan süre içerisinde karar vermediğini ifade etmiştir[773]. Bununla birlikte yine Yargıtay, yakın tarihte, uyuşmazlık konusu kira sözleşmesinin bazı maddelerini uyarlayan hakem kararına ilişkin yaptığı bir temyiz incelemesinde kira sözleşmesinin uyarlanmasına yönelik taleplerin tahkime elverişli olduğu yönünde bir karara varmıştır[774]. Sonuç olarak biz de işaret edilen tüm bu *"isabetli kararlar"* ışığında, kira sözleşmesinin uyarlanması davalarının tahkime elverişli olduğu görüşünü paylaşıyoruz.

---

[771] *"...Yargıtay'ın yerleşik uygulamalarına göre, kira bedelinin tespiti davalarında tahkim yoluna başvurulamaz. Kira tespiti hususu kamu düzenini ilgilendirdiği için, tarafların serbest iradeleri ile kira parasını karşılaştırmaları ancak belli ölçüler ve sınırlar dahilinde mümkündür. Dolayısıyla bu hususta tarafların tasarruf yetkileri sınırsız değildir. Kaldı ki kiracı, kiralayanın talep ettiği kira bedelini de ödemek zorunda değildir. O halde kamu düzenini ilgilendiren kira tespit uyuşmazlıklarının çözümü hakkındaki tahkim şartı HUMK.'nun 518. maddesi hükmü gereğince geçersiz olacağından dava konusu kira uyuşmazlığının hakem heyeti tarafından görülmesi doğru değildir..."* Yargıtay 3. HD.'nin 02.12.2004 T. 2004/13018 E. ve 2004/13409 K. sayılı kararı **(E.T: 29.04.2024, Corpus).**

[772] Yazara göre Yargıtay'ın kira tespiti davaları bakımından meseleye bu şekilde yaklaşmış olmasından ister ticari nitelik taşısın ister taşımasın, tüm kira sözleşmelerinin uyarlanması davalarının tahkime elverişli olmadığı sonucunun çıkarılması gerekir; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 609.

[773] Mezkur karar için bkz. Yargıtay 14. HD.'nin 09.06.2008 T. 2008/5382 E. ve 2008/7386 K. sayılı kararı, (**E.T: 02.05.2024, Yargıtay Bilgi İşlem Müdürlüğü Karar Arama Sayfası).**

[774] Aynı görüşte bkz. **ERDOĞAN,** Ersin, s. 175.

H) Kira Sözleşmesinin Uyarlanması Davalarının Feragat ve Kabul ile Sona Erdirilmesi

Davadan feragat, davacı tarafın talep sonucunda istemiş olduğu maddi hukuktan doğan hakkından kısmen ya da tamamen vazgeçmesi ve bunun sonucunda taraflar arasındaki uyuşmazlığın son bulması anlamına gelen hukuki bir kavramdır[775]. Buna göre dava konusu üzerinde tarafların tasarruf yetkisinin bulunmaması durumunda bile açılan dava feragatle sona erdirilebilir[776]. Bu durum HMK. m. 24/2'de yer alan düzenlemenin doğal bir sonucudur[777]. Dolayısıyla taraflarca kurulmuş olan kira sözleşmelerinin uyarlanması talebiyle açılan davaların, davacı tarafın feragati ile sona erdirilmesinin mümkün olduğunu ifade etmek gerekir[778].

Davadan feragatin söz konusu niteliğine karşılık; davalı tarafın, davacının kendisine yöneltmiş olduğu talebe kısmen ya da tamamen muvafakat etmesi[779] şeklinde tanımlanabilecek davanın kabulü kurumunun, HMK. m. 308/2 hükmü uyarınca, yalnızca *"tarafların üzerinde serbestçe tasarrufta bulunabileceği davalarda"* söz konusu olabileceğinin altının çizilmesi gerekir. Dolayısıyla tarafların iradesinin bertaraf edildiği bir dava türü olan inşai davalar bakımından davanın kabulü kurumunun gündeme gelebileceğinden bahsedilemeyecektir. Belirtmek gerekir ki öğretide yer alan hakim görüş de bu yöndedir. Gerçekten; öğretide GÜMÜŞ de açılan bir uyarlama davasında, davacı tarafın talep sonucunu açıkça yazmasına gerek olmadığı düşüncesinden hareketle, uyarlama davasının kabul ile sona erdirilmesinin mümkün

---

[775] **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR AYVAZ/HANAĞASI**, s. 602.

[776] **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR AYVAZ/HANAĞASI**, s. 606; **ATALI/ERMENEK/ERDOĞAN,** s. 574-575.

[777] **TANRIVER,** Süha, Medeni Usul Hukuku, Cilt 2, 4. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara, 2021, s. 1139. HMK. m. 24/2:*"Hiç kimse kendi lehine olan davayı açmaya zorlanamayacağı gibi, açmış olduğu bir davayı da sonuna kadar takibe zorlanamaz."*

[778] **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 606; **ERDOĞAN,** Ersin, s. 127.

[779] **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR AYVAZ/HANAĞASI,** s. 607.

olmadığı görüşündedir[780]. Uyarlama davasını açan davacı tarafın mutlaka sözleşmenin uyarlanmasına yönelik bir *"ön formülasyonu"* talep sonucunda belirtmesi gerektiği düşüncesinde olan ERDOĞAN da davacının kaleme aldığı talep sonucunun, dilekçenin içeriği de göz önünde bulundurulduğunda, yalnızca bir ön formülasyon olduğu anlaşılmakta ise bu talep sonucuna ilişkin olan kabul beyanının davayı sona erdirmeyeceğini kabul etmektedir[781].

I) Kira Sözleşmesinin Uyarlanması Davası Bakımından Taleple Bağlılık İlkesi

1) Genel Olarak

Özel hukuk alanına egemen olan irade özerkliği prensibinin medeni yargılama hukukundaki yansıması tasarruf ilkesidir ve bu ilkenin uzantılarından birinin taleple bağlılık ilkesi olduğu kabul edilir[782]. 6100 sayılı HMK'nın 26. maddesinde düzenlenen taleple bağlılık ilkesi; *"hakimin davanın taraflarının talep sonuçlarıyla bağlı olmasını"* ifade eden bir ilkedir. Tasarruf ilkesiyle organik bir bağ içerisinde olduğu kabul edilen taleple bağlılık ilkesi gereğince, hakimin kendisine yöneltilmiş olan talebin dışına çıkabilmesi mümkün değildir; daha başka bir ifadeyle hakim, kanunda belirtilen ayrıksı haller dışında, tarafların talep sonucundan daha fazlasına veya başka bir şeye karar veremez. Fakat önemle belirtmek gerekir ki hakim bu noktada talep sonucundan daha

[780] **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 600-601.

[781] **ERDOĞAN,** Ersin, s. 131-133

[782] HMK. m. 24'te Medeni Yargılama Hukuku'na hakim olan ilkelerden ilki olarak düzenlenen ve *"yargılama sürecinin başlatılmasında, dava konusunun belirlenmesinde ve davanın nihayete erdirilmesinde taraf iradelerinin egemen olması"* anlamına gelen tasarruf ilkesi hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. **GÖRGÜN/BÖRÜ/TORAMAN/KODAKOĞLU,** s. 349-351; **ATALI/ERMENEK/ERDOĞAN;** s. 118-121; **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR AYVAZ/HANAĞASI,** s. 155-157; **TANRIVER,** Süha, Medeni Usul Hukuku Cilt 1 Temel Kavramlar ve İlk Derece Yargılaması, Yetkin Yayınları, Ankara, 2016, s. 350-354.

azına karar verebilme imkanına sahiptir[783]. Ayrıca HMK. m. 303/2 hükmü uyarınca, davanın tamamen kabulü halinde verilen kararın hüküm fıkrası ile maddi anlamda kesin hükmün objektif sınırının tayininde belirleyici bir işlev göreceğinden dolayı, kural olarak, talebin son derece açık, net ve eksiksiz olması gerekir[784].

2) Kira Sözleşmesinin Uyarlanması Davalarında Talebin Açıkça Belirtilmesinin Gerekli Olup Olmadığı Sorunu

Açılan bir kira sözleşmesinin uyarlanması davası özelinde dava dilekçesinin esaslı unsurlarından birisini oluşturan talep sonucunun; açık, net ve eksiksiz olması gerekip gerekmediği noktasında öğretide fikir ayrılıkları bulunmaktadır. Bu sebeple, öğretide yer alan tartışmaları da göz önünde bulundurmak suretiyle, davacının usul hukuku bakımından talebini ne şekilde ileri sürmesi gerektiğinin açıklığa kavuşturulması gerekmektedir.

Gündelik hayat açısından düşünüldüğünde, TBK. m. 138 hükmü çerçevesinde hakimden sözleşmenin uyarlanmasını isteyecek olan mağdur tarafın talep edeceği uyarlanmış edim noktasında birtakım önemli bilgi noksanlıklarının söz konusu olabilmesi mümkündür. Hatta işlem temelinin yeniden tesis edilmesi adına mağdur tarafın kendisinde mevcut olması gereken bilgiler, karşı tarafın hukuk alanında bulunuyor da olabilir. Bu tür olasılıkların gerçekleşmesi durumunda davacı tarafın talep sonucunu açık ve eksiksiz bir şekilde dile getirmesi yükümlülüğünün bulunduğunun

[783] **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR AYVAZ/HANAĞASI,** s. 160; **TANRIVER,** Cilt 1, s. 352; **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR AYVAZ/HANAĞASI,** s. 160.

[784] **TANRIVER,** C. 1, s. 353. Eğer talep sonucu gerekli açıklıkta değilse, hakim, HMK. m. 31'de düzenlenen davayı aydınlatma ödevi doğrultusunda talep sonucunu davacıya açıklattırabilme imkanına da sahiptir, **ERDOĞAN,** Ersin, s. 99; **PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES,** s. 188.

kabul edilmesi, davacının talep sonucunu hakime ne şekilde iletmesi gerektiği sorununu ortaya çıkaracaktır[785].

Öğretide meseleyi TBK. m. 138 hükmü çerçevesinde değerlendiren bazı yazarlara göre; mağdur taraf, talep sonucunda hangi koşullar bakımından bir uyarlama talebi bulunduğunu hakime iletmiş olsa bile, hakimin, bu talep sonucuyla bağlı olduğundan bahsedilemeyecektir[786]. Bir başka ifadeyle açılan bir kira sözleşmesinin uyarlanması davasında hakim, uyuşmazlığa konu sözleşmenin içeriğini ne şekilde uyarlayacağını sahip olduğu takdir yetkisini kullanmak suretiyle, mevcut durumu ve şartları da göz önünde bulundurarak, bizatihi kendisi belirleyecektir[787]. Böyle bir durumda davacı tarafından mahkemeye sunulmuş olan dava dilekçesinin talep sonucunda *"sözleşmenin uyarlanmasını talep ediyorum"* şeklinde bir ifadeye yer verilmiş olmasının yeterli açıklığı, netliği ve kesinliği sağladığından bahsedilir. Hatta söz konusu *"açıklığın"* mevcudiyetinden ötürü, böyle bir ihtimalde hakimin HMK. m. 31 hükmü uyarınca davayı (talep sonucunu) aydınlatma zorunluluğunun dahi bulunmadığından bahsedilebilir. Dolayısıyla hakim, bu noktada davacının uyarlama talebi üzerine sözleşmenin içeriğine müdahalede bulunmak suretiyle uyarlama yöntemini kendisi belirleyecek ve bu yöntem çerçevesinde taraflar arasındaki menfaat

[785] **ERDOĞAN,** Ersin, s. 99-100.

[786] Bu sebeple örn. ürün kirası sözleşmesinin uyarlanması için açılan bir davada kiracı tarafın mahkemeye sunmuş olduğu talep sonucunda kira bedelinde bir artırım veya indirim isteminde bulunmuş olması durumunda bile hakimin, bedelin artırım şartlarında değişiklik yapmak veya sözleşme süresini değiştirmek yönünde bir karar kurabilmesi mümkündür, **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 498-499; **URAL ÇINAR,** Kira Bedeli, s. 135; **OĞUZMAN/ÖZ,** s. 210.

[787] Uyarlama faaliyeti, taraflar arasındaki "*menfaat dengesizliğini (sözleşmesel adaletsizliği) hakkaniyet ilkesi çerçevesinde en uygun biçimde gidermekte ise"* hakimin davacı tarafın talep sonucuyla kural olarak bağlı olmadığının ve dolayısıyla hakimin uyarlamanın biçimini ve miktarını belirleme noktasında bir serbesti alanına sahip olduğunun kabul edilmesi gerekmektedir, **OĞUZMAN/ÖZ,** s. 210.

dengesini sağlayacak şekilde bir uyarlama kararı verecektir[788]. Ancak hemen belirtmek gerekir ki bu görüşe göre hakim; her ne kadar HMK. m. 26 hükmü ile sınırlandırılmaksızın uyarlama yöntemini kendisi belirleyecek olsa da davacı tarafın uyarlama talebi ile HMK. m. 26 gereğince bağlıdır[789]. Daha açık bir şekilde ifade etmek gerekirse, örneğin; davacı tarafın uyarlama talebinde bulunduğu bir kira sözleşmesinin uyarlanması davasında hakimin uyarlamaya değil de kira bedelinin tespitine karar verebilmesi mümkün değildir.

Öğretide bu meseleyi değerlendiren diğer yazarların görüşü ise; uyarlama hakkı sahibinin açacağı bir uyarlama davasında, hakimin, davacı tarafın talep sonucuyla bağlı olduğu ve bu doğrultuda uyarlama hakkına sahip olan davacı tarafın uyarlamaya (örn. kira bedelinin yükseltilmesine, azaltılmasına veya kira sözleşmesinin süresinin bir miktar uzatılmasına) ilişkin olan somut talebini açık bir biçimde ileri sürmesi gerektiği yönündedir[790]. Bu görüşte olan yazarlardan biri olan ERDOĞAN; *"HMK.'nın ilgili hükümleri dikkate alındığında davacının açık, net ve eksiksiz bir biçimde talep sonucunu mahkemeye iletmesi gerekliliğinin dava dilekçesinin zorunlu unsurlarından biri olduğunu, dolayısıyla davacı tarafın soyut bir biçimde uyarlama talebini mahkemeye yöneltmiş olması durumunda bu tür bir talebin mahkemece kabul görmeyeceğini, bu sebeple uyarlamanın içeriğine ilişkin somut bir talebin açık veya terditli olarak ileri sürülmesi gerektiğini ve son olarak uyarlamanın içeriğinin tespitinin*

[788] Örneğin, açılan bir kira sözleşmesinin uyarlanması davasında davacı taraf; kendi yükümü olan kira bedelinin 10.000 TL'den 5.000 TL'ye indirilmesini talep sonucunda belirtmişse, hakimin bunun yerine sözleşmenin diğer unsurları yönünden bir uyarlamaya gidebilmesi (örn. sözleşmenin süresini kısaltabilmesi veya uzatabilmesi ya da vade tarihini erteleyebilmesi) mümkündür; ancak önemle belirtmek gerekir ki hakimin edim miktarı üzerinden bir uyarlama yapmaya karar vermesi durumunda davacının talep sonucunda belirlemiş olduğu miktarı aşabilmesi, *"bu miktarın risk yüklenme sınırı olarak kabul edilmesinden dolayı",* mümkün değildir, **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 503. Ayrıca bkz. **ARAT,** s. 187-190.

[789] **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 501.

[790] **KANIK,** s. 952; **EREN/DÖNMEZ,** s. 2597; **BAYSAL,** s. 436; **ERDOĞAN,** Ersin, s. 110.

yargılama esnasında elde edilecek belgelere ya da bilirkişi incelemesine bağlı olduğu durumlarda somut talep sonucunun geçici talep sonucu olarak kabul edilmesinin daha doğru bir yaklaşım olacağını, yargılama esnasında bu geçici talebin kesin talebe dönüştürülmesi imkanının bulunduğunu[791]*"* ifade etmektedir.

Yargıtay'ın ise hakimin talep sonucuyla bağlı olup olmadığı noktasında birbirinden farklı kararlar verdiği görülmektedir. Gerçekten Yüksek Mahkeme'nin 2015 yılında vermiş olduğu bir kararda; *"kira bedelinin aylık ne kadar olarak talep edildiğinin belirtilmediğini, bu sebeple aylık kira bedelinin hangi tarihten itibaren ve bürüt olarak hangi bedel üzerinden uyarlanmasının istendiğinin tereddüde yer bırakmayacak bir biçimde davacı taraf olan kiraya verene mahkemece açıklattırılması gerektiği"* sonucuna varmış[792], diğer bir ifadeyle soyut talebin mevcudiyetini bu noktada yeterli saymamıştır. Buna karşılık mahkeme, daha yeni tarihli bir kararında ise*; "davacının dava dilekçesinde kira bedelinin uyarlanması bakımından talep ettiği miktarı açıklamamış olduğunu, söz konusu bedelin miktarını yapılacak olan yargılamaya göre mahkemenin belirleyeceğini, dolayısıyla davacının talep sonucunda uyarlanacak edimin miktarını açıkça belirtmemiş olmasında bir usulsüzlüğün bulunmadığını"* ifade etmiştir[793]; yani davacı tarafın talep sonucunda istemini açıkça ifade etmemiş olmasında bir eksiklik görmemiştir.

[791] **ERDOĞAN,** Ersin, s. 110.

[792] Yargıtay 6. HD.'nin 30.06.2015 T. 2015/4450 E. ve 2015/6636 K. sayılı kararı **(E.T: 01.05.2024, Corpus).**

[793] Yargıtay 3. HD.'nin 09.04.2019 T. 2018/6863 E. ve 2019/3137 K. sayılı kararı, **(E.T: 01.05.2024, Corpus).**

J) Kira Sözleşmesinin Uyarlanması Davasının Terditli (Kademeli) Olarak Açılıp Açılamayacağı Sorunu

1) Genel Olarak

Kira sözleşmesinin uyarlanması davası bakımından tartışılması gereken bir mesele de davanın terditli olarak açılıp açılamayacağı sorunudur. Bu noktada davanın terditli olarak açılması ile kastedilen, sözleşmenin mağdur tarafının dar anlamda uyarlama ve sözleşmeden dönme (yahut sözleşmenin feshi) haklarını terditli şekilde kullanabilme imkanının bulunup bulunmamasıdır.

Davacının birden fazla talebini, bu talepler arasında bir aslilik-fer'ilik ilişkisi kurmak suretiyle, aynı davalıya karşı aynı dava dilekçesinde ileri sürmesi durumunda terditli bir davanın varlığından bahsedilir. Bunun için de mahkemeye yöneltilen talepler arasında hukuki ve ekonomik bir bağlantının mevcut olması gerekir (HMK. m. 111)[794]. Bir başka ifadeyle terditli (kademeli/basamaklı) davada davacı taraf, mahkemeden birden fazla istemde bulunmakta ancak asıl isteminin kabul edilmemesi halinde yardımcı istemi yönünde mahkemenin bir karar vermesini talep etmektedir[795].

Terditli bir davanın açılmış olması durumunda mahkeme, öncelikle davacının asıl talebi hakkında bir inceleme yapar. Asıl talebi yerinde bulması durumunda fer'i talebin incelenmesine lüzum kalmaz; ancak asıl talebin mahkemece yerinde görülmemesi halinde fer'i (yardımcı) talebin incelenmesi aşamasına geçilir[796]. Bu husus HMK. m. 111/2'de; *"Mahkeme, davacının asli talebinin esastan reddine karar vermedikçe, fer'î talebini inceleyemez ve hükme bağlayamaz"* şeklinde ifade edilmiştir.

---

[794] Davacı tarafın söz konusu koşullara uymaksızın bir terditli dava açması halinde mahkeme bu davaların ayrılmasına karar verebilme imkanına sahiptir, **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR AYVAZ/HANAĞASI,** s. 304.

[795] **PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES,** s. 224;

[796] **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR AYVAZ/HANAĞASI,** s. 305; **ATALI/ERMENEK/ERDOĞAN,** s. 356.

Terditli davalar, taleplerin dayanağı olan olay ve olguların aynı ya da farklı olmasına göre ikiye ayrılır[797]. Buna göre açılan bir kira sözleşmesinin uyarlanması davasında mağdur tarafın, mahkemeye yöneltmiş olduğu talep sonucunda sözleşmenin dar anlamda uyarlanması ve bunun mümkün olmaması durumunda sözleşmenin feshi isteminde bulunmuş olması durumunda taleplerin dayanağı olan vakıaların aynı olduğundan bahsedilir. Daha başka bir ifadeyle böyle bir durumda davacı tarafın asli talebi ile fer'i talebinin dayandığı maddi vakıalar aynıdır (TBK. m. 138 çerçevesinde işlem temelinin çökmüş olması), ancak bu vakıalara dayandırılan talep sonucunun hukuki sebebi farklıdır (dar anlamda uyarlama veya bunun mümkün olmaması durumunda sözleşmenin feshi).

2) Kira Sözleşmesinin Uyarlanması Davasında Uyarlama ve Dönme Talepleri Arasındaki Terdit

Sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin genel hüküm olan TBK. m. 138'de sözleşmenin borçlu (mağdur) tarafına maddede zikredilen koşulların gerçekleşmesi durumunda *"hakimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme"*, bunun mümkün olmaması halinde ise *"sözleşmeden dönebilme (sözleşmeyi feshedebilme)"* imkanı tanınmış bulunmaktadır. Bu noktada madde lafzında yerini bulan dar anlamda uyarlama (sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması) ile geniş anlamda uyarlama (sözleşmeden dönme veya sözleşmenin feshi) talepleri bağlamında uyarlama davasının terditli bir şekilde açılıp açılamayacağı hususundan bahsetmek gerekir.

Türk borçlar ve medeni usul hukuku öğretisinde sözleşmenin uyarlanması ile sözleşmeden dönme (veya sözleşmenin feshi) istemlerinin aynı talep sonucunda terditli

[797] Bu konuda daha fazla bilgi için bkz. **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR AYVAZ/HANAĞASI,** s. 304-305.

bir şekilde mahkemeden talep edilebilmesinde herhangi bir mahzur olmadığı dile getirilmiştir[798]. Belirtmek gerekir ki bu görüşü savunan bazı yazarların ortak özelliği, bu noktada mağdur tarafça kullanılacak olan geniş anlamda uyarlama talebinin yenilik doğuran bir hak olduğu görüşünde birleşmiş olmalıdır. Bu sebeple yazarlar sözleşmeden dönme ve sözleşmenin feshi hakkının kullanılabilmesi için önce uyarlama talebinin mahkemeye yöneltilebilir olup olmadığının incelenmesi gerektiğini, eğer yapılan değerlendirme sonucunda mezkur talebin yöneltilemeyeceği kanaati oluşmuşsa ancak o zaman geniş anlamda uyarlama talebinin gündeme geleceğini kabul etmektedir[799]. Son olarak bu görüşe göre böyle bir durumda da dönme veya fesih hakkının geçerli bir şekilde yöneltilip yöneltilemeyeceğine ilişkin bir tespit davasının açılması gündeme gelir ve bu davada terditli olarak eğer imkan varsa sözleşmenin uyarlanması, eğer böyle bir imkan mevcut değilse sözleşmeden dönüldüğünün veya sözleşmenin feshedildiğinin *"tespiti"* mahkemeden talep edilir[800]. Daha başka bir ifadeyle böyle bir ihtimalde açılacak dava inşai dava olarak kabul edilmez ve tespit davası olarak nitelendirilebilecek bu dava ile terditli bir biçimde, sözleşmeyle yüklenilen edimin dar

[798] **BAYSAL,** s. 442; **İNCEOĞLU,** C. 2, s. 174; **ERMAN,** Beklenilmeyen Haller, s. 116; **ERDOĞAN,** Ersin, s. 112-113; **TİLE,** s. 268.

[799] **BAYSAL,** s. 442-443; **İNCEOĞLU,** C. 2, s. 174; **URAL ÇINAR,** Kira Bedeli, s. 131. Böyle bir durumda borçlu tarafın dönme veya fesih hakkını kullanabilme imkanının bulunmadığı yönündeki bir görüş için bkz. **NOMER,** s. 326.

[800] Türk borçlar hukuku öğretisinde NOMER de uyarlamanın dava dışında kullanılabilecek yenilik doğuran bir hak olduğu görüşünü savunmaktadır. Bununla birlikte yazar, bir önceki dipnotta da kısaca ifade edildiği üzere, borçlu tarafça öncelikle uyarlamaya ilişkin bir dava açılması gerektiğini, uyuşmazlığa bakan hakim tarafından böyle bir davanın açılamayacağından hareketle bir davanın reddi kararı verilmesi üzerine ise borçlu taraf açısından bir sözleşmeden dönme veya sözleşmenin feshi hakkının doğması söz konusu olmayacağını ifade etmektedir, **NOMER,** s. 326. Ayrıca bkz. **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 561. ERDOĞAN'a göre; bir kira sözleşmesinin uyarlanması davası bakımından ayrıca sözleşmenin feshi yönünde bir karar verilebilmesi için hakime müracaat edilmesi imkan dahlinde değildir; bu noktada, asıl ve inşai bir talep olarak nitelendirilebilecek sözleşmenin uyarlanmasının mümkün olmaması durumunda *"terditli istem"* şeklinde isimlendirilebilecek sözleşmenin feshi talebinin mahkemece bir tespit hükmüne konu edilip edilemeyeceği hususunun değerlendirilmesi gerekir; **ERDOĞAN,** Ersin, s. 112-113.

anlamda uyarlanmasının mümkün olup olmadığının tespiti, eğer bu mümkün değilse (uyarlama hakkının doğmasının ve kullanılmasının mümkün görülmemesi halinde) sözleşmenin feshinin veya sözleşmeden dönüldüğünün tespit edilmesi görevli ve yetkili mahkemeden talep edilir.

K) Islah Kurumunun Kira Sözleşmesinin Uyarlanması Davaları Çerçevesinde Değerlendirilmesi

1) Genel Olarak

Taraflar iddianın ve savunmanın genişletilmesi ve değiştirilmesi yasağının başlamasının ardından, iddia ve savunmalarında birtakım değişiklikler yapmak isteyebilirler. Ortaya çıkan söz konusu değişiklik isteğinin; genellikle tarafların daha önceki usul işlemlerinde yapmış oldukları yanlışlıklardan, unutkanlıklarından ya da yargılama esnasında gündeme gelen yeni gelişmelerden kaynaklandığı söylenebilir[801]. Böyle bir durumda sayılan nedenlerle iddiasını ve savunmasını değiştirmek isteyen tarafın, yapacağı değişiklik noktasında karşı tarafın muvafakatini (rızasını) alamaması hallerinde HMK. m. 176 vd. maddelerinde düzenlenen ıslah kurumuyla, iddianın ve savunmanın genişletilmesi ve değiştirilmesi yasağının kapsamına giren konular bakımından, gerekli değişikliklerin yapılabilmesi imkanının varlığından bahsedilir[802].

Yapılan açıklamalar doğrultusunda ıslah kurumu sayesinde davanın taraflarından birinin davanın sebebini, konusunu ve talep sonucunu değiştirebilme veya

[801] **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR AYVAZ/HANAĞASI,** s. 532.

[802] **ATALI/ERMENEK/ERDOĞAN,** s. 415. Bir başka ifadeyle iddianın ve savunmanın genişletilmesi ile değiştirilmesi yasağına girmeyen durumlarda veya karşı tarafın söz konusu değişikliklere rıza göstermesi halinde, böyle bir ihtimalde hukuki yararın varlığından söz edilemeyeceğinden, ıslah kurumuna başvurmaya gerek kalmayacaktır; **PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES,** s. 307; **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR AYVAZ/HANAĞASI,** s. 532.

genişletebilme imkanının mevcut olduğu söylenebilir[803]. Ayrıca ıslah kurumuna başvurmak suretiyle zamanaşımı def'i ileri sürülebilir, terditli/kademeli dava açılabilir ve tüm iddia ve savunmalarda değişikliğe gidilebilir[804]. Buna karşılık tarafların yapmış olduğu takas beyanı, feragat, kabul ve sulh[805] ile maddi bir hatadan kaynaklanmayan ikrar gibi maddi hukuk işlemlerinin ve bununla birlikte tanık ifadeleri, keşif ve isticvap tutanakları ile bilirkişi rapor ve beyanları şeklinde sayılabilecek mahkeme usul işlemlerinin ıslah kurumunun işletilmesi suretiyle düzeltilebilmeleri mümkün değildir[806]. Son olarak yine bir tarafın aynı davada ve aynı vakıa bakımından yanlış bir tanık listesi verdiğini fark ederek ıslah kurumu marifetiyle ikinci bir tanık listesini verebilmesi de mümkün olmayacaktır[807].

Islah kurumu tam ıslah ve kısmi ıslah olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Tam ıslah kurumunda, ıslah vasıtasıyla dava en başından (dava dilekçesinden) itibaren değiştirilir. Bir başka ifadeyle tam ıslah, dava dilekçesi dahil olmak üzere tüm işlemlerin yapılmamış sayılması için tercih edilen bir yol olarak karşımıza çıkmaktadır. Kısmi ıslah ise, davacının ya da davalının birtakım usul işlemlerini düzeltebilmeleri için tercih ettikleri bir ıslah türüdür. Bununla birlikte kısmi ıslahın, dava sebebinin veya

[803] İddianın ve savunmanın genişletilmesi ve değiştirilmesi yasağı karşı tarafın aleyhine olan değişiklikler hususunda söz konusu olabileceğinden, karşı tarafın lehine bir durum olarak kabul edilebilecek değişiklikler bakımından (örneğin dava konusunun azaltılmasında olduğu gibi) ıslah kurumuna başvurulabilmesi mümkün olmayacaktır; **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR AYVAZ/HANAĞASI,** s. 534.

[804] **GÖRGÜN/BÖRÜ/TORAMAN/KODAKOĞLU,** s. 442.

[805] Maddi hukuka ilişkin unsurları ihtiva etmeleri nedeniyle karma karakterli işlemler kategorisi içerisinde değerlendirilen sulh, kabul ve feragat işlemlerinin ıslah yoluyla devre dışı bırakılabilmeleri mümkün olmasa da irade bozukluğu hallerine dayanmak suretiyle iptallerinin sağlanması hukuken mümkün olabilir; **TANRIVER,** C. 1, s. 731.

[806] **GÖRGÜN/BÖRÜ/TORAMAN/KODAKOĞLU,** s. 442-443; **TANRIVER,** C. 1, s. 730-731

[807] **ARSLAN/YILMAZ/TAŞPINAR AYVAZ/HANAĞASI,** s. 535.

talep sonucunun değiştirilmesi için başvurulan bir ıslah türü olarak tanımlanabilmesi de mümkündür[808].

2) Islah Kurumunun Kira Sözleşmesinin Uyarlanması Davası Bağlamında Değerlendirilmesi

Kira uyarlama davalarında ıslah imkanının mevcut olup olmadığı noktasında öğreti ve uygulamada farklı görüşler yer almaktadır. Öğretide yer alan bizim de katıldığımız bir görüşe göre; ıslah kurumunun, temelde, iddianın ve savunmanın değiştirilmesi ve genişletilmesi yasağı sebebiyle karşı tarafın açıkça muvafakat vermediği için yapılamayan usul işlemlerinin yapılabilmesini sağlayan bir hukuki müessese olduğu gerçeği karşısında, söz konusu yasağın geçerli olduğu bütün davalar bakımından kural olarak ıslah kurumuna başvurulmasının önünde herhangi bir engel bulunmadığının kabul edilmesi gerekir [809] . Bu görüş doğrultusunda; yaşanan öngörülemez nitelikteki durum değişiklikleri sonucunda edimler arasındaki dengenin bozulması sonucunda işlem temelinin çökmesi sebebiyle bir kira sözleşmesinin uyarlaması talebiyle açılan davada da uyarlama talebinde bulunan davacının daha önce ileri sürmemiş olduğu işlem temelinin çökmesine ilişkin olan bir vakıayı ıslah kurumu vasıtasıyla iddia ve savunmanın genişletilmesi ve değiştirilmesi yasağının başlamasından sonra da ileri sürebilme imkanı bulunmaktadır.

Ancak, bir önceki paragrafta da ifade edildiği üzere, her ne kadar öğretide yer alan görüş bu yönde olsa da Yargıtay'ın, kanaatimizce son derece isabetsiz bir şekilde, özellikle kira sözleşmesinin uyarlaması davaları bakımından yasağın başlamasından sonra davacı tarafın ıslah kurumuna başvurmak suretiyle yeni bir vakıayı yargılamaya

[808] **GÖRGÜN/BÖRÜ/TORAMAN/KODAKOĞLU,** s. 445.

[809] **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 600; **ERDOĞAN,** Ersin, s. 123.

getiremeyeceğine ilişkin kararlar verdiği gözlenmektedir[810]. Son dönemde vermiş olduğu kararlar incelendiğinde, Yargıtay'ın, uyarlama davasının davacı tarafının dava dilekçesinde mahkemeye yöneltmiş olduğu ilk talebi ile bağlı olduğuna ve dolayısıyla ıslah kurumunun işletilmesi suretiyle talep sonucuna ilişkin değişikliklere cevaz verilmemesine yönelik bir bakış açısını benimsediği görülmektedir.

[810] *"...Davadaki istem kira parasının uyarlanmasına yönelik olup, davacı dava dilekçesinde talep edilen dönem için kiralananın bulunduğu konum, çevrede meydana gelen değişimler, günün ekonomik koşulları vb. etkenleri değerlendirerek talepte bulunmuştur. Dava dilekçesi ile istenilen miktar davacının iradesini ve kira sözleşmesinden elde etmeyi amaçladığı yararı yansıtmaktadır. Bu itibarla, her ne kadar fazlaya ilişkin haklar saklı tutularak dava açılmış ise de alınan bilirkişi raporu çerçevesinde davanın ıslah edilerek talep edilen kira parasının üstünde istemde bulunulması mümkün değildir. Davacının dava dilekçesindeki talebi kendilerini bağlayıcı niteliktedir. Bu itibarla mahkemenin ıslah dilekçesine değer vererek aylık kira parasını bilirkişi raporu ve ıslah talebi doğrultusunda tespit etmesi usul ve yasaya aykırıdır..."* Yargıtay 3. HD.'nin 20.02.2019 T. 2017/5992 E. ve 2019/1363 K. sayılı kararı **(E.T: 18.05.2024, Corpus).** *"...Öte yandan; davadaki istem kira parasının uyarlanmasına yönelik olup, davacı dava dilekçesinde talep edilen dönem için kiralananın bulunduğu konum, çevrede meydana gelen değişimler, günün ekonomik koşulları vb. etkenleri değerlendirerek talepte bulunmuştur. Dava dilekçesi ile istenilen miktar davacının iradesini ve kira sözleşmesinden elde etmeyi amaçladığı yararı yansıtmaktadır. Bu itibarla, her ne kadar fazlaya ilişkin haklar saklı tutularak dava açılmış ise de alınan bilirkişi raporu çerçevesinde davanın ıslah edilerek talep edilen kira parasının üstünde istemde bulunulması mümkün değildir. Davacının dava dilekçesindeki talebi kendilerini bağlayıcı niteliktedir. Bu itibarla mahkemenin ıslah dilekçesine değer vererek aylık kira parasını bilirkişi raporu ve ıslah talebi doğrultusunda tespit etmesi usul ve yasaya aykırıdır..."* Yargıtay 3. HD.'nin 02.05.2019 T. 2017/6576 E. ve 2019/4030 K. sayılı kararı **(E.T: 18.05.2024, Corpus).** Belirtmek gerekir ki Yüksek Mahkeme'nin kira uyarlama davalarının ıslahı bakımından sergilemiş olduğu ısrarlı tutumu, kira tespit davaları açısından da söz konusudur: *"...Davadaki istem kira parasının tespitine yönelik olup, davacı dava dilekçesinde talep edilen dönem için kiralananın bulunduğu konum, çevrede meydana gelen değişimler, günün ekonomik koşulları vb. etkenleri değerlendirerek talepte bulunmuştur. Dava dilekçesi ile istenilen miktar davacının iradesini ve kira sözleşmesinden elde etmeyi amaçladığı yararı yansıtmaktadır. Bu itibarla her ne kadar fazlaya ilişkin haklar saklı tutularak dava açılmış ise de alınan bilirkişi raporu çerçevesinde davanın ıslah edilerek talep edilen kira parasının üstünde istemde bulunulması mümkün değildir. Davacının, dava dilekçesindeki talebi kendilerini bağlayıcı niteliktedir. Bu itibarla, mahkemenin ıslah dilekçesine değer vererek aylık kira parasını bilirkişi raporu ve ıslah talebi doğrultusunda tespit etmesi usul ve yasaya aykırı olup, bozmayı gerektirmiştir..."* Yargıtay 3. HD.'nin 13.03.2019 T. 2017/6206 E. ve 2019/2019 K. sayılı kararı **(E.T: 03.06.2024, Corpus).**

Belirtmek gerekir ki Yargıtay'ın uyarlanma davaları bakımından ıslah kurumunun uygulama alanını ortadan kaldıran söz konusu kararlarının Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nda herhangi bir dayanağı bulunmamaktadır[811]. Dolayısıyla Yüksek Mahkeme'nin, vermiş olduğu kararlara ilişkin bir hukuki dayanağı ve uyarlama davalarında ıslah kurumunun neden caiz olmadığına ilişkin bir cevabı bulunmamaktadır[812]. GÜMÜŞ'e göre Yargıtay'ın bu hususstaki tutumu, kuruma yönelik; *"...ıslahla kastedilen, dava konusu edilen hususların genişletilmesi veya değiştirilmesidir. Dava konusu edilmeyen bir hususun ıslah yoluyla davaya ithaline ve dava konusu haline getirilmesine yasal olanak bulunmamaktadır..."* biçiminde ifade ettiği bakış açısından kaynaklanmaktadır[813]. Belirtmek gerekir ki Yargıtay'ın bu yaklaşımının yerinde olduğunun altının çizilmesi gerekir, zira davacı taraf elbette açmış olduğu bir uyarlama davasını kira tespit davasına dönüştüremeyecektir. Ancak yalnızca bu düşünce çerçevesinde ıslah kurumunun uyarlama davaları bakımından işlerlik kazanamayacağının kabul edilmesi hukuksal açıdan doğru bir yaklaşım olmayacaktır.

Sonuç olarak, yapmış olduğumuz açıklamalar çerçevesinde hem kira sözleşmeleri hem de diğer sözleşmeler bakımından davacı tarafın TBK. m. 138'de düzenlenen uyarlama hakkına dayanmak suretiyle bir uyarlama davası açması ancak davanın başında çökmüş olan işlem temelinin yeniden sağlanması için gerekli olan denge noktasını doğru bir şekilde tespit edememiş olması halinde, talep sonucunu ıslah kurumu marifetiyle değiştirebilmesi ve bunun sonucunda yargılamaya konu edilen

[811] **ERDOĞAN,** Ersin, s. 124.

[812] Öğretide yer alan bir görüşe göre Yargıtay'ın böyle bir sonuca varmasının sebebi, uyarlama davasıyla yalnızca kira bedelinin belirli bir miktarda artırılmasının ya da azaltılmasının talep edilebildiği eBK. dönemindeki uygulamasıdır bkz. **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 594-595; ancak her ne kadar bu noktada Yargıtay'ın hareket noktasının eBK. dönemindeki yerleşik uygulaması olduğu kabul edilse bile mezkur kabul, kanaatimize göre, uyarlama davalarına ıslah kurumunun kapılarının kapatılması bakımından var olan *"hukuki mesnetsizlik"* gerçeğini değiştirmeyecektir.

[813] **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 600.

sözleşmenin öne sürdüğü yeni talebi çerçevesinde uyarlanmasını mahkemeden isteyebilmesi imkanının mevcut olduğunun kanaatimizce bu noktada kabul edilmesi gerekmektedir.

L) Kira Sözleşmesinin Uyarlanması Davalarında Geçici Hukuki Koruma Tedbirleri

1) Genel Olarak

Geçici hukuki koruma tedbiri, üst bir kavramı ifade eden hukuki bir tabirdir[814]. Bu bağlamda özel hukuk alanında; ihtiyati tedbir, ihtiyati haciz ve delil tespiti olmak üzere üç farklı geçici hukuki koruma tedbirinin varlığından bahsedilir[815].

Davalı tarafın dava konusu şeyi uzun süren dava süreci esnasında bir başka kişiye devretmesi mümkündür. Böyle bir ihtimalin gerçekleşmesi, davacının, yapılan yargılama sonucunda hakim tarafından lehine bir hüküm kurulmuş olması halinde dava konusu şeye kavuşmasını tehlikeye düşürecektir. İşte davacı tarafın davayı kazanmış olması durumunda dava konusunu teşkil eden şeye kavuşmasını dava sırasında ve hatta davadan önce dahi güvence altına alan geçici hukuki korumalara *"ihtiyati tedbirler"* adı verilmektedir[816]. İhtiyati tedbir; kesin korumanın yeterli olmadığı, geçici anlamda bir hukuki korumaya ihtiyaç duyulduğu durumlarda devreye giren hukuki bir kurumdur. Dolayısıyla ihtiyati tedbir geçici bir koruma yoludur ve yalnızca kesin hukuki

[814] **PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES**, s. 564.

[815] Bu yüzyılın başına kadar, bu konuda tercih edilen üst kavramın *"ihtiyati tedbir"* olduğunu belirtmek gerekir. Dolayısıyla yakın bir zamana kadar ihtiyati haciz kurumu, ihtiyati tedbirin para alacaklarına özgü bir görünümü olarak kabul edilmiştir. İlerleyen süreçte öğretide üst kavram olarak *"geçici hukuki koruma tedbirleri"* tabiri kullanılmaya başlanmış ve bu tabir HMK.'nın da tercih ettiği bir ifade halini almıştır; **GÖRGÜN/BÖRÜ/TORAMAN/KODAKOĞLU,** s. 743-744.

[816]**ARSLAN / YILMAZ / TAŞPINAR AYVAZ / HANAĞASI,** s. 583; **PEKCANITEZ / ATALAY / ÖZEKES,** s. 565.

korumanın sonuçlanmasına kadar, bu sonucu gereksiz ve geçersiz kılacak olan tehlikeyi önlemeyi amaçlayan bir kurum olarak karşımıza çıkmaktadır[817].

Geçici hukuki koruma tedbiri türlerinden bir diğeri olan ihtiyati haciz ise ihtiyati tedbirden farklı bir hukuki kavramdır. Zira ihtiyati tedbir, kural olarak paradan başka şeyler için söz konusu olan bir geçici hukuki koruma tedbiriyken, ihtiyati haciz sadece para alacakları için söz konusu olabilen bir kurumdur[818]. Yani ihtiyati haciz, alacaklı tarafın para alacağını güvence altına almaya yarayan hukuki bir kurumdur; söz konusu güvencenin sağlanması için de mahkeme tarafından borçlunun mallarına önceden geçici olarak el konulur. Daha açık bir ifadeyle; borçlunun borcunu zamanında ödemeyeceğinden endişe duyan alacaklı, öncelikle borçlunun mallarına ihtiyati haciz konulmasını talep ederek bu malları haczettirir ve ardından borçluyla aralarındaki uyuşmazlığın çözümü için dava açar ya da ilamsız icra takibinde bulunur[819]. Alacaklının açmış olduğu davanın kendi lehine sonuçlanması veya yaptığı ilamsız icra takibinin kesinleşmesi durumunda; davadan veya icra takibinden önce geçici olarak haczedilen mallar satılır ve satış bedelinden alacaklının alacağı ödenir[820].

2) Kira Sözleşmesinin Uyarlanması Davalarında Başvurulabilecek Geçici Hukuki Koruma Tedbirleri

Kira sözleşmesinin uyarlanması talebiyle açılan davalarda, davanın açılmasından önce veya dava (yargılama) esnasında geçici nitelikte bir hukuki koruma kararına ihtiyaç duyulabilir. Örneğin; bir işyeri kira sözleşmesinin kiracısı konumunda bulunan tacirin öngörülemez nitelikteki durum değişikliklerinin yaşanması sonucunda edimler

[817] **PEKCANITEZ/ATALAY/ÖZEKES,** s. 565.

[818] **KURU,** Baki, İstinaf Sistemine Göre Yazılmış İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2017, s. 348 vd.

[819] **KURU,** s. 348.

[820] **ARSLAN,** Ramazan/**YILMAZ,** Ejder/**TAŞPINAR AYVAZ,** Sema, İcra ve İflas Hukuku, 3. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara, 2017, s. 417.

arasında meydana gelen dengesizliğin giderilmesi amacıyla TBK. m. 138 hükmü çerçevesinde bir uyarlama davası açması halinde, bu kimsenin sözleşmeyle yüklenmiş olduğu edimine yargılama süreci boyunca devam etmesinin istenmesi muhtemelen ticari mahvına yol açacak ve en nihayetinde bu süreç kendisinin iflasıyla sonuçlanacaktır. Yapılan yargılama faaliyeti sonucunda tacirin haklı olduğunun belirlenmesi halinde ise tabiri caiz ise iş işten geçmiş olacak ve bu noktada mahkemenin davacı tacir lehine kurmuş olduğu sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin olan hüküm, tacirin kendisine gerçek bir hukuki koruma sağlamayacaktır. İşte bu tür durumlarda, usul hukukunda yer alan geçici hukuki koruma tedbirleriyle, davanın taraflarının koruma altına alınması ve bu tür risklerin bertaraf edilmesi sağlanmış olacaktır.

Tüm bu açıklamalar doğrultusunda, uyarlamayla birlikte geçmişte ihtirazi kayıtla yapılmış olan kira ödemelerinin de talep edilebilmesi durumunda, kira bedellerinin ödenmesi bakımından başvurulması gereken geçici hukuki koruma yolunun *"ihtiyati haciz"* olduğu hususunda herhangi bir şüphe bulunmamaktadır[821]. Kira sözleşmesinin uyarlanması davaları bakımından, bahsi geçen ihtiyati haciz kararının yanı sıra, *"düzenleme amaçlı ihtiyati tedbirlerin"* uygulanmasının da söz konusu olabileceğinin bu noktada altının çizilmesi gerekir[822]. Gerçekten mahkemenin yapmış olduğu yargılama sonucunda, kira sözleşmesinin TBK. m. 138 hükmü çerçevesinde dar anlamda uyarlanmasının mümkün olmadığı kanaatine varması ve bunun sonucunda fesih kurumunun işlerlik kazanması sonucunda taraflar arasındaki sözleşmesel ilişkinin sona erdirilmesi her zaman ihtimal dahilindedir. İşte taraflar arasında kurulmuş olan kira

[821] **ERDOĞAN,** Ersin, s. 135.

[822] **ERDOĞAN,** Ersin, s. 136. Düzenleme amaçlı ihtiyati tedbirler; ihtiyati tedbirin taraflar arasındaki hukuki ilişkiyi geçici surette düzenlemeyi amaçladığı türüdür. İhtiyati tedbirin bu türünde gelecekteki bir edimin yerine getirilmesinden ziyade hali hazırda taraflar arasında mevcut olan hukuki ilişki bakımından hukuki barışın korunması adına mahkemece geçici olarak bir düzenleme yapılmaktadır; **PEKCANITEZ / ATALAY / ÖZEKES,** s. 566.

sözleşmesinin sona erip ermeyeceğine ilişkin bir kararın verileceği yargılama sürecinde, sözleşmesel ilişkinin korunması adına başvurulacak tedbir türü düzenleme amaçlı ihtiyati tedbir olacaktır[823].

Belirtmek gerekir ki yargılamayı yürüten mahkeme tarafından verilen ihtiyati tedbirlerin önemi, özellikle konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin tahliyesine ilişkin açılan davalarda anlaşılmaktadır. Zira sözleşmenin kiralayan tarafı kiracının konuttan çıkarılması için TBK. m. 350 ila 352 hükümleri çerçevesinde bir tahliye davası açmış ve buna karşılık kiracı taraf da işlem temelinin çöktüğü gerekçesiyle mahkemeden bir uyarlama talebinde bulunmuşsa, tahliye davasına bakan görevli ve yetkili mahkemenin bekletici soruna veya davaların birleştirilmesine karar vermemesi halinde, uyarlama davasının açıldığı mahkemeden alınan ihtiyati tedbir kararının tahliye dosyasına

[823] **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 536-538; **ERDOĞAN,** Ersin, s. 136. Yargıtay da yakın tarihte vermiş olduğu bir kararında kira bedelinin uyarlanması davalarında (düzenleyici amaçlı) ihtiyati tedbir kararının verilebileceğini ifa etmiştir; *"...Açılan davada esas hakkındaki hükme kadar taraflar açısından davanın uzamasından kaynaklanan sakıncaları gidermek ve geçici hukuki koruma sağlamak, böylelikle davacının açmış olduğu davayı kazanması halinde dava konusu olan şeye kavuşmasını daha dava sırasında güvence altına almak mağduriyetin önüne geçmek amacıyla tedbir kararı verilebilir. Aksi halde özellikle pandeminin doğrudan doğruya etkisi nedeniyle veya salgın önleme amaçlı idari tedbirler nedeniyle faaliyetleri yasaklanan veya kısıtlanan sektörlerdeki işletmelerin kiracıları işletme cirolarının azalması nedeniyle aşırı ifa güçlüğüne düşüp kiralarını ödeyememe durumunda kalıp, uyarlama davasının sonuçlanmasına kadar temerrüt nedeniyle sözleşmenin feshiyle kiralanandan tahliye edilebilecek ve uyarlama davası ile amaçlanan sözleşmenin ayakta tutulması amacına ulaşılamayacak, yargılama sonucu verilecek uyarlama kararı bir şekilde işlevsiz hale gelecektir. Bu açıklamalar ışığında, salgın (pandemi) hastalık sebebiyle, kira sözleşme koşullarının (kira bedelinin) uyarlanmasına ilişkin açılan davada şartların gerçekleşmesi durumunda ihtiyati tedbir kararı verilmesinin HMK m.389 vd. hükümlerine uygun olduğundan, Ankara 15. Bölge Adliye Mahkemesinin, kira bedelinin uyarlanması davasında, davanın ve uyuşmazlığın esasını halleder şekilde ihtiyati tedbir kararı verilemeyeceği gerekçesiyle ihtiyati tedbir talebinin reddine ilişkin kararına karşı yapılan istinaf talebinin reddine ilişkin kararı yerinde değildir..."* Yargıtay 3. HD.'nin 04.06.2021 T. 2021/3452 E. ve 2021/6001 K. sayılı kararı **(E.T: 10.06.2024, Corpus).**

sunulmasıyla birlikte, uyarlama davası kesin hükümle sonuçlanıncaya kadar tahliye kararının verilmesi önlenmiş olacaktır[824].

Sonuç olarak kira sözleşmesinin uyarlaması davalarında talep edilen ihtiyati haciz ve (düzenleyici amaçlı) ihtiyati tedbir niteliğindeki hukuki koruma tedbirlerinin uygulanmasıyla birlikte, taraf menfaatlerinin ve hukuki ilişkinin dengelenmesi ile düzenlenmesi amacına hizmet edilmiş olacaktır.

M) Kira Uyarlama Davalarında Uyarlama Talebinin Def'i İtiraz ve Karşı Dava Olarak İleri Sürülmesi

Uyarlama kurumuna ilişkin genel hüküm olarak düzenlenen TBK. m. 138'de, uyarlama talebinin bir def'i, itiraz ya da karşı dava olarak ileri sürülüp sürülemeyeceği hususu kanun koyucu tarafından açıklığa kavuşturulmuş değildir. Bu sebeple uyarlama davalarında mahkemeye yöneltilecek olan uyarlama talebinin bir def'i ya da itiraz olarak ileri sürülüp sürülemeyeceği meselesi bakımından öğretide farklı görüşler bulunmaktadır.

Öğretide söz konusu meseleyi inceleyen BAYSAL'a göre; uyarlama talebi yenilik doğuran bir hak niteliğinde olduğundan ve bu tür haklar da yalnızca kullanılmaları halinde istenilen hukuki sonuçları doğurduğundan, uyarlama hakkının bir def'i olarak ileri sürülmesi suretiyle ifadan kaçınılabilmesi mümkün olmayacaktır[825]. ARAT ise; borçlunun, bir başka ifadeyle uyarlama hakkı sahibinin, kendisine karşı açılacak bir davada uyarlamaya ilişkin olan savunmasını bir def'i olarak ileri

[824] **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 538.

[825] Belirtmek gerekir ki BAYSAL'ın böyle bir görüşe sahip olması, uyarlama davasını bir tespit davası olarak nitelendirmesinden ve bu doğrultuda hakkın kullanılabilmesi için mahkeme kararına ihtiyaç olmadığı düşüncesine sahip olmasından kaynaklanmaktadır. Ayrıca yazara göre; uyarlama talebinin muhatabının, işlem temelinin aslında çökmüş olmadığı iddiasıyla mahkemeye başvurması durumunda bir menfi tespit davası açarak TBK. m. 138'de öngörülen koşulların somut olayda oluşmadığını ispat etmek suretiyle uyarlama talebinin geçersizliğini ileri sürebilmesi de mümkündür; **BAYSAL,** s. 441.

sürülebileceği kanaatindedir[826]. DURAL; mülga BK. döneminde uyarlama hakkının dürüstlük kuralına dayanıyor olmasından hareketle, bu hakkın kullanılmasının def'i değil bir itiraz olarak nitelendirilmesi gerektiği görüşündedir[827]. ANTALYA; işlem temelinin çökmesi sebebiyle dava konusunu teşkil eden edimin uyarlanması gerektiğine ilişkin bir savunmanın yapılabileceğini kabul etmektedir[828]. Uyarlama davasını inşai bir dava olarak nitelendiren GÜMÜŞ'e göre; uyarlama hakkı sahibine karşı açılmış olan bir alacak veya itirazın iptali davasında, davalının (uyarlama hakkı sahibinin) uyarlama hakkını kendisine karşı açılmış olan davada bir def'i olarak ileri sürebilmesi mümkün değildir[829]. Uyarlama davasını gerçek olmayan bir inşai dava olarak kabul eden ERDOĞAN ise; uyarlama hakkının salt bir def'i veya itiraz olarak ileri sürülmesinin yeterli olmadığını kabul etmektedir[830]. Yazar, böyle bir durumda uyarlamanın koşullarının gerçekleştiği kanaatinde olan sözleşme tarafının, uyarlamaya ilişkin talebini aynı dava içinde ve fakat bir karşı dava biçiminde ileri sürmesi ya da başka bir mahkemede uyarlamaya ilişkin ayrı bir dava açması gerektiği düşüncesindedir[831]. Bununla birlikte Türk Borçlar Hukuku öğretisinde yer alan bu görüşlere bir parantez açmak suretiyle, Yargıtay'ın uyarlama taleplerinin bir savunma vasıtası olarak ileri sürülüp sürülemeyeceğine ilişkin görüşüne değinmek gerekirse; Yüksek Mahkeme'nin

---

[826] Yazara göre uyarlama hakkının kullanılması itiraz olarak nitelendirilemez; zira bu talebin itiraz olarak kabul edilmesi durumunda borçlunun uyarlama talebini ileri sürmemesi halinde yargılamayı yürüten hakimin bu talebi re'sen dikkate alması gerekir. Ancak açılan bir uyarlama davasında borçlu tarafın uyarlamaya ilişkin olan hakkını ileri sürmemesi durumunda, hakimin söz konusu hakkı kendiliğinden göz önünde bulundurması mümkün olmayacaktır; **ARAT,** s. 177.

[827] **DURAL,** s. 32-33.

[828] ANTALYA'ya göre böyle bir iddianın savunmayla birlikte ileri sürülmüş ya da uyarlamanın daha önceden hakimden talep edilmiş olması gerekmektedir; **ANTALYA,** C. V/1-3, s. 340.

[829] Yazara göre davalının böyle bir ihtimalde bekletici sorun yapılacak şekilde bir uyarlama davası açmış olması gereklidir; **GÜMÜŞ**, Uyarlama, s. 524.

[830] **ERDOĞAN,** Ersin, s. 117.

[831] **ERDOĞAN,** Ersin, s. 117. Benzer görüşte bkz. **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 524 vd.

de uyarlama talebinin bir def'i olarak ileri sürülemeyeceği kanaatini taşıdığının bu noktada altı çizilmelidir[832].

Biz de hem genel anlamda sözleşmelerin ve elbette özel olarak kira sözleşmelerinin uyarlanması davalarında *"uyarlama talebinin def'i olarak ileri sürülemeyeceği"* kanaatini taşıyoruz. Bizim düşüncemize göre de kira sözleşmesinin değişen koşullara uyarlanabilmesi için somut olayda bulunması gereken koşulların birlikte gerçekleştiği düşüncesinde olan tarafın, uyarlama hakkından doğan talebini kendisine karşı açılan davanın içerisinde bir karşı dava şeklinde ya da bir başka mahkemede uyarlama davası açmak suretiyle ileri sürmesi gerekmektedir.

Önemle belirtmek gerekir ki uyarlama talebinde bulunacak olan tarafın bir başka mahkemede uyarlama davası açarak bu talebini ileri sürmesi halinde, HMK. m. 166'da öngörülen bağlantı koşulunun gerçekleşmesi nedeniyle, mahkemece her iki davanın birleştirilmesine karar verilebilir ve böyle bir ihtimalin gerçekleşmesi durumunda açılan uyarlama davasının hakim tarafından öncelikli olarak incelenmesi gerekir[833]. Bununla birlikte, mahkemenin HMK. m. 166 uyarınca bir birleştirme kararı vermemesi halinde ise ilk davanın açılmış olduğu mahkemenin açılan ikinci dava olan kira sözleşmesinin

---

[832] *"... diğer taraftan TBK'nın 138.maddesi hükmü gereğince bir durum mevcut olduğu takdirde bu durumun sadece diğer tarafa karşı bir def'i olarak ileri sürülmesinin mümkün olmadığı, doğrudan sözleşmenin uyarlanmasının mahkemeden istenmesi gerektiği, ancak davacı tarafından uyarlama davası açılmadığı, uyarlama davası açılıp bu davada uyarlamaya karar verilmedikten sonra borçlunun borcunu ifadan kaçınamayacağı, böyle bir kaçınmanın borca aykırılık teşkil ettiği, bu durumda diğer tarafın sözleşme hükümleri gereği cezai şart talep etmesinin mümkün olduğu ve sözleşmenin 5.3.maddesi gereğince cezai şart alacağını davacının alacağından takas edebileceği gerekçesiyle asıl ve birleşen davaların reddine karar verilmiş, hüküm davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir. Dosyadaki yazılara kararın dayandığı delillerle gerektirici sebeplere, delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına göre (...) temyiz itirazlarının reddi gerekmiştir..."* Yargıtay 19. HD.'nin 21.03.2018 T. 2017/4414 E. ve 2018/1420 K. sayılı kararı **(E.T: 15.06.2024, Corpus).**

[833] **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 526; **ERDOĞAN,** Ersin, s. 117.

değişen koşullara uyarlanması davasını HMK. m. 165/1 hükmü çerçevesinde bekletici mesele yapabilmesinin mümkün olduğunun da altı bu noktada çizilmelidir[834].

VI) KİRA SÖZLEŞMESİNİN DEĞİŞEN KOŞULLARA UYARLANMASI DAVASI

A) Genel Olarak

Kurmuş olduğu bir kira sözleşmesinin uyarlanması için gerekli olan koşulların somut olayda birlikte gerçekleştiği düşüncesinde olan mağdur (madde hükmünün lafzına göre borçlu) taraf, işlem temelinin çökmüş olduğunu ileri sürmek suretiyle edim dengesinin yeniden tesis edilerek sözleşme adaletinin sağlanmasını talep edebilme imkanına sahiptir. Daha önce de ifade edildiği üzere uyarlamanın gerçekleşebilmesi için mağdur tarafın (dar anlamda) uyarlamaya ilişkin olan talebini, uyarlama davası

[834] Belirtmek gerekir ki Yargıtay da bu husus bakımından aynı kanaattedir; *"...Davalılar vekili karar düzeltme dilekçesi ile, davaya konu kira alacağını dönemini kapsar şekilde uyarlama davası açıldığını, söz konusu uyarlama davasının derdest olduğunu beyan etmiştir. Davaya konu takip dosyasında talep edilen kira alacağı dönemine ilişkin açılan uyarlama davasında verilecek kararın kira alacağına ilişkin davayı etkileyeceği açıktır. Bu durumda Mahkemece, öncelikle davalı kiracılar tarafından dava konusu kira dönemine ilişkin açılmış bir uyarlama davası bulunup bulunmadığı üzerinde durularak, uyarlama davasının bulunması halinde uyarlama davası incelenerek sonucuna göre bir karar verilmesi, uyarlama davasının bulunmadığının anlaşılması halinde ise bozma ilamında belirtildiği üzere kiracının, kira bedelini ödemekle yükümlü olduğu gözetilerek bozma ilamına uygun olarak bir karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiştir..."* Yargıtay 3. HD.'nin 26.11.2019 T. 2018/7526 E. ve 2019/9372 K. sayılı kararı **(E.T: 18.06.2024, Corpus).** *"...Somut olayda; davacı kira alacağı ile birlikte aylık %10 gecikme zammının tahsilini ve asıl alacağa aylık %10 gecikme faizi uygulanmasını talep etmiştir. Davalı ise karşı davasında, kira sözleşmesinin aylık %10 oranındaki gecikme faizine ilişkin hükmünün yasal faiz oranı olarak uyarlanmasını talep etmiştir. Yerel Mahkemece, uyarlama davasının reddine karar verilmiş ise de istinaf başvurusu sonucunda, davalı-karşı davacının uyarlama davasına yönelik istinaf kanun yolu başvurusunun kabulü ile mahkeme kararı kaldırılarak, dosyanın yeniden görülmek üzere mahkemesine iadesine karar verilmiştir. Kiracı tarafından açılan uyarlama davasında verilecek kararın alacak davasında verilecek hükmü etkileyeceği açıktır. Hâl böyle olunca mahkemece; uyarlama davasının eldeki dava açısından bekletici mesele yapılarak, sonucuna göre bir karar verilmesi gerekmekte olup, bu husus bozmayı gerektirmiştir. Bozma nedenine göre davalıların diğer temyiz itirazlarının incelenmesine şimdilik gerek görülmemiştir..."* Yargıtay 3. HD.'nin 13.11.2018 T. 2018/4398 E. ve 2018/11423 K. sayılı kararı **(E.T: 18.06.2024, Corpus).**

bakımından yetkili ve görevli olduğu kabul edilen mahkemeye iletmesi gerekmektedir. Bu sebeple, aşağıda incelenecek olan konuların ana başlığı; *"Kira Sözleşmesinin Değişen Koşullar Uyarlanması Davası"* şeklinde tespit edilmiştir.

İşlem temelinin çöktüğü gerekçesiyle taraflarca kurulan kira sözleşmesinin değişen koşullara uyarlanması talebiyle bir dava açılması halinde, yargılamayı yürüten hakimin incelemekle ve göz önünde bulundurmakla yükümlü olduğu birtakım hususlar bulunmaktadır. Bununla birlikte, hakimin, uyarlanması istenen kira sözleşmesini ne şekilde dar veya geniş anlamda değişen koşullara uyarlaması gerektiğinin açıklığa kavuşturulması da elzemdir. Ayrıca, kira sözleşmesinin uyarlanması davalarında bir denkleştirme bedelinin ödenmesi zorunluluğunun olup olmadığının belirlenmesi ve son olarak hakimin kuracağı uyarlama hükmünün yargılamaya konu edilen kira sözleşmeleri bakımından ne şekilde bir etki doğuracağının ve kira uyarlama davasında hakimin kuracağı uyarlama hükmüne karşı başvurulabilecek kanun yollarının neler olduğunun irdelenmesi de bu noktada oldukça büyük önem arz etmektedir. İlerleyen başlıklarda, bahsi geçen hususlar bakımından gerekli incelemeler ve değerlendirmeler yapılacaktır.

B) Kira Sözleşmenin Uyarlanması Davalarında Hakimin İncelemesi

1) Sözleşmesel veya Kanuni Bir Uyarlama Kaydının Bulunup Bulunmadığının İncelenmesi

İşlem temelinin çöktüğü düşüncesinde olan mağdur tarafın, kurmuş olduğu kira sözleşmesi bakımından bir uyarlama davası açmasıyla birlikte, yargılamayı yürüyen hakimin incelemesi ve göz önünde bulundurması gereken birtakım hususlar mevcuttur. Bunlardan biri, kiracı veya kiraya veren tarafın kurmuş oldukları sözleşmede iradi olarak birtakım risk paylaşım kuralları öngörüp öngörmediğinin incelenmesidir[835].

[835] **ARAT,** s. 139; **ANTALYA,** C. V/1-3, s. 338; **OĞUZMAN/ÖZ,** s. 204; **BAYSAL,** s. 299; **TERCIER/PICHONNAZ/DEVELİOĞLU,** s. 320; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 507. Bununla birlikte hakim,

Bunun yanı sıra hakim, kanunda TBK. m. 138'e nazaran öncelikli olarak uygulanması gereken özel bir uyarlama hükmünün mevcut olup olmadığını da araştırmak zorundadır[836]. Eğer tarafların kurmuş oldukları sözleşmede öngörmüş oldukları bir risk paylaşım kuralı veya kanunda uyarlamaya konu edilen sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin bir özel bir düzenleme mevcutsa TBK. m. 138 hükmü devreye girmeksizin, hakim, söz konusu sözleşmesel uyarlama kaydı veya kanun hükmü çerçevesinde sözleşmenin değişen koşullara uyarlanmasına karar verecektir[837]. Aksi durumun söz konusu olması halinde yani kurulan sözleşmede bir uyarlama kaydının veya kanunda uyarlamaya ilişkin özel bir düzenlemenin var olmaması ihtimalinde ise hakim, TBK. m.

---

sözleşmede yer alan uyarlama kaydının hakkın kötüye kullanılması oluşturduğunu tespit etmesi halinde söz konusu uyarlama kaydını sözleşmeden çıkarabilir ve uyarlama konusu sözleşmeye ilişkin kanunda özel bir uyarlama hükmü de yoksa TBK. m. 138 hükmü çerçevesinde sözleşmenin değişen koşullara uyarlanmasına karar verir; **KAPLAN,** s. 142; **ARAT,** s. 152; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 507; **BRAUNSCHNEIDER,** s. 268.

[836] **ARAT,** s. 154-155; **KAPLAN,** s. 123-125; **BAYSAL,** s. 316; **TİLE,** s. 160-162; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 507; **OĞUZMAN/ÖZ,** s. 204. *"...İşte bu bağlamda hakim, somut olayın verilerine göre alacaklı yararına borçlunun edimini yükseltmeye veya borçlu yararına onun tamamen veya kısmen edim yükümlülüğünden kurtulmasına karar verilebilir ve müdahale ederek sözleşmeyi değişen koşullara uyarlar. Sözleşmenin yeni durumlara uyarlanması yapılırken önce sözleşmede, daha sonra kanunda bu hususta intibak hükümlerinin bulunup bulunmadığına bakılır..."* Yargıtay 27.02.2024 T. 2023/2580 E. ve 2024/792 K. sayılı kararı **(E.T: 23.06.2024, Corpus).** Bu noktada olağanüstü felaket ve doğal olaylar sonucunda kira bedelinden indirim imkanı tanıyan ve kanaatimizce kira sözleşmeleri bakımından kanuni bir uyarlama hükmü olarak kabul edilmesi gereken TBK. m. 363/1 bakımından bir parantez açmak gerekir. Zira Yargıtay, böyle bir durumda açılacak olan davayı uyarlama değil, kanaatimizce isabetsiz olarak, kira bedelinden indirim davası olarak nitelendirilmektedir. *"...Bilindiği üzere, delilleri ileri sürmek taraflara, dava dilekçesinin yorumu ve hukuki nitelendirmenin yapılması her somut olayın özelliğine göre HUMK.nun 76. maddesi gereğince hakime aittir (Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 19.03.2003 gün ve 2003/4-171-184 sayılı kararı). Davacının dava dilekçesinde davayı uyarlama davası olarak nitelendirmesi ve mahkemenin de buna katılması doğru değildir. Somut olayın özelliği itibariyle davacı 2007 yılında meydana gelen kuraklık sonucu zarar ettiğini ve bu nedenle bu yılın kirasında indirim yapılmasını talep etmekle, açılan davanın belirli bir yılın kirasından indirim yapılması talepli bir dava olduğunun kabulü gerekir..."* Yargıtay HGK.'nun 27.01.2010 T. 2010/14 E. ve 2010/15 K. sayılı kararı **(E.T: 25.06.2024, Corpus).**

[837] **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 507.

138 hükmü çerçevesinde, eğer madde hükmünde yer alan koşullar somut olay bakımından oluşmuşsa, sözleşmeyi değişen koşullara uyarlamaya çalışacaktır.

İnceleme konumuzu teşkil eden kira sözleşmeleri bakımından açılan bir uyarlama davası bağlamında düşünüldüğünde, tarafların, kurmuş oldukları kira sözleşmesinde TBK. m. 26 hükmünde düzenlenen sözleşme özgürlüğü çerçevesinde, açık ya da örtülü bir biçimde olumlu veya olumsuz uyarlama hükümleri öngörmüş olabilmeleri mümkündür. Belirtmek gerekir ki bu noktada taraflarca kira sözleşmesinde öngörülen *"kira bedeline ilişkin artış kayıtları"* öncelikli olarak uygulama alanı bulacaktır. Bununla birlikte öğretide yer alan ve bizim de kabul ettiğimiz bir görüşe göre; konut veya çatılı işyeri kira sözleşmelerinde taraflarca kira bedelinin artışına ilişkin olumlu uyarlama hükümleri öngörülmüş olsa bile, söz konusu hükümler, TBK. m. 344'ün emredici düzenlemesinin izin verdiği sınırlar dahilinde geçerli olacaktır[838].

Dolayısıyla bir kira sözleşmesinde taraflarca olumlu veya olumsuz uyarlama hükümlerine yer verilmiş olması durumunda hakimin uyarlamayı TBK. m. 138 hükmüne göre değil, sözleşmede düzenlenen olumlu uyarlama kayıtları çerçevesinde gerçekleştirmesi veya taraflarca öngörülen olumsuz bir uyarlama kaydı mevcutsa sözleşmenin uyarlanamayacağına karar vermesi gerekmektedir. Ayrıca kira sözleşmeleri bakımından kanunda özel bir uyarlama hükmü öngörülmüşse, yine TBK. m. 138 düzenlemesi devreye girmeksizin uyarlama söz konusu hükümler çerçevesinde gerçekleştirilecektir. Sonuç olarak, hem sözleşmede taraflarca bir uyarlama hükmü öngörülmemişse hem de kanunda uyarlamaya konu edilen kira sözleşmesi bakımından özel bir kanuni uyarlama hükmü de mevcut değilse hakimin böyle bir durumda TBK. m. 138 hükmü uyarınca öngörülen koşulların somut olayda birlikte oluşup oluşmadığına karar vermesi gerekecektir.

[838] **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 381.

2) TBK. m. 138'de Öngörülen Koşulların Somut Olayda Oluşup Oluşmadığının İncelenmesi

Sözleşmesel bir uyarlama kaydının veya uyarlanacak sözleşmeye ilişkin özel bir kanuni uyarlama hükmünün mevcut olmaması durumunda taraflarca kurulan bir kira sözleşmesinin TBK. m. 138 uyarınca değişen koşullara uyarlanabilmesi için hakimin bahsi geçen madde hükmünde öngörülen koşulların somut olayda oluşup oluşmadığını da incelemesi gerekecektir[839]. Önemle belirtmek gerekir ki madde hükmünde yer alan koşullar sözleşmenin *"geniş anlamda uyarlanabilmesi"* için gerekli olan koşullardır; zira hem dar anlamda hem de (taraflarca kullanılabilecek ikincil bir hak olarak nitelendirilen dönme veya fesih hakkını içeren) geniş anlamda sözleşmenin değişen koşullara uyarlanabilmesi için madde hükmünde öngörülen koşulların somut olayda birlikte gerçeklemiş olması şarttır[840]. Önemle belirtmek gerekir ki hakimin bu husus bakımından yapacağı inceleme sonucunda TBK. m. 138'deki koşulların gerçekleştiği

[839] **ARAT,** s.93; **ANTALYA,** C. V/1-3, s. 338; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 381 ve 507. Bununla birlikte Yargıtay, yakın bir tarihe kadar, TBK. m. 138'de öngörülen koşulların yanı sıra, kira bedelinin taraflarca döviz üzerinden kararlaştırılmış olup olmadığını da uyarlama bakımından hakimin göz önünde bulundurması gereken bir koşul olarak görmekteydi; *"... Bu itirazlar çerçevesinde kiralama tarihinde zaten mevcut olan havaalanı yolu üzerinde bulunan kiralananın değerinin ve dolayısıyla kira parasının artacağı hususlarının sözleşmenin düzenlendiği sırada da öngörülebilir hususlar olup olmadığı; Kiralananın bulunduğu yerde imar uygulaması yapılıp yapılmadığı, imar değişikliği sonucu, başında öngörülemeyen bölgede normalin üzerinde bir gelişme ve kiralarda artış olup olmadığı ve bununla birlikte bozma ilamında işaret edildiği gibi kira bedelinin yabancı para üzerinden kararlaştırılmış olması, kiralananın niteliği, kullanma alanı, konumu, bölgede kira parasını da etkileyecek normalin üstündeki imar ve ticari gelişmeler gibi değişiklikler, emsal kira paraları, vergi ve amortisman giderlerindeki artışlar araştırılıp, değerlendirilerek, sonuçta işlem temelinin çöktüğünün, sözleşmedeki çıkar dengesinin katlanılamayacak derecede davacı aleyhine bozulduğunun benimsenmesi halinde kiracının ne miktar kira parasından sorumlu olacağının belirlenmesi, böylece sözleşmedeki kira parasını, tarafların amacına uygun objektif iyiniyet, hak ve nesafet (TMK 2/1, 4. md) kurallarının elverdiği ölçü ve düzeyde yine yabancı para olarak uyarlanması, aksi halde ise davanın reddine karar verilmesi gerekirken, bozma ilamında işaret edilen tüm hususlar üzerinde araştırma yapılmaksızın eksik inceleme ile hazırlanan rapor uyarınca kira bedelinin uyarlanmasına karar verilmesi doğru görülmemiştir..."* Yargıtay 6. HD.'nin 17.06.2015 T. 2015/4410 E. ve 2015/6106 K. sayılı kararı **(E.T: 05.07.2024, Corpus).**

[840] **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 507.

sonucuna ulaşabilmesi için bu koşulların *"dava tarihine kadar"* varlığını sürdürmüş olması gerekmektedir[841]. Daha başka bir ifadeyle uyarlama için gerekli olan koşullar dava tarihinden önce somut olay bakımından gerçekleşmiş olsa bile, hakimin uyarlamaya karar verebilmesi için, söz konusu koşulların davanın açıldığı tarihte de varlıklarını devam ettirmeleri şarttır.

Yargılamayı yürüten hakim tarafından TBK. m. 138'de yer alan koşulların somut olay bakımından gerçekleşmiş olduğunun belirlenmesi durumunda, uyarlama davasına konu edilen kira sözleşmesinin hakim tarafından ne şekilde uyarlanması gerektiğine ilişkin kararın verileceği aşamaya geçilecektir. Bu aşamada hakim, sözleşmenin ne şekilde uyarlanacağını TBK. m. 4'te kendisine tanınan takdir yetkisi çerçevesinde; somut olayın özelliklerini, sözleşmenin özünü ve amacını da göz önünde bulundurmak suretiyle ölçülü bir biçimde belirlemek durumundadır[842]. Ayrıca hakim dar anlamda uyarlamaya karar verirken sözleşmeyi bütüncül bir biçimde ele almak ve bunun yanı sıra her iki sözleşme tarafının da menfaatini gözetmek zorundadır[843].

C) Kira Sözleşmesinin Hakim Tarafından Uyarlanmasının Dar ve Geniş Anlamda Uyarlama Çerçevesinde Değerlendirilmesi

1) Genel Olarak

Sözleşmenin kurulmasının ardından değişen koşulların kurulan bir sözleşme üzerinde *"uyarlama"* ve *"sona erme*" şeklinde iki farklı etki doğurduğu söylenebilir ve buradan yola çıkarak TBK. m. 138 hükmü çerçevesinde sözleşmelerin dar ve geniş

[841] **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 545.

[842] **ARAT,** s. 192; **AKYOL,** s. 98-99; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 507-508. Alman Hukuku'nda da hakimin bu noktada kendisine tanınan takdir yetkisi çerçevesinde hareket edeceğine ilişkin bir değerlendirme için bkz. **KRÜGER,** s. 1816.

[843] **GÜRSOY,** s. 186; **KAPLAN,** s. 146-148; **ARAT,** s. 191; **BAYSAL,** s. 417; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 508; **EREN/DÖNMEZ,** s. 2597.

anlamda olmak üzere iki farklı şekilde uyarlanabilme imkanının bulunduğundan bahsedilir[844]. Dar anlamda uyarlama sözleşmenin taraflarının hak ve borçlarında (bir başka ifadeyle sözleşmenin içeriğinde-modalitelerinde) yargılamayı yürüten hakim tarafından yapılan değişiklikleri ifade ederken, geniş anlamda uyarlama ise sona erdirilmeyi de içerecek şekilde sözleşmede hem süre hem de içeriksel anlamda değişiklik yapılması anlamı taşıyan hukuksal bir kavramdır[845].

Araştırma konumuzun sınırını teşkil eden kira sözleşmesinin de hem dar hem geniş anlamda değişen koşullara uyarlanması söz konusu olabilir. Bu doğrultuda öncelikle kira sözleşmesinin dar anlamda uyarlanmasından bahsedilecek, daha sonrasında ise öğretide *"sıfıra uyarlama"* şeklinde de tabir edilen geniş anlamda uyarlama kurumu kira sözleşmeleri kapsamında incelenecektir.

1) Kira Sözleşmesinin Dar Anlamda Değişen Koşullara Uyarlanması

Sözleşmenin hakim tarafından dar anlamda uyarlanması; ifanın zamanını, taraflarını, yerini ve konusunu içeren ifa modalitelerinde, sözleşmenin asli-yan edim ve yan yükümlülüklerinde, faiz oranı bakımından yapılan anlaşmalar gibi sözleşmeye ilişkin bireysel anlaşmalarda ya da sözleşmenin süresi [846] gibi diğer sözleşmesel

[844] **BAYSAL,** s. 410 vd; **TİLE,** s. 267; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 507 vd. 6098 sayılı TBK. yürürlüğe girmeden önce de işlem temelinin çökmesinin sonucunda sözleşmenin *"dar anlamda uyarlanması gerektiği"* hususu, öğretideki hakim görüş tarafından kabul edilmiştir. Hatta bu görüşü savunan yazarların birçoğu dar anlamda uyarlamanın önceliğini de savunmuştur, bkz. **BURCUOĞLU**, Beklenmeyen Hal, s. 14; **ERMAN,** Beklenilmeyen Haller, s. 111; **ARAT,** s. 191. Yine bu görüşte olan bazı yazarlar ise, ortaya çıkan her somut olayın ayrı ayrı değerlendirilmesi gerektiğinin altını çizmek suretiyle sözleşmenin dar anlamda uyarlanmasıyla sözleşmenin sona erdirilmesi arasında bir öncelik halinin mevcut olduğunu kabul etmemiş, adaletli bir risk dağılımının ne şekilde yapılacağı meselesinin bu noktada asıl önem arz eden asıl sorun olduğunu ifade etmişlerdir, bkz. **DURAL,** s. 72-73; **KAPLAN,** s. 146-147; **BAYSAL,** 413.

[845] **ARAT,** s. 190-191.

[846] *"...Davacı kiracı yaşanan sel felaketi nedeniyle kira sözleşmesine mahkemece müdahale edilerek 2012-2013 yıllarında kira ödemesinden muaf tutulmasını, olmadığı takdirde aynı yıla ait kira bedelinin hakkaniyete uygun tenkisini, bu talepleri de kabul görmediği takdirde çalışılmayan dönemin kira süresine eklenmek suretiyle kira sözleşmesinin iki yıl süre ile uzatılmasına karar verilmesini istemiştir. Mahkemece dava tarihi itibarıyla geçmişe yönelik kira uyarlama talebinin ve kira bedelinden muaf tutulma talebinin*

unsurlarda değişiklik yapılması suretiyle gerçekleştirilir[847]. Edimin niteliğinin uyarlama davası ile değiştirilip değiştirilmeyeceği hususu ise öğretide tartışmalıdır. Öğretide yer alan ve bizim de kabul ettiğimiz bir görüş; edimin niteliğinin hakim tarafından değiştirilebileceğini kabul ederken[848]; diğer görüş, açılan bir uyarlama davasında hakimin böyle bir imkanına sahip olmadığını ifade etmektedir[849]. Bununla birlikte hakim, sayılan hususlardan yalnızca bir tanesi bakımından değişiklik öngörebileceği gibi birden fazla husus bakımından veya mağdur tarafın talep ettiği tarzdan farklı bir tarzda değişiklik yapmak suretiyle sözleşmeyi dar anlamda değişen koşullara uyarlayabilme imkanına da sahiptir[850].

Hakim önüne gelen uyuşmazlık bakımından, yukarıdaki paragrafta ifade edilen tarzlarda dar anlamda uyarlama kararı verebilse de özellikle kira sözleşmesinin değişen koşullara uyarlanması için açılan davalarda sözleşmeyi uyarlaması, genellikle, *"kira*

---

reddine karar verilmesi doğru ise de terditli olarak talep edilen kira sözleşmesinin uzatılması talebine yönelik inceleme yetersizdir. Mahkemece aldırılan bilirkişi heyet raporunda, sel felaketi nedeniyle tesisin zarar gördüğü ve yıkıldığı, yeniden inşaa edilmiş vaziyette olduğu, tesisin yeniden inşa edilmesi için makul sürenin ise altı ay olduğu belirtilmiştir. Mahkemece bu durumda davacının sözleşme süresini 6 ay süreyle uzatma talebinin haklı olduğu gözetilerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir..." Yargıtay 3. HD.'nin 20.09.2018 T. 2017/3282 E. ve 2018/8795 K. sayılı kararı **(E.T: 10.07.2024, Corpus).**

[847] **ARAT,** s. 192-194; **İNCEOĞLU,** C. 2, s. 176; **TERCIER/PICHONNAZ/DEVELİOĞLU,** s. 350; **BAYSAL,** s. 413-416; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 509; **ANTALYA,** C. V/1-3, s. 338-340; **FURRER,** Andreas/**MULLER-CHEN,** Markus/**ÇETİNER,** Bilgehan, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2021, s. 131; **OĞUZMAN/ÖZ,** s. 210 ve 590; **EREN/DÖNMEZ,** s. 2585-2586. Ayrıca bkz. **BERGER/ JAUERNIG/ MANSEL/ STADLER/ STÜRNER/ TEICMANN,** s. 418-419; **BRAUNSCHNEIDER,** s. 275; **ZERRES,** s. 182.

[848] **BAYSAL,** s. 414; **FURRER/MULLER-CHEN/ÇETİNER,** s. 131; **ANTALYA,** C. V/1-3, s. 339.

[849] **BISCHOFF,** s. 236.

[850] Örneğin, hakim hem kira sözleşmesinden doğan kira bedeli ödeme borcunun miktarını artırıp hem de sözleşmenin süresini uzatabileceği gibi davacının talebi kira bedelini artırılmasıyken sözleşmenin süresinin kısaltılması kararı da verebilir; **OĞUZMAN/ÖZ,** s. 210; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 509.

bedelinin yükseltilmesi veya indirilmesi" şeklinde gerçekleşmektedir[851]. Bununla birlikte, uygulamada, yargılamayı yürüten hakimin kira sözleşmenin süresini kısaltan veya uzatan kararlar vererek sözleşmeye müdahale ettiği de görülmektedir[852]. Ayrıca kira sözleşmesinin uyarlanması davalarında hakimin, *"karşı tarafın ediminde"* değişiklik yapabilme imkanı da mevcuttur[853]. Söz konusu hususu bir önekle somutlaştırarak daha açık bir biçimde ifade etmek gerekirse; kiraya veren tarafın ülkenin içerisinde bulunduğu enflasyonu sebep göstererek[854] kira bedelinin uyarlanması

[851] **ARAT,** s. 193; **BAYSAL,** s. 414; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 510. Belirtmek gerekir ki Yargıtay, eBK. döneminde dar anlamda uyarlamanın, son derece isabetsiz olarak, *"yalnızca"* kira sözleşmelerinin bedel unsurunda gerçekleştirilebileceğini kabul etmekteydi; *"...Hakimin, kira sözleşmesinin uyarlanmasına karar verirken, ödenmekte olan kiranın günün şartlarına göre uyarlanmasına karar verip, bunun dışındaki sözleşmede taraflarca belirlenen ödeme, artış vs. gibi diğer şartlara dokunmaması ve kira bedeli dışındaki şartların aynen devam etmesi esastır. Bu nedenle, mahkemenin davacının yıllık kira artışına ilişkin şartın, kaldırılması yönündeki talebini reddetmesi gerekirken kabulü usul ve yasaya aykırı olup bozma nedenidir..."* Yargıtay 13. HD.'nin 25.10.2002 T. 2002/9006 E. ve 2002/11243 K. sayılı kararı **(E.T: 14.07.2024, Corpus).** Ayrıca bkz. **WIEN,** s. **116.**

[852] *"...Davacı kiracı yaşanan sel felaketi nedeniyle kira sözleşmesine mahkemece müdahale edilerek 2012-2013 yıllarında kira ödemesinden muaf tutulmasını, olmadığı takdirde aynı yıla ait kira bedelinin hakkaniyete uygun tenkisini, bu talepleri de kabul görmediği takdirde çalışılmayan dönemin kira süresine eklenmek suretiyle kira sözleşmesinin iki yıl süre ile uzatılmasına karar verilmesini istemiştir. Mahkemece dava tarihi itibarıyla geçmişe yönelik kira uyarlama talebinin ve kira bedelinden muaf tutulma talebinin reddine karar verilmesi doğru ise de terditli olarak talep edilen kira sözleşmesinin uzatılması talebine yönelik inceleme yetersizdir. Mahkemece aldırılan bilirkişi heyet raporunda, sel felaketi nedeniyle tesisin zarar gördüğü ve yıkıldığı, yeniden inşaa edilmiş vaziyette olduğu, tesisin yeniden inşa edilmesi için makul sürenin ise altı ay olduğu belirtilmiştir. Mahkemece bu durumda davacının sözleşme süresini 6 ay süreyle uzatma talebinin haklı olduğu gözetilerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir..."* Yargıtay 3. HD.'nin 20.09.2018 T. 2017/3282 E. ve 2018/8795 K. sayılı kararı **(E.T: 14.07.2024, Corpus).**

[853] **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 510-511

[854] Yaşanan enflasyonlar veya devalüasyonlar sebebiyle kiracı ile kiralayan tarafın edimleri arasındaki dengenin önceden öngörülemeyecek şekilde ve ciddi bir biçimde bozulmuş olması halinde taraflardan birinin mahkemede bir uyarlama davası açmak suretiyle kira sözleşmesinin değişen koşullara uyarlanabilmesini hakimden talep edebilmesi mümkündür. Bununla birlikte Yargıtay, sınırlı devalüasyonlar sonucunda sözleşmeyle yüklenilen edimler arasında gerçekleşen ciddi olmayan nitelikteki dengesizliklerin kira sözleşmesinin değişen koşullara uyarlanması imkanını tanımayacağı görüşündedir; *"...Taraflar arasında düzenlenen kira sözleşmesi 1.10.2000 başlangıç tarihli olup, 4 yıl sürelidir.*

talebiyle açmış olduğu bir davada hakim, kiracının edim konusu olan kira bedelinin miktarını artırmak yerine kiraya verenin kullandırma borcunun kapsamını sınırlandırmak suretiyle sözleşmeyi değişen koşullara uyarlayabilir.

Sözleşmenin mağdur tarafınca bir işyeri kira sözleşmesinde yer alan kira bedelinin uyarlanması talebiyle bir uyarlama davası açılması durumunda, hakimin dar anlamda uyarlamayı gerçekleştirirken net değil, brüt kira bedelini baz alması gerekir[855]. Bununla birlikte Yargıtay, yargılamayı yürüten hakimin, işyeri kira sözleşmesine ilişkin açılmış uyarlama davalarında aylık asgari ödeme tutarı ve aylık ciro oranı üzerinden hesaplanacak aylık kira bedelini, belirli bir tutarda maktu kira bedeli olarak dar anlamda

---

Sözleşme ile yıllık kira bedeli 2000 dolar karşılığı Türk lirası olarak kararlaştırılmıştır. Davacı, Şubat 2001 tarihinde yaşanan ekonomik kriz nedeniyle, edimler arasındaki dengenin aleyhine bozulduğunu ileri sürerek, yıllık kira bedelinin günün koşullarına uyarlanmasını istemiştir. Asıl olan sözleşmeye bağlılıktır. Uyarlama davaları istisnai bir yoldur. Sözleşmenin günün koşullarına uyarlanabilmesi için, değişen hal ve şartların, tarafların yüklendikleri edimler arasındaki dengeyi aşırı ölçüde ve açık biçimde bozmuş olması ve işlem temelinin çökmüş olması gerekir. Taraflar arasında sözleşme ile kararlaştırılan yıllık 2000 dolar karşılığı Türk lirası kira bedeli gözetildiğinde, belirlenen bu kira bedelinin, dövizde meydana gelen artışın, sözleşmeyi çekilmez hale getirdiğini, kabulüne hukuken olanak yoktur. Bu durumda, sözleşmenin günün koşullarına uyarlanmasının koşulları bulunmadığından, mahkemece davanın reddine karar verilmesi gerekir. Aksi yazılı düşüncelerle davanın kısmen kabulüne karar verilmiş olması usul ve yasaya aykırıdır. Bozma nedenidir..." Yargıtay 13. HD.'nin 08.05.2033 T. 2003/1883 E. ve 2003/5725 K. sayılı kararı **(E.T: 19.07.2024, Corpus).** Ayrıca bkz. **TİLE,** s. 283

[855] **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 388. Belirtmek gerekir ki Yargıtay da bu konuda aynı görüştedir; *"...Bu itibarla Mahkemece yukarıda bahsedilen hususlar da gözetilerek kiralananın niteliği, kullanma alanı, konumu, bölgede kira parasını da etkileyecek normalin üstündeki imar ve ticari gelişmeler gibi değişiklikler, emsal kira paraları, vergi ve amortisman giderlerindeki artışlar araştırılıp, değerlendirilerek, sonuçta işlem temelinin çöktüğü, sözleşmedeki çıkar dengesinin katlanılamayacak derecede davacılar aleyhine bozulduğunun benimsenmesi halinde kiracının ne miktar kira parasından sorumlu olacağının, taraflarca sunulan veya bilirkişilerce resen tespit edilen emsal kira sözleşmeleri de dikkate alınarak ve emsallerde de keşif yapılarak belirlenmesi, böylece sözleşmedeki kira parasını, tarafların amacına uygun objektif iyiniyet, hak ve nesafet (TMK 2/1, 4. md) kurallarının elverdiği ölçü ve düzeyde, brüt kira bedeline uyarlanması, aksi halde ise davanın reddine karar verilmesi gerekirken, sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin açıklanan kural ve yöntemler gözetilmeden, emsal araştırması yapılmadan, eksik inceleme ile hazırlanan rapor uyarınca davanın reddine karar verilmesi doğru görülmemiş, hükmün bu nedenle bozulmasına karar verilmiştir..."* Yargıtay 3. HD.'nin 24.10.2018 T. 2017/13542 E. ve 2018/10567 K. sayılı kararı **(E.T: 04.08.2024, Corpus).**

uyarlayabilme imkanına sahip olduğuna ilişkin kararlar da vermektedir[856]. Öğretideki bir görüş; Yüksek Mahkeme'nin işyeri kira sözleşmesinin uyarlanması bakımından kabul ettiği bu yaklaşımı eleştirmekte; somut olayın özelliklerinin böyle bir hesaplama yöntemini haklı göstermesi durumunda bile, ancak çok istisnai durumlarda son çare olarak ve verilen kararda özel gerekçelendirme de yapılmak suretiyle böyle bir uyarlanma yönteminin tercih edilmesi gerektiğini ifade etmektedir[857].

Uyarlama davası sonucunda verilen dar anlamda uyarlama hükmünün, taraflar arasında bir *"tasfiye ilişkisi"* doğurabilme ihtimalini de bünyesinde barındırdığının bu noktada altının çizilmesi gerekir. Gerçekten, taraflardan biri uyarlama davasını açmadan önce ihtirazi kayıtla sözleşmenin karşı tarafına bir ödeme bulunmuşsa ve hakim de uyarlamayı gerçekleştirirken davacının edim konusu olan kira bedelinin miktarını indirmek suretiyle bir uyarlama hükmü kurmuşsa, bu noktada taraflar arasında bir tasfiye ilişkisinin ortaya çıkması kaçınılmaz olacaktır[858]. Örneğin; kiracı taraf, sözleşmede kararlaştırılan ifa zamanına göre 15.08.2024 tarihinde muaccel olacak

---

[856] *"...Davacılar; 03.12.2012 tarihinde açtığı dava ile davaya konu taşınmazda 2.195 m2 lik dükkanın henüz kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulmadan bir bütün olarak davalıya kiraya verildiğini, daha sonra kat mülkiyetine geçilmesi üzerine davaya konu 45 nolu bağımsız bölümün davacılar tarafından eski ... ... Ltd. Şti'nden satın alındığını, sözleşmede kira bedelinin aylık cironun KDV hariç kısmının % 2,5'i olduğunu, bununda ortalama 9.600 TL'ye isabet ettiğini belirterek aylık kira bedelinin uyarlama yapılarak 20.000 TL olarak tespitine karar verilmesini istemiştir. Davalı; sözleşmenin başlangıcının üzerinden henüz dört yıl geçtiğini mevcut kiranın emsallerin altında olmadığını belirterek davanın reddini dilemiştir. Mahkemece, davanın kısmen kabulü ile dava tarihinden itibaren aylık kira bedelinin 15.000 TL olarak uyarlanmasına dair verilen karar, davalının temyizi üzerine Yargıtay 6. Hukuk Dairesi'nin 2015/1566-2519 esas-karar sayılı ilamı ile bozulmuş ve mahkemece bozmaya uyulduktan sonra alınan bilirkişi raporu doğrultusunda davanın kısmen kabulü ile kira bedelinin aylık 16.800 TL olarak uyarlanmasına karar verilmiş; hüküm, davalı tarafından temyiz edilmiştir. Dosyadaki yazılara, kararın bozmaya uygun olmasına ve delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına göre davalının sair temyiz itirazları yerinde değildir..."* Yargıtay 3. HD.'nin 13.02.2018 T. 2017/11550 E. ve 2018/1012 K. sayılı kararı **(E.T: 04.08.2024, Corpus).**

[857] **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 513.

[858] **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 523.

20.000 ₺'lik kira bedelini edimin muacceliyet tarihinde ihtirazi kayıtla kiralayana ödemiş ve 20.08.2024 tarihinde kira bedelinin uyarlanması (indirilmesi) için görevli ve yetkili mahkemede bir uyarlama davası açmış olsun. Böyle bir ihtimalde davaya bakan hakimin yargılamanın sonucunda kira bedelinin 15.000 ₺'ye indirilmesine karar vermesi durumunda, kararın kesinleşmesinin ardından davacı (kiracı) taraf ihtirazi kayıtla ödemiş olduğu 20.000 ₺'nin 5.000 ₺'lik kısmının iadesini açacağı bir ifa davasıyla davalıdan (kiraya verenden) talep edebilme imkanına sahip olacaktır. Öğretide, kiracı tarafın bu tür iade alacaklarına daha hızlı kavuşabilmesi adına, bedelin iadesi için açılacak olan ifa davasının uyarlama davasıyla birlikte açılması önerilmektedir[859]. Biz de kiracı tarafın, söz konusu iade talebine ivedi bir şekilde kavuşabilmesi adına böyle bir yol izleyebileceği ve hatta dava dilekçesinde; *"...mahkemeden yargılamaya konu işyeri kira sözleşmesinde öngörülen kira bedelinin aylık ... ₺'ye indirilmesi suretiyle değişen koşullara uyarlanmasına, şayet uyarlamanın kira bedelinin indirilmesi biçiminde gerçekleşmesi durumunda ihtirazi kayıtla ödemiş olduğum kira bedeli üzerinden belirlenecek iade alacağının tarafıma ödenmesine karar verilmesini talep ederim"* şeklinde kaleme alacağı bir talep sonucuyla hem işlem temelinin çökmesi sebebiyle dar anlamda uyarlama hem de iade istemlerini aynı talep sonucu içerisinde mahkemeye yöneltebileceği düşüncesindeyiz. Benzer şekilde kiraya verenin açmış olduğu bir uyarlama davasında mahkeme tarafından kira bedelinin artırılmasına hükmedilmesi, ihtirazi kayıtla ödenmesini kabul ettiği kira bedelleri bakımından kiraya veren lehine bir fark alacağının doğmasına sebebiyet verebileceğinden, söz konusu fark alacağının uyarlama davasında mahkemeye yöneltilen talep sonucunda hakimden talep

[859] **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 523; **ERDOĞAN,** Ersin, s. 148.

edilebilmesinin mümkün olduğunu kabul etmek gerekir[860]. Örneğin, davacı kiraya veren mahkemeye sunmuş olduğu talep sonucunda bu hususu; *"mahkemeden yargılamaya konu işyeri kira sözleşmesinde öngörülen kira bedelinin aylık ... ₺'ye yükseltilmesi suretiyle değişen koşullara uyarlanmasına, uyarlamanın kira bedelinde artırım şeklinde gerçekleştirilmesi halinde kiracı tarafın daha önce ihtirazi kayıtla yapmış olduğu kira bedeli ödemeleri üzerinden hesaplanacak fark alacağının tarafıma ödenmesine karar verilmesini talep ederim"* şeklinde bir istemde bulunmak suretiyle fark alacağını uyarlamayla birlikte mahkemeden talep edebilmesi mümkündür.

Son olarak belirtmek gerekir ki hakim, önüne gelen uyuşmazlığa konu bir kira sözleşmesinde ifa modalitelerinde değişiklik yapmak suretiyle dar anlamda uyarlama kararı verirken; kira konusu şeyin niteliğini, kullanım alanını, konumunu, kararlaştırılan kira bedelini etkileyebilecek şekilde ortaya çıkan imar ve ticaret değişikliklerini, kira konusu şeyin bulunduğu yerdeki emsal kira bedellerini, vergi ve amortisman giderlerindeki artışları, döviz kurunda gerçekleşen ani (ve aşırı) iniş çıkışları ve ülkeyi sarsan ciddi ekonomik krizlerin ya da yaşanan doğal afetlerden kaynaklanan ödeme esaslarının yeniden düzenlenmesini gerektirecek olayların varlığını araştırıp vardığı sonuçları bir değerlendirmeye tabi tutmalıdır[861]. Yapmış olduğu değerlendirme

---

[860] Bununla birlikte hem tasfiye hem de fark alacağının alacaklı tarafından icra takibine konu edilebilmesi için mahkemenin vermiş olduğu kararın kesinleşmiş olması gerekmektedir; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 523-524.

[861] **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 382-384. *"...O halde Mahkemece yapılacak iş; az yukarıda açıklanan uyarlama davalarında uygulanması gereken kurallar, belirtildiği şekilde tek tek ortaya konulmalı ve konularında uzman üç kişilik bilirkişi kurulundan, sözleşmenin kurulması anındaki ve dava tarihindeki tüm bu veriler, kiralananın niteliği, kullanma alanı, konumu, bölgedeki kira parasını da etkileyecek normalin üstündeki imar ve ticaret değişiklikleri, emsal kira paraları, vergi ve amortisman giderlerindeki artışlar, döviz kurlarındaki ani ve aşırı iniş ve çıkışlar ile ülkeyi sarsan ciddi ekonomik kriz veya doğal afetlere bağlı ödeme esaslarının yeniden düzenlenmesini gerektirecek olayların varlığı araştırılıp değerlendirilmek suretiyle bir rapor alınmalı ve hasıl olacak sonucuna göre dava tarihi itibariyle sözleşmedeki kira parasının uyarlanmasına karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi usul*

neticesinde hakim, TBK. m. 138 hükmünü de göz önünde bulundurarak kira sözleşmesinin ne şekilde dar anlamda değişen koşullara uyarlanması gerektiği hakkında nihai kararını verecektir.

2) Kira Sözleşmesinin Geniş Anlamda Değişen Koşullara Uyarlanması

Kira sözleşmesinin dar anlamda uyarlanması, öngörülemez nitelikteki durum değişikliklerinin kaynaklanan riskin sözleşme taraflarından birinin üzerine bırakılmaması anlamına gelir ve bu doğrultuda TBK. m. 138 hükmü çerçevesinde yargılamaya konu edilen sözleşme değişen koşullara uyarlanarak sözleşmesel risk paylaştırılmış ve taraflar açısından sözleşme adaleti ve menfaat dengesi sağlanmış olur[862]. Ancak bununla birlikte uyarlama davasına konu edilen kira sözleşmesinin sona erdirilmesi de geniş anlamda uyarlama şeklinde tabir edilen bir uyarlama türüdür. Geniş anlamda uyarlama; dar anlamda uyarlama ile bir sonuca ulaşılamayacağının anlaşılması halinde söz konusu olan hukuki bir kurumdur ve böyle bir durumda fesih hakkının kullanılması suretiyle sözleşmesel ilişki sona erdirilerek kira sözleşmesi değişen koşullara uyarlanmış olur[863].

---

ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirmiştir..." Yargıtay 3. HD.'nin 27.02.2024 T. 2023/2580 E. ve 2024/792 K. sayılı kararı **(E.T: 15.08.2024, Corpus).**

[862] **BISCHOFF,** s. 230; **ARAT,** s. 194.

[863] TBK. m. 138'de bu husus, kanun koyucu tarafından; *"...borçlu, hakimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme, bu mümkün olmadığı takdirde sözleşmeden dönme hakkına sahiptir. Sürekli edimli sözleşmelerde borçlu, kural olarak dönme hakkının yerine fesih hakkını kullanır..."* şeklinde ifade edilmiş bulunmaktadır. **BERGER/ JAUERNIG/ MANSEL/ STADLER/ STÜRNER/ TEICMANN,** s. 419; **BRAUNSCHNEIDER,** s. 275; **ZERRES,** s. 182; **DURAL,** s. 72-73; **ARAT,** s. 194; **BAYSAL,** s. 418 vd; **ANTALYA,** C. V/1-3, s. 340-341; **OĞUZMAN/ÖZ,** s. 211; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 560. Belirtmek gerekir ki sözleşmenin sona erdirilmesi suretiyle değişen koşullara uyarlanması, Roma Hukuku'nda Clausula teorisinin doğduğu zamanlardan bu yana uyarlama kurumunun asıl ve olağan sonucu olarak kabul edilen bir çözüm yöntemi olmuştur; **GÜRSOY,** s. 202.

Kira sözleşmelerinin fesih hakkının kullanılması suretiyle sona erdirilerek geniş anlamda değişen koşullara uyarlanması, dar anlamda uyarlamanın gerçekleştirilmesinin mümkün olmadığının hakim tarafından tespit edilmesi halinde gündeme gelen hukuki bir durumdur[864]. Buna göre geniş anlamda uyarlamanın gerçekleştirilmesi veya diğer bir ifadeyle sözleşmenin mağdur tarafınca fesih hakkının kullanılması suretiyle bir kira sözleşmesinin sona erdirilebilmesi için; TBK. m. 138 hükmünde öngörülen maddi uyarlama için gerekli olan koşulların somut olayda kümülatif anlamda ortaya çıkmış olması ile sözleşmenin dar anlamda uyarlanmasının mümkün olmaması hususlarının birlikte gerçekleşmiş olması gerekmektedir[865]. Dolayısıyla söz konusu iki şartın somut olayda kümülatif anlamda gerçekleşmesi durumunda, kira sözleşmesi fesih hakkının kullanılması suretiyle sona erdirilerek geniş anlamda değişen koşullara uyarlanabilecektir.

Bu noktada önemle belirtmek gerekir ki kira sözleşmesinin geniş anlamda değişen koşullara uyarlanması bakımından dikkat edilmesi gereken nokta, yargılamaya konu edilen kira sözleşmesinin bizzat hakimin kendisi tarafından sona erdirilemeyeceği hususudur[866]. Zira kanaatimizce hakimin bu husus bakımından görevi, yalnızca, mağdur

---

[864] **ARAT,** s. 194; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 560; **ANTALYA,** C. V/1-3, s. 340; **OĞUZMAN/ÖZ,** s. 209-210. BAYSAL'a göre ise; sözleşmenin sona erdirilmesi suretiyle geniş anlamda değişen koşullara uyarlanması, yalnızca sözleşmenin ifasının mağdur taraftan dar anlamda uyarlamayla bile olsa beklenemeyeceğinin anlaşılması durumunda söz konusu olur; dolayısıyla ifanın mağdur taraftan beklenemezliği geniş anlamda uyarlamanın son derece etkili bir şart olarak öne çıkmaktadır; bkz. **BAYSAL,** s. 419. Aynı zamanda bkz. **KRÜGER,** s. 1816.

[865] **BAYSAL,** s. 419. Dar anlamda uyarlamanın mümkün olmaması, aşırı ifa güçlüğü halini ortadan kaldıracak değişikliğin gerçekleştirilebilmesinin hukuki ve maddi açıdan mümkün olmamasından kaynaklanabileceği gibi, söz konusu değişikliğe sözleşmenin diğer tarafının katlanmasının beklenemez bir nitelik göstermesinden de kaynaklanabilir; **OĞUZMAN/ÖZ,** s. 211.

[866] Aynı görüşte bkz. **OĞUZMAN/ÖZ,** s. 210; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 561. Benzer görüşte bkz. **BAYSAL,** s. 418 vd. Hakimin bizzat kendisinin sözleşmenin sona erdirmek suretiyle geniş anlamda uyarlama kararı verebileceği yönündeki görüşler için bkz. **ARAT,** s. 194; **YILDIRIM,** Ahmet Cemil, Sözleşme Ekonomisinin Bozulmasıyla İlgili Kuramların Türk Hukukundaki Uygulamaları ve Yeni Türk

tarafın[867] sözleşmeyi sona erdirmeye yönelik fesih hakkını kullanabileceğini tespit etmekten ibarettir[868]. Dolayısıyla, bir kira sözleşmesi bakımından dar anlamda uyarlamanın sağlanabilmesinin mümkün olmaması sebebiyle mağdur tarafın fesih yenilik doğuran hakkını kullanabileceğinin hakim tarafından tespit edilmesinin akabinde söz konusu taraf fesih hakkını kullanarak yargılamaya konu kira sözleşmesini sona erdirirse, öğretide *"sıfıra uyarlama"* şeklinde isimlendirilen geniş anlamda uyarlama gerçekleştirilmiş olacaktır[869]. Son olarak belirtmek gerekir ki TBK. m. 138 hükmünde fesih hakkının kullanılabileceği süreye ilişkin herhangi bir düzenleme mevcut olmadığı için; hakimin kira sözleşmesinin dar anlamda uyarlamanın mümkün olmadığına ilişkin verdiği tespit kararının kesinleşmesinin ardından mağdur taraf,

---

Borçlar Kanunu'nda Aşırı İfa Güçlüğü, Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 7, S. 1, Y. 2012, s. 90.

[867] Öğretide bizim de katıldığımız BAYSAL'ın görüşüne göre sözleşmeyi geniş anlamda uyarlayabilme imkanına sahip olan taraf mağdur taraftır ve bu kimse duruma göre uyarlama davasını açan davacı taraf olabileceği gibi davalı taraf da olabilir; **BAYSAL,** s. 419. OĞUZMAN/ÖZ ise, söz konusu hakkı kullanabilme muhtariyetine sahip olan kimseyi *"aşırı ifa güçlüğüne uğrayan taraf"* şeklinde isimlendirmektedir; **OĞUZMAN/ÖZ,** s. 209-210. GÜMÜŞ'e göre, sözleşmeyi sona erdirmeye yönelik yenilik doğuran hakkı (kira sözleşmeleri için fesih hakkını) kullanabilme imkanına sahip olan taraf, *"kural olarak"*, dar anlamda uyarlama sonucunda sözleşmesel risk dağılımından olumsuz anlamda etkilenen davacı taraftır; ancak bununla birlikte yazara göre bazı istisnai durumlarda davalı tarafın da geniş anlamda uyarlama hakkını kullanmak suretiyle sözleşmeyi sona erdirebilmesi mümkündür; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 561. Öğretide bazı yazarlar ise *"yalnızca mahkemeden uyarlama talebinde bulunan tarafın"* geniş anlamda uyarlama imkanına sahip olduğu görüşündedir; bkz. **ANTALYA,** C. V/1-3, s. 341.

[868] OĞUZMAN/ÖZ'e göre; TBK. m. 138 düzenlemesinin lafzına göre, borçlu (mağdur) tarafın mahkeme dışı bir beyanla da geniş anlamda uyarlama hakkını kullanabileceğini, diğer bir ifadeyle dönme veya fesih yoluyla tarafı olduğu sözleşmeyi sona erdirebileceğini kabul etmek gerekir; zira *"bir tereddüt halinin söz konusu olması durumunda bir hakkın kullanılmasını kolaylaştıran yorumun tercih edilmesi gerektiği kuralı"* doğrultusunda, sözleşmeden dönmeye veya sözleşmenin feshine ilişkin olan bildirimin mahkeme dışında da geçerli sonuç doğuracağının kabul edilmelidir; **OĞUZMAN/ÖZ,** s. 210.

[869] Bununla birlikte davacı tarafın mahkemeye iletmiş olduğu talep sonucunda yalnızca dönme veya fesih isteminde bulunmuş olması durumunda, yargılamayı yürüten hakimin dar anlamda uyarlamanın gerçekleştirilebilmesinin mümkün olduğu kanaatine varması halinde bile kendiliğinden bir dar anlamda uyarlama hükmü kurabilmesi mümkün değildir. Zira böyle bir ihtimalde hakimin davanın reddine karar vermesi gerekir; **OĞUZMAN/ÖZ,** s. 210.

dürüstlük kuralına aykırılık teşkil etmemesi koşuluyla, dilediği zaman fesih hakkını kullanabilme imkanına sahiptir[870].

D) Kira Sözleşmesinin Uyarlanması Davalarında Denkleştirme Bedeli Ödeme Yükümlülüğü

Hakimin kira sözleşmesini değişen koşullara uyarlaması durumunda yükümlülükten kurtulan veya yükümlülüğü hafifleyen sözleşme tarafının karşı tarafın mağduriyetini giderecek bir bedel ödemesi gerekip gerekmediği meselesinin de bu noktada tartışılması gerekir.

Bu doğrultuda öğretideki hakim görüş, sözleşme ister dar anlamda ister geniş anlamda uyarlanmış olsun[871], uyarlama faaliyeti lehine gerçekleşen tarafın karşı tarafa bir *"denkleştirme bedeli"* [872] ödemesi gerektiği yönündedir [873]. Örneğin bir kira sözleşmesinin dar anlamda uyarlanmasının mümkün olmaması durumunda sözleşmenin geniş anlamda uyarlanmasıyla yükümlülükten kurtulan kiracı tarafın bu noktada kiralayan tarafa bir denkleştirme (hakkaniyet) bedeli ödemesi durumu söz konusu olabilir. Zira sıfıra uyarlama şeklinde tabir edilen fesih veya dönme hakkının

[870] Öğretide GÜMÜŞ de fesih (veya dönme) hakkının TMK. m. 2/1'de düzenlenen dürüstlük kuralına uygun bir müddet içerisinde kullanılmaması halinin fesih hakkının kullanılmasından feragat anlamı taşıyacağı görüşündedir; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 561.

[871] Belirtmek gerekir ki ARAT; ortaya çıkabilecek dengesiz risk dağılımının önlenmesi amacıyla karşı tarafa ödenecek olan *"tazminatın"* yalnızca sözleşmenin geniş anlamda uyarlanması sonucunda gündeme gelebileceğini kabul etmektedir, bkz. **ARAT,** s. 195.

[872] Öğretide bazı yazarlarca bu bedeli tanımlamak için tazminat tabiri kullanılmaktadır, bkz. **GÜRSOY,** s. 203; **ARAT,** s. 195-196. Ödenecek bedelin tazminat olarak tanımlanmasının yanıltıcı olabileceği ve bunun yanı sıra böyle bir kabulün uyarlamanın anlamını tamamen ortadan kaldırabileceği yönünde bkz. **BAYSAL,** s. 428.

[873] **BAYSAL,** s. 428 vd; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 516. SEROZAN, bu noktada bir hakkaniyet bedelinin söz konusu olabileceğinden bahsetmektedir; **SEROZAN,** s. 354. ANTALYA ise; sözleşmenin uyarlanmasının ardından yükümlülükten kurtulan veya yükümlülüğü azalan tarafın sözleşmenin karşı tarafına *"telafi bedeli"* adı altında bir ödeme yapabileceğini, ancak yapılacak söz konusu ödemenin *"hakkaniyet bedeli"* şeklinde isimlendirilmesinin yanlış olduğu görüşündedir; **ANTALYA,** C. V/1-3, s. 339.

kullanılması sonucunda sözleşmenin sona ermesi şeklinde gerçekleşen geniş anlamda sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması, uyarlama davası aleyhine sonuçlanan taraf açından oldukça ağır sonuçlar doğurmaktadır. İşte böyle bir ihtimal bakımından karşı tarafa bir denkleştirme bedelinin ödenebileceğinin kabul edilmesi durumunda ortaya çıkacak ağır sonuçlar karşısında riskin dengeli bir biçimde paylaştırılması suretiyle taraflar arasındaki menfaat dengesi sağlanmış olacaktır[874].

E) Kira Uyarlama Davalarında Hakimin Kuracağı Uyarlama Hükmü

1) Hakimin Kuracağı Uyarlama Hükmünün Yargılamaya Konu Edilen Kira Sözleşmesine Etkisi

Yenilik doğuran (inşai) bir karar olarak nitelendirdiğimiz hakimin dar veya geniş anlamda vereceği uyarlama hükmünün hangi tarihten itibaren kira sözleşmesinin içeriğini değiştireceği hususunun da araştırma konusu kapsamında bir değerlendirmesinin yapılması gerekmektedir. Öğretide bizim de kabul ettiğimiz hakim görüşe göre; hakimin vereceği uyarlama kararı, *"hükmün kesinleşme anından daha önceki bir tarihten yani işlem temelinin çöktüğü andan itibaren başlamak suretiyle, ileriye etkili olacak şekilde"* hüküm ve sonuçlarını doğuracaktır[875]. Bir başka ifadeyle kanaatimizce hakimin vereceği uyarlama kararının, işlem temelinin çökmüş sayılabilmesi için TBK. m. 138 hükmü uyarınca somut olayda mevcut olması gereken tüm koşulların gerçekleştiği an itibariyle hüküm ve sonuçlarını doğuracağının kabulü, bu noktada işin yapısına ve pratik ihtiyaçlara çok daha uygun bir yaklaşım olacaktır. Bu

[874] **ARAT,** s. 195; **BAYSAL,** s. 428.

[875] **GÜRSOY,** s. 177; **SCHWARZ,** s. 201; **BAYSAL,** s. 393-394; **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 547; **ALTOP,** s. 65; Aksi görüşte bkz. **TİLE,** s. 265; yazara göre, açılan bir uyarlama davasında hakimin sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin vermiş olduğu hükmün kesinleşmesiyle birlikte uyarlamanın hüküm ve sonuçları da doğmuş olacaktır.

noktada meseleyi bir örnek üzerinden somutlaştırarak açıklamaya çalışmanın, konunun daha iyi anlaşılmasına yardımcı olacağı kanaatindeyiz:

Örneğin, bir konut kira sözleşmesinin kiracı tarafı 13.08.2024 tarihinde sözleşmede kararlaştırılan kira bedelinin indirilmesi talebiyle görevli ve yetkili mahkemede bir uyarlama davası açmış olsun. Her ne kadar uyarlama davası 13.08.2014 tarihinde açılmış olsa da TBK. m. 138 hükmünde işlem temelinin çökmüş sayılabilmesi için somut olay bakımından gerçekleşmesi gereken koşulların tümü davanın açılmasından önceki bir tarih olan 12.06.2023 tarihinde gerçekleşmiş olabilir. Böyle bir durum açısından bizim kabul ettiğimiz görüş çerçevesinde bir değerlendirme yapılacak olursa kanaatimizce hakimin yargılama sonucunda kuracağı uyarlama kararının; davanın açıldığı tarih olan 13.08.2024 tarihinden itibaren değil, uyarlama için gerekli olan koşulların gerçekleştiği 12.06.2023 tarihinden itibaren ileriye yönelik olarak hüküm ve sonuçlarını doğurması gerekecektir.

Buna karşılık, özellikle kira sözleşmesinin değişen koşullara uyarlanması için açılan davalarda Yargıtay'ın, kanaatimizce isabetsiz bir şekilde hakimin uyarlamaya ilişkin vermiş olduğu kararının TBK. m. 138 hükmünde düzenlenen maddi uyarlama koşullarının tümünün gerçekleştiği tarihten değil, davanın açıldığı tarihten itibaren ileriye etkili olarak hüküm ve sonuç doğurması gerektiğini kabul ettiği gözlenmektedir[876]. Yüksek Mahkeme'nin bu konu bakımından sergilemiş olduğu söz

[876] *"... Ayrıca davacı eldeki davada 01.07.2009 tarihinden itibaren uyarlama talebinde bulunmuş, mahkemece de bu tarihinden geçerli olmak üzere uyarlamaya karar verilmiştir. Oysaki davacı bu davayı 20.02.2012 tarihinde açmış olup, mahkemece, 01.09.2009 tarihinden itibaren kiranın uyarlanmasına karar verilmiş olmakla dava tarihinden önceki bir dönemden başlamak üzere uyarlamaya hükmedilmiştir. Her davada açıldığı tarihteki koşullara göre değerlendirilme yapılması zorunluluğu vardır. Geçmişe dönük olarak doğmuş kira alacağının indirilmesi şeklinde uyarlama istenemeyeceğinden de Mahkemece davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm verilmesi doğru değildir..."* Yargıtay 6. HD.'nin 28.04.2014 T. 2013/13871 E. ve 2014/5361 K. sayılı kararı **(E.T: 10.09.2024, Corpus).** *"...Mahkemece dava tarihi itibarıyla geçmişe yönelik kira uyarlama talebinin ve kira bedelinden muaf*

konusu yaklaşımının istisnasını "*borçlunun uyarlama talebini saklı tutmak suretiyle ifada bulunmuş olması hali"* oluşturmaktadır[877]. Zira böyle bir ihtimalde *"dava tarihinden önceki bir süreçte"* borçlu tarafın sözleşmenin karşı tarafına ihtirazi kayıtla ifa etmiş olduğu edimler bakımından da hakimin uyarlama hükmü kurabilmesi mümkündür. Dolayısıyla bu durumda hakimin kuracağı kira bedelinin indirilmesine ilişkin bir uyarlama hükmü, davanın açılmasından daha önceki zaman dilimine tekabül eden bir tarih olan ihtirazi kayıtla ödeme anından itibaren ileriye etkili olarak hüküm ve sonuç doğuracaktır.

2) Kira Uyarlama Davasında Hakimin Kuracağı Uyarlama Hükmüne Karşı Başvurulabilecek Kanun Yolları

Taraflar arasındaki kira ilişkisinden doğan uyarlama davalarında, hakimin yargılama sonucunda kuracağı uyarlama hükmünün istinaf ve temyiz incelemesine tabi olup olmadığının belirlenmesi ve bunun yanı sıra mezkur yollara başvurabilmek için HMK.'nın ilgili maddelerinde düzenlenen parasal sınırın ne şekilde tespit edilmesi gerektiğinin açıklığa kavuşturulması son derece elzemdir. Genel anlamda ilk derece mahkemelerinin vermiş oldukları kararlara karşı istinaf kanun yoluna başvuru usulü HMK.'nın 341 ila 360. maddeleri arasında düzenlenmiş bulunmaktadır. Bu doğrultuda HMK. m. 341/2 hükmü uyarınca; *"Miktar veya değeri üç bin Türk lirasını geçmeyen malvarlığı davalarına ilişkin kararlar kesindir. Ancak manevi tazminat davalarında verilen kararlara karşı, miktar veya değere bakılmaksızın istinaf yoluna*

---

tutulma talebinin reddine karar verilmesi doğru ise de terditli olarak talep edilen kira sözleşmesinin uzatılması talebine yönelik inceleme yetersizdir..." Yargıtay 3. HD.'nin 20.09.2018 T. 2017/3282 E. ve 2018/8795 K. sayılı kararı **(E.T: 10.09.2024, Corpus).** Ayrıca bkz. *"...TBK'nın 138. maddesine dayalı olarak açılan sözleşmenin uyarlanması davası geleceğe etkili inşai dava niteliğinde olup, davacının geçmişe dönük geçiş hakkı bedeli talebi yerinde olmadığından, mahkemece bu istemin reddine karar verilmesi isabetli olmuştur..."* Yargıtay 23. HD.'nin 15.12.2020 T. 2018/852 E. ve 2020/4306 K. sayılı kararı **(E.T: 10.09.2024, Corpus).**

[877] **GÜMÜŞ,** Uyarlama, s. 555 vd.

başvurulabilir." Önemle belirtmek gerekir ki madde hükmünde bahsi geçen *"malvarlığı hakkına ilişkin olan davalar"* bakımından istinaf parasal sınırı, her yıl yeniden değerleme oranında güncellenmektedir ve bu doğrultuda 01.01.2024 - 31.12.2024 tarihleri arasındaki istinaf parasal sınırı 28.250 ₺'dir. Kanaatimizce kira sözleşmesinin değişen koşullara uyarlanması talebiyle açılan davalar kişilerin malvarlığı haklarını ilgilendirdiğinden, mezkur parasal sınırın üzerinde olmaları kaydıyla, kira uyarlama davalarında kurulan hükümlerin istinaf incelemesine tabi tutulabilmesi mümkündür.

Medeni yargılama hukukunda, davacı ve davalı tarafların, bölge adliye mahkemesi hukuk dairelerinin vermiş olduğu kararlara karşı temyiz yoluna başvurulabilme imkanları da bulunmaktadır[878]. Zira HMK. m. 361/1 hükmünde bu husus; *"Bölge adliye mahkemesi hukuk dairelerinden verilen temyizi kabil nihai kararlar ile hakem kararlarının iptali talebi üzerine verilen kararlara karşı tebliğ tarihinden itibaren iki hafta içinde temyiz yoluna başvurulabilir"* şeklinde kanun koyucu tarafından düzenlenmiş bulunmaktadır. Bu noktada kira sözleşmesine ilişkin açılan uyarlama davalarının temyiz incelemesine tabi olup olmadığı ve ayrıca bu tür davalar bakımından temyiz parasal sınırının ne şekilde tespit edileceği hususlarının açıklığa kavuşturulması büyük önem arz etmektedir. HMK.'nın 362/1'in b bendi uyarınca bölge adliye mahkemesinin vermiş olduğu; *"Kira ilişkisinden doğan ve miktar veya değeri itibarıyla temyiz edilebilen alacak davaları ile kira ilişkisinden doğan diğer davalardan üç aylık kira tutarı temyiz sınırının üzerinde olanlar hariç olmak üzere 4 üncü maddede gösterilen davalar ile (23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunundan doğup taşınmazın aynına ilişkin olan davalar hariç) özel kanunlarda sulh hukuk mahkemesinin görevine girdiği belirtilen davalarla ilgili kararlar"* temyiz

[878] Belirtmek gerekir ki; HMK. m. 361/2 hükmüne göre; hukuki yararının bulunması koşuluyla, davada haklı çıkmış olan tarafın da temyiz kanun yoluna başvurabilme imkanı bulunmaktadır.

incelemesine tabi değildir. Bahsi geçen düzenleme çerçevesinde kira uyarlama davaları bakımından bir değerlendirme yapmak gerekirse; inşai dava olarak nitelendirdiğimiz kira sözleşmesinin uyarlanması davalarının bir alacak davası olarak kabul edilemeyeceği gerçeği karşısında, bu tür davalar açısından temyiz parasal sınırının üç aylık kira bedeli üzerinden hesaplanması gerekmektedir[879]. Daha başka bir ifadeyle, HMK.'nın açık hükmü uyarınca kira uyarlama davaları temyizi kabil olmayan davalar kapsamında değerlendirmemeli ve dolayısıyla görevli sulh hukuk mahkemesinde açılan davada yargılamaya konu kira sözleşmesinden doğan üç aylık kira bedeli toplamının 01.01.2024-31.12.2024 tarihleri arasında geçerli temyiz parasal sınırı olan 378.290 ₺'nin üzerinde olması durumunda hakimin vermiş olduğu hükmün temyiz yargılamasının konusunu oluşturabileceği kabul edilmelidir. Belirtmek gerekir ki yakın tarihte vermiş olduğu bir kararında, Yargıtay'ın da mezkur konuya yaklaşımının bu yönde olduğu görülmektedir[880].

Son olarak kira uyarlama davası bakımından yapılan yargılama sonucunda hakim tarafından kurulan hükmün temyiz kanun yolu aşamasındaki denetiminin ne şekilde yapılması gerektiğinin de bu noktada incelenmesi gerekir. Bu bağlamda yapılacak temyiz yargılamasında, Yargıtay'ın uyarlamaya konu edilen edim yönünden bir denetim yapabilmesi mümkün değildir; Yüksek Mahkeme bu noktada yalnızca hukukilik denetiminde bulunabilir[881]. Zira hüküm, yalnızca davaya bakmakla görevli

[879] **ERDOĞAN,** Ersin, s. 152-153.

[880] *"...Açıklanan bu kanun hükümleri uyarınca; temyiz edilen hükmün verildiği tarihte temyiz (kesinlik) sınırı 107.090TL olup, uyuşmazlığa konu kira ilişkisinden doğan iş bu davada üç aylık kira tutarı, bu sınırın altındadır. Temyiz kabiliyeti olmayan kararların temyiz istemleri hakkında, 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 366'ncı maddesi atfiyla aynı Kanunun 352'nci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi uyarınca Yargıtay tarafından temyiz isteminin reddine karar verilebilir. Hal böyle olunca, davacı vekilinin temyiz isteminin reddine karar vermek gerekmiştir..."* Yargıtay 3. HD.'nin 15.09.2022 T. 2022/4701 E. ve 2022/6563 K. sayılı kararı **(E.T: 13.09.2024, Corpus).**

[881] **ERDOĞAN,** Ersin, s. 153.

ilk derece mahkemesi olan sulh hukuk mahkemesince ve bölge adliye mahkemesince incelenip değerlendirilebilir; Yargıtay ise yalnızca uygulanan kanun hükmünün yanlış yorumlandığı veya yargılamada usul hukuku bakımından bir hata yapıldığı gerekçeleriyle hükmü inceleyip müdahalede bulunabilme imkanına sahiptir[882].

[882] **ERDOĞAN**, Ersin, s. 153-154. Her ne kadar Yargıtay'ın temyiz incelemesi esnasında hükmün içeriğine müdahale edebilme imkanı bulunmasa da bazı kararlarında, *"son derece isabetsiz olarak"*, hükmün içeriğine müdahale oluşturacak şekilde bozma kararı verdiği gözlenmektedir: *"...Dava, taraflar arasında arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin uyarlanması istemine ilişkindir. Hükme esas alınan bilirkişi kurulu raporunda, paylaşım yapılması ile ilgili hesaplamada bina sözleşmede belirtilen ... kat üzerinden yapılsa idi, ... normal kata toplam ... daire yapılacak ve ... dairenin %40'ı olan ... dairenin arsa sahibine verilmesi gerekecek iken, ancak Belediye'ce normal kat sayısının ...'e düşürülmesi sebebiyle ... adet daire yapıldığı doğru olarak tespit edildiğine göre; aynı raporda ... dairenin %40'ı olan …,... dairenin arsa sahibine verilmesi gerektiği sonucuna varılması ve bu oran üzerinden mahkemece uyarlama yapılması gerekirken, " ... daire % 40 oranına isabet ederse ... daireye ...,56 daire isabet eder "sonucuna varan bilirkişi raporuna itibar edilerek, bu hesap hatasına dayalı olarak yazılı şekilde hüküm kurulması doğru olmamıştır..."* Yargıtay 23. HD.'nin 14.02.2013 T. 2012/6174 E. ve 2013/850 K. sayılı kararı **(E.T: 13.09.2024, Corpus).**

SONUÇ

"Ahde vefa ilkesi" Roma Hukuku'ndan bu yana hukuk sistemlerinin temel prensiplerinden bir tanesi oluşturmaktadır. Bahsi geçen ilkeye göre taraflar, kurmuş oldukları sözleşmeyle yüklendikleri edimleri, ilerleyen süreçte koşullar ne şekilde değişirse değişsin, yerine getirmek durumundadır. Her ne kadar temel prensip bu yönde olsa da özellikle sürekli edimli sözleşmeler bakımından söz konusu ilkenin mutlak ve sert bir biçimde uygulanması, ilerleyen süreçte öngörülemeyen durum değişikliklerinin yaşanması durumunda tarafların yükümlülüklerinin beklenmedik biçimde artmasına, bunun bir sonucu olarak da taraf menfaatlerinin bozulmasına ve sözleşme adaleti ilkesinin önemli ölçüde sarsılmasına yol açmaktadır. Roma felsefesi ve Katolik kilisesi tarafından kaleme alınan ve glassatörler tarafından geliştirilen *"Clausula Rebus Sic Stantibus"* ilkesiyle sözleşme adaletinin bozulması tehlikesini içerisinde barındıran bu durumun önüne geçilmeye çalışılmış; mezkur ilkeyle ancak koşullar değişmediği müddetçe tarafların sözleşmedeki hükümlerle bağlı olacağı, dolayısıyla eğer koşullar değişmişse sözleşmenin kendiliğinden sona ereceği görüşü benimsenmiş bulunmaktadır. Özellikle Birinci Dünya Savaşı esnasında ve sonrasında Clausula teorisi öğretiyi bir hayli meşgul etmiş, bununla birlikte bahsi geçen teorinin ortaya çıkan hukuka aykırı durumları ortadan kaldırmaya yetecek bir teori olup olmadığı meselesi tartışmaya açılmıştır. Bu durumun bir sonucu olarak da değişen koşullar karşısında tarafların yükümlülüklerinin beklenmedik bir biçimde artması halinde nasıl bir yöntem izlenmesi gerektiğine ilişkin çeşitli görüşler öne sürülmüş ve bu görüşlerden bir tanesi Alman Hukuku'nda doğup gelişen ve BGB. m. 313 düzenlemesinde yerini bulan işlem temeli teorisi olmuştur.

Oertmann tarafından ortaya atılan ve Windscheid'ın görüşünün geliştirilmiş hali olan işlem temelinin çökmesi teorisi, sözleşmelerin değişen koşullara uyarlanması bakımından kapsamlı bir çözüm önerisi getiren tek teori olmuştur. Alman Hukuku'nda

çok sayıda taraftar bulan söz konusu teoriye göre*; "tarafların sözleşmeyi kurduğu esnada mevcut olan, sözleşmenin karşı tarafınca bilinen ve şikayet edilmeyen tasavvurlarla, tarafların mevcudiyetini kabul ettiği ya da ilerleyen süreçte ortaya çıkacağı bilinen koşullara yönelik genel tasavvurlar işlem temelini oluşturur."* Sözleşmenin kurulmasının ardından meydana gelen durum değişiklikleri sözleşmenin kurulması aşamasında mevcut olan koşullarda bir eksilmeye sebep olursa işlem temelinin çökmüş olduğu kabul edilir ve bu durumun bir sonucu olarak da sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması veya sona erdirilmesi söz konusu olur.

İşlem temelinin çökmesi teorisi, esasen, üst bir kavram olarak nitelendirilebilir. Buna göre söz konusu üst kavramın kapsamına aşırı ifa güçlüğü, edimler arası dengenin bozulması ve amacın boşa çıkması halleri girmektedir. İşlem temeli teorisi baz alınarak düzenlenen ve Türk Hukuku'nda sözleşmelerin değişen koşullara uyarlanmasına ilişkin genel düzenleme olarak kabul edilen TBK. m. 138 hükmünün başlığı da kanun koyucu tarafından, isabetsiz olarak, *"aşırı ifa güçlüğü"* şeklinde tespit edilmiştir. Belirtmek gerekir ki aşırı ifa güçlüğü halinin işlem temelinin çökmesi teorisinin görünüm türlerinden biri olduğu gerçeği karşısında kanun koyucunun uyarlamaya ilişkin genel düzenleme olan bir madde hükmünün başlığını bu şekilde belirlemesi yerinde bir tercih olmamış, böyle bir yaklaşım uyarlama kurumunun *"kapsayıcılığından uzaklaşılmasına"* yol açmıştır.

Sözleşmelerin değişen koşullara uyarlanabilmesi için *"genel bir rehber"* niteliğinde olan TBK. m. 138 hükmü, uyarlamanın hem dar hem de geniş anlamda gerçekleşebilmesi için birtakım koşulların somut olayda kümülatif anlamda gerçekleşmiş olması şartını aramaktadır. Bir başka ifadeyle aşırı ifa güçlüğü içerisinde olan mağdur (borçlu) tarafın TBK. m. 138 hükmü ile kendisine tanınan uyarlama talebinde bulunabilmesi için madde hükmünde öngörülen koşulların somut olayda

birlikte gerçekleşmiş olması şarttır. Kanun koyucunun madde düzenlemesinde yer verdiği söz konusu koşullar; sözleşmenin kurulmasının ardından olağanüstü ve öngörülemez nitelikte durum değişikliklerinin yaşanmış olması, söz konusu durum değişikliklerinin borçlu taraftan kaynaklanmamış olması, borçlu taraftan ifanın talep edilmesinin dürüstlük kuralı gereğince beklenilemez olması ve borcun ifa edilmemiş ya da uyarlama hakkı saklı tutularak ifa edilmiş olması şeklinde sıralanabilir. Bununla birlikte, öğretide, genel anlamda sözleşmelerin uyarlanmasından önce bir yeniden müzakere talebinde bulunulmasının taraflara bir borç veya ödev olarak dayatılmasının gerekli olup olmadığı tartışılmaktadır. Biz özellikle kira sözleşmeleri açısından uyarlamadan önce yeniden müzakere talebinde bulunulmasının taraflara bir ödev olarak dayatılamayacağı kanaatini taşımaktayız. Zira böyle bir dayatma, ödevin gereğinin yerine getirilmemesi durumunda ilgili tarafın uyarlama davasını açma hakkından yoksun bırakılmasına yol açacak, bu da Anayasal bir hak olan adil yargılanma hakkının zedelenmesi sonucunu doğuracaktır.

Kira sözleşmesinin değişen koşullara uyarlanması açısından, biraz önce bahsedilen işlem temelinin çökmesi türlerinden birisi olan *"edimler arasındaki dengenin bozulması hali"* söz konusu olur. Sözleşmenin kurulmasının ardından yaşanan öngörülemez nitelikteki durum değişiklikleri sonucunda edimler arasındaki dengenin bozulduğu ve böyle bir durumun işlem temelinin çökmesine sebep olduğu iddiasında olan sözleşme tarafı, bir uyarlama davası açmak suretiyle hakimden sözleşmenin değişen koşullara uyarlanmasını talep eder. Bu noktada kanaatimizce, TBK. m. 138'in açık hükmü uyarınca, sözleşmenin mağdur tarafının, kendisine tanınan ve yenilik doğuran bir hak olarak nitelendirilmesi gereken uyarlama hakkını mahkemeye başvurmaksızın tek taraflı bir irade beyanıyla kullanmak suretiyle tarafı olduğu kira sözleşmesini değişen koşullara uyarlayabilmesi mümkün olmayacaktır. Bir başka ifadeyle sözleşmenin mağdur tarafının böyle bir durumda uyarlama talebini bu konuda

yetkili ve görevli olduğu kabul edilen mahkemeye yöneltmesi gerekecektir. Dolayısıyla bu noktada yalnızca mağdur tarafın açmış olduğu bir uyarlama davası çerçevesinde kira sözleşmesinin dar veya geniş anlamda değişen koşullara uyarlanmasından bahsedilebilecektir. Buna göre, açılmış olan bir uyarlama davasında, hakim tarafından yürütülen yargılama neticesinde, uyuşmazlığa konu kira sözleşmesinin ifa modalitelerinde veya (kısaltılması veya uzatılması şeklinde) süresinde değişiklik yapılması dar anlamda uyarlama olarak isimlendirilmektedir ve böyle bir ihtimalde kira sözleşmesi ayakta tutularak bozulan işlem temelinin yeniden tesis edilmesi suretiyle taraflar arasındaki sözleşme adaleti ile menfaat dengesi sağlanmış olacaktır. Elbette her durumda sözleşmenin ayakta tutularak değişen koşullara uyarlanması mümkün olmayabilir; böyle bir ihtimalin söz konusu olması durumunda ise kira sözleşmesinin geniş anlamda uyarlanması gündeme gelecektir. Geniş anlamda uyarlama öğretide sıfıra uyarlama şeklinde de isimlendirilir ve bu uyarlama türünde TBK. m. 138 hükmü gereğince kira sözleşmesi mağdur tarafın fesih hakkını kullanması suretiyle sona erdirilir. Böyle bir ihtimalde hakimin görevi, yalnızca, kira sözleşmesinin mağdur tarafının geniş anlamda uyarlama hakkını kullanabileceğini tespit etmekten ibarettir. Belirtmek gerekir ki geniş anlamda uyarlama kira sözleşmesinin ortadan kaldırılması gibi ağır bir sonuç doğurmasından dolayı kanaatimizce son çare (Ultima Ratio) olarak başvurulması gereken bir uyarlama türüdür. Bir başka ifadeyle geniş anlamda uyarlama, dar anlamda uyarlamayla işlem temelinin yeniden tesis edilmesi imkanının mevcut olmadığı durumlarda devreye girecek bir uyarlama çeşidi olarak kabul edilmelidir. Böyle bir durumda dar anlamda uyarlamayla sağlanamayan taraflar asındaki edim ve menfaat dengesi son çare olarak geniş anlamda uyarlamayla yani kira sözleşmesinin feshedilerek ortadan kaldırılması suretiyle gerçekleştirilmeye çalışılacaktır.

Uyarlama davasını yürüten hakimin dava konusu kira sözleşmesinin değişen koşullara uyarlanması noktasında kararını verirken dikkate alması gereken bazı hususlar

bulunmaktadır. Buna göre hakim uyarlamayı dürüstlük kuralı çerçevesinde sözleşmenin mağdur tarafının menfaatine en uygun şekilde gerçekleştirmek durumundadır. Bir başka ifadeyle hakim, dar anlamda uyarlama bakımından, sözleşmenin mağdur (davacı) tarafının menfaatine en uygun şekilde ifa modalitelerinde değişikliğe gitmek ya da sözleşmenin süresini uzatmak veya kısaltmak suretiyle bir uyarlama hükmü kurmalıdır. Dar anlamda uyarlamayla menfaat dengesinin ve sözleşme adaletinin sağlanmasının mümkün olmaması halinde ise, mağdur taraf, dilerse kendisine tanınmış olan fesih hakkını kullanmak suretiyle kira sözleşmesini geniş anlamda değişen koşullara uyarlayacaktır. Bu noktada önemle altının çizilmesi gerekir ki hakim, uyarlama kararını verirken mağdur tarafın menfaatlerinin bu denli gözetilmesinin yanında, sözleşmenin diğer tarafının da haklı beklentilerine olabildiğince yaklaşmasını sağlamakla da yükümlüdür.

Önemle belirtmek gerekir ki TBK. m. 138'in açık hükmü gereğince mağdur tarafa tanınan uyarlama hakkı mutlaka görevli ve yetkili mahkemede bir uyarlama davası açmak suretiyle kullanılması gerekir ve ayrıca bu dava nitelik itibariyle tespit veya eda davası değil inşai bir davadır. Hukuki niteliği bu şekilde belirlenen mezkur davanın açılacağı görevli ve yetkili mahkeme ise HMK.'da yer alan yargılama hukukuna ilişkin genel hükümler çerçevesinde belirlenecektir. Buna göre HMK. m. 4'ün açık hükmü uyarınca kira uyarlama davalarında görevli mahkemenin, sulh hukuk mahkemesidir. Kira uyarlama davasında yetkili mahkeme ise TBK. m. 89/1, HMK. m. 6 ve m. 10 hükümleri göz önünde bulundurulmak suretiyle somut olayın özelliklerine göre tespit edilmesi gerekmektedir.

Yapılan çalışmada, öğretide ve uygulama var olan tartışmalara yeni bir soluk getirmek ve uygulamada ortaya çıkan hukuka aykırı kararların önüne geçebilmek amacıyla, kira sözleşmesinin değişen koşullara uyarlanması davasının medeni yargılama

hukuku çerçevesinde bir değerlendirmesi de yapılmış bulunmaktadır. Bu bağlamda bahsi geçen değerlendirmeler doğrultusunda ulaştığımız sonuçlara değinmek gerekirse; öncelikle yargılama giderlerinin hesaplanması hususunda hem ilk derece mahkemeleri hem de Yargıtay bakımından yukarıda *"Kira Sözleşmesinin Uyarlanması Davalarında Ortaya Çıkan Yargılama Giderlerinin Hesaplanması"* başlığı altında getirdiğimiz çözüm önerileri doğrultusunda bir görüşün benimsenmesi, kanaatimizce bu noktada taraf menfaatlerinin dengelenmesine ve yaşanabilecek hukuka aykırılıkların önüne geçilmesine son derece yardımcı olacaktır. Bununla birlikte kira uyarlama davalarında da geçerli olan taleple bağlılık ilkesi çerçevesinde; mağdur tarafın kira sözleşmesinin dar ve geniş anlamda değişen koşullara uyarlanması taleplerini terditli (kademeli) bir biçimde ileri sürülebilme imkanına sahip olduğunun da bu noktada kabul edilmesi gerekir. Yine sözleşmenin mağdur tarafının mahkemeye ilettiği talep sonucunu ıslah kurumu marifetiyle değiştirilebilmesi kanaatimizce imkan dahlindedir. Nitelik itibariyle inşai davaya vücut veren kira uyarlama davasının; feragat ile sona erdirilebilmesi mümkün olsa da kabul ile sona erdirilebilmesi söz konusu değildir. Uyarlama talebinin yargılama esnasında def'i veya itiraz şeklinde ileri sürülebilmesi ise mümkün olmayacaktır; zira böyle bir durumda kira sözleşmesinin uyarlanabilmesi için gerekli olan koşulların gerçekleştiği düşüncesinde olan tarafın, uyarlama talebini kendisine karşı açılan davanın içerisinde bir karşı dava şeklinde ya da bir başka mahkemede uyarlama davası açmak suretiyle ileri sürmesi gerekecektir. Kira uyarlama davalarında hakimin; ihtiyati haciz ve düzenleyici amaçlı ihtiyati tedbir kararı verebilmesi ise mümkündür ve ayrıca kira sözleşmesine ilişkin uyarlama talepleri tahkim yargılamasına konu edilebilir. Yargılama sonunda hakimin kuracağı uyarlama hükmünün kesinleşme anından daha önceki bir tarihten yani işlem temelinin çöktüğü andan itibaren başlamak suretiyle, ileriye etkili olacak şekilde hüküm ve sonuçlarını doğuracağının ve kurulan hüküm açısından, belirli şartlar altında, istinaf ve temyiz kanun yoluna başvurulabilme

imkanının mevcut olduğunun da bu noktada altının çizilmesi gerekir. Son olarak, sözleşme ister dar anlamda ister geniş anlamda uyarlanmış olsun, uyarlama faaliyeti lehine gerçekleşen tarafın, karşı tarafa bir denkleştirme bedeli ödemesi gerektir.

Yapılan çalışma çerçevesinde ayrıca kira sözleşmelerinde belirlenen bedelin uyarlanmasına ilişkin açılan uyarlama davalarının, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri için söz konusu olan kira tespit davalarıyla olan ilişkisi ortaya konulmaya çalışılmıştır. Bu bağlamda ulaştığımız sonuca göre, TBK. m. 344'te düzenlenen kira tespit davasının, (özellikle uygulamada) özel bir kanuni uyarlama hükmü olarak nitelendirilmesi kanaatimizce doğru bir yaklaşım değildir. Ayrıca, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiracı tarafın yüklendiği kira bedelinin değişen koşullara uyarlanması için açılan uyarlama davalarının TBK. m. 344/3 hükmünün dolanılması veya diğer bir ifadeyle kanuna karşı hile sonucunu doğuran bir özellik göstermeyeceğinin altının da önemle çizilmesi gerekir. Zira bu konuda aksi görüşün benimsenmesi kanun koyucunun TBK. m. 344'ün kanunlaştırma aşamasında gütmüş olduğu amacın yanlış yorumlanması ve bunun sonucunda uyarlama kurumunun uygulama alanının oldukça daralması sonucunu doğuracaktır. Böyle bir durum da zaman içerisinde taraflar arasındaki menfaat dengesi ile sözleşmesel adaletin zarar görmesine ve nihayetinde hukuki güvenliğin gittikçe yok olmasına yol açacaktır.

Son olarak, kaleme alınan çalışma içerisinde, kira sözleşmelerinin uyarlanması kurumu 2020 yılında yaşanan küresel Covid salgını çerçevesinde bir değerlendirmeye tabi tutulmuş bulunmaktadır. Belirtmek gerekir ki bu noktada, özellikle ilerleyen süreçte tekrar yaşanma ihtimali yüksek olan Covid 19 benzeri salgınların uyarlama kurumuna işlerlik kazandırıp kazandırmayacağı hususunun açıklığa kavuşturulması amaçlanmıştır. Bu doğrultuda Covid 19 pandemisi ve buna benzer nitelikteki salgınlar taraflarca öngörülemeyecek nitelikte bir durum değişikliği olarak kabul edilmeli ve TBK. m.

138’de öngörülen maddi uyarlamaya ilişkin diğer koşulların da somut olayda mevcut olması durumunda uyuşmazlığa konu sözleşme değişen koşullara uyarlanmalıdır. Ancak hemen bir parantez açarak önemle altını çizmek gerekir ki yaşanan Covid 19 pandemisi sonucunda çöken işlem temelinin yeniden tesis edilebilmesi amacıyla yalnızca çatılı işyerlerine ve ürün kirasına ilişkin kurulan sözleşmeler değişen koşullara uyarlanabilir. Dolayısıyla kanaatimize göre; konut kira sözleşmelerinde yaşanan pandemi nedeniyle işlem temelinin çökmesi gündeme gelmeyecek ve sonuç olarak bu tür sözleşmelerin dar veya geniş anlamda değişen koşullara uyarlanması söz konusu olmayacaktır.

KAYNAKÇA

ACAR, Faruk, Kira Hukuku Şerhi (TBK. m. 299-332), 4. Bası, Beta Yayınları, İstanbul, 2017.

AKÇAAL, Mehmet, İsviçre Borçlar Kanunu Genel Hükümler Tasarısı'nda (Or. 2020) İfa Engellerinin Şartları, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 68, S. 3, Y. 2019, s. 529-550.

AKDİ, Murat, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesinde Sözleşme İlişkisi Devam Ederken Tarafların TBK m.344 Hükmündeki Sınırlamayı Aşarak Belirledikleri Yeni Kira Bedeline Uygulanacak Hükümler, Sakarya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 11, S. 1, Y. 2023, s. 377-402.

AKINCI, Şahin, Covid 19'un Borç İlişkilerine ve Bazı Borçlar Hukuku Sözleşmelerine Etkisi, İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi Covid-19 Hukuk Özel Sayısı, C. 19, S. 38, Y. 2020, s. 62-103 ***(Covid 19).***

AKINCI, Şahin, İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 57, S. 3, 2008, s. 33-50.

AKKUŞ, Ezgi Fulya, 1982 Anayasası Açısından Mülkiyet Hakkı, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Yayınlanmamış Doktora Tezi, 2024.

AKMEŞE, Nurbanu/**EKİNGEN,** Erman, Bir Kanun Boşluğu Örneği: "TBK. m. 138 ve Sözleşmenin Yeniden Müzakeresi", Sorumluluk Hukuku (Seminerler) 2016 (Ed. Başak Baysal), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2016, s. 1-26.

AKSOY DURSUN, Sanem, Borçlar Hukukunda Hakimin Sözleşmeyi Tamamlaması, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2008.

AKYOL, Şener, Dürüstlük Kuralı ve Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2008.

AKYOL, Şener, Sözleşmenin Yorumu, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2010 ***(Sözleşmenin Yorumu).***

ALTAŞ, Hüseyin, Hasılat ve Şirket Kirası (BK. m. 270-298), Yetkin Yayınları, Ankara, 2009 ***(Hasılat ve Şirket Kirası).***

ALTAŞ, Hüseyin, Kira Parası Artışlarının Sınırlanması, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 49, S. 1, Y. 2000, s. 97-116.

ALTINOK ORMANCI, Pınar, Sürekli Borç İlişkilerinin Haklı Nedenle Feshi, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2011.

ALTOP, Atilla, Aşırı İfa Güçlüğünü Düzenleyen TBK. m. 138 Hükmü ile İlgili Bazı Tartışmalı Hususlara İlişkin Bir Değerlendirme, Prof. Dr. Galip Sermet Akman'a Armağan, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2020, s. 43-65.

ANTALYA, O. Gökhan, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, C. V/1-2, 2. Bası, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2019 ***(C. V/1-2).***

ANTALYA, O. Gökhan, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt V/1-1, 2. Bası, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2019.

ANTALYA, O. Gökhan, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt V/1-3, 2. Bası, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2019 ***(C. V/1-3).***

ARAL, Fahrettin/**AYRANCI,** Hasan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 14. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara, 2021.

ARAT, Ayşe, Küresel Salgının İşyeri Kiralarına Etkisi ve Çözüm Önerileri, Covid 19 Salgınının Hukuki Boyutu (Ed. Muhammet Özekes), 2. Bası, On İki Levha Yayınları, 2021, s. 643-654 ***(Çözüm Önerileri).***

ARAT, Ayşe, Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2006.

ARKAN SERİM, Azra, Hasılat Kirasında Tarafların Hak ve Borçları, Beşir Kitabevi, İstanbul, 2011.

ARPACI, Abdulkadir, Kira Hukuku ve Uygulaması – Kiracılık ve Kira Davaları Rehberi (Dilekçe Örnekleri-Yargıtay Kararları), Temel Yayınları, İstanbul, 2002.

ARSLAN, Ramazan/**YILMAZ,** Ejder/**TAŞPINAR AYVAZ,** Sema, İcra ve İflas Hukuku, 3. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara, 2017.

ARSLAN, Ramazan/**YILMAZ,** Ejder/**TAŞPINAR AYVAZ,** Sema/**HANAĞASI,** Emel, Medeni Usul Hukuku, 6. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara, 2020.

ARSLAN, Zühtü, Temel Hak ve Özgürlüklerin Sınırlanması: Anayasanın 13. Maddesi Üzerine Bazı Düşünceler, Anayasa Yargısı Dergisi, C. 18, S. 1, Y. 2002, s. 139-154.

ATALI, Murat/**ERMENEK,** İbrahim/**ERDOĞAN,** Ersin, Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2018.

ATAMER, M. Yeşim, Revize Edilmiş Türk Borçlar Kanunu Tasarısına İlişkin Değerlendirme ve Teklifler, Hukuki Perspektifler Dergisi, S. 6, Y. 2006, s. 8-36.

ATAMULU, İsmail, Kira Bedelinin Uyarlanması, Kira Hukuku Davaları Ed. Hayrunnisa Özdemir, Seçkin Yayınları, Ankara, 2023, s. 397-502.

ATASOY, Ömer Adil, Temel Hak ve Özgürlüklerin Sınırlandırılmasında Yeni Bir Kavram: Ölçülülük İlkesi ve Yasa Uygulayıcılar Açısından Uyma Zorunluluğu, Anayasa Yargısı Dergisi, S. 19, Y. 2002, s. 123-139.

AYAN, Mehmet, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 11. Bası, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2016.

AYBAY, Erdem, Sözleşmenin Değişen Koşullara Göre Uyarlanması (Yargıtay Hukuk Genel Kurulu Kararı İncelemesi), Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C. 22, S. 3, Y. 2016, s. 323-347.

AYDOĞDU, Murat/**KAHVECİ,** Nalan, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku), 5. Bası, Adalet Yayınevi, Ankara, 2017.

AYDOĞDU, Murat/**YAĞCIOĞLU,** Ali Haydar, Kovid-19 Salgınının Borç İlişkilerine ve Yargılamaya Etkileri, Adalet Yayınları, Ankara, 2020.

BADUR, Emel, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracıya Bırakılan Eşya, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, C. 7, S. 27, 2016, s. 155-179.

BASSENGE, Peter/**BRUDERMÜLLER,** Gerd/**ELLENBERGER,** Jürgen/**GÖTZ,** Isabell/**GRÜNEBERG,** Christian/**SPRAU,** Hartwig/**THORN,** Karsten/**WEIDENKAFF,** Walter/**WEIDLICH,** Dietmar, Palandt Bürgerliches Gesetzbuch, 75. Neubearbeitete Auflage, C. H. Beck Verlag, München, 2016.

BASTIAN, Trixie-Alexandra; Die Begrenzung vertraglicher Bindungswirkung in Krisenzeiten Eine rechtsvergleichende Untersuchung der Problematik "nachträglich veränderter Umstände" im deutschen und im italienischen Vertragsrecht, Dr. Kovac Verlag, Hamburg, 2014.

BAŞPINAR, Veysel, Mülkiyet Hakkını İhlal Eden Müdahaleler, Yetkin Yayınları, Ankara, 2009.

BAYSAL, Başak, Aşırı İfa Güçlüğü, Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu Makaleler-Tebliğler (Derleyen Murat İnceoğlu), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2012 ***(Sempozyum).***

BAYSAL, Başak, Sözleşmenin Uyarlanması m. 138 Aşırı İfa Güçlüğü, 4. Bası, On iki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2020.

BAYSAL, Başak, Yeniden Müzakere Ödevi, Prof. Dr. Hasan Erman'a Armağan, Der Yayınları, İstanbul, 2015, s. 185-198 ***(Yeniden Müzakere).***

BAYSAL, Başak/**YAVUZ,** M. Selim/**UYANIK,** Murat, Koronavirüs 2019 ve Sözleşmeler, Covid 19 Salgınının Hukuki Boyutu (Ed. Muhammet Özekes), 2. Bası, On İki Levha Yayınları, 2021, s. 379-393.

BERGER, Christian/ **JAUERNIG,** Othmar/**MANSEL,** Heinz-Peter/**STADLER,** Astrid/**STÜRNER,** Rolf/**TEICMANN,** Arndt, Jauering Bürgerliches Gesetzbuch, mit Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (Auszug) Kommentar, 14., Neubearbeitete Auflage, C. H. Beck Verlag, München, 2011.

BERNARDI, Frank J., Vertragsbindung und Force Majeure in der Gegenwart, Recht der Internationalen Wirtschaft, Deutscher Fachverlag GmbH, 2022.

BISANG, Raymond/**BURKHALTER**, Peter/**FUTTERLIEB**, Raoul/**HEINRICH**, Peter/**MAAG**, Andreas/**MÜLLER**, Jürg P./**ROHRER**, Beat/**STUCKI**, Katharina/**TSCHUDI**, Matthias, Das schweizerische Mietrecht Kommentar, 3. Auflage, Schulthess Juristische Medien AG, Zürich-Basel-Genf, 2008.

BISCHOFF, Jacques, Vertragrisiko und Clausula Rebus Sic Stantibus, Schulthess-Polygraphischer Verlag, Zürich, 1983.

BRAUNSCHNEIDER, Hartmut, Das Skript-Schuldrecht AT (Alles über Verhaltnisse: Normale, gestörte und mit Dritten), 3. Auflage, AchSo! Verlag in der Bund-Verlag GmbH, Köln, 2002.

BROX, Hans/**WALKER,** Wolf-Dietrich, Allgemeines Schuldrecht, 40. Auflage, C. H. Beck, München, 2016 ***(Allgemeines).***

BROX, Hans/**WALKER,** Wolf-Dietrich, Besonderes Schuldrecht, 40. Aktualisierte Auflage, C. H. Beck Verlag, München, 2016.

BULUT, Bayram, Anayasa Hukuku Açısından Konut Hakkı, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 31, S. 3, Y. 2023, s. 1321-1356.

BULUT, Nihat, Mülkiyet Konusundaki Temel Yaklaşımlar ve Türk Anayasasında Mülkiyet Hakkı, Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 10, S. 3-4, Y. 2006, s. 15-26.

BURCUOĞLU, Haluk, Hukukta Beklenmeyen Hal ve Uyarlama, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1995 ***(Beklenmeyen Hal).***

BURCUOĞLU, Haluk, Hukukta Uyarlama Özellikle Taşınmaz Kiralarında ve (Dövize Endeksli) Kredi Sözleşmelerinde Uyarlama, İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi, C. 20, S. 19, Y. 1996, s. 59-91 ***(Uyarlama).***

BURCUOĞLU, Haluk, Yargıtay Kararları Işığında 6570 sayılı yasaya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1993**.**

BUZ, Vedat, Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar, Yetkin Yayınları, Ankara, 2005.

BÜYÜK, Elif Irmak, Medeni Usul Hukukunda İnşai Dava ve İnşai Hüküm, On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2021.

CAENEGEM, R. C. VAN, Özel Hukukun Tarihi, Pinhan Yayıncılık, İstanbul, 2022.

CAMCI, Kira Parasının Kiracı Lehine Uyarlanması, İstanbul Barosu Dergisi, C. 68, S. 4-5-6, Y. 1994, s. 233-239.

CANBOLAT, Ferhat, Sözleşmelerde Amacın Gerçekleşmesi Çökmesi ve Boşa Çıkması, Yetkin Yayınları, Ankara, 2012.

CANBOLAT, Ferhat/**GÖNÜL KOŞAR,** Günhan, Küresel Salgının İşyeri Kira Sözleşmelerine Etkisi ve Kiracının Sahip Olduğu Hukuki İmkânlar, Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 12, S. 1, Y. 2022, s. 122-166.

CANTÜRK, Barış Cihan, Uluslararası Hukukta Antlaşmaların Sona Erdirilmesi Kurumunun Bir Dayanağı Olarak Rebus Sic Stantibus İlkesi, Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C: 10, S: 133-134, Y. 2015, s. 83-96.

CEYLAN, Ebru/**DOĞAN,** Murat/**AKİPEK ÖCAL,** Şebnem/**ÖZDEMİR,** Hayrunnisa/**ŞENOCAK,** Kemal/**CUMALIOĞLU,** Emre/**SERT SÜTÇÜ,** Selin, Borçlar Hukuku Özel Hükümler (Ed. M. Turgut Öz), Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2023.

ÇEVİK, Seda Öktem, Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararın Kira Sözleşmelerinde Uygulama Alanı, Döviz ile Sözleşme Yapma Yasağı ve Sözleşmelerin Uyarlanması (Ed. Murat Topuz), Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2019, s. 89-109.

DEMİR, Hande Seher, Konut Kira Bedeli Artışında Belirlenen Yasal Üst Sınırın Anayasal Hak ve İlkeler Bakımından Değerlendirilmesi, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 73, S. 1, Y. 2024, s. 621-669.

DOĞAN, Murat, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Sona Ermesi, Adalet Yayınevi, Ankara, 2011.

DOĞAN, Murat/**ŞAHAN,** Gökhan/ **ATAMULU,** İsmail; Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 2. Bası, Seçkin Yayınları, Ankara, 2021.

DURAL, Mustafa, Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İmkansızlık, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1976.

DUYGUN, Ahmet Mert, Türk-Alman Hukukunda Sözleşme Özgürlüğüne Yasa ile Yapılan Müdahalenin Anayasal Sınırları Berlin Eyalet Meclisinin 2019 Tarihli "Mietendeckel (Kira Tavanı)" Yasasının Düşündürdükleri, Özel Hukukun Güncel Sorunları ve Anayasa'nın Özel Hukuka Etkileri- Cilt 1 (Ed. Sibel Özel, Hatice Selin Pürselim, Özlem Karaman Coşgun, Hanife Doğrusöz Koşut), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2022.

EDİS, Seyfullah, Türk-İsviçre Borçlar Hukuku Sistemine Göre Akdin Lüzumlu Vasıflarında Hata, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara, 1973.

EKİNCİ, Ahmet, Anayasa Mahkemesi'nin Bireysel Başvuru Kararlarında Mahkemeye Erişim Hakkı, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 18, S. 3-4, Y. 2014, s. 821-848.

ENZ, V. Benjamin, Clausula Rebus Sic Stantibus- Insbesondere im Spiegel der Rechtsprechung, IMPULSE- Impulse zur Praxisorientierten Rechtswissenschaft (Herausgeber: Thomas Sutter-Somm), Band/Nr. 35, Schulthess Juristische Medien AG, 2018.

ERDOĞAN, Ersin, Medeni Usul Hukuku Açısından Uyarlama Davası, Yetkin Yayınları, Ankara, 2023 ***(Uyarlama Davası).***

ERDOĞAN, İhsan, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 4. Bası, Gazi Kitabevi, Ankara, 2019.

ERDOĞMUŞ, Belgin, Hukukta Latince Terimler Özlü Sözler, İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 2004.

EREN, Fikret, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 25. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara, 2020 ***(Genel Hükümler).***

EREN, Fikret, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 8. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara, 2020.

EREN, Fikret/**BAŞPINAR,** Veysel, Toprak Hukuku, 5. Bası, Savaş Kitabevi, Ankara, 2017.

EREN, Fikret/**DÖNMEZ,** Ünsal, Eren Borçlar Hukuku Şerhi, Cilt III (m. 83-206), Yetkin Yayınları, Ankara, 2022.

ERKAN, Kutluhan, Ürün Kirasının Unsurları, Adi Kira ile Ayrım ve Ürün Kirasına Uygulanacak Hükümler, Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 12, S. 2, Y. 2013, s. 173-185.

ERMAN, Hasan, Borçlar Hukuku'nda Akit Serbestisi ve Genel Olarak Sınırlamaları, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 38, S. 1-4, Y. 1973, s. 601-620.

ERMAN, Hasan, İstisna Sözleşmelerinde Beklenilmeyen Haller, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Matbaası, İstanbul, 1979 ***(Beklenilmeyen Haller).***

ERZURUMLUOĞLU, Erzan, Sözleşmeler Hukuku (Özel Borç İlişkileri), 2. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara, 2012**.**

ERZURUMLUOĞLU, Erzan, Türk-İsviçre Borçlar Hukuku Sistemine Göre Borçluya Yüklenemeyen Nedenlerden Dolayı Edimin Yerine Getirilememesi, Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Yayınları, Ankara, 1970 ***(Edimin Yerine Getirilememesi).***

FEYZİOĞLU, İdare Hukukunda Emprevizyon Nazariyesi, Milli Eğitim Basımevi, Ankara, 1947.

FURRER, Andreas/**MULLER-CHEN,** Markus/**ÇETİNER,** Bilgehan, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2021.

GAUCH, Peter/**AEPLI,** Victor/**STÖCKLİ,** Hubert, Präjudizienbuch OR Die Rechtsprechung des Bundesgerichts (1875-2012), Achte-Nachgeführte und Erweiterte Auflage, Schulthess Juristische Medien AG, Zurich, 2012.

GITTER, Wolfgang, Gebrauchsüberlassungsverträge, Mohr Siebeck Verlag, Tübingen, 1988.

GMÜR, Ronald/**CAVIEZEL,** Werner, Mietrecht – Mieterschutz (Leitfaden für die Praxis), 2. Auflage, AG Bündner Tagblatt, Zürich, 1979.

GÖKYAYLA, Emre, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK. m. 339), Yaşar Üniversitesi E-Dergisi, C. 8, S. Özel, Y. 2013, s. 0-1252.

GÖKYAYLA, K. Emre, 32 Sayılı Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında Kararın Satış ve Eser Sözleşmelerinde Bedele Etkisi, Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar Çerçevesinde Döviz ile Sözleşme Yapma Yasağı ve Sözleşmelerin Uyarlanması (Ed. Murat Topuz), Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2019, s. 71-88 ***(32 Sayılı Karar).***

GÖNENSAY, Samim, Mukavelelerin Hakim Tarafından Tadil veya Feshi, Cemil Birsel'e Armağan, Kenan Basımevi, İstanbul, 1939, s. 161-171.

GÖRGÜN, L. Şanal/**BÖRÜ,** Levent/**TORAMAN,** Barış/**KODAKOĞLU,** Mehmet, Medeni Usul Hukuku, Yetkin Yayınları, 6. Bası, Ankara, 2017.

GÖRMEZ, Mustafa, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Uyarlanması, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2019.

GÖZLER, Kemal, Türk Anayasa Hukuku, 2. Bası, Ekin Basım Yayın Dağıtım, Bursa, 2018.

GREINER, Stefan, Schuldrecht Besonderer Teil Vertragliche Schuldverhältnisse, 2. Auflage, Springer-Verlag GmbH, Berlin, 2019.

GÜLEKLİ, Yeşim, Aşırı İfa Güçlüğü ve Alacaklının Tasarrufunun Boşa Çıkması Halinde İşlem Temelinin Çökmesi Öğretisi, Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi, C. 15, S. 18, Y. 1990.

GÜMÜŞ, Mustafa Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler (Cilt 1), 5. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2013.

GÜMÜŞ, Mustafa Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler (Kısa Ders Kitabı), 7. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2023 ***(Ders Kitabı).***

GÜMÜŞ, Mustafa Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C. 1, 3. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul ***(C.1)***

GÜMÜŞ, Mustafa Alper, Borçlar Hukukunun Genel Hükümleri, Yetkin Yayınları, Ankara, 2021 ***(Genel Hükümler).***

GÜMÜŞ, Mustafa Alper, Teorisiyle ve Yargıtay Uygulamasıyla Sözleşmenin Uyarlanması (TBK. m. 138), Yetkin Yayınları, Ankara, 2022 ***(Uyarlama).***

GÜMÜŞ, Mustafa Alper, Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, 2. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012. ***(Kira).***

GÜNDOĞDU, Fatih/**URAL,** Nihal, Koronavirüs (Covid 19) Tedbirlerinin Kira Sözleşmelerine Etkisi, Covid 19 Salgınının Hukuki Boyutu (Ed. Muhammet Özekes), 2. Bası, On İki Levha Yayınları, 2021, s. 533-563.

GÜRSOY, Kemal Tahir, Hususi Hukukta Clausula Rebus Sic Stantibus (Emprevizyon Nazariyesi), Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara, 1950.

HATEMİ, Hüseyin/**SEROZAN,** Rona/**ARPACI,** Abdülkadir, Borçlar Hukuku: Özel Bölüm, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1992.

HAVUTÇU, Ayşe, İfa engelleri ve İfa Engellerine Bağlanan Hukuki Sonuçlar, Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, İstanbul, 2011, s. 317-337.

HONSELL, Heinrich, Kritische Bemerkungen zum OR 2020, Schweizerische Juristen-Zeitung, Schulthess Juristische Medien AG, SJZ 109/2013, s. 457-461.

IŞIKTAÇ, Yasemin, Hukukun Kaynağı Olarak Sözleşme, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2007.

İMRE, Zahit, Türk Medeni Hukukuna Göre Hakimin İktisadi Meseleler Karşısında Durumu (Türk Medeni Kanunu'nun Değiştirilmesinde Zorunluluk Var Mıdır?), Prof. Dr. Fikret Arık'a Armağan, Sevinç Matbaası, Ankara, 1973.

İNCE AKMAN, Nurten/**ÖZYAKIŞIR,** Özkan, Alman ve İsviçre Hukuku ile Karşılaştırmalı Olarak Türk Hukukunda Başlangıç Kira Bedelinin Sınırlandırılması Meselesi, Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 11, S. 2, Y. 2021, s. 725-770.

İNCE, Nurten, Alman Hukuku'nda İfa imkansızlığı ile İşlem Temelinin Bozulması Arasındaki İlişki, Legal Hukuk Dergisi, C. 14, S. 165, Y. 2016, s. 4845-4906 ***(İfa İmkansızlığı).***

İNCE, Nurten, Der Wegfall der Geschaftsgrundlage, Duncker & Humblot GmbH, Berlin, 2015**.**

İNCE, Nurten, Yeniden Müzakere Etme Borcu mu Külfeti mi, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, C. 33, S. 1, Y. 2017, s. 179-208 ***(Yeniden Müzakere)***.

İNCEOĞLU, M. Murat, Kira Hukuku (C. 2), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014 ***(C. 2).***

İNCEOĞLU, M. Murat, Kira Hukuku, Cilt 1, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014.

KAĞITÇIOĞLU, Mutlu, Döviz Cinsinden veya Dövize Endeksli Sözleşme Yapma Özgürlüğünün Yürütmenin Düzenleyici İşlemleriyle Sınırlandırılması Sorunu, Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 24, S. 3, Y. 2020, s. 265-303.

KANIK, Hikmet, Yargıtay Uygulamasında Kira Hukuku Davaları, Yetkin Yayınları, Ankara, 2021.

KANIŞLI, Erhan, İsviçre–Türk Borçlar Hukukuna Göre Sözleşmenin Kurulmasında Yanılma, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2018.

KAPLAN, İbrahim, Hakimin Sözleşmeye Müdahalesi, 3. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara, 2013.

KARAMERCAN, Fatih, Dövize Endeksli Tüketici Kredilerinde Tüketicilerin Açmış Olduğu Sözleşmenin Uyarlanması Davaları ile İlgili Uygulama Sorunları ve Yargıtay'ın Tutumu, Terazi Hukuk Dergisi, C. 8, S. 78, Y. 2013, s. 81-88.

KILIÇOĞLU, Ahmet M., Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Genişletilmiş 22. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara, 2018 ***(Genel Hükümler).***

KILIÇOĞLU, Ahmet, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 2. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara, 2020.

KIRCA, Çiğdem, Pandemi Sebebiyle Sözleşmelerin Uyarlanması, Pandeminin (Covid-19'un) İşyeri Kira Sözleşmelerine Etkisi (Ed. Çiğdem Kırca/Tülay Karakaş), Yetkin Yayınları, Ankara, 2021, s. 57-96.

KIRCA, Çiğdem/**ÖZDEMİR,** Eren, Pandeminin İşyeri Kira Sözleşmelerine Etkisi, Pandeminin (Covid-19'un) İşyeri Kira Sözleşmelerine Etkisi (Ed. Çiğdem Kırca/Tülay Karakaş), Yetkin Yayınları, Ankara, 2021, s. 97-136.

KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, Birinci Cilt, 4. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2008**.**

KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip, Güven Nazariyesi Karşısında Borç Sözleşmelerinde Hata Kavramı, Garanti Matbaası, İstanbul, 1968 ***(Hata).***

KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip; ''İşlem Temelinin Çökmüş Sayılabilmesi İçin Sosyal Felaket Olarak Nitelenebilecek Olağanüstü Bir Olayın Gerçekleşmesi Şart Mıdır?'', M. Kemal OĞUZMAN'ın Anısına Armağan, Beta yayınları, İstanbul, 2000, s. 503-514 ***(Armağan).***

KRAMER, Ernst A, Berner Kommenter, Das Obligationensrecht, Bd. VI, Allgemeine Einführung in das Schweizerische Obligationenrecht und Kommentar zu Art 1. und 2, Bern, 1980.

KRÜGER, Wolfgang, Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 4. Auflage, C. H. Beck Verlag, München, 2003.

KUNTALP, Erden/**BARLAS,** Nami/**AYANOĞLU MORALI,** Ahu/**ÇAVUŞOĞLU IŞINTAN,** Pelin/**İPEK,** Mehtap/**KOÇ,** Sedef, Türk Borçlar Kanunu Tasarısına ilişkin Değerlendirmeler, Galatasaray Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 2005.

KURŞAT, Zekeriya, "1567 Sayılı Türk Parası Kıymetini Koruma Kanunu Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yayılmasına Dair Karar Bunun Uygulanması Hakkında Tebliğ Hakkında Değerlendirme." Prof. Dr. Necla Giritlioğlu'na Armağan, On İki Levha Yayınları, 2020.

KURT, Leyla Müjde, Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İmkansızlık (TBK. m. 136), Yetkin Yayınları, Ankara, 2016.

KURU, Baki, İstinaf Sistemine Göre Yazılmış İcra ve İflas Hukuku Ders Kitabı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2017.

KÜÇÜKGÜNGÖR, Erkan/**EMİROĞLU,** Haluk, Roma Hukukunda ve Bazı Çağdaş Hukuk Düzenlerinde Laesio Enormis (Gabin), Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 53, S. 1, Y. 2004, s. 77-87.

MOERSCH, Karl-Friedrich, ABC des Mietrechts Lexikon für Mieter und Vermieter, 20. Aktualisierte Auflage, Walhalla Fachverlag, Regensburg, 2009.

NOMER, Haluk, Borçlar Hukuku Genel Hükümler El Kitabı, Gözden Geçirilmiş 3. Bası, Beta Yayınları, İstanbul, 2022.

NOMER, N. Haluk, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 14. Bası, Beta Yayınları, İstanbul, 2015 ***(Ders Kitabı).***

OBERHAMMER, Paul/**KLETECKA,** Andreas/**WALL,** Andrea, Soziales Mietrecht in Europa, Springer Verlag, Wien, 2011.

OĞUZ, Arzu, Covid 19, Mücbir Sebep ve Sözleşmelere Etkisi, Terazi Hukuk Dergisi, C. 15, S. 166, Y. 2020, s. 1275-1285.

OĞUZMAN, Kemal/**ÖZ,** Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler: Cilt 1, 20. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2022.

ÖKTEM ÇEVİK, Seda/**YÖRÜK,** Işılay/**MAKARACI BAŞAK,** Aslı, Korona Virüsün İşyeri Kira Sözleşmelerine Etkisi, Covid 19 Salgınının Hukuki Boyutu (Ed. Muhammet Özekes), 2. Bası, On İki Levha Yayınları, 2021, s. 595-612.

ÖZ, Turgut, Öğreti ve Uygulamada Sebepsiz Zenginleşme (Borçlar Kanunu 61-66. Maddelere İlişkin İçtihatlar ile), Kazancı Yayınları, İstanbul, 1990.

ÖZCAN, Cem, Covid 19'un Sözleşmelere Etkisi, Covid 19 ve Hukuk Sempozyumu (Ed. Melda Sur, Mine Kasapoğlu Turhan), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2021, s. 229-238.

ÖZÇELİK, Barış, Covid-19 Salgını Çerçevesinde Alınan Önlemlerin Sözleşme Hukuku ve Mücbir Sebep Kavramı Açısından Değerlendirilmesi, Covid 19 Salgınının Hukuki Boyutu (Ed. Muhammet Özekes), 2. Bası, On İki Levha Yayınları, 2021, s. 395-407.

ÖZDEMİR, Gençer, Kira Sözleşmesi, Kira Hukuku Davaları Ed. Hayrunnisa Özdemir, 2. Bası, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2023, s. 31-161.

ÖZEN, Burak, Kira Bedeli Artışına İlişkin Sözleşme Şartları VE Sözleşme Uyarınca Gerçekleşen Kira Bedeli Artışının Kira Tespit Davası Sonucunda Gerçekleşen Kira Bedeli Artışından Ayırt Edilmesi, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C. 22, S. 3, Y. 2016, s. 2033-2062.

ÖZYAKIŞIR, Özkan, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedeli, Adalet Yayınevi, Ankara, 2019.

PEKCANITEZ, Hakan /**TAŞ KORKMAZ,** Hülya, Pekcanıtez Usul Medeni Usul Hukuku, 15. Bası, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2017.

PEKCANITEZ, Hakan/**ATALAY,** Oğuz/**ÖZEKES,** Muhammet, Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı, 7. Bası, On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2019.

QUASS, Guido, Die Nutzungsstörung Zur Problematik der Störung des Verwendungszwecks und des Wegfalls der Geschäftsgrundlage (Schriften zum Bürgerlichen Recht, Band 281), Duncker & Humblot GmbH, Berlin, 2003.

REİSOĞLU, Safa, Türk Eşya Hukuku – Cilt 1 (Giriş, Zilyetlik, Tapu Sicili, Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu – Tapulama Kanunu), 5. Bası, Ankara Üniversitesi Basımevi, Ankara, 1977.

RÖSSLER, Hannes, Alman ve Uluslararası Sözleşme Hukukunda Değişen ve Öngörülemeyen Koşullar, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası (çev. Tülay AYDIN-ÜNVER), C. 66, S. 1, 2008, s. 353-363.

RUHİ, Muhammet Emin, Gayrimenkul Kiralarının Sınırlandırılması Hakkındaki 4531 Sayılı Yasaya İlişkin Anayasa Mahkemesi Kararı Üzerine Bir Değerlendirme, Erzincan Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 7, S. 1-2, Y. 2003, s. 217- 238.

SAĞLAM, İpek, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Ürün Kirası Sözleşmesine İlişkin Olarak Getirilen Değişiklikler (Prof. Dr. Mustafa Dural'a Armağan), Filiz Kitabevi, İstanbul, 2013 ***(Armağan).***

SAĞLAM, İpek, Türk Borçlar Kanunu'nun Ürün Kirası Sözleşmesine İlişkin Hükümlerinin Uygulama Alanı, İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 15, S. 2, Y. 2016, s. 467-481.

SANLI, Kerem Cem, Hukuk ve Ekonomi Perspektifinden Sözleşme Hukuku ve Sözleşme Yaptırımlarının Ekonomik Analizi, 3. Bası, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2023.

SARI FİDAN, Özlem, Kira Bedeli Artışına İlişkin Hukuki Sınırlamalar Karşısında Kira Bedelinin Uyarlanması Davasının Değerlendirilmesi, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 32, S. 2, Y. 2024, s. 599-632.

SARI FİDAN, Özlem, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedeli Artış Oranının Belirlenmesine İlişkin Sınırlamaların Değerlendirilmesi, Yıldırım Beyazıt Hukuk Dergisi, C. 8, S. 1, Y. 2023, s. 345-380 ***(Artış Oranı).***

SAYMEN, Ferit H./**ELBİR,** Halid K, Türk Borçlar Hukuku Umumi Hükümler, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1966.

SCHMID, Jörg/**STÖCKLI,** Hubert, Schweizerisches Obligationenrecht Besonderer Teil, Schulthess Juristische Medien AG, Zürich/Basel/ Genf, 2010.

SCHWARZ, Andreas, Harbin Hususi Akitler Üzerindeki Tesiri, Yeni Cezaevi Matbaası, Ankara, 1944.

SELİÇİ, Özer, Borçlar Kanunu'na Göre Sözleşmeden Doğan Sürekli Borç İlişkilerinin Sona Ermesi, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1977.

SEROZAN, Rona Ahmet, Sözleşmeden Dönme, 2. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2007.

SEROZAN, Rona, Karşılıklı Sözleşmelerde Baştan Dayatılmış veya Sonradan Oluşmuş Edimler Arası Dengesizliğin Uyarlama Yoluyla Düzeltilmesi- Kronolojik Açıdan Ayrımlı Olguları Ortak Bir Rejime Bağlama Denemesi, Prof. Dr. Kemal Oğuzman'ın Anısına Armağan, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2000, s. 1013-1030 ***(Armağan).***

SÖĞÜTLÜ, Özlem, Roma Özel Hukuku Ders Kitabı, 3. Bası, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2022.

STREIFF, Ullin/**PELLEGRINI,** Bruno/**VON KAENEL,** Adrian; Vertragsvorlagen (Eine Sammlung Kommentierter Vertragmuster für die Praxis), 4. Überarbeitete Auflage, Zürich, 2008.

SUNGURBEY, İsmet, Medeni Hukuk Eleştirileri, İstanbul Üniversitesi Yayınları, İstanbul, 1963.

SUPIOT, Alain, Homo Juridicus- Hukukun Antropolojik İşlevi Üzerine Bir Deneme, 2. Bası, Dost Kitabevi Yayınları, Ankara, 2014.

TANDOĞAN, Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri (C. I/2), 4. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2008.

TANDOĞAN, Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Cilt 2, 5. Tıpkı Bası, Vedat Kitapçılık, Ankara, 2010 ***(C. 2).***

TANDOĞAN, Haluk, Türk Hukuku'nda Kira Bedelinin Sınırlandırılması ve Tespiti, Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi, C. 4, S. 4, Y. 1968, s. 593-614 ***(Kira Bedelinin Sınırlandırılması).***

TANRIVER, Süha, Medeni Usul Hukuku Cilt 1 Temel Kavramlar ve İlk Derece Yargılaması, Yetkin Yayınları, Ankara, 2016 ***(C. 1).***

TANRIVER, Süha, Medeni Usul Hukuku, Cilt 2, 4. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara, 2021.

TEKİNAY, Selahattin Sulhi/**AKMAN,** Sermet/**BURCUOĞLU,** Haluk/**ALTOP,** Atilla, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 7. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1993.

TERCIER, Pierre/**PICHONNAZ,** Pascal/**DEVELİOĞLU,** H. Murat, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2016.

TEZCAN, Mehmet, Clausula Rebus Sic Stantibus İlkesi ve Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması, Ankara, 2004.

TİLE, Latif, Uyarlama Sebebi Olarak Aşırı İfa Güçlüğü, Yetkin Yayınları, Ankara, 2021.

TOPUZ, Seçkin, Türk, İsviçre ve Alman Borçlar Hukuku'nda Denge Bozulması ve İfa Güçlüğü Durumlarında Sözleşmeye Müdahale, Yetkin Yayıncılık, Ankara, 2009.

TUNÇOMAĞ, Alman Hukukunda Borcun İfasında Aşırı Güçlük (Muamelenin Temeli) ile İlgili Objektif Görüşler, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası, C. 32, S. 2-4, Y. 1966, s. 884-905.

TUNÇOMAĞ, Kenan, Borcun İfasında Aşırı Güçlük ve Alman Yargıtay'ı, İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi, C. 1, S. 1, Y. 1967, s.87-108 ***(Alman Yargıtayı).***

TÜZÜNER, Özlem/**ÖZ,** Kerem, Aşırı İfa Güçlüğüne İlişkin İçtihat İncelemesi, Ankara Barosu Dergisi, S. 3, Y. 2015, s. 423-470.

URAL ÇINAR, Nihal, 2020'ye 2 kala 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Ertelenen Hükümler, Fasikül Hukuk Dergisi, C. 10, S. 100, Y. 2018, s. 161-168.

URAL ÇINAR, Nihal, Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları, On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2014 ***(Kira Bedeli).***

ÜNAL, Mehmet/ **BAŞPINAR,** Veysel, Şekli Eşya Hukuku (Giriş, Zilyetlik, Tapu Sicili), 6. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara, 2012.

WIEN, Andreas, Bürgerliches Recht: Eine Praxisorientierten Einführung, Gabler Verlag, Meppel, 2012.

YAVUZ, Cevdet, Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), 13. Bası, Beta Yayınevi, İstanbul, 2013.

YAVUZ, Cevdet/**ACAR,** Faruk/**ÖZEN,** Burak, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 18. Bası, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2022.

YAVUZ, Nihat, "Türk Borçlar Kanunu Tasarısı" Hakkında Genel Değerlendirme ve Öneriler, Terazi Hukuk Dergisi, C. 3, S. 20, Y. 2020, s. 51-60.

YAVUZ, Nihat, Türk Borçlar Kanunu'nun Getirdiği Değişiklikler ve Yenilikler (Genel Hükümler-Özel Hükümler), 3. Bası, Adalet Yayınevi, Ankara, 2012 ***(Yenilikler).***

YILDIRIM, Ahmet Cemil, Sözleşme Ekonomisinin Bozulmasıyla İlgili Kuramların Türk Hukukundaki Uygulamaları ve Yeni Türk Borçlar Kanunu'nda Aşırı İfa Güçlüğü, Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 7, S. 1, Y. 2012, s. 65-92.

YILMAZ, Ejder, Hukuk Sözlüğü, 4. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara, 1992.

YILMAZ, Süleyman, Dövize Endeksli Tüketici Kredilerinde Uyarlama Sorunu ve Yargıtay'ın Bakışı, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 59, S. 1, Y. 2010, s. 131- 174.

YÜNLÜ, Semih, İsviçre Borçlar Kanunu Tasarısının Sözleşmenin Uyarlanmasına İlişkin Hükmünün Ana Hatlarıyla ve Karşılaştırmalı Olarak Değerlendirilmesi, Banka

ve Finans Hukuku Dergisi (Prof. Dr. Ali Necip Ortan'a Armağan-1. Cilt), C. 8, S. 32, Y. 2019, s. 1743-1784.

ZERRES, Thomas, Bürgerliches Recht: Allgemeiner Teil-Schuldrecht- Sachenrecht-Zivilprozessrecht, 9. Auflage, Springer-Verlag GmbH, Berlin, 2019.

ZEVKLİLER, Aydın/**GÖKYAYLA,** K. Emre, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 20. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2020.

ZIHLMANN, Peter, Das Mietrecht, 2. Auflage, Schulthess Polygraphischer Verlag, Zürich, 1995.

ÖZET

Sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması kurumu, 6098 sayılı TBK'nın 138. madde hükmünde kendisine yer bulan hukuki bir kurumdur. Bahsi geçen düzenleme, madde gerekçesinde de açıklandığı üzere, Alman borçlar hukuku sisteminde doğup gelişen işlem temeli *(Geschäftsgrundlage)* öğretisine dayanmaktadır. Taraflarca kurulan kira sözleşmeleri de mezkur genel düzenleme göz önünde bulundurulmak suretiyle değişen koşullara uyarlanacaktır. Buna göre bir kira sözleşmesinin kurulmasının ardından öngörülemeyecek nitelikte durum değişikliklerinin yaşanmış olması nedeniyle madde metninde yer alan şartların somut olayda birlikte gerçekleşmesi durumunda sözleşme hakim tarafından değişen koşullara uyarlanacaktır.

Bu bağlamda, kaleme alınan işbu çalışmanın ilk bölümünde kira sözleşmesi ile ilgili genel bilgiler verilmiştir. İkinci bölümde ise sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması kurumunun genel bir çerçevesi çizilmeye çalışılmıştır. Çalışmanın son bölümü olan üçüncü bölümde ise kira sözleşmesinin değişen koşullara uyarlanması kurumu özel olarak inceleme kapsamına alınmış hem maddi hem de şekli hukuk bakımından kapsamlı bir incelemeye tabi tutulmuştur. Ortaya konulmuş olan çalışmayla birlikte gerek Türk borçlar hukuku öğretisinde gerekse de Türk hukuk uygulamasında kira sözleşmesinin değişen koşullara uyarlanması bakımından var olan soru işaretleri giderilmeye çalışılmış, bununla birlikte meseleye yeni ve taze bir bakış açısı kazandırılmaya çalışılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Kira sözleşmesinin uyarlanması, edimler arasındaki dengenin bozulması, kira uyarlama davası, aşırı ifa güçlüğü, işlem temelinin çökmesi.

ABSTRACT

The institution of adapting contracts to changing circumstances is a legal mechanism enshrined in Article 138 of the Turkish Code of Obligations No. 6098. As explicitly stated in the rationale of the article, this provision is rooted in the doctrine of the basis of the transaction (*Geschäftsgrundlage*), which originated and evolved within the German law of obligations. Lease agreements concluded between parties are also subject to adaptation under this general provision. Accordingly, if unforeseeable and extraordinary changes occur following the conclusion of a lease agreement, and the conditions set forth in the article are cumulatively satisfied in the specific case, the contract may be adapted to the changed circumstances by the court.

In this regard, the first section of this study provides general information on lease agreements. The second section attempts to outline a general framework for the institution of adapting contracts to changed circumstances. The final section, which constitutes the third part of the study, specifically examines the institution of adapting lease agreements to changed circumstances through a comprehensive analysis from both substantive and procedural law perspectives. By addressing this topic, the study aims to resolve existing ambiguities in Turkish contract law doctrine and judicial practice concerning the adaptation of lease agreements to changed circumstances. Additionally, it aspires to offer a fresh and innovative perspective on this matter.

Keywords: Adaptation of lease agreements, disruption of the balance between performances, lease adjustment lawsuit, excessive difficulty in performance, collapse of the basis of the transaction.