**İBN HALDUN ÜNİVERSİTESİ**
**LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ**
**ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI**

**DOKTORA TEZİ**

# KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA UYARLAMA (TBK M. 138 KAPSAMINDA)

**ZEYNEP BETÜL YILMAZ**

**TEZ DANIŞMANI**
**DR. ÖĞR. ÜYESİ ALİ DEMİRBAŞ**

**İSTANBUL, 2026**

**İBN HALDUN ÜNİVERSİTESİ**
**LİSANSÜSTÜ EĞİTİM ENSTİTÜSÜ**
**ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI**

**DOKTORA TEZİ**

# KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA UYARLAMA (TBK M. 138 KAPSAMINDA)

**ZEYNEP BETÜL YILMAZ**

**TEZ JÜRİSİ ÜYELERİ**
**DR. ÖĞR. ÜYESİ ALİ DEMİRBAŞ (TEZ DANIŞMANI)**
**PROF. DR. ALİ YEŞİLIRMAK**
**DOÇ. DR. EMRAH KULAKLI**
**DR. ÖĞR. ÜYESİ MERYEM SOLMAZ**
**DR. ÖĞR. ÜYESİ DURSUN SAAT**

**İSTANBUL, 2026**

# AKADEMİK DÜRÜSTLÜK BEYANI

Bu çalışmada yer alan tüm bilgilerin akademik kurallara ve etik ilkelere uygun olarak toplanıp sunulduğunu, söz konusu kurallar ve ilkelerin zorunlu kıldığı çerçevede, çalışmada özgün olmayan tüm bilgi ve belgelere, alıntılama standartlarına uygun olarak referans verilmiş olduğunu beyan ederim.

Adı Soyadı: Zeynep Betül Yılmaz

İmza:

# ÖZ

## KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA UYARLAMA (TBK M. 138 KAPSAMINDA)

Yilmaz, Zeynep Betül
Özel Hukuk Doktora Programı
Öğrenci No.: 214006003
Open Researcher and Contributor ID (ORC-ID): 0000-0002-6799-2919
Ulusal Tez Merkezi Referans No.: 10739140

Tez Danışmanı: Dr. Öğretim Üyesi Ali Demirbaş
Şubat 2026, 275 Sayfa

Kira sözleşmesi; kiraya verenin, malının kullanım ve yararlanma hakkını kiracıya devrettiği, kiracının ise bu edim karşılığında belirlenen kira bedelini kiraya verene ödeme yükümlülüğü altına girdiği bir borç ilişkisidir. Ancak sözleşmenin akdedildiği andan itibaren tarafların koşullarında meydana gelen önemli değişiklikler, sözleşmenin devamını taraflar açısından çekilmez hâle getirebilir. Bu noktada TBK m. 138, sözleşme şartlarında meydana gelen önemli değişikliklerin, taraflar için zarar verici bir hâle gelmesi durumunda sözleşmenin uyarlanmasını düzenleyen hüküm olarak devreye girmektedir. Özellikle olağanüstü durumlar, ekonomik krizler ve devlet müdahaleleri gibi etkenlerin kira sözleşmelerine etkisi, taraflar arasında dengesizlik yaratabilir. Bu çalışmada, sözleşme uyarlaması ile ilgili genel ilkeler, teoriler ve kavramlar ayrıntılı bir biçimde incelenmiş; aynı zamanda kira sözleşmelerinde uyarlama talep edebilme şartları ve süreçleri ele alınmıştır. Sözleşmelerin uyarlanması, tarafların hukuki güvenliğini sağlarken aynı zamanda mülkiyet hakkı ile kiracının hakları arasındaki dengeyi gözetmeyi amaçlamaktadır. Sonuç olarak uygulamada karşılaşılan sorunlar ve çözüm önerileri ışığında, TBK m. 138'in daha etkin ve adil bir şekilde uygulanabilmesi için çeşitli önerilerde bulunulmuştur.

**Anahtar Kelimeler:** Hukuki Uyarlama, Kiracılık, Kira Sözleşmesi, Mülkiyet Hakkı, Sözleşme Uyarlaması, TBK m. 138.

ABSTRACT

ADAPTATION OF RESIDENTIAL AND ROOFED WORKPLACE LEASES UNDER ARTICLE 138 OF THE TURKISH CODE OF OBLIGATIONS

Yılmaz, Zeynep Betül
Ph.D. in Private Law
Student ID: 214006003
Open Researcher and Contributor ID (ORC-ID): 0000-0002-6799-2919
National Thesis Center Reference No.: 10739140

Thesis Supervisor: Assist. Prof. Ali Demirbaş
February 2026, 275 Pages

This thesis examines the adaptation of lease agreements under Article 138 of the Turkish Code of Obligations (TBK). A lease agreement is a contractual relationship where the lessor grants the lessee the right to use and benefit from a property in exchange for the agreed rent. However, significant changes in the circumstances of the parties after the conclusion of the contract can render the continuation of the contract unbearable for the parties. In such cases, the adaptation of the contract, as regulated in Article 138 of TBK, may come into play to adjust the terms in response to these changes. Especially in situations such as extraordinary circumstances, economic crises, and government interventions, lease agreements may be affected in a way that creates an imbalance between the parties. This study thoroughly examines the general principles, theories, and concepts related to contract adaptation, and discusses the conditions and procedures for requesting the adaptation of lease agreements. The adaptation of contracts aims to ensure the legal security of the parties while maintaining a balance between the property rights of the lessor and the rights of the lessee. Finally, in light of practical challenges, various proposals are presented to enhance the effective and fair application of Article 138 of TBK.

**Keywords:** Contract Adaptation, Lease Agreement, Legal Adaptation, Property Rights, TBK Article 138, Tenancy.

# TEŞEKKÜR

Bu araştırma için beni yönlendiren, karşılaştığım zorlukları bilgi ve tecrübesi ile aşmamda yardımcı olan başta değerli eski Danışman Hocam Prof. Dr. Ömer Çınar, daha sonra danışmanlığımı devralan Danışman Hocam Dr. Öğr. Üyesi Ali Demirbaş'a teşekkürlerimi sunarım.

Araştırmanın yürütülmesinde maddi ve manevi yardımlarını gördüğüm çok değerli sevgili eşim Furkan Muhammed Yılmaz'a, geniş aileme ve arkadaşlarıma sonsuz sevgi ve saygılarımı sunarım.

ZEYNEP BETÜL YILMAZ
İSTANBUL, 2026

# İÇİNDEKİLER

**ÖZ** ..... **iv**

**ABSTRACT** ..... **v**

**TEŞEKKÜR** ..... **vi**

**İÇİNDEKİLER** ..... **vii**

**TABLOLAR LİSTESİ** ..... **xii**

**KISALTMALAR LİSTESİ** ..... **xiii**

**BÖLÜM I GİRİŞ** ..... **1**

**BÖLÜM II TÜRK BORÇLAR KANUNU'NA GÖRE KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KAVRAMI VE UYGULAMA ALANI** ..... **4**

2.1. Türk Borçlar Kanunu'na Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kavramı ..... 4

2.1.1. Konut ve Çatılı İşyeri Kavramları ..... 7

2.1.1.1. Konut Kavramı ..... 7

2.1.1.2. Çatılı İşyeri Kavramı ..... 15

2.2. Konut ve Çatılı İşyeri Kavramlarının Uygulama Alanına Dâhil Edilen Durumlar ..... 22

2.2.1. Genel Olarak ..... 22

2.2.2. Konut ve Çatılı İşyeri ile Birlikte Kiralanan Eşyalar ..... 23

2.2.3. Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Kira Sözleşmesinin Tarafı Olduğu Durumlar ..... 26

2.3. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Uygulama Alanının Sınırları ..... 28

2.3.1. Genel Olarak ..... 28

2.3.2. Geçici Kullanıma Özgülenmiş Taşınmazın Kiralanması ..... 30

2.3.3. Kira Süresinin Altı Aydan Kısa Olması ..... 32

2.4. Kira Hukukunun Temel İlkeleri ..... 33

2.4.1. Genel Olarak ..... 33

2.4.2. Kiracının Korunması İlkesi ..... 35

2.4.3. Kira Hükümlerinin Emrediciliği İlkesi ve Kamu Düzeni ile İlişkisi ..... 37
2.4.4. Dürüstlük Kuralı ve Hakkın Kötüye Kullanılmaması İlkesi ..... 41
**BÖLÜM III TÜRK BORÇLAR KANUNU M. 138 KAPSAMINDA UYARLAMA ..... 45**
3.1. Sözleşmenin Uyarlanması İlke ve Teorileri ..... 45
3.1.1. Genel Olarak ..... 45
3.1.2. İlkeler ..... 46
3.1.2.1. Sözleşme Özgürlüğü İlkesi ..... 46
3.1.2.2. Ahde Vefa İlkesi ..... 50
3.1.3. Teoriler ..... 54
3.1.3.1. Clausula Rebus Sic Stantibus Teorisi ..... 54
3.1.3.2. Emprevizyon Teorisi ..... 59
3.1.3.3. İşlem Temelinin Çökmesi Teorisi ..... 61
3.2. Uyarlama Kavramı ile Sözleşmenin Yorumlanması ve Tamamlanması Kavramları Arasındaki İlişki ..... 66
3.2.1. Sözleşmenin Yorumlanması ..... 67
3.2.2. Sözleşmenin Tamamlanması ..... 69
3.3. Uyarlama Çeşitleri ..... 71
3.3.1. İradi Uyarlama ..... 72
3.3.2. Kanuni Uyarlama ..... 74
3.3.3. Hâkim Tarafından Uyarlama (Kazai Uyarlama) ..... 76
3.4. Uyarlama Davasının Hukuki Niteliği ..... 78
3.5. Türk Borçlar Kanunu 138. Maddesi Gereğince Uyarlama Şartları ..... 82
3.5.1. Genel Olarak ..... 82
3.5.2. Sözleşmenin Kurulmasından Sonra Ortaya Çıkan Olağanüstü Bir Durum Değişikliği ..... 84
3.5.3. Öngörülemezlik ..... 89

3.5.4. Durum Değişikliğinin Uyarlama Talep Eden Taraftan Kaynaklanmamış Olması ..... 97

3.5.5. Uyarlama Talep Eden Tarafından İfanın Gerçekleştirilmesinin Beklenilmez Olması ..... 101

3.5.6. Borçlunun Henüz İfada Bulunmamış Olması veya İfanın Aşırı Ölçüde Güçleşmesinden Doğan Haklarını Saklı Tutarak İfada Bulunmuş Olması ..... 102

3.5.7. Uyarlamaya İlişkin Kanunda veya Sözleşmede Düzenlenmiş Bir Hükmün Bulunmaması ..... 105

3.6. Türk Borçlar Kanunu m. 138 Hükmünün Zamansal Olarak Uygulaması .... 109

3.7. Türk Borçlar Kanunu 138. Maddenin Düzenleme Yöntemine İlişkin Değerlendirme ..... 110

**BÖLÜM IV TÜRK BORÇLAR KANUNU HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİNDE UYARLAMA DAVASI ..... 115**

4.1. Genel Olarak ..... 115

4.2. Türk Borçlar Kanunu m. 344 Çerçevesinde Konut ve Çatılı İşyerlerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi ..... 120

4.2.1. Genel Olarak ..... 120

4.2.2. Kira Bedelinin Belirlenmesinde TBK m. 138'in Uygulama Alanı ve TBK m. 344/3 ile İlişkisi ..... 127

4.2.3. TBK m. 138 ve 344 Arasındaki Norm Çatışması ve Kanuni Çözüm Önerisi 132

4.3. Türk Borçlar Kanunu m. 138 ve 344 Hükmünün Zamansal Olarak Uygulaması 134

4.4. Kira Sözleşmesinin TBK m. 138 Kapsamında Uyarlanmasının Şartları ..... 135

4.4.1. Sözleşme Kurulması Sonrası Durum Değişikliği ..... 135

4.4.2. Öngörülemezlik ..... 140

4.4.3. Durum Değişikliğinin Uyarlama Talep Eden Taraftan Kaynaklanmamış Olması ..... 143

4.4.4. Uyarlama Talep Eden Tarafından İfanın Gerçekleştirilmesinin Beklenilemez Olması ..... 145

4.4.5. Borçlunun Henüz İfada Bulunmamış Olması veya İfanın Aşırı Ölçüde Güçleşmesinden Doğan Haklarını Saklı Tutarak İfada Bulunmuş Olması ..... 147

4.4.6. Uyarlamaya İlişkin Kanunda veya Sözleşmede Düzenlenmiş Bir Hükmün Bulunmaması ..... 150

4.5. Kira Bedelinin Tespiti Davası ile Kira Bedelinin Uyarlanması Davasının Karşılaştırılması ..... 153

**BÖLÜM V KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNDE UYARLAMA DAVASININ USULÎ VE MADDİ HUKUK BOYUTLARI ..... 158**

5.1. Genel Olarak ..... 158

5.2. Kira Sözleşmelerinin Uyarlanmasında Alternatif Uyuşmazlık Yolları ..... 159

5.2.1. Kira Sözleşmelerinin Uyarlanmasında Arabuluculuk ..... 159

5.2.1.1. TBK m. 138 Uyuşmazlıklarında Zorunlu Arabuluculuğun Etkinliği İçin Değerlendirici Model Önerisi ..... 162

5.2.2. Kira Sözleşmelerinin Uyarlanmasında Tahkim ..... 165

5.2.3. Hakem-Bilirkişilik: Kira Sözleşmelerinde Uyarlama Davalarında Alternatif Bir Uyuşmazlık Çözüm Yöntemi ..... 168

5.3. Kira Sözleşmesi Uyarlama Talebinin Kullanılması ..... 173

5.4. Kira Sözleşmesi Uyarlama Davasının Tarafları ..... 177

5.5. Davanın Açılma Zamanı ..... 179

5.6. Görevli ve Yetkili Mahkeme ..... 181

5.7. Yargılama Giderleri ve Vekalet Ücreti ..... 183

5.8. Davanın Terditli Açılması ve Kira Sözleşmesinin Uyarlanması ..... 187

5.9. Kira Sözleşmelerinin Uyarlama Davalarında İhtiyati Tedbir Kararı ..... 188

5.10. Hâkimin Dikkat Etmesi Gereken Hususlar ve Hâkimin Müdahalesinin Sınırı 192

5.11. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerin Uyarlanma Davasında Mahkemenin Vereceği Karar ..... 197

5.11.1. Genel Olarak ..... 197

5.11.2. Kira Sözleşmesinin Uyarlanması Kararı ..... 198

5.11.3. Kira Sözleşmesinin Feshi ..... 204

5.11.3.1. Türk Borçlar Kanunu m. 138 Hükmü Işığında Önemli Sebeple Fesih ve Denkleştirme ..... 206

**BÖLÜM VI KİRA SÖZLEŞMELERİNİN UYARLANMASINDA İSTİSNAİ DURUMLAR, DEVLET MÜDAHALESİ VE YARGISAL SÜREÇLERİN HUKUKİ DEĞERLENDİRİLMESİ ..... 209**

6.1. Genel Olarak ..... 209

6.2. Basiretli Tacirler Açısından Pandemilerin Kira Uyarlamasına Etkisi ..... 210

6.2.1. Basiretli Tacir Kavramı ve Basiretli Davranma Yükümlülüğü ..... 210

6.2.2. COVID-19 Pandemisinin Basiretli Tacirler Açısından Kira Bedelinin Uyarlanmasına Etkisi ..... 215

6.2.3. Olası Pandemilerde Basiretli Tacirler Açısından Kira Sözleşmesinin Uyarlanması ..... 225

6.3. Kira Sözleşmelerinde Uyarlama Öncesi Yeniden Müzakere Tartışması ..... 229

6.4. Kira Bedelinin Uyarlanmasında Devlet Müdahaleleri, Öngörülebilirlik ve Hukuki Güvenlik Sorunu ..... 232

6.4.1. Konut Kira Artışına Getirilen Yüzde Yirmi Beşlik Artış Sınırının, Uyarlama Davaları Açısından Değerlendirilmesi ..... 235

6.4.1.1. Kira Artışına Getirilen Yüzde 25 Sınırın Anayasa Mahkemesi Kararları Işığında Değerlendirilmesi ..... 236

6.4.1.2. Kira Artışına Getirilen Yüzde 25 Sınırın Uyarlama (TBK m. 138) Açısından Değerlendirilmesi ..... 240

6.5. Kira Uyarlaması Davalarında Yargısal Süreçlerin Etkinleştirilmesine ve Uygulamanın İyileştirilmesine Yönelik Öneriler ..... 243

6.5.1. Genel Olarak ..... 243

6.5.2. Ulusal Emsal Kira Veri Tabanı ..... 245

6.5.3. Kira Uyarlama Davalarında İçtihat Birliği ve Yargısal Tutarlılık ..... 245

**BÖLÜM VII SONUÇ ..... 248**

**REFERANSLAR ..... 256**

**ÖZGEÇMİŞ ..... 275**

# TABLOLAR LİSTESİ

Tablo 4.1. Kira Bedel Tespiti Davası ile Kira Bedel Uyarlama Davası Arasındaki Farklılıklar ..... 156

## KISALTMALAR LİSTESİ

| | |
|---|---|
| AÜHFD | Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi |
| Art | Article |
| AVM | Alışveriş Merkezi |
| AYM | Anayasa Mahkemesi |
| BAM | Bölge Adliye Mahkemesi |
| BATİDER | Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi |
| BGB | Bürgerliches Gesetzbuch (Alman Medeni Kanunu) |
| BK | 818 Sayılı Mülga Borçlar Kanunu |
| BKT | Borçlar Kanunu Tasarısı |
| bkz. | Bakınız |
| C. | Cilt |
| c. | Cümle |
| Çev. | Çevirmen |
| DEÜHFD | Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi |
| E. | Esas |
| Ed. | Editör |
| E.T. | Erişim Tarihi |
| EÜHFD | Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi |
| HD | Hukuk Dairesi |
| HGK | Hukuk Genel Kurulu |
| HMK | 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu |
| HUAK | 6325 Sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu |
| İTOTAM | İstanbul Ticaret Odası Tahkim Merkezi |
| İÜHFD | İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi |
| İÜHFM | İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası |
| İÜMHAD | İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi |
| K. | Karar |
| m. | Madde |
| MÜHFAD | Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Araştırmaları Dergisi |
| MÜHFD | Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi |
| N. | Kenar Numarası |
| OR | Obligationenrecht (İsviçre Borçlar Kanunu) |

| | |
|---|---|
| RG | Resmi Gazete |
| s. | Sayfa |
| S. | Sayı |
| SÜHFD | Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi |
| T. | Tarih |
| TBB | Türkiye Barolar Birliği |
| TBK | 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu |
| TL | Türk Lirası |
| TMK | 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu |
| TTK | 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu |
| TÜFE | Tüketici Fiyat Endeksi |
| vd. | Ve Devamı |
| YHGK | Yargıtay Hukuk Genel Kurulu |

# BÖLÜM I

# GİRİŞ

Kira sözleşmeleri, ekonomik ilişkilerin temel yapı taşlarından birini oluşturmakta olup özellikle taşınmaz mülkiyetinin kiraya verilmesi durumunda taraflar arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen hukukun önemli bir kısmını teşkil etmektedir. Türk Borçlar Kanunu (TBK) çerçevesinde kira sözleşmesine ilişkin düzenlemeler hem kiracının hem de kiraya verenin haklarını güvence altına almaktadır. Her ne kadar kira sözleşmelerine ilişkin mevzuatta taraflar arasında menfaatler dengesini sağlamaya yönelik özel hükümler bulunsa da bu özel düzenlemeler her zaman yeterli olmayabilmektedir. Bu bağlamda TBK m. 138, sözleşme şartlarında meydana gelen beklenmedik önemli değişiklikler karşısında taraflardan birinin mağduriyetini önlemeye yönelik uyarlama imkânı ve uyarlama yapılamaması durumunda taraflara dönme ve sürekli edimli sözleşmelerde ise fesih hakkını tanımaktadır. Ancak uyarlama talebinin hangi durumlarda ve nasıl yapılacağı konusunda hâlâ önemli hukuki belirsizlikler bulunmaktadır.

Bu tez, TBK m. 138 kapsamında konut ve çatılı işyeri kiralarında kira bedelinin uyarlanmasını incelemekte olup uyarlama sürecinin teorik esasları ile uygulamada karşılaşılan sorunları ele almakta ve bunlara yönelik çözüm önerileri sunmaktadır. TBK m. 138, özellikle ekonomik krizler, olağanüstü hâller ve diğer toplumsal değişimlerin kiracı ile kiraya veren arasındaki dengeyi bozması durumunda önemli bir rol oynamaktadır. Ancak bu düzenleme, bazı durumlarda belirsizlikler yaratmakta ve uygulamada zorluklar yaşanmasına neden olmaktadır.

Tez, beş ana bölümden oluşmaktadır. Birinci bölümde, TBK'ya göre konut ve çatılı işyeri kavramları ve uygulama alanı tartışılmakta; kira sözleşmesinin içeriğine dâhil edilen unsurlar ile kapsam dışında kalan durumlar açıklığa kavuşturulmaktadır. Ek olarak bu bölümde, kira sözleşmesinin temel ilkeleri ve sözleşmeye dâhil edilmesi gereken hususlar üzerinde durulmaktadır. İkinci bölümde, TBK m. 138 uyarınca

sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin ilke ve teoriler ile uyarlama ile yakın ilişkili kavramlar kapsamlı biçimde ele alınacaktır. Ayrıca, TBK m. 138 hükmünün hukuki niteliği, zamansal uygulama alanı ve söz konusu hükmün düzenlenişine ilişkin değerlendirmelere de yer verilecektir. Bunun yanı sıra, uyarlama türleri ve sözleşmenin uyarlanabilmesi için aranan şartlar, bu şartların somut olayda nasıl değerlendirileceği ve uygulamadaki yansımalarıyla birlikte ayrıntılı olarak incelenecektir. Üçüncü bölümde, öncelikle Türk Borçlar Kanunu'nun 344. maddesi kapsamında kira bedelinin belirlenmesine ilişkin hükümler incelenecektir. Ardından, TBK m. 138 uyarınca uyarlamanın uygulama şartları değerlendirilerek, bu hükmün kira sözleşmeleri bakımından ne şekilde uygulanabileceği ele alınacaktır. Bölümün devamında, kira sözleşmelerinde uyarlama talebinin koşulları ayrıntılı biçimde analiz edilecek ve son olarak TBK m. 344 ile TBK m. 138 hükümleri karşılaştırmalı olarak değerlendirilerek aralarındaki farklar ve uygulamada doğurduğu sonuçlar ortaya konulacaktır. Dördüncü bölümde, kira sözleşmelerinin uyarlanmasına ilişkin uyuşmazlıkların medeni usul hukuku boyutu ele alınacaktır. Bu çerçevede, uyarlama talebinin ileri sürülme şekli, tarafların konumu, davanın açılma zamanı, görevli ve yetkili mahkeme konuları ayrıntılı biçimde incelenecektir. Ayrıca, terditli dava açılması, ihtiyati tedbir talepleri, hâkimin değerlendirme kriterleri ve uyarlama ile fesih kararlarının hukuki sonuçları üzerinde durulacaktır. Bunun yanı sıra, alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemlerinin uyarlama davalarındaki yeri ve etkinliği de bu bölümde değerlendirme konusu yapılacaktır. Beşinci ve son bölümde**,** uygulamada karşılaşılan istisnai durumlar ele alınacaktır. Bu kapsamda, COVID-19 pandemisinin tacirler açısından kira sözleşmelerine etkisi, benzer biçimde gelecekte ortaya çıkabilecek olası pandemilerde tacirlerin hukuki durumunun nasıl değerlendirilebileceği incelenecektir. Ayrıca bu bölümde devletin kira ilişkilerine müdahalesinin sınırları başlığı altında, kira artışına getirilen yüzde 25 oranındaki yasal sınırlamanın uygulamadaki sonuçları ele alınacaktır. Bunun yanında kira sözleşmelerinin uyarlanmasında yeniden müzakere imkânı da bu bölümde tartışılacaktır. Bölümün sonunda ise, mevcut uygulamadaki sorunların giderilmesine yönelik yargısal ve sistemsel çözüm önerilerine yer verilecektir.

Bu tezin temel hedefi, mukayeseli hukuktaki örnekler ve mevcut uygulamalar dikkate alınarak, teori ile sınırlı kalmayacak şekilde konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri bakımından sözleşmenin uyarlanması alanında yasal düzenlemelerin etkinliğini

arttırmaya yönelik çözüm önerileri üretmektir. Bu sayede tez kira sözleşmelerinde uyarlama mekanizmalarının güçlendirilmesi, tarafların haklarının daha etkin bir şekilde korunması ve yasal boşlukların ortadan kaldırılması bakımından Türk hukukunun gelişimine katkı sağlamayı amaçlamaktadır.

# BÖLÜM II

# TÜRK BORÇLAR KANUNU'NA GÖRE KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KAVRAMI VE UYGULAMA ALANI

## 2.1. Türk Borçlar Kanunu'na Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kavramı

Konut kiralarında kiracıların korunmasına yönelik düzenlemeler, birçok hukuk sisteminde olduğu gibi Türk hukukunda da önemli bir yer tutmaktadır[1]. Konut kiralarında kiracıların korunmasının hedeflenmesinin temel sebebi; barınma ihtiyacının, bireylerin en temel gereksinimlerinden biri olmasıdır[2]. Ayrıca kiracıların genellikle sözleşmelerin zayıf tarafı olması ve kiraya verenlerin şartlarını kabule zorlanmaları da kiracının korunması ihtiyacını doğuran faktörler arasındadır[3]. İşyeri

[1] Özellikle savaş dönemlerinde kira hukukuna ilişkin yasal düzenlemelerin yapılması bu dönemlerde kira sözleşmelerinde taraflar arasında dengesizliklerin gündeme gelmesi ile açıklamak hiç de yanlış olmayacaktır. Örneğin 1. Dünya savaşı gibi uzun ve yıpratıcı savaşlar her alana etki ettiği gibi kira hukukuna da etki etmiştir. Sosyal devlet ilkesinin bir gereği olarak konut politikalarına devlet müdahalesi kaçınılmaz hale gelmiştir. Bu çerçevede, İsviçre ve Alman hukukunda özellikle konut kiracısını korumaya yönelik düzenlemelere yer verilmiş; hem kira sözleşmesinin başlangıcında uygulanacak kira bedeline ilişkin sınırlamalar getirilmiş hem de sözleşmenin devamı süresince kira artışları çeşitli kısıtlamalara tabi tutulmuştur. Bkz. Nurten İnce ve Özkan Özyakışır, "Alman ve İsviçre Hukuku ile Karşılaştırmalı Olarak Türk Hukukunda Başlangıç Kira Bedelinin Sınırlandırılması Meselesi," *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 11, no. 2 (Aralık 2021): 725-770, 728 vd. Örneğin İsviçre Borçlar Kanunu'nda (Obligationenrecht, OR) kira sözleşmelerine ilişkin hükümler 253 ila 273c. maddeler arasında sistematik bir biçimde düzenlenmiştir. Kanun koyucu bu bağlamda üçlü bir ayrım yapmıştır. İlk bölümde, tüm kira ilişkilerine uygulanacak genel hükümler yer almakta (OR m. 253–268b); ikinci bölümde, özellikle konut ve işyeri kiralarında haksız kira bedellerine ve kiraya verenin diğer haksız taleplerine karşı kiracıyı korumaya yönelik düzenlemeler öngörülmekte (OR m. 269–270e); üçüncü bölümde ise yine konut ve işyeri kiralarına özgü olarak tahliyeye ilişkin koruyucu hükümler bulunmaktadır (OR m. 271–273c). Öte yandan, Kanun'da daha önce mevcut olan ve usul hukukuna dair hükümleri içeren dördüncü bölüm (OR m. 274–274g) yürürlükten kaldırılmıştır. Konu hakkında bkz. Oğuzhan Esen, *Kira Sözleşmesinin Değişen Koşullara Uyarlanması* (Doktora tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Bilim Dalı, 2025), s. 14, dipnot 4.

[2] M. Murat İnceoğlu, *Kira Hukuku 2. Cilt,* 1. Bası (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2014), s. 3; Aynı doğrultuda bakınız (bkz.) Hans Giger, *Berner Kommentar, Obligationenrecht, Die Miete, Art. 253-273c OR, Grundzanalyse, Vorbemerkungen und Art. 253-255 OR* (Bern: 2013), Teil I, N. 9; Hikmet Kanık, *Yargıtay Uygulamasında Kira Hukuku Davaları: Sözleşme, Uyarlama, Alacak, Tazminat, Fesih ve Tahliye, Bedel Belirleme,* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2021), s. 45.

[3] Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, 9. baskı (Ankara: Yetkin Yayınları, 2021) s. 404; İnceoğlu, s. 3; Ebru Ceylan, Hayrunnisa Özdemir, Selin Sert Sütçü, Murat Doğan, Şebnem Akipek Öcal, M. Turgut Öz, Kemal Şenocak ve Emre Cumalıoğlu, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, ed. Turgut Öz (Ankara: Seçkin, 2023), s. 274; Şahin Akıncı, "İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi", *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi(AÜHFD),* C. 57, S. 3 (2008): 33-50, s. 40-41.

kiralarında ise kiracıların korunmasının esas nedeni, işyerinin müşteri portföyünü muhafaza etmektir. Zira işyerinin sık sık yer değiştirmesi müşteri kaybına yol açabilmektedir[4]. Dolayısıyla hem konut hem de çatılı işyeri kiralarında kiracının korunması yalnızca bireysel değil, aynı zamanda sosyal ve ekonomik istikrarın sağlanması bakımından da önem arz etmektedir.

Ülkemizde kira sözleşmelerine ilişkin yapılan ilk düzenleme, Birinci Dünya Savaşı'nın ilk yıllarında çıkarılan *Sükna İçin İcar ve İstical Olunan Mahallerin İcar Bedaleti Kanunu* olmuştur[5]. *818 sayılı mülga Borçlar Kanunu'nun*[6] (BK) 4.10.1926 tarihinde yürürlüğe girmesinden sonra İkinci Dünya Savaşı'nın başlamasıyla birlikte 1940 yılında *Milli Koruma Kanunu*[7] ile kira bedellerine sınırlayıcı hükümler getirilmiştir[8]. 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda kira sözleşmeleri, adi kira ve ürün kirası olmak üzere ikiye ayrılmıştır. Bu kanun ile birlikte uygulanan ve 1955 yılında kabul edilen 6570 sayılı *Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun*[9] ile kiracıyı koruyan hükümler yasalaşmıştır[10]. Bu kanun, kente göçün başladığı ve konut sıkıntısının yaşandığı bir dönemde çıkarılmış ve BK ile birlikte uygulanmıştır[11].

6570 sayılı *Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun*'un 1. maddesinde "*Belediye teşkilatı olan yerlerle, iskele, liman ve istasyonlardaki gayrimenkullerin (musakkaf olmıyanları hariç) kiralanmalarında kiralayanla kiracı arasındaki hukuki münasebetlerde bu kanun ile Borçlar Kanunun bu kanuna aykırı olmayan hükümleri tatbik olunur."* ifadesi yer almakta ve *"musakkaf gayrimenkul"* kavramına atıfta bulunulmaktadır. Bu kanun döneminde, taşınmazın *"musakkaf"* yani üstü kapalı olması zorunlu olduğu için, kiralanan taşınmazın bu niteliği taşıyıp taşımadığı

[4] Akıncı, s. 36; İnceoğlu, s. 3.
[5] İnceoğlu, s. 1; Ayrıca bkz. Aydın Aybay, *İngiliz Hukukunda Taşınmaz Kirası ve Kiracıların Korunması Sorunu*, (İstanbul: Fakülteler Matbaası, 1975), s. 1 dipnot 1.
[6] 818 sayılı "Borçlar Kanunu" (RGT: 29.04.1926, Sayı: 359).
[7] 18. 1.1940 tarih ve 3780 sayılı "Milli Koruma Kanunu" (RGT: 26.01.1940, Sayı: 4417).
[8] İnceoğlu, s. 1.
[9] 18.05.1995 tarih ve 6570 Sayılı "Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun", (RGT: 27.05.1955, Sayı: 9013)
[10] Eren, *Özel Hükümler,* s. 404; Fahrettin Aral ve Hasan Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 16. Baskı,* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2023) s. 314; Mustafa Görmez, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Uyarlanması,* (İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2019) s. 57; Ceylan ve diğerleri, s. 273.
[11] İnceoğlu, s. 1.

öncelikle değerlendirilmiştir[12]. Madde metni incelendiğinde, bu kanun döneminde bazı taşınmazlar kanun kapsamına alınmış olsa da tüm taşınmazların dahil edilmediği görülmüştür. Kanunun uygulanabilmesi için taşınmazın musakkaf olması ve belediye teşkilatının bulunduğu yerlerde, liman, iskele ve istasyonlarda bulunması şartı aranmıştır[13]. Bu kanun döneminde taşınmazın üstünün örtülü olması ve etrafının az ya da çok duvarlarla çevrili olması durumunda taşınmazın musakkaf nitelikte olduğu doktrinde kabul görmüştür[14]. Ancak, bu kanun daha sonra *Türk Borçlar Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun*[15] m. 10 ile *Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun* 1.07.2012 tarihinde yürürlükten kaldırılmıştır[16]. Oluşan bu boşluk, 1.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 sayılı *Türk Borçlar Kanunu*'nun[17] (TBK) konut ve çatılı işyeri kiraları bölümünde düzenlenmiştir.

Bu çerçevede konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun dördüncü bölümünün ikinci ayrımında, 339 ila 359. maddeler arasında özel olarak düzenlenmiştir[18]. Bu sözleşmeler gerek kapsamı gerekse taraflar arasındaki güç dengesi bakımından adi kira ve ürün kirasından ayrılmaktadır. Kiracının ekonomik ve hukuki açıdan daha zayıf konumda bulunması, kanun koyucunun özellikle bu sözleşme türüne özgü koruyucu hükümlere yer vermesini gerekli kılmıştır. Bu nedenle konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin düzenlemeler, genel hükümlerin ve ürün kirasına dair düzenlemelerin dışında, bağımsız bir ayrım içinde sistematik olarak ele alınmıştır. Bu noktada, TBK ile *"musakkaf"* kavramı terk edilmiş; bunun yerine "*konut"* ve "*çatılı işyeri"* terimleri kullanılmış, ayrıca taşınmazın belirli bir yerde bulunması şartı kaldırılmıştır. Böylece 6570 sayılı Kanun'da mevcut olan yer bakımından sınırlama TBK ile birlikte ortadan kalkmıştır[19].

---

[12] Kanık, s. 350; Cevdet Yavuz, Faruk Acar ve Burak Özen, *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler),* (İstanbul: Beta Yayınları, 2024), s. 320.

[13] Yargıtay 13 HD, T. 20.04.2011, E. 2010/16666, K. 2011/6316 numaralı ilamında *"*Somut olayda kira sözleşmesine konu taşınmazın nitelikleri itibariyle çatılı (musakkaf) yerlerden olduğu ve 6570 Sayılı kanuna tabi olduğu sabittir." İfadelerine yer verilmiştir. Karar metni için bkz. Kanık, s. 351.

[14] Emre Gökyayla, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK. m. 339)" *Yaşar Üniversitesi E-Dergisi* 8, özel sayı (Haziran 2013), s. 1207.

[15] 12.01.2011 tarih ve 6101 sayılı "Türk Borçlar Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun*"* (RGT: 4.02.2011 Sayı: 27836).

[16] Aral/Ayrancı, s. 314.

[17] 11.1.2011 tarih ve 6098 sayılı "Türk Borçlar Kanunu" (RGT: 4.02.2011, Sayı: 27836).

[18] Benzer şekilde Alman Hukuku'nda konut kiraları, barındırdıkları sosyal önem ve menfaat dengelerinin karmaşıklığı nedeniyle BGB'nin 549–577. maddeleri arasında ayrıntılı biçimde düzenlenmiştir. Bkz. Stefan Greiner, *Schuldrecht Besonderer Teil: Vertragliche Schuldverhältnisse*, 2. Aufl. (Berlin: Springer-Verlag GmbH, 2019), s. 143.

[19] Yavuz/Acar/ Özen, Özel Hükümler, s. 320.

Görüldüğü üzere 6570 sayılı Kanun döneminde, kiralanan taşınmazın *"musakkaf"* yani üstü kapalı olması vurgulanırken TBK'da konut açısından böyle bir ayrım yapılmamış işyeri açısından ise *"çatılı"* olma şartı getirilmiştir[20]. Kanun koyucu, konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin yalnızca bu nitelikleri taşıyan taşınmazlar için geçerli olacağını açıkça belirtmiştir. Bu noktada konut ve çatılı işyeri kiralarında, kiraya verenin gerçek veya tüzel kişi olmasının, özel hükümlerin uygulanmasında bir önemi yoktur. Aynı şekilde tüzel kişinin kamu hukuku veya özel hukuk tüzel kişisi olmasının da bir önemi bulunmamaktadır[21].

Türk Borçlar Kanunu'nda konut ve çatılı işyeri kiralarına uygulanacak özel hükümlerin uygulanabilmesi için kiralanan taşınmazın konut veya çatılı işyeri niteliği taşıması gerekmektedir. Öte yandan, hem bu kira sözleşmelerine uygulanacak hükümler açısından hem de kanunda konut ve çatılı işyeri kavramlarının açıkça tanımlanmamış olması, ilgili kavramların açıklanmasını zorunlu kılmaktadır. Bu bağlamda, aşağıda öncelikle "*konut"* ve "*çatılı işyeri"* kavramları açıklanacaktır.

### 2.1.1. Konut ve Çatılı İşyeri Kavramları

#### 2.1.1.1. Konut Kavramı

6098 sayılı TBK ile yapılan yasa değişikliği sonucunda *"konut ve çatılı işyeri"* kavramı mevzuata girmiştir. Kanun koyucu her ne kadar TBK'da *"konut ve çatılı işyeri"* kavramlarına yer vermiş olsa da bu kavramları tanımlamamış olup, tanım yapılmasını doktrin ve uygulamaya bırakmıştır[22].

Doktrinde ise konut kavramı, TBK m. 339 bağlamında kullanım amacıyla değerlendirilmiştir[23]. Bu nedenle kiracının kullanım amacını karşılayan bir konut

---

[20] Konu hakkında bkz. Kanık, s. 350; Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1214; İnceoğlu, s. 18; Yavuz/Acar/Özen, Özel Hükümler, s. 320; Haluk Burcuoğlu, *Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa'ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi,* (İstanbul: Filiz Kitabevi, 1993), s. 15.

[21] Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1218.

[22] Eren, Özel Hükümler, s. 405; Kanık, s. 351; Huriye Reyhan Demircioğlu, *Kira Sözleşmesinde Yan Giderler,* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2018), s. 171; Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1214; İnceoğlu, s. 9; Aral/Ayrancı, s. 332; Eren, Özel Hükümler, s. 405; Nihal Ural Çınar, *Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları* (İstanbul: Levha Yayıncılık, 2014), s. 11.

[23] İnceoğlu, s. 9; Eren, Özel Hükümler, s. 405; Aral/Ayrancı, s. 333; Kanık, s. 351; R. Weber, *BernerKommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Bd, VI, Obligationenrecht,* Art. 68-96 OR, (Bern

kavramından bahsetmek yerinde olacaktır. Başka bir ifadeyle konut niteliğinden söz edilebilmesi için kiralanan yerin kiracının barınma amacına hizmet etmesi ve onu çevresel etkilere karşı koruyabilecek özellikte olması gerekmektedir[24]. Ayrıca konutun belirli bir süre devam edecek şekilde kullanılabilecek bir yapı veya yer olması da gerekmektedir[25].

Kanun metninde konut kavramına *"çatılı"* ibaresi eklenmemiştir. Ancak konutun kişinin barınması için gerekli niteliklere sahip olması şarttır. Eğer yapı fiziki olarak insanların barınmasını sağlayan bir durumda ise çatısının bulunması zorunlu değildir[26]. Burada dikkat edilmesi gereken husus kanun koyucunun *"çatılı"* ifadesini kullanmamasındaki nedenin konutun barınma ihtiyacını karşılaması gerektiği ve niteliği gereği üzerinin örtülü olmasının bu ihtiyacı karşılayacak olmasıdır[27]. Bu yerin veya yapının konut olarak kullanılacağı kira sözleşmesinde açıkça belirtilmelidir[28]. Dolayısıyla kiracının fiili kullanımının yanında, tarafların kira sözleşmesinde belirledikleri kullanım amacı da önem taşımaktadır[29]. Konut kavramının kullanım amacının önem taşımasının tezahürü olarak bu kavramın yalnızca insanlar için geçerli olduğunu, eşya ve hayvanların konulması durumunda bu yerin ticari işletme kapsamına gireceğini ve çatılı işyeri kavramı çerçevesinde değerlendirilmesi gerektiğini ifade etmek isabetli olacaktır[30].

*Gümüş'e* göre konut kirasının diğer kiralama türlerinden ayırt edilmesinde öncelikli olarak kira konusu ile ilgili belirleyici unsurlar, *"kararlaştırılan kullanım amacı"* ve

---

1983), Art 253 a /253 b, N. 4; H. Honsell, *Schweizerisches Obligationenrecht, 9. Aufl,* (Zürich: 2000), s. 209; İnceoğlu, s. 9; Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1217.

[24] Eren, Özel Hükümler, s. 405; Kanık, s. 351; Weber, Art. 253 a-b, N. 4; Richard Permann, *Mietrecht, Kommentar, mit einsclaegigen bundesrechtlichen und kantonalen Vorschriften, (*Zürich: 2007), Art. 253 a-b, N. 2; İnceoğlu, s. 9; Giger, Art. 253 a, N.24; Mustafa Alper Gümüş, *Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356),* 2. basım (İstanbul: Vedat Yayıncılık, 2012), s. 23; Ural Çınar, s. 11; Yavuz/Acar/Özen, Özel Hükümler, s. 320.

[25] Eren, Özel Hükümler, s. 405; Kanık, s. 351; Weber, Art. 253 a-b, N. 4; Permann, Art. 253 a-b, N. 2; İnceoğlu, s. 9; Giger, Art. 253a, N. 24; Gümüş, Kira, s. 23; Ural Çınar, s. 11.

[26] Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1217; Eren, Özel Hükümler, s. 406. Gökyayla'ya göre; "Yasakoyucunun konut için "çatılı" ifadesini kullanmamasının temelinde, barınma ihtiyacını karşılaması beklenen konutun, işin niteliği gereği üstünün örtülü olması gerektiği düşüncesi yatmaktadır." (Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1217).

[27] Kanık, s. 352; Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1217; Ceylan ve diğerleri, s. 278.

[28] İnceoğlu, s. 9; Giger, Art 253 a, N. 23. Örneğin kira sözleşmesinde sürekli bağlı bulunan teknesini kiralayan bir kişi kullanım amacını bilmiyorsa aniden kira hukukunun koruyucu hükümleri ile karşılaşmamalıdır, bu sebeple sözleşmede açıkça bunun belirlenmesi gerekir.

[29] İnceoğlu, s. 9; Aral/Ayrancı, s. 333.

[30] Kanık, s. 351.

buna bağlı olarak *"koruma düşüncesi"*dir[31]. Konut kavramında, uyku ihtiyacının karşılanması ve çevresel etkilere karşı koruma sağlanması koşulları yerine getirildiği takdirde, konutun kişinin tüm ihtiyaçlarını karşılaması zorunlu değildir[32]. Örneğin, kiralanan yerin yalnızca tek bir odadan ibaret olması ya da tuvalet bulunmaması bu kapsamda önem arz etmez[33]. Kiralanan yerin ayıplı olup olmaması da konut kirası kapsamında yapılacak değerlendirmede dikkate alınmaz[34]. Benzer şekilde, kiralanan yerin Türk Medeni Kanunu[35] (TMK) m. 19'a göre ikamet yeri sayılmaması, tapulu ya da tapusuz olması veya kaçak yapı niteliğinde olması da önem taşımaz[36]. Konutun tapulu olup olmaması, yapı ruhsatına sahip bulunup bulunmaması ya da fiziki özellikleri gibi unsurlar, TBK'nın konut ve çatılı işyeri kiralarına özgü düzenlemeleri (TBK m. 339 ve devamı) açısından belirleyici bir ölçüt değildir. TBK m. 339 ve devamı hükümlerinin uygulanmasında esas alınan, kiralanan yerin fiilen barınma ve çevresel etkilere karşı korunma amacıyla kullanılıyor olmasıdır.

Türk Borçlar Kanunu'na göre kiralanan yerin büyüklüğü veya küçüklüğü *"konut"* sayılmasına etki etmemektedir. Bir diğer ifadeyle konutta kaç odanın bulunduğu veya müstakil olup olmadığı TBK hükümlerinin uygulanması açısından önemli değildir. Ancak İsviçre Borçlar Kanunu'nda mutfak hariç altı veya daha fazla odası bulunan konutlar ve müstakil evler, konut kavramı dışında tutulmuştur[37]. Bu evler için kiracının özel bir korunmaya ihtiyaç duymadığı görüşü benimsenmiştir[38].

Konutun en önemli özelliği, kişilerin barınma ihtiyacını karşılayacak şekilde, etrafı çevrili, üstü kapalı bir yapı olması ve bu yapı sayesinde kişilerin çevresel etkilere karşı

[31] Gümüş, Kira, s. 23; Benzer yönde görüşler için bkz. Weber, Art. 253 a-b, N.4, s. 1348; Permann, Art. 253 b N.1, s. 241; Honsell, s. 201.
[32] Eren, Özel Hükümler, s. 405; Aral/Ayrancı, s. 333; Weber, Art. 253 a-b, N. 4; Kanık, s. 351; Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1218; Gümüş, Kira, s. 23; İnceoğlu, s. 10.
[33] İnceoğlu, s. 10; Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1218; Giger, 253 a N. 24; Ural Çınar, s. 11; Gümüş, Kira, s. 24.
[34] Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1218; Weber, Art. 253 b N. 4, s. 1348; Gümüş, Kira, s. 24; Permann, Art. 253 b N. 1 s. 241.
[35] 21.11.2001 Tarihli ve 4721 Sayılı "Türk Medeni Kanunu" (RGT: 8.12.2001, Sayı: 24607).
[36] Kanık, s. 351; Weber, Art. 253 b N.4, s. 1348; Aral/Ayrancı, s. 333; Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1218. Ayrıca İnceoğlu'na göre; "Aile konutundan farklı olarak kiracının kiralanan yeri hayatının merkezi haline getirmesine gerek bulunmamaktadır." (İnceoğlu, s. 10).
[37] Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1218. Gökyayla'ya göre büyük evlerin bu kapsama alınmamasının temel nedeni bu tür konutlarda ikamet edenlerin diğer konutlarda ikamet edenlerden daha az korunmaya ihtiyaçlarının bulunmasıdır. (Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1218).
[38] Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1218.

korunmasını ve muhafaza edilmesini devamlı bir şekilde sağlamasıdır[39]. Bunun yanı sıra, bu yapının kişisel kullanım amacıyla tahsis edilmiş olması ve barınma ihtiyacını sürekli veya uzun süreli olarak karşılamaya yönelik kullanılması da önem arz etmektedir. Bu nedenle, doktrinde bazı yazarlar, birden fazla kişinin geçici süreyle birlikte yaşadığı yurt odalarının veya kısa süreli kullanım amacıyla kurulan çadırların, kişisel ve sürekli kullanım unsurlarını taşımadıkları gerekçesiyle konut olarak değerlendirilemeyeceğini ifade etmektedir[40]. Nitekim, okulun bitmesiyle yurt hakkının sona ermesi ya da kısa süreli kurulan çadırın sürenin sonunda boşaltılması gerekliliği gibi durumlarda, kullanım hakkının belirli bir süre veya şartla sınırlandığı görülmektedir.

Her ne kadar kira ilişkisi görünüşte başka bir hukuki ilişki kapsamında yer alsa da bu durum konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulanmasına engel teşkil etmez. Dolayısıyla, barınma amacı ön planda olduğu sürece, sözleşmenin hukuki niteliği konut veya çatılı işyeri kirası olarak değerlendirilebilir. Bununla birlikte, bazı hallerde barınma ihtiyacı, kira sözleşmesinden ziyade başka bir hukuki ilişkiye sıkı sıkıya bağlı olabilir. Özellikle hizmet ilişkisi kapsamında işçiye sağlanan lojmanlar veya kapıcı daireleri bu duruma örnek teşkil etmektedir. Yargıtay da bu tür örneklerde, konut tahsisinin iş sözleşmesinin eki niteliğinde olduğunu ve kira ilişkisinden ziyade hizmet ilişkisi kapsamında ele alınması gerektiğini ifade etmektedir[41]. Dolayısıyla her

[39] Kanık, s. 351; İnceoğlu, s. 9; Giger, Art. 253 a N. 4; Murat Aydoğdu ve Nalan Kahveci, *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri,* (Ankara: 2019) s. 539; Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1218.

[40] Aral/Ayrancı, s. 333; Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1218; İnceoğlu, s. 10; Ural Çınar, s. 12; Weber, Art. 253 b N. 4, s. 1348; Gümüş, Kira, s. 23; Permann, Art. 253 b N. 1 s. 241; Görmez, s. 59. İnceoğlu'na göre, tek kişinin kaldığı yurt odaları (birden fazla kişinin kaldığı odalar konut olarak değerlendirilemeyeceği), kapıcı daireleri ve lojmanlar gibi özel tahsisli yerler bakımından da konut kirası ilişkisi bulunmaktadır. Bu tür sözleşmeler, klasik konut kiralarından farklı olarak, belirli bir olayın gerçekleşmesiyle kendiliğinden sona erer; örneğin, yurt hakkının sona ermesi veya iş ilişkisinin kesilmesi durumunda lojman tahsisi ortadan kalkar. Ancak İnceoğlu, bu olayın gerçekleşmesine kadar, söz konusu sözleşmelerin konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin koruyucu hükümler çerçevesinde uygulanmaya devam edeceğini vurgulamaktadır. (İnceoğlu, s. 13).

[41] Yargıtay 9 HD, T. 23/05/2013, E. 2011/14511, K. 2013/15617 sayılı ilamında "1475 sayılı Yasanın Ek Madde 1 inci maddesinde kapıcı konutları için kira istenemeyeceği kuralı bulunmaktaydı. 4857 sayılı İş Kanunu'nda bu hükme yer verilmemiş, bu hususun düzenlenmesi de yönetmeliğe bırakılmıştır. Anılan yönetmeliğin 13'üncü maddesine göre kapıcıya görevi nedeniyle konut verilmesi zorunlu değildir. Bununla birlikte, konut verilmişse, konutun 3194 sayılı İmar Kanunu ve Belediye İmar Yönetmelikleri ile öngörülen asgarî koşullara uygun olması gerekmektedir. Kapıcıya, görevi nedeniyle konut verilmesi 4857 sayılı Yasa uyarınca zorunlu değilse de verilmiş olan konut için iş sözleşmesinin devamı süresince kira istenemeyeceği de yine yönetmelikte düzenlenmiştir. O halde kira bedelinin ücrete sayılması doğru değildir. Bu anlamda kapıcının kira ödemeksizin oturması ve karşılığında kapıcılık hizmetlerini görmesi şeklinde bir iş sözleşmesi yapıldığında, işverenin ücret ödeme yükümlülüğü ortadan kalkmış sayılamaz. Kapıcı ile kira kontratı yapılmış olması da bu sonucu

somut olayda sözleşmenin asıl amacı ve tarafların iradeleri dikkate alınmalıdır. Eğer barınma ihtiyacı bağımsız bir kira ilişkisi çerçevesinde sağlanıyorsa konut ve çatılı işyeri hükümleri uygulanacak; buna karşılık barınma, hizmet sözleşmesinin doğal ve ayrılmaz bir unsuru olarak sağlanıyorsa, hizmet sözleşmesi hükümleri öncelikli olacaktır.

Türk Borçlar Kanunu m. 339'da şu şekilde bir düzenleme yer almaktadır: *"Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler, bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanır. Ancak bu hükümler, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmalarında uygulanmaz."* Madde metni incelendiğinde, ilk cümlede *"taşınmaz"* ifadesine yer verilmediği ancak ikinci cümlede yani geçici kullanıma tahsis edilen durumlarda "*taşınmaz"* ifadesinin kullanıldığı dikkat çekmektedir. Dolayısıyla kiralananın taşınmaz niteliğinde olup olmaması yönünde doktrinde görüş ayrılıkları meydana gelmiştir. Bizim de katıldığımız görüş olan *İnceoğlu'na* göre, 6570 sayılı Kanun'da *"musakkaf"* ifadesi kullanılmışken, TBK m. 339/1, c. 1'de *"taşınmaz"* ifadesinin yer almaması, taşınırların da konut olarak nitelendirilebileceğini göstermektedir[42]. Bu görüşe göre, TBK m. 339/1, c. 2'de *"taşınmaz"* ifadesinin yer alması, taşınırların konut olarak kabul edilmesine engel teşkil etmez[43]. Bir yerin konut sayılabilmesi için yapının üstünün ve çevresinin dış etkenlere karşı koruma sağlaması gerektiğinden bu özelliklere sahip taşınır yapıların da konut olarak değerlendirilmesi gerektiği savunulmaktadır[44]. Bu bakış açısına göre, barakalar ve sürekli bağlı bulunan tekneler[45] de konut kavramı

değiştirmez." Yargıtay 9 HD, T. 03.11.2008, E. 2007/30359, K. 2008/29735, (ictihatlar.com., E. T. 18.08.2025).

[42] İnceoğlu, s. 11; Benzer yönde görüşler için bkz. Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1218; Gümüş, Kira, s. 24. İnceoğlu bu konuda "barakalar, sürekli bağlı bulunan tekneler, sabit duran karavanları bu kapsama sokulabileceği, hatta çadırların bile teorik olarak konut niteliği taşıdığı" görüşüne hakimdir. (İnceoğlu, s. 11). Aksi görüşte Aydoğdu/Kahveci, s. 539; Ural Çınar, s. 13.

[43] Aydın Zevkliler ve K. Emre Gökyayla, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 21. bası (İstanbul: Vedat kitapçılık, 2021), 198 vd; İnceoğlu, s. 11; Özkan Özyakışır, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedeli,* (Ankara: Adalet Yayınevi, 2019), s. 52; Gümüş, Kira, s. 24.

[44] Gümüş, s. 24; İnceoğlu, s. 11; Zevkliler/ Gökyayla, s. 198 vd; Özyakışır, s. 52. Nitekim, Türk Borçlar Kanunu da taşınır yapılarla sıradan taşınır malları birbirinden ayırmaktadır. TBK m. 329'da açıkça 'taşınmaz veya taşınır yapı kiralarından' bahsedilmiş, buna karşılık TBK m. 330'da yalnızca 'taşınır malların' kiralanması düzenlenmiştir. Bu sistematik ayrım, kanun koyucunun taşınır yapıların (örneğin barınma amacıyla kullanılan karavan, tekne veya tiny house gibi) klasik taşınır mallardan farklı bir hukuki statüye sahip olduğunu kabul ettiğini göstermektedir.

[45] İnceoğlu, s. 12. Yazara göre "Tekne sürekli bağlı bulunmuyorsa, sözleşmede öngörülen asli kullanım amacının barınmadan ziyade seyahat etmek olduğunu kabul etmek daha isabetli gözükmektedir." (İnceoğlu, s. 12, dipnot 36).

içinde değerlendirilebilir[46]. Ancak çadırlar, çevresel etkilere karşı yeterli koruma sağlamadıkları için barınma ihtiyacını sürekli olarak karşılamaya elverişli olmadığından konut olarak nitelendirilemeyeceği doktrinde kabul edilmektedir[47]. Bu nedenle taşınırların konut kapsamında değerlendirilip değerlendirilemeyeceği her somut olayda, taşınırın niteliği ve kullanım amacına göre ayrı ayrı incelenmelidir.

Bu bağlamda, son yıllarda hem dünyada hem de Türkiye'de giderek yaygınlaşan *tiny house* (küçük ev) yapılarına değinmek yerinde olacaktır. Literatürde tiny house kavramı, yalnızca tekerlekli küçük yapıları değil belirli ölçü ve nitelikleri taşıyan sabit küçük konutları da kapsamaktadır[48]. Karşılaştırmalı hukukta da bu ayrım açıkça görülmektedir. Örneğin Amerika Birleşik Devletleri'nde sabit tiny house'lar genellikle birincil konutun yanında ikincil yapı (*accessory dwelling unit)* olarak inşa edilmekte ve yasal konut statüsü kazanmaktadır[49]. Bu yapılarda oturma sertifikası alınabilmektedir. Ancak yapı yönetmeliklerine ve imar düzenlemelerine uygunluk zorunlu tutulmaktadır. Avustralya'da ise sabit tiny house'lar ikincil yapı *(ancillary dwelling)* olarak değerlendirilmekte ve kimin yaşayacağına göre (örneğin aile üyesi veya kiracı) çeşitli sınırlamalara tabi tutulabilmektedir[50]. Her iki sistemde de sabit tiny house'lar taşınmaz olarak kabul edilmekte, buna bağlı olarak imar düzenlemelerine ve yapı kanunlarına tabi kılınmaktadır.

Türkiye'de ise tiny house yapıları hem tekerlekli biçimde hem de uzun süreli sabit kullanım amacıyla inşa edilmektedir. Her ne kadar yürürlükteki mevzuatta bu yapılar için açık bir hukuki tanım bulunmasa da fiilen barınma amacına hizmet ettikleri ve uzun süreli yaşama elverişli oldukları görülmektedir[51]. Nitekim konut kavramına ilişkin açıklamalarımız çerçevesinde, kullanım amacı ve yapısal özellikleri dikkate

[46] Zevkliler/Gökyayla, s. 198 vd**;** Gümüş, Kira, s. 24. Yazara göre, TBK m. 339/1 c. 2'nin "taşınmaz kirasından bahsetmesi taşınırların da konut kirasının konusunu oluşturmasına engel değildir." (Gümüş, Kira, s. 24).
[47] İnceoğlu, s. 12; Gümüş, Kira, s. 23; Aral/Ayrancı, s. 222.
[48] Lisa T. Alexander, "Tiny Homes: A Big Solution to American Housing in Security," *Harvard Law & Policy Review,* C. 15 (2021), s. 472; Seda Baş, Gonca Kozanoğlu ve Sezgin Baş, "Hukuki Boyutlarıyla Tiny House," *Adalet Dergisi,* C. 71 (2023): 999–1038, s. 1002.
[49] Madison G. ve Madison A., *Tiny House: Designing, Building, and Living* (Indiana: Dorling Kindersley Limited, 2017), s. 70. (Aktaran: Baş/Kozanoğlu/ Baş, s. 1009).
[50] Heather Shearer ve Belinda Paul, "Towards a Typology of Tiny Houses," *Theory and Society*, 2018, s. 4 (Aktaran: Baş/Kozanoğlu/ Baş, s. 1006).
[51] N. S. Karaaslan ve Z. Ö. Parlak Biçer, "Mobil Konut Üretiminin Mevzuat Açısından Değerlendirilmesi," *Online Journal of Art and Design* 11, no. 5 (Special Issue, December 2023), s. 539.

alındığında tiny house'ların, taşınır nitelikte dahi olsalar, konut kapsamında değerlendirilmesi mümkündür.

Öte yandan, deprem sonrası geçici barınma amacıyla kurulan konteynerler bakımından durum farklıdır. Bu konteynerler genellikle devlet veya ilgili kamu kurumları (örneğin AFAD) tarafından afet mağdurlarına geçici çözüm sunmak amacıyla tahsis edilmekte, çoğunlukla bir kira ilişkisine dayanmamaktadır. Ayrıca taşınabilir olmaları, sınırlı yaşam alanı ve yetersiz altyapı koşulları nedeniyle kalıcı barınma amacı gütmemektedir. Bu nedenle, TBK kapsamında düzenlenen konut kira hükümlerinin bu yapılar için doğrudan uygulanamayacağı kanaatindeyiz. Ancak bu durum, tüm taşınabilir yapıların konut niteliğinden uzak olduğu anlamına gelmez. Burada belirleyici olan; kullanım süresi, fiziki şartlar, barınma ihtiyacını ne ölçüde karşıladığı ve taraflar arasında bir sözleşme olup olmadığıdır. Geçici ve taşınabilir yapılar genellikle konut hükümlerine tabi olmasa da uzun süreli kullanım ve çevresel koruma unsurlarını taşıyan taşınır yapılar, belirli koşullar altında TBK kapsamına alınabilir. Nitekim Avrupa İnsan Hakları Mahkemesi, *Chapman v. Birleşik Krallık* (2001) kararında[52], başvurucunun uzun yıllardır yaşadığı ve temel yaşam faaliyetlerini sürdürdüğü karavanı *"konut"* olarak kabul etmiştir. Mahkeme, yalnızca yapının taşınabilir olması nedeniyle konut vasfının ortadan kalkamayacağını, konut kavramının kişinin yaşam biçimine göre esnek biçimde değerlendirilmesi gerektiğini vurgulamıştır. Bu yaklaşım, uzun süreli ikamet edilen tiny house'lar için olduğu kadar, belirli koşulları sağlayan konteyner yapılar için de emsal teşkil edebilecek niteliktedir.

Doktrinde bir diğer görüşe göre[53] ise kanunun da etkisi ile konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulanabilmesi için mutlaka konutun taşınmaz olması gerektiği savunulmaktadır. TBK'ya göre çadırlar, yataklı vagonlar veya arabalar konut olarak kabul edilemez[54], çünkü bu tür yapılar toprak zeminle sürekli bir bağlantıya sahip değildir. Ancak taşınır yapılar (prefabrik modüler yapılar gibi), zeminle bütünleşmişse artık burada konut kirasından bahsedilebilir[55]. Örneğin, bir taşınmaz

[52] Chapman / The United Kingdom, AİHM, Başvuru No: 27238/95, 18.01.2001, § 100.
[53] Yavuz/Acar/Özen, Özel Hükümler, s. 320; Eren, Özel Hükümler, s. 405; Kanık, s. 352; Ural Çınar, s. 13; Ceylan ve diğerleri, s. 275; Ercan Akyiğit, *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi,* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2012), s. 140.
[54] Eren, Özel Hükümler, s. 406; Kanık, s. 352.
[55] Kanık, s. 352.

üzerinde bulunan baraka zeminle bütünleşmişse bu durumda konut kirası gündeme gelebilir.

Bütün bu anlatılar ışığında *Eren* bir tanım yaparak *"toprak ile sıkı ve devamlı bir bağlılık içinde olan, insanların içinde uyuması, yiyecek ve içecek tüketmesi imkânını sağlayan, insanları dışarıdan gelebilecek etkilere karşı koruyan, üstü ve yanları kapalı, insan emeği ürünü olan bir yer*[56]*"* ifadeleri ile konut kavramını tanımlamıştır. Bu tanım, konutun yalnızca barınma amacını karşılayan değil aynı zamanda belirli fiziksel özellikleri taşıyan yapılarla sınırlı olduğunu ortaya koymaktadır. Örneğin, "*toprak ile sıkı ve devamlı bağlılık"* ifadesi, taşınabilir ya da geçici yapıların, örneğin karavanların ya da konteynerlerin, bu tanımın dışında bırakıldığını göstermektedir. Benzer şekilde, "*insan emeği ürünü"* vurgusu, doğrudan doğada bulunan mağara gibi doğal oluşumların konut olarak değerlendirilmesini engellemektedir. Dolayısıyla *Eren'in* tanımı konut kavramına hem işlevsel hem de yapısal ölçütler getirmekte ve kapsamı daraltmaktadır.

Kanaatimizce, konut kavramının belirlenmesinde esas alınması gereken ölçütler, barınma ihtiyacının karşılanması ve çevresel etkilere karşı korunaklı bir yaşam alanı sağlanmasıdır. Bu bağlamda, taşınır nitelikte olmakla birlikte söz konusu unsurları bünyesinde barındıran taşınır yapılar da konut kirasına konu edilebilecektir. Nitekim TBK m. 339/1'in ilk cümlesinde "*taşınmaz"* ifadesine yer verilmemiş olması, kanun koyucunun konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine özgülenmiş hükümleri yalnızca taşınmazlarla sınırlı tutmadığını göstermektedir. Bu nedenle, gerekli koşulları taşıyan taşınır yapıların da konut veya çatılı işyeri kiralarına ilişkin özel düzenlemeler kapsamında değerlendirilebileceği kabul edilmelidir.

Konut kavramının geçerli olabilmesi için bu ihtiyaçların belirli bir süre boyunca devam etmesi de gereklidir[57]. Kısa süreli veya geçici kullanım söz konusu olduğunda kiralanan yerin konut olarak değerlendirilemeyeceği hüküm altına alınmıştır[58]. TBK m. 339/1'in ikinci cümlesinde şu ifadelere yer verilmiştir; *"Ancak bu hükümler,*

[56] Eren, Özel Hükümler, s. 405; Benzer yönde bkz. Kanık, s. 351; Ceylan ve diğerleri, s. 274.; Mustafa Özdoğan ve Tuba Oymak, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Kapsamı ve Uygulama Alanı", *İstanbul Barosu Dergisi,* C. 88, S. 2, (2014), 54-65, s. 56; Ceylan ve diğerleri, s. 274.
[57] İnceoğlu, s. 10; Giger, Art. 253 a, N.19; Ural Çınar, s. 12.
[58] Giger, Art 253 a, N. 24; İnceoğlu, s. 10.

*niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmalarında uygulanmaz."* Dolayısıyla altı ay ve daha kısa süreli kira sözleşmelerine, konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin uygulanmayacağı kanun koyucu tarafından açıkça düzenlenmiştir. Bu sürenin kesintisiz olması zorunlu değildir[59]. Örneğin, uzun süreli tedavi için başka bir şehirde bulunan bir hastane yakınındaki dairenin altı aydan fazla kiralanması da konut kirası olarak kabul edilebilir. Ayrıca düzenli olarak sezonluk tarım işçiliği için kiralanan bir evin de belirli bir süre zarfında konut olarak nitelendirilmesi mümkündür. Doktrinde, bir otel odasının altı aydan uzun süreyle kiralanması durumunda da konut kirasından bahsedilebileceği görüşü mevcuttur[60].

#### 2.1.1.2. Çatılı İşyeri Kavramı

Türk Borçlar Kanunu m. 339 ve devamı maddelerinde düzenlenen konut ve çatılı işyeri kira hükümlerine tabi bir diğer kira sözleşmesi türü çatılı işyeridir. Daha önce ifade edildiği üzere TBK yürürlüğe girmeden önce 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin özel düzenlemeler yer almamakla birlikte bu boşluk, 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun ile doldurulmuştur. Söz konusu kanunun 1. maddesinde, *"belediye teşkilatı bulunan yerlerdeki ve belirli istasyon, iskele ve limanlardaki gayrimenkullerin"* kiralanmasına dair düzenlemeler getirilmiş ve *"musakkaf gayrimenkul"* kavramına yer verilmiştir. Ancak TBK ile birlikte, *"musakkaf"* yerine *"çatılı"* terimi kullanılmış olup bu ifade yalnızca işyerleri için tercih edilmiştir. Bununla birlikte TBK'da işyeri kavramına dair açık bir tanımlama yapılmamış, diğer mevzuatlarda ise işyerinin tanımlandığı görülmüştür.

4857 sayılı İş Kanunu[61] m. 2/1'de işyeri, *"İşveren tarafından mal veya hizmet üretmek amacıyla maddi ve manevi unsurlar ile işçinin birlikte örgütlendiği birim"* şeklinde tanımlanmıştır. Benzer şekilde, 213 sayılı Vergi Usul Kanunu m. 156'da işyeri kavramı şu şekilde tanımlanmıştır:

> Ticari, sınai, zirai ve mesleki faaliyette iş yeri; mağaza, yazıhane, idarehane, muayenehane, imalathane, şube, depo, otel, kahvehane, eğlence ve spor yerleri, tarla, bağ, bahçe, çiftlik,

[59] Giger, Art 253 a, N. 24.
[60] İnceoğlu, s. 11; Giger, Art. 253 a N. 24; Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1218.
[61] 22.05.2003 Tarihli 4857 sayılı "İş Kanunu" (RGT: 10.06.2003, Sayı: 25134).

> hayvancılık tesisleri, dalyan ve voli mahalleri, madenler, taş ocakları, inşaat şantiyeleri, vapur büfeleri gibi ticari, sınai zirai veya mesleki bir faaliyetin icrasına tahsis edilen veya bu faaliyetlerde kullanılan yerdir[62].

Doktrinde işyeri, *"kişinin ticari, sınai, ekonomik veya mesleki faaliyetlerini yürüttüğü veya mesleğinin icrasına hizmet eden bir mekandır*[63]*"* şeklinde tanımlanmıştır. Tüm bu tanımlardan anlaşılacağı üzere, işyerinin belirlenmesinde temel ölçütün kullanım amacı olduğu görülmektedir.

İşyeri olarak kullanılacak mekânın, kira sözleşmesinde açık veya dolaylı olarak belirtilmesi zorunludur[64]. Kiralanan mekânın, kiracının ekonomik ve mesleki faaliyetlerini yürüttüğü bir yer olarak değerlendirilmesi hem doktrin hem de mevzuatta net bir şekilde ifade edilmiştir[65]. Kiralananın işyeri amacıyla kullanılması durumunda, bu yerin ticari merkez olmasının önemi yoktur. Bu doğrultuda, bir hizmet bürosu veya ürünlerin muhafaza edilmesi için kullanılan bir depo da işyeri statüsünde kabul edilebilir[66]. Aynı şekilde bir atölye veya müşterilere hizmet sunmak amacıyla kullanılan bir salon da işyeri olarak kabul edilebilir. Kiralanan mekânın kullanım amacının, kiracının mesleki ve ekonomik faaliyetleriyle ilişkili olması yeterli olacaktır[67].

Kiralanan yer kişinin ticari, ekonomik, sınai ve mesleki faaliyetlerini gerçekleştirmeye uygun bir mekân olsa bile kira sözleşmesinde kullanım amacının bu faaliyetlerle ilgili olmadığı açıkça belirtilmişse artık işyeri kirasından söz edilemeyecektir[68]. Örneğin,

---

[62] 4.01.1961 Tarihli 213 Sayılı "Vergi Usul Kanunu" (RGT: 10.01.1961, Sayı:10703).

[63] Eren, Özel Hükümler, s. 406 Benzer tanımlamalar için bkz. Gümüş, Kira, s. 24; Kanık, s. 352; Aral/Ayrancı, s. 334; Ural Çınar, s. 13; Weber, Art. 253 a-b N. 11, s. 1349; Oruç Hami Şener, *İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Tahliye Davaları ve Ortaklıklar Hukukuyla Bağlantısı,* (Ankara, 2010) s. 4; Gökyayla, Uygulama Alanı*,* s. 1219; Ceylan ve diğerleri, s. 275; Yavuz/Acar/Özen, Özel Hükümler, s. 321; Görmez, s. 61.

[64] İnceoğlu, s. 14; Giger, Art. 253 a, N. 33; Gümüş, Kira, s. 25.

[65] İnceoğlu, s. 14; Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1219; Weber, Art. 253 a-b, N. 11, s. 1349; Gümüş, Kira, s. 24; Kanık, s. 352; Aral/Ayrancı, s. 334.

[66] Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1220; İnceoğlu, s. 14; Gümüş, Kira, s. 24-25; Weber, Art. 253 a-b N.11, s. 1349; Honsell, s. 20; Kanık, s. 353; Ural Çınar, s. 14.

[67] İnceoğlu, s. 14; Gümüş, Kira, s. 25; Eren, Özel Hükümler, s. 406; Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1220.

[68] Doğrudan ekonomik veya mesleki faaliyetler ile işyerinin bağlantılı olması gerektiğini savunanlar için bkz. Kanık, s. 353; Gümüş, Kira, s. 25; Ural Çınar, s. 14; Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1220. Karşı görüş için bkz. İnceoğlu, s. 15. Doktrinde doğrudan ekonomik veya mesleki faaliyetler ile işyerinin bağlantısı olması gerektiği savunulmuş ise de *İnceoğlu,* işyeri kirasının varlığından söz edebilmek için kiracının mesleki ve ekonomik faaliyetinin kiralanan mekânla doğrudan bağlantılı olmasının zorunlu olmadığını, faaliyet ile mekân arasında dolaylı bir ilişkinin de yeterli olacağını vurgulamaktadır. Örneğin, bir doktorun hastaları için ek hizmetler sunmak amacıyla bir bekleme odası kiralaması

çeyiz veya ev eşyalarının muhafazası amacıyla yapılan depo kiraları, kiracının meslekî ya da ticarî faaliyetleriyle doğrudan bağlantı taşımadığından işyeri kirası kapsamında değerlendirilemez. Buna karşılık aynı deponun, bir fabrikada üretilen ürünlerin depolanması amacıyla kiralanması, kiralama ilişkisinin doğrudan ekonomik ve ticarî faaliyetle ilişkili olması nedeniyle işyeri kirası niteliğini haizdir[69]. Dolayısıyla işyeri kirasından söz edilebilmesi için, kiracının kiralananı kişisel ihtiyaçları dışında, meslekî veya ticarî faaliyetiyle bağlantılı bir amaçla kullanmasının zorunlu olduğu sonucuna ulaşılmaktadır[70].

Öte yandan işyeri tanımlarından da anlaşılacağı üzere, bir yerin işyeri sayılabilmesi için üzerinin örtülü veya çatılı olması şart değildir. Örneğin, açık hava etkinliklerinin düzenlendiği bir alan, tarımsal üretim yapılan bir sera, üstü açık otoparklar veya mermer atölyelerinin kullanım amacı işyeri tanımının kapsamındadır. Ancak TBK m. 339 ve devamındaki hükümler, özel olarak düzenlenmiş olup işyeri kiralarında bu hükümlerin uygulanabilmesi için işyerinin çatılı olmasının gerekliliğini ortaya koymaktadır[71]. Bu maddeler, her türlü işyeri için değil yalnızca çatılı işyerleri için uygulama alanı bulmaktadır. Çatılı olmayan yerler, örneğin üstü açık otoparklar veya ağaç kesimi yapılan açık atölyeler, TBK m. 339 ve devamındaki hükümlere göre değil; TBK m. 299 ve devamındaki adi kira hükümlerine göre kiralanabilmektedir[72]. Doktrinde bu durum eleştirilmekte[73], özellikle akaryakıt istasyonları, kamyon garajları

durumunda, bu durumu işyeri kiralaması olarak değerlendirmek gerektiğini savunmaktadır. (İnceoğlu, s. 15).

[69] Gümüş, Kira, s. 25.

[70] Benzer örnekler için bkz. Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1220; Gümüş, Kira, s. 25.

[71] Kanık, s. 353; Ural Çınar, s. 14; Gümüş, Kira, s. 25; Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1219-1221; Ceylan ve diğerleri, s. 275. Burada dikkat edilmesi gereken husus kira sözleşmesi kurulduğu esnada işyerinin çatılı olması gerektiğidir. Yargıtay mülga 6570 sayılı Kanun'un yürülüğü döneminde bu yönde kararlar vermekteydi. Örneğin Yargıtay 13 HD, T. 11.05.2006, E. 2006/4087, K. 2006/7576 ilamında; "Taşınmaz kira sözleşmesinde arsa olarak tanımlanmış olup üzerinde bulunan natamam inşaatın sözleşmenin özel şartlar başlıklı kısmının 6. maddesinde yazılı "kiracı kiralanan yeri teslim tutanağında belirtilen şekliyle kullanmak mecburiyetindedir. Kiracı kiralanan yer üzerinde hiçbir suretle sabit tesis yapamaz. Ancak ilgili kamu kuruluşlarından izin almak kaydıyla temelsiz geçici işyeri ve tesisler yapabilir. Bu tesisler kira süresi sonunda kaldırılarak taşınmaz mal teslim alındığı şekliyle kayyıma teslim edilir, " hükmüne aykırı olarak tamamlanması, taşınmazın niteliğini değiştirmez. Mahkeme kabulünün aksine, kira sözleşmesinin mahiyeti itibariyle olayda 6570 Sayılı Yasanın uygulanma olanağı bulunmamaktadır." Benzer yönde Yargıtay 13 HD, T. 10.10.2005, E. 2005/8551, K. 2005/14741. (Legalbank, E.T. 20.08.2024).

[72] Kanık, s. 353-354.

[73] Gümüş, Kira, s. 25; Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1221. *Gümüş,* işyeri kiralarında kiralanan taşınmazın çatılı olup olmamasına göre bir ayrıma gitmenin doğru olmadığını savunmaktadır. Bu yaklaşım, kanun koyucunun Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un etkisinden tamamen bağımsız hareket edememesi ve bu nedenle "çatılı" ibaresini düzenlemede kullanmış olmasını vurgulamaktadır. (Gümüş, Kira, s. 25).

ve açık hava kafeleri gibi taşınmazların kira sözleşmelerinde, kiracıyı koruyucu hükümlerden yararlanamaması çelişkili görülmektedir[74]. Bu görüşe göre, akaryakıt istasyonları TBK m. 339 ve devamı kapsamına giremezken akaryakıt istasyonlarının bünyesindeki ve istasyonlardan ayrı olarak kira sözleşmesine konu olan büfelere TBK m. 339 ve devamındaki hükümlerin uygulanma imkânı bulması çelişkili bir durum oluşturmaktadır[75]. Bu çelişkilerin giderilebilmesi için kanaatimizce, TBK m. 339 ve devamında çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin daha açık ve kapsamlı bir şekilde düzenlenmesi gerekmektedir. Özellikle çatılı işyeri kavramının sınırları netleştirilmelidir[76].

*İnceoğlu,* kiralanan yerin taşınmaz değil de taşınır bir yapı olması hâlinde dahi, bu yapının işyeri olarak kullanılması durumunda TBK m. 339 ve devamındaki hükümlerin uygulanması gerektiğini ifade etmektedir[77]. Buna göre belirli süre bir yerde kalması planlanan gösteri çadırlarının taşınır yapı olmasına rağmen işyeri olarak kullanılabileceği, TBK m. 339 ve devamı hükümlerinin geçerli olacağı savunulmaktadır[78]. Benzer şekilde büfenin işyeri olarak nitelendirilip nitelendirilemeyeceğine ilişkin farklı görüşler mevcuttur. Örneğin, Yargıtay, 6570 sayılı Kanun döneminde büfelerin çatılı işyeri niteliğinde olmadığı yönünde karar verirken[79], İsviçre Federal Mahkemesi aksine büfelerin çatılı işyeri olduğunu kabul etmektedir[80]. Ancak doktrinde, TBK m. 339/1, birinci cümlede taşınmaz ifadesine yer

[74] Akıncı, s. 41; Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1221; Gümüş, Kira, s. 22.
[75] Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1221; Karşı görüş için bkz. Gümüş, Kira, s. 25. *Gümüş* "çatılı işyeri" kavramının benimsenmesinin, yasa koyucunun 6570 sayılı Kanunun etkisinden kurtulamamasının bir sonucu olduğunu ileri sürmektedir. Gerçekten verilebilecek pek çok örnek bakımından çatısız işyerlerinin TBK m. 339 vd. hükümlerine tâbi olmamasını izah etmek güçtür. (Gümüş, Kira, s. 25).
[76] Konumuz ile bağlantılı olarak özellikle kiracının haklarına ilişkin hükümler ayrıntılı şekilde ortaya konmalı ve olağanüstü durumlarda uygulanacak uyarlama ile fesih kriterleri belirlenmelidir. Böyle bir yasal değişiklik hem kiracıyı koruyucu işlevi güçlendirecek hem de uygulamada yaşanan belirsizlikleri ortadan kaldıracaktır.
[77] İnceoğlu, s. 15.
[78] İnceoğlu, s. 15.
[79] Bkz.Yargıtay 6 HD, T. 22.09.2008, E. 2008/8611, K. 2008/9959 ilamında "Davada olayımıza uygulanması gerekli yasa hükmü, iddia doğrultusunda Borçlar Kanunu'nun 262/3. maddesidir. Sözleşmede kiralananın büfe niteliğinde olduğu açıklanmış ve sözleşmenin 7. maddesinde ise gayrimusakkaf nitelikte olduğu açıkça belirtilmiş, 8. maddesinde ise piknik büfesi olarak kullanılacağı kararlaştırılmıştır. Bu hali ile kiralananın gayrimusakkaf nitelikli bir büfe olduğunun kabulü gerekir. Yargılama sırasında bilirkişilerce düzenlenen raporlara göre, taşınmaz musakkaf olarak nitelendirilmiş ise de bilirkişi raporlarında tanımlanan döner satış büfesinin demir profilden yapılması, piramit çatılı, sac kaplamalı, yol üzerinden 15 cm. yükseklikte beton temel üzerine monte edilerek yapılmış, elektrik ve su hizmetlerinin verilmiş olması kiralananın musakkaf nitelikte olduğunun kabulünü gerektirmez. Musakkaf nitelikte olması için kiralananın sökülebilir ve taşınabilir nitelikte olmaması, sabit ve temelli bir bina niteliğini taşıması gerekir." (Legalbank, E.T. 30.09.2024).
[80] BGE 124 III 108. Aktaran İnceoğlu, s. 16.

verilmemesi nedeniyle büfelerin çatılı işyeri kavramı içinde değerlendirilmesi gerektiği görüşü mevcuttur[81]. *İnceoğlu'na* göre, eğer bir büfe mevcutsa ve bu büfe kiralanacaksa o zaman çatılı işyeri kirasından bahsedilebilir; ne var ki boş bir arsaya büfe yerleştirilmesine izin verilmesi, çatılı işyeri kirası konusu açısından tereddütlere yol açmaktadır[82].

Her halükârda kira sözleşmesinin hâkim vasfının ne olduğu önem taşımaktadır[83]. Eğer büfe için yapılan kira sözleşmesinde kullanım amacı ticari faaliyet gerçekleştirmek olarak belirtilmişse, bu durumda çatılı işyeri kirasından söz etmek yerinde olacaktır; bu durum, kiralananın kısmen örtülü olması hâlinde de geçerliliğini korumaktadır. Doktrinde de taşınmazın hâkim vasfının kira ilişkilerinde uygulanacak hükümlerin belirlenmesinde önemine vurgu yapılmaktadır[84]. Benzer şekilde Yargıtay da asıl işletmenin faaliyetini yürüttüğü yerin somut olaya göre belirlenmesi ve hâkim vasfın çatılı olan kısımda mı yoksa çatısız alanda mı gerçekleştiğinin tespit edilmesi gerektiğine vurgu yapmaktadır[85]. Dolayısıyla kiralananın hâkim vasfı çatılı değilse bu durumda çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler uygulama alanı bulamayacaktır[86].

---

[81] Görmez, s. 54; Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1218.

[82] İnceoğlu, s. 16.

[83] Ceylan ve diğerleri, s. 278-279; Ayrıca bkz. Yargıtay 6 HD, T. 26.12.2016, E. 2016/569, K. 2016/7870 ilamında; "Sözleşmede kiralanan "turistik tesis WC" olarak tanımlanmış ve dosyaya getirilen tapu kaydından 2547 m2 lik kuyu ve arsası olarak tapuda kayıtlı olduğu görülmüştür. Dosya kapsamından kiralananın galip vasfı anlaşılamamaktadır. TBK'nın 347. maddesi hükmünde öngörülen yasal düzenleme çatılı işyerleri ve konut kiraları hakkında kabul edilmiştir. Kiralanan hakkında uygulanacak yasa hükmünün belirlenmesi için öncelikle kiralananın galip vasfının belirlenmesi gerekir. Kiralananın TBK'nın adi kiraya ilişkin hükümlerine mi, konut ve çatılı işyeri kirası hükümlerine mi yoksa ürün kirası hükümlerine mi tabi olduğu anlaşılamadığından mahkemece uzman bilirkişi marifetiyle mahallinde keşif yapılarak taşınmazın mevcut vasfı itibariyle TBK'nın konut ve çatılı işyeri kiraları, ürün ve genel (adi kira) hükümlerinden hangisine tabi olduğu konusunda denetime elverişli rapor alınarak, varılacak sonuca göre bir karar verilmesi gerekirken eksik araştırma ve inceleme ile yazılı şekilde davanın kabulüne karar verilmesi doğru değildir." (Legalbank, E.T. 30.09.2024).

[84] Görmez, s. 53; Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1221; İnceoğlu, s. 22; Akyiğit, s. 141; Aydoğdu/Kahveci, s. 540.

[85] Yargıtay 6 HD, T. 16.06.2009 E. 2009/4531, K. 2009/5731 ilamında; "...taşınmaz 1099 m2 arsa vasfındadır. Kira sözleşmesinde de kiralanan arsa olarak nitelendirilmiştir. Mahkemece yerinde yapılan keşifler sonucu düzenlenen bilirkişi rapor ve krokilerine göre şu andaki durum itibariyle, kiracının kira sözleşmesi ile kendisine tanınan yetkiye dayanarak 1099 m2 alan içine inşaa ettiği idari bakım ve yakıt tanklarından oluşan kapalı alanların toplamı 396 m2 'dir.Açık alanı 703 m2 olan kiralananın baskın vasfının ve yararlanma biçiminin arsa olduğu, musakkaf bir taşınmaz niteliği bulunmadığı kuşkusuzdur.Bu konuda pompa platform adalarının üzerini olumsuz hava şartlarından korumak için yapılan kanopi tabir edilen etrafı açık saçaklarda musakkaf yapı olarak kabul edilemez." (Legalbank, E.T. 20.09.2024). Ayrıca bkz. Yargıtay 3 HD, T. 22.11.2018, E. 2017/4719, K. 2018/11918 ilamı; Yargıtay 3 HD, T. 22.11.2017, E. 2017/5824, K. 2017/16298 ilamı için bkz. Kanık, s. 357, dipnot 437.

[86] Görmez, s. 53; Yargıtay 6 HD, T. 27.05.2008 E. 2008/5127 K. 2008/6632 ilamında; "...128 m2 alanlı taşınmaz üzerinde bulunan yapıların toplam yüzölçümleri itibariyle taşınmazın üstün niteliğinin örtüsüz olduğu, bu hali ile de taşınmazın 6570 sayılı Yasa'ya tabi bulunmadığı kuşkusuzdur..." (Legalbank, E.T. 20.09.2024).

Bir diğer önemli husus ise TBK m. 339 vd. maddelerinin uygulanabilmesi için kira sözleşmesinin geçici süreli ve altı aydan daha uzun süreli yapılmış olmasının gerekmesidir[87]. İşyeri kirası açısından geçici süreli kiralara örnek olarak fuar, mevsimlik işler örnek gösterilebilir. Ancak bu durumda dahi uzun süreli kiralamaların olması hâlinde TBK m. 339 vd. maddeleri uygulama alanı bulacaktır[88]. Benzer şekilde, işyerinin kiralanma amacının varlığı ve sözleşmenin altı aydan uzun süreli olarak yapılmış olması hâlinde, sözleşmenin altı aydan önce sona ermesi durumunda da TBK m. 339 ve devamındaki hükümlerinin uygulanmasının uygun olacağı değerlendirilmektedir[89]. Bu yaklaşım, kiracının korunmasına ve işyeri kira sözleşmelerinde istikrarın sağlanmasına yönelik hukuki bir güvence sunmaktadır.

Kiralananın hem konut olarak hem de işyeri olarak kullanılması hâlinde de TBK m. 339 ve devamı maddelerince korunması gerektiği açıktır. Ancak burada dikkat edilmesi gereken husus kullanım amacının ağır basan tarafı[90] ve uyuşmazlığın tarihidir. 2020 yılı öncesinde ortaya çıkan uyuşmazlıklar bakımından, çatılı işyeri kiralarına ilişkin bazı hükümlerin yürürlüğe girişinin 2020 yılına ertelenmiş olması nedeniyle, kiracının tacir veya tüzel kişi sıfatını taşıyıp taşımadığı belirleyici bir kriter niteliği taşımaktadır. Uygulamada sıkça karşılaşılan home office (evden çalışma) kullanımları bu noktada dikkat çekmektedir. Zira bir taşınmazın aynı anda hem barınma ihtiyacını karşılaması hem de meslekî/ticarî faaliyetler için kullanılması mümkündür. Bu tür sözleşmelerde, kullanım amacının baskın niteliğinin belirlenmesi kadar, 2020 yılı öncesi uyuşmazlıklarda erteleme hükümlerinin kapsamına girip girmediğinin de değerlendirilmesi gerekmiştir. Aksi hâlde, kiracının korunmasına yönelik hükümlerin uygulanmasında belirsizlikler doğabilirdi. Bu bağlamda, bir taşınmazın birden fazla kullanım amacı içermesi hâlinde, çok amaçlı kullanım içeren kira sözleşmesi yapılacak ise kullanım amacının belirlenip söz konusu erteleme

[87] Madde metni: "Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler, bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanır. Ancak bu hükümler, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmalarında uygulanmaz."
[88] Kanık, s. 360.
[89] Kanık, s. 361.
[90] Eren, Özel Hükümler, s. 407; İnceoğlu, s. 17; Weber, Art. 253 a-b, N.14; Kanık, s. 353; Gümüş, Kira, s. 27; Tayfun Türe, "Alışveriş Merkezleri Kira Sözleşmelerinin Kurulması ve Uygulanacak Hükümler," *Çukurova Üniversitesi Hukuk Araştırmaları Dergisi*, no. 2 (2022), s. 5.

hükümlerinin kapsamında olup olmadığına ilişkin değerlendirme yapılması gerekmektedir[91].

Çatılı işyeri niteliği taşıyan kiralanan bir yer, ürün kirası sözleşmesine konu edilmişse bu durumda TBK m. 339 ve devamındaki hükümler uygulanmayacak; TBK m. 356 ve devamı ile m. 358 çerçevesinde ürün kira sözleşmeleri için geçerli olan hükümler devreye girecektir[92].

Dernekler, vakıflar ile dini, ekonomik, politik, sanatsal veya sportif amaçlı birliklerin faaliyetlerini yürütmek amacıyla kiraladıkları taşınmazlar özel bir değerlendirme gerektirmektedir. Kiralanan yerin kullanım amacı ile söz konusu kuruluşun faaliyetleri arasında doğrudan bir bağlantı bulunduğu sürece, bu kiralamalar işyeri kirası kapsamında değerlendirilmektedir[93]. Örneğin, bir spor kulübünün antrenman ve eğitim faaliyetleri için kiraladığı salon veya tesisler, çatılı işyeri kiraları hükümleri çerçevesinde ele alınabilir. Dernek ve vakıfların asıl amacı siyasi veya sportif olsa da bu durum, kira sözleşmelerinin işyeri kirası olarak değerlendirilmesine engel değildir[94]. Dernek veya vakfın merkezi veya şubesi için düzenlenen kira sözleşmeleri de işyeri niteliği taşımaktadır[95]. Zira bu taşınmazlar, derneğin veya vakfın faaliyetlerini icra edebilmesi amacıyla kiralanmaktadır. TBK m. 339/2 *"Kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de bu hükümler uygulanır."* hükmüne yer vererek kamu kurum ve kuruluşlarının yaptıkları kira sözleşmelerinde kiracının korunmasına ilişkin hükümlerin uygulanacağını hüküm altına almıştır.

Bir diğer değerlendirilmesi gereken husus ise alışveriş merkezlerinde (AVM) stant kiralanması veya alan tahsisi durumudur. AVM'de stant kiralanması veya alan tahsisi durumunda adi kira hükümleri uygulanacaktır. Zira bu durumlarda AVM'nin ortak alanında bir bölümün tahsisinden bahsedilebilirken bağımsız bir yerin kiralanması söz

[91] İnceoğlu, s. 17; Weber, Art. 253 a-b, N.14; Kanık, s. 353; Eren, Özel Hükümler, s. 407; Gümüş, Kira, s. 27; Türe, s. 5.
[92] Kanık, s. 355-358; Gümüş, Kira, s. 25.
[93] İnceoğlu, s. 16; Weber, Art. 253a/253b, N.12, s. 1351; Gümüş, Kira, s. 26; Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1220.
[94] Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1220; Gümüş, Kira, s. 26
[95] Görmez, s. 52; Gümüş, Kira, s. 26.

konusu olmadığından çatılı işyeri kirasından söz edilmeyecektir[96]. Doktrinde, AVM'lerin yapısı gereği üzerinin örtülü olduğu ancak stantlar için yapılan kira sözleşmelerinin çatılı işyeri kirası kapsamında değerlendirilmemesi gerektiği yönünde görüşler bulunmaktadır[97]. Kanaatimizce, yalnızca AVM'nin üzerinin örtülü olması, kiralanan stantların sınırlarının belirsizliği ve çevresinin açık olması gibi unsurlar göz önünde bulundurularak çatılı işyeri kira hükümlerinin uygulanması doğru değildir[98].

## 2.2. Konut ve Çatılı İşyeri Kavramlarının Uygulama Alanına Dâhil Edilen Durumlar

### 2.2.1. Genel Olarak

Türk Borçlar Kanunu m. 339, konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin düzenlemelerin kapsamını belirlerken yalnızca kiralanan taşınmazı değil onunla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşyaları da bu hükümlerin koruma alanına dâhil etmektedir. Bu düzenleme, kira ilişkisinin bütünlüğünü korurken, kiracının haklarını güvence altına almakla kalmayıp kiralanan mekânın öngörülen kullanım amacına uygun biçimde kullanılmasını da teminat altına almaktadır. Bununla birlikte, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş kiralamalar ve altı ay veya daha kısa süreli kiralamalar bu hükümlerin dışında bırakılarak sürekli kullanım ile geçici kullanım arasında bir ayrım yapılmıştır (TBK m. 339/1, 2. cümle). Ayrıca kamu kurum ve kuruluşlarının gerçekleştirdiği kira sözleşmeleri de sözleşmenin şekli ya da yöntemi ne olursa olsun aynı hükümlere tabi tutulmuştur (TBK m. 339/2). Bu çerçevede, konut ve çatılı işyeri kavramlarının uygulama alanına giren ve girmeyen durumlar kiralananın kullanım amacı, kira süresi ve tarafların niteliği bakımından ayrıntılı bir şekilde ele alınmalıdır.

[96] Kanık, s. 355; İnceoğlu, s. 23; Giger, Art 253 a, N.19; Gümüş, Kira, s. 26, dipnot 36. YHGK benzer bir sonuca çay ocakları açısından ulaşmıştır. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu (YHGK), T. 13.12.2006, E. 2006/13-781, K. 2006/803 ilamında "Somut olayda, 01.01.2004 başlangıç 30.04.2004 bitim tarihli kira sözleşmesinde kiralanan, davalıya ait binalarda bulunan çay ocağı olarak tarif edilmiş, bu yerin 4.5 m2 genişliğinde olduğu belirtilmiştir. Bu haliyle bağımsız bir yerin kiralanması söz konusu olmadığından, kiralanan gayri musakkaf niteliktedir." İfadelerine yer vermiştir. (Yargıtay Karar Arama, E.T. 20.09.2024).

[97] İnceoğlu, s. 23; Gümüş, Kira, s. 26.

[98] Benzer görüşler için bkz. Gümüş, Kira, s. 26, dipnot 36; İnceoğlu, s. 23; Giger, Art 253 a, N.19; Kanık, s. 355.

### 2.2.2. Konut ve Çatılı İşyeri ile Birlikte Kiralanan Eşyalar

Konut ve çatılı işyeri kiralamalarında, kiralanan taşınmazla birlikte çeşitli eşyaların da kiralanması uygulamada yaygın bir durumdur. Bu uygulama, kiracının yaşam alanlarını veya iş faaliyetlerini sürdürebilmesi için gerekli olan ekipman ve malzemeleri sağlamada önemli bir rol oynar. Konut kiralarında kira sözleşmesi, yalnızca konutun kullanımını değil aynı zamanda günlük yaşamın sürdürülebilmesi için gerekli görülen mobilya ve beyaz eşya gibi eşyaların da kiracıya bırakılmasını konu edinebilmektedir[99]. İşyeri kiralamalarında da benzer bir durum söz konusudur. Kiracı iş faaliyetlerini sürdürülebilmesi için gerekli olan ofis mobilyaları, bilgisayarlar gibi eşyaları kiralanan işyeri ile birlikte kiralamak isteyebilir.

Türk Borçlar Kanunu m. 339/1'in birinci cümlesi, "*Konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler, bunlarla birlikte kullanımı kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanır."* şeklinde düzenlenmiştir. Bu madde, İsviçre Borçlar Kanunu'nun 253a maddesinden Türk hukukuna kazandırılmıştır[100]. Madde metninden de anlaşılacağı üzere kanun koyucu, kullanımı kiracıya bırakılan eşya konusunda herhangi bir ayrım yapmamıştır. Dolayısıyla kiracıya bırakılan eşyanın taşınır veya taşınmaz olması mümkündür. Kiracıya bırakılan eşyalar arasında, taşınmazlar için müstakil bir daireye eklenen kapalı otopark, depo alanı veya bahçedeki alet odası örnek olarak sayılabilir[101]. Taşınır eşyalara ise sandalye, masa, televizyon, buzdolabı gibi eşyalar örnek gösterilebilir[102]. Kanun koyucu, bu durumda konut ve çatılı eşya ile birlikte kiralanan taşınır eşyalar için de TBK m. 339 ve devamı maddelerindeki koruma hükümlerinin uygulanabileceğini kabul ederek hükmün uygulama alanını genişletmiştir[103]. Kiralananın kapsamına giren eşyalar, hukuki açıdan kimi durumlarda

[99] Weber, Basler, Art. 253 a- b, N. 15, s. 1352; İnceoğlu, s. 24; Gümüş, Kira, s. 27; Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1226;
[100] İnceoğlu, s. 24.
[101] Daha fazla örnek için bkz. Ceylan ve diğerleri, s. 279; Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1226.
[102] Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1226;
[103] Ceylan ve diğerleri, s. 276.

eklenti[104], kimi durumlarda ise bütünleyici parça[105] niteliği taşıyabilmektedir[106]. Bu ayrım, kira sözleşmelerinde önemli hukuki sonuçlar doğurmakta; özellikle kiralananın kapsamının belirlenmesinde, tarafların hak ve yükümlülüklerinin tespitinde ve sözleşmenin sona ermesi hâlinde eşyanın akıbetinin tayininde belirleyici rol oynamaktadır.

Kiralanan konut ve çatılı işyeri ile kiracıya bırakılan eşya arasında genellikle bir bağlantı bulunur; çünkü kullanıma bırakılan eşya, kiralananın kullanımına hizmet eder[107]. *Gümüş,* TBK m. 339/1, birinci cümlesine göre konut ve çatılı işyeri kiralarının, asıl eşya ile bağlantılı olarak bir kira sözleşmesinin kapsamına giren ve asıl eşya ile benzer hukuki statüye sahip olan *"yan eşyaları"* kapsadığını savunmaktadır[108]. Doktrinde de kiralanan asıl eşya ile kullanıma bırakılan eşya arasında özel bir bağlantının olması gerektiği görüşü yaygındır[109]. Kullanıma bırakılan eşyanın konut

[104] Hem TMK hem de Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında eklenti uygulama alanı içerisindedir. TMK m. 686'da; "Bir şeye ilişkin tasarruflar, aksi belirtilmedikçe onun eklentisini de kapsar. Eklenti, asıl şey malikinin anlaşılabilen arzusuna veya yerel âdetlere göre, işletilmesi, korunması veya yarar sağlaması için asıl şeye sürekli olarak özgülenen ve kullanılmasında birleştirme, takma veya başka bir biçimde asıl şeye bağlı kılınan taşınır maldır. Eklenti, asıl şeyden geçici olarak ayrılmakla bu niteliğini kaybetmez." Kat Mülkiyeti Kanunu m. 2a'da "bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan yerlere (Eklenti)" Yani eklenti asıl eşya ile ekonomik ve fonksiyonel bir bağlantı içerisinde olup, onun kullanılmasını kolaylaştıran ancak bağımsızlığını tamamen yitirmeyen eşyalardır. Kiralanan daireye tahsis edilmiş otopark, bahçedeki alet odası veya daireyle birlikte kiralanan beyaz eşyalar bu kapsamdadır.

[105] TMK m. 684'de; "Bir şeye malik olan kimse, o şeyin bütünleyici parçalarına da malik olur. Bütünleyici parça, yerel âdetlere göre asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe, zarara uğratılmadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parçadır." Bütünleyici parça, eşyanın ekonomik ve hukuki bağımsızlığını ortadan kaldıracak derecede onun asli unsuru hâline gelmiş unsurları ifade eder. Örneğin, bir dairenin duvarına monte edilmiş mutfak dolapları veya kalorifer sistemi bütünleyici parça niteliği taşımaktadır.

[106] Gümüş, Kira, s. 27-28; Görmez, s. 64; Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1226.

[107] Murat Doğan ve Cem Baygın, "Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'nda Kira Sözleşmesine Ait Hükümler", *Hukuki Perspektifler Dergisi*, S. 4, Ağustos 2005, s. 127; Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1226; İnceoğlu, s. 25; Yavuz/Acar/Özen, Özel Hükümler, s. 321, 322; Gümüş, Kira, s. 27; Ceylan ve diğerleri, s. 280.

[108] Gümüş, Kira, s. 27. Benzer yönde bkz. Eren, Özel Hükümler, s. 407.

[109] Eren, Özel Hükümler, s. 407; Gökyayla, s. 1226-1227; İnceoğlu, s. 25; Weber, Art. 253 a-b, N. 15, s. 1352; Giger, Art. 253 a, N. 35; Akyiğit, s. 141; Yavuz/Acar/Özen, Özel Hükümler, s. 321-322; Gümüş, Kira, s. 26. *Gümüş* "zamansal unsurlar önem taşımaz: yan eşya asıl eşyaya ilişkin kira sözleşmesi kurulduktan sonra bir tadil sözleşmesi ile asıl eşyanın bir parçası olarak ilişkilendirilebilir; bu noktada yan eşyanın kullanımının asıl eşyadan önce veya sonra bırakılması da önem taşımaz. Özel bağlılığın varlığı taraf iradelerinin yorumu ile ortaya çıkar. Özellikle asıl eşya ve yan eşyaya ilişkin tek bir sözleşme akdedilmişse veya bir eşyanın diğeri olmadan kiralanamayacağı tespit ediliyorsa, özel bağlılık var sayılır. Burada önemli nokta artık asıl eşya ve yan eşyanın aynı hukuksal kadere bağlılıklarıdır." ifadelerine yer vermiştir. (Gümüş, Kira, s. 26).

ve çatılı işyerlerinin kullanılmasına hizmet etmesi durumunda bu bağlantının mevcut olduğunun kabul edilmesi gerekmektedir[110].

Fiziksel bir bağlantının var olması durumunda, bu bağın mevcut olduğu kabul edilmelidir. Kat Mülkiyeti Kanunu[111] m. 2a[112] ve TMK m. 686 gereği eklentiler, kira sözleşmesinin kapsamı dışında bırakılmadığı sürece kiracının kullanımına bırakılan ve kiralanan taşınmaz ile fiziksel bağlantısı olan eşyalar olarak değerlendirilmektedir[113]. Fiziksel bağlılığın varlığı, esasen tarafların kira sözleşmesine yansıyan iradeleriyle belirlenir[114]. Bu bağlamda eşya ve taşınmazın kiralanmasına ilişkin sözleşmeler aynı taraflar arasında akdedilmiş olmalıdır[115]. Bununla birlikte sözleşmelerin aynı anda yapılması gerekmez; gerekli şartların varlığı hâlinde kiracıya sonradan teslim edilen eşyalar da kira ilişkisinin kapsamında değerlendirilebilir[116]. Örneğin, kiralananın kullanımında yer almayan dolaplar veya kiralanan alanın iç kısmında yer almayan bir kitaplık, kira sözleşmesinden sonra kiraya veren ile kiracı arasında imzalanan bir sözleşme ile monte edilip kiracının kullanımına sunulabilir[117]. Ayrıca kullanıma bırakılan eşyanın kira sözleşmesinden önce veya sonra kiracıya teslim edilmesinin bir önemi yoktur[118].

Kiralananın kullanımına bırakılan eşya ile kiralananın kullanımının devri, aslında tek bir kira sözleşmesinin konusu olarak değerlendirilir. Dolayısıyla bu eşyaların

---

[110] Yavuz/Acar/Özen, Özel Hükümler, s. 321,322; İnceoğlu, s. 25; Eren, Özel Hükümler, s. 407; Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1226; Gümüş, Kira, s. 27; Ceylan ve diğerleri, s. 280.

[111] 23.06.1965 tarihli 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu, (RGT: 2.07.1965, Sayı: 12038).

[112] Madde 2a: "Kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütününe (Anagayrimenkul); yalnız esas yapı kısmına (Anayapı) anagayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup, bu Kanun hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerine (Bağımsız bölüm); bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan yerlere (Eklenti); bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkına (Kat mülkiyeti) ve bu hakka sahip olanlara (Kat maliki)."

[113] *Gümüş* "Özellikle yan eşya asıl eşyaya fonksiyonel olarak hizmet ediyorsa - kısaca TMK ve KMK anlamında bir eklenti ilişkisi varsa- özel bağlılık şartı gerçekleşmiş olur" ifadelerine yer vermiş ve "özellikle asıl eşya ve yan eşyaya ilişkin tek bir sözleşme akdedilmişse veya bir eşyanın diğeri olmadan kiralanamayacağı tespit ediliyorsa, özel bağlılığın var olduğu"nun kabul edilmesi gerekliliğini vurgulamıştır. (Gümüş, Kira, s. 28). Ayrıca bkz. Weber, Art. 253 a-b N. 15, s. 1352. Ancak İnceoğlu'na göre "Eşyanın 339. maddesi anlamında bir eşya sayılabilmesi için, eşya hukuku ve Kat Mülkiyeti Kanunu'nun 2a maddesi anlamında bir eklenti niteliğinde olmasını aramak zorunlu değildir." Yazara göre önemli olan taşınmaza hizmet edip etmediğidir. (İnceoğlu, s. 25, dipnot 91).

[114] Gümüş, Kira, s. 28; İnceoğlu, s. 25.

[115] İnceoğlu, s. 25; Higi Art. 253 a-b, N. 53; Eren, Özel Hükümler, s. 407; Gümüş, Kira, s. 28.

[116] Gümüş, Kira, s. 28; Higi, Art. 253 a-b, N. 55; Giger, Art. 253 a, N. 35; İnceoğlu, s. 25, 26.

[117] Kanık, s. 361; Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1227.

[118] Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1227; Gümüş, Kira, s. 28; İnceoğlu, s. 25.

kullanımı, konut ve çatılı işyeri kiralarının hukuki sonuçlarına tabidir[119]. Örneğin, kullanıma bırakılan eşyanın ayıplı olması durumunda, bu durum konut ve çatılı işyeri kirası açısından ayıp teşkil eder[120]. Ayrıca konut ve çatılı işyeri kirasının sona ermesi hâlinde, kullanıma bırakılan eşyaların da iade edilmesi gerekecektir. Eğer bu eşyalar özensiz kullanılıyorsa bu durum, asıl kira sözleşmesinin ihlali olarak değerlendirilir[121]. Dolayısıyla kiralanan taşınmazın yanında bırakılan eşyaların durumu, kiracı ve kiraya veren arasında önemli bir yükümlülük ve sorumluluk ilişkisi doğurur. Kiracı, bu eşyaların bakımını üstlenmeli ve kiralanan alanın bütünlüğünü korumalıdır.

Tespit edilmesi gereken önemli bir konu, kiraya verenin *"kullanımı kiracıya bırakılan eşya"*ya ihtiyaç duyması durumunda TBK m. 350 uyarınca tahliye davası açıp açamayacağıdır. Örneğin; konut kiralamalarında, kiracıya bırakılan alanla birlikte bir samanlığın da kullanıma sunulması hâlinde, kiraya verenin yalnızca samanlığın tahliyesini talep etmesi makul bir çözüm olarak değerlendirilemez. Bu durumda, kira sözleşmesinin tamamen feshi söz konusu olabilecektir[122]. Ancak bu durumda dahi kiralananın kullanımına bırakılan eşya eklenti niteliği taşıyorsa tarafların ortak iradesiyle bu eşyanın kısmen tahliye edilmesi mümkündür. Buna karşılık eşyanın bütünleyici parça niteliğinde olması hâlinde, bağımsız bir tasarrufa konu olamayacağından kısmi tahliye söz konusu olamaz.

### 2.2.3. Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Kira Sözleşmesinin Tarafı Olduğu Durumlar

Türk Borçlar Kanunu m. 339/2'de kanun koyucu *"Kamu kurum ve kuruluşlarının, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun yaptıkları bütün kira sözleşmelerine de bu hükümler uygulanır."* hükmüne yer vermiştir. Bu hükümden anlaşılacağı üzere, kamu kurum ve kuruluşlarının kira sözleşmelerini hangi usul ve esaslara göre yaptığının bir önemi yoktur[123]. Devletin tasarrufundaki taşınmazların kiralanmasında 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'ndaki prosedürler[124] geçerli iken kamu hizmeti vermek amacıyla

[119] Yavuz/Acar/Özen, Özel Hükümler, s. 322; Gümüş, Kira, s. 28; İnceoğlu, s. 26.
[120] İnceoğlu, s. 26.
[121] İnceoğlu, s. 26.
[122] Aynı görüş için bkz. Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1227; Akyiğit, s. 141; İnceoğlu, s. 26; Gümüş, Kira, s. 28.
[123] İnceoğlu, s. 26, 27.
[124] 10.09.1983 tarihli ve 2886 sayılı "Devlet İhale Kanunu" (RGT: 8.09.1983, Sayı: 18161.)

gerçekleştirilen kiralamalarda ise 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu[125] uygulanmaktadır[126]. Kamu kurum ve kuruluşlarının bir taşınmazı kiralama süreci, idare hukuku çerçevesinde değerlendirilmektedir. Ancak kira sözleşmesinin imzalanmasından sonra bu ilişki özel hukuk hükümlerine tabi hâle gelir[127]. Bu durum, ilk aşamada idari yargının yetkili olduğu, ikinci aşamada ise adli yargı, yani sulh hukuk mahkemelerinin görevlendirildiği anlamına gelir. Keza Yargıtay 3. HD'nin 20.11.2018 tarihli kararında;

> Somut olayda, taraflar arasındaki ilişki, kira sözleşmesinden kaynaklanan özel hukuk ilişkisidir. İdari yargının konusu, idarenin idare hukuku alanındaki faaliyeti ile ilgili davalardır. İdare bir işlemi, eylemi ve sözleşmeyi yaparken özel hukuk kişilerinin üstünde bir kamu tüzel kişisi olarak hareket etmiş ise uygulanacak hukuk idare hukukudur. Özel hukuk hükümlerine tabi kira sözleşmesinden kaynaklanan eldeki uyuşmazlığın çözümünde görevli yargı yeri idari yargı olmayıp, adli yargıdır[128].

ifadeleri ile Yargıtay, kira sözleşmesinin tarafları arasında özel hukuk ilişkisi bulunduğunu vurgulayarak uyuşmazlığın çözümünde adli yargının yetkili olduğunu ortaya koymaktadır. Kararda idarenin yalnızca idare hukuku kapsamındaki faaliyetlerine ilişkin davalarda idari yargının devreye gireceği belirtilmiş, dolayısıyla kamu kurumlarının kira sözleşmeleri kapsamında gerçekleştirilen işlemlerin özel

[125] 22.01.2002 tarihli ve 4734 sayılı "Kamu İhale Kanunu" (RGT: 04.01.2002, Sayı: 24648.)

[126] Devlet İhale Kanunu (2886 sayılı), 1984 yılında yürürlüğe girmiştir ve devletin tasarrufundaki taşınmazların (örneğin, taşınmazların kiralanması, satışı veya devri) ihale usulü ile değerlendirilmesini düzenler. Bu kanun, yalnızca devletin taşınmazları ile ilgili işlemleri kapsarken, kamu kaynaklarının etkin yönetimi ve şeffaflığın sağlanmasını amaçlar. Öte yandan, Kamu İhale Kanunu (4734 sayılı), 2002 yılında yürürlüğe girmiş olup, kamu kurum ve kuruluşlarının ihtiyaç duyduğu mal, hizmet ve yapım işlerinin ihale usulü ile temin edilmesini düzenler. Bu kanun, taşınmazların yanı sıra mal ve hizmet alımlarını da kapsayarak, kamu hizmetlerinin etkin ve verimli bir şekilde sunulmasını hedefler. Kamu İhale Kanunu, açık ihale, kapalı ihale ve pazarlık usulü gibi farklı ihale yöntemleri içermekte ve ihale süreçlerinin denetimi daha ayrıntılı bir şekilde gerçekleştirilmektedir. Her iki kanun da kamu kaynaklarının etkin kullanımını ve şeffaflığı sağlama amacını taşımaktadır, ancak kapsamları ve düzenledikleri konular bakımından önemli farklılıklar göstermektedir. Ayrıntılı bilgi için bkz. Kanık, s. 365.

[127] Kanık, s. 365; Ayrıca bkz. Yargıtay 3 HD, T. 06.02.2019., E. 2017/4217, K.2019/769 ilamında; "Somut olayda dava; kiracı tarafından kiraya veren aleyhine açılan ve geçerli olarak imzalanan sözleşmelerin haksız ve erken feshi nedeniyle uğranılan zararların tazmini istemine ilişkindir. Taraflar arasındaki hukuki ihtilaf, gerçekleşen ihale boyutuyla ilgili olmayıp ihale gerçekleştirildikten sonra düzenlenen sözleşmelerin feshinin haklı olup olmadığına yöneliktir. Uyuşmazlığın bu niteliğine göre dava tarihi ile alacak miktarı nazara alındığında davaya bakmakla görevli mahkeme Asliye Hukuk Mahkemesidir. Kira alacağının değere bakılmaksızın Sulh Hukuk Mahkemesinde görülmesi durumu HUMK'nun 8/2 maddesi gereğince, kira alacağının, kira sözleşmesine dayanan her türlü tahliye, aktin feshi yahut tesbit davaları ile birlikte açılmış olması haline münhasırdır. Bu nedenle mahkemece işin esasına girilerek sonucuna uygun bir karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde görevsizlik kararı verilmesi usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirir." Karar metni için bkz. Kanık, s. 365, dipnot 356.

[128] Yargıtay 3 HD, T.20.11.2018, E. 2017/5243, K. 2018/11778. (Yargitay Karar Arama, E.T. 22.09.2024.)

hukuk hükümlerine tabi olduğu ifade edilmiştir. Sonuç olarak kira sözleşmeleri konusundaki uyuşmazlıkların, kamu kurumları dahi olsa adli yargı çerçevesinde değerlendirilmesi gerektiği bu karar ile açıkça ortaya konmuştur.

Kamu kurum ve kuruluşlarının 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu m. 75/3 ve 4. fıkralarında kiraya ilişkin düzenlemelere yer verilmiştir:

> Kira sözleşmesinin bitim tarihinden itibaren işgalin devam etmesi durumunda, sözleşmede bir hüküm varsa ona göre hareket edilir. Aksi halde ecrimisil alınır.
> İşgal edilen taşınmaz, idarenin talebi üzerine, bulunduğu yerin mülki amiri tarafından en geç 15 gün içinde tahliye ettirilerek idareye teslim edilir[129].

Bu durum, TBK m. 339/2 ile 2886 sayılı Kanun arasında hangi düzenlemenin uygulanacağı sorusunu gündeme getirmektedir. TBK m. 339/2'de *"hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun"* ifadesinin yer alması, kanun koyucunun özel bir düzenlemeye ihtiyaç duymadığı anlamına gelmekte ve bu nedenle 2886 sayılı Kanun m. 75'in, TBK m. 339/2 kapsamına girmeyen uyuşmazlıklarda uygulanacağını ortaya koymaktadır[130]. Başka bir deyişle, TBK m. 339/2'ye göre, kira sözleşmesinin konusu konut ve çatılı işyeri kirası olduğunda, sözleşmenin tarafı kamu kurum ve kuruluşları ise TBK hükümleri uygulanır. Öte yandan, 2886 sayılı Kanun, konut ve çatılı işyeri kirası kapsamına girmeyen kira sözleşmelerinde geçerliliğini korumaya devam edecektir. Bu çerçevede her ne kadar TBK m. 339/2'de kamu kurum ve kuruluşlarının yapmış oldukları tüm kira sözleşmeleri için bu maddenin uygulanacağı anlaşılabilir ise de kanun koyucunun her türlü kira sözleşmesini bu kapsama sokmayı amaçlamadığını ve dolayısıyla taşınır veya arsa kiralarının TBK m. 339/2 kapsamına dâhil edilemeyeceğini söylemek hiç de yanlış olmayacaktır.

### 2.3. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Uygulama Alanının Sınırları

#### 2.3.1. Genel Olarak

Konut ve çatılı işyeri kiralarında, kanun koyucu özel düzenlemelere yer vermiştir; ancak bazı durumlarda bu kiralara uygulanan hükümlerin geçerli olmayacağı da TBK

[129] 10.09.1983 tarihli ve 2886 sayılı "Devlet İhale Kanunu" (RGT: 8.09.1983, Sayı: 18161.)
[130] Akyiğit, s. 142,143; Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1228,1229; Gümüş, Kira, s. 27; İnceoğlu, s. 28; Ceylan ve diğerleri, s. 276.

m. 339/1'in ikinci cümlesinde belirtilmiştir. Bu maddeye göre; *"Ancak bu hükümler, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmalarında uygulanmaz."* Görüldüğü üzere konut ve çatılı işyeri kiralarına uygulanacak hükümlerin kapsamı dışında kalabilmesi için iki temel şart aranmaktadır: İlk şart, kiralanan alanın geçici kullanıma tahsis edilmiş bir taşınmaz olmasıdır. İkinci şart ise kiralama süresinin altı ay veya daha kısa olmasıdır. Bu tür durumlarda, kira sözleşmeleri ile ilgili ortaya çıkan uyuşmazlıklarda genel hükümler uygulanacaktır[131].

Daha önce ifade edildiği üzere TBK m. 339/1, birinci cümlesinde *"taşınmaz"* ifadesine yer verilmezken ikinci cümlesinde açıkça *"taşınmaz"* ifadesinin kullanılması, doktrinde önemli bir tartışma konusu olmuştur[132]. Bu durum, doktrinde bazı yazarlar tarafından birinci cümlede *"taşınmaz"* ifadesinin bulunmaması nedeniyle hükmün taşınır eşyalar için de geçerli olabileceği şeklinde anlaşılabileceği düşüncesiyle eleştirilmektedir[133]. Nitekim *Gümüş'e* göre, TBK m. 339/1, c. 2'de öngörülen düzenleme isabetli değildir[134]. Zira hüküm, en fazla altı ay süreli ve geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaz kira sözleşmelerini konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerden istisna tutmaktadır. Böyle bir yaklaşım, uygulamada çelişkili sonuçlara yol açmaktadır. Örneğin, üç aylığına kiralanan betonarme bir yazlık, taşınmaz niteliği taşıdığı için TBK m. 339-356 hükümlerinin kapsamı dışında kalırken; aynı süreyle kiralanan ve konut olarak kullanılan bir konteyner ya da benzeri taşınır yapı, bu hükümlerden yararlanabilecektir. *Gümüş,* bu farklılığın kanun koyucunun mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un etkisinden kurtulamamasının bir sonucu olduğunu belirtmekte ve söz konusu hükümde geçen *"taşınmaz"* kavramının *"taşınmaz veya taşınır"* şeklinde anlaşılması gerektiğini savunmaktadır[135].

Kanaatimizce de *Gümüş*'ün söz konusu eleştirisi isabetlidir. Zira kanun koyucunun, TBK m. 339/1'in birinci cümlesinde *"taşınmaz"* ibaresine yer vermeyip ikinci

---

[131] İnceoğlu, s. 30; Gümüş, Kira, s. 29; Ceylan ve diğerleri, s. 276

[132] Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1224; İnceoğlu, s. 30; Gümüş, Kira, s. 29, 30; Ural Çınar, s. 11 dipnot 33. Bu konuda ayrıntılı açıklamalar için bkz. 2.1.2.1. Konut Kavramı.

133 Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1224; İnceoğlu, s. 30; Gümüş, Kira, s. 29, 30; Ural Çınar, s. 11 dipnot 33. *İnceoğlu*'na göre "Hükümde geçen taşınmaz ifadesi bilinçli kullanılmamıştır. Hükmün amaca göre genişletici bir yorumla konut veya işyeri olarak kullanılan taşınırları da kapsayacak şekilde yorumlanması gerekir." (İnceoğlu, s. 30). Benzer yönde Gümüş, Kira, s. 29. Aksi görüşte Aydoğdu/Kahveci, s. 539.

[134] Gümüş, Kira, s. 29.

[135] Gümüş, Kira, s. 29. Konuya ilişkin ayrıntılı bilgi, tartışma için bkz. Bölüm II, 2.1.2.1. Konut Kavramı.

cümlede bu kavramı özellikle kullanması, sistematik bütünlük açısından tutarsız bir görünüm ortaya koymaktadır. Nitekim hükmün mevcut hali, geçici kullanıma özgülenmiş taşınır yapılarda kiracıyı koruyucu hükümlerin uygulanmasına imkân tanırken, aynı koşullarda kiralanan taşınmazlarda bu korumayı dışlamaktadır. Bu durum, kira ilişkilerinde eşitlik ve hakkaniyet ilkeleriyle bağdaşmamaktadır. Dolayısıyla, *Gümüş'ün* de ifade ettiği üzere, maddenin lafzında geçen *"taşınmaz*" kavramının "*taşınmaz veya taşınır"* şeklinde yorumlanması hem hükmün amacına hem de Borçlar Kanunu'nun genel sistematiğine daha uygun olacaktır.

### 2.3.2. Geçici Kullanıma Özgülenmiş Taşınmazın Kiralanması

Türk Borçlar Kanunu m. 339/1, c. 2'de, kiralanan taşınmazın niteliği gereği geçici kullanıma tahsis edilmiş olması ve süresinin altı aydan az olması gerektiği vurgulanmaktadır. Nitekim İsviçre Borçlar Kanunu m. 253a/II hükmü, özellikle tatil konutlarına yönelik olarak en fazla altı ay süreyle yapılan kira sözleşmelerini düzenleme kapsamı dışında bırakmıştır[136]. Bu kapsamda TBK m. 339/1, c.2'deki geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazlara mevsimlik ürünlerin satışı için kiralanan dükkânlar, fuar etkinlikleri için kiralanan alanlar, yazlıklar ve devremülkler örnek olarak verilebilir. Ancak doktrinde *Gümüş, "geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaz"* kavramı, yalnızca tatil konutlarını değil ondan daha geniş ve daha belirsiz bir alanı ifade ettiği için eleştirmekte ve bu kavramın dar yorumlanması gerektiğini savunmaktadır[137].

Esasen madde metni lafzen incelendiğinde, *"geçici kullanıma özgülenmiş taşınmaz"* kavramının kapsamına ilişkin açık bir tanımın yapılmadığı görülmektedir. Kanaatimizce, bu sonuca yol açan husus kimi zaman kiralananın kendi niteliğinden kaynaklanmakta; dolayısıyla değerlendirme her somut olayın özellikleri çerçevesinde yapılmalıdır. Örneğin, fuar süresince kısa süreliğine kullanılmak üzere kiralanan bir işyeri ya da yalnızca mevsimlik ürün satışına tahsis edilen bir dükkân bu çerçevede

[136] Gümüş, Kira, s. 28; İnceoğlu, s. 31; Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1222, 1223.

[137] Nitekim kanun hükmünün lafzı esas alındığında, örneğin yurt dışından burslu olarak gelen bir öğrencinin burs süresiyle sınırlı olarak (örneğin beş ay süreyle) kiraladığı konut bakımından TBK m. 339-356 hükümlerinin uygulanma alanı bulmayacağı sonucuna ulaşılmaktadır. Ayrıca *Gümüş*, bu sonucun isabetli olmadığını, zira kanun koyucunun "geçici kullanıma özgülenme" ölçütünü belirlemesinin uygulamada önemli belirsizliklere yol açtığını belirtmektedir. (Gümüş, Kira, s. 29).

değerlendirilebilir. Bununla birlikte geçici kullanıma özgülenme yalnızca kiralananın niteliği ile sınırlı değildir; tarafların kira sözleşmesinden elde etmeyi amaçladıkları menfaat de bu belirlemede rol oynamaktadır. Nitekim daha önce ifade edildiği üzere bir AVM'de kısa süreliğine kurulan stantlara ilişkin sözleşmelerin, yazlık konut kiralamalarının, devre mülklerin veya apart otel kiralarının bu kapsamda değerlendirilmesi mümkündür.

Sonuç olarak bir taşınmazın geçici kullanıma tahsis edilip edilmediğinin belirlenmesinde, öncelikle kiralananın niteliğine ilişkin objektif unsurlar dikkate alınmalı[138]; ayrıca tarafların sözleşme ile güttükleri amaç da tamamlayıcı bir ölçüt olarak değerlendirilmektedir[139]. Ancak bu yorum, kanunun madde metnini daraltabileceğinden yalnızca kiraya verenin özgüleme amacına odaklanan bir değerlendirme yapmak daha uygun olacaktır. Dolayısıyla kira sözleşmesinin değerlendirilmesinde belirleyici olan unsur, tarafların sözleşmeden güttükleri amaç değil kiraya verenin taşınmazı hangi amaca özgülediğidir[140]. Bu bağlamda, tarafların kira sözleşmesinde güttükleri amaç, kiraya verenin özgüleme niyetinin sözleşmeye yansıması niteliğinde olduğundan, sözleşme içeriği dolaylı olarak özgüleme amacına ışık tutmaktadır. Başka bir ifadeyle, sözleşmenin geçici kullanıma mı yoksa sürekli bir konut ihtiyacına mı hizmet ettiği, kiracının taşınmazı fiilen ne kadar süre kullandığından ziyade, kiraya verenin taşınmazı kiraya verirken güttüğü amaca göre belirlenir. Örneğin, kiraya veren taşınmazı konut olarak kiralamışsa, kiracının yurt dışından gelen bir öğrenci olup yalnızca beş ay süreyle bu konutta ikamet etmesi, sözleşmenin geçici kullanıma özgülendiği anlamına gelmez. Çünkü kiraya verenin iradesi taşınmazı sürekli bir konut olarak tahsis etmek yönündedir. Bu sebeple, TBK m. 339/1, c. 2'deki istisna hükmünün, kiraya verenin taşınmazı baştan itibaren geçici kullanım için özgülemediği hallerde uygulanamayacağı kabul edilmelidir. Aksi halde, yalnızca sözleşmenin kısa süreli olması gerekçesiyle kiraya verenin konut ve çatılı işyeri kiralarına özgü koruyucu hükümlerin sağladığı güvencelerden yoksun bırakılması, hakkaniyetle bağdaşmayacaktır[141]. Örneğin, tatil yerindeki bir taşınmazı kiraya veren kiralamayı geçici bir süre için değil de sürekli bir konut olarak belirlemiş

[138] Yavuz/Acar/Özen, Özel Hükümler, s. 321; Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1223; İnceoğlu, s. 30.
[139] Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1223,1224; İnceoğlu, s. 31.
[140] İnceoğlu, s. 32.
[141] Eğer tereddüt var ise geçici kullanıma özgülenmediğinin kabulü gerektiği doktrinde kabul görmektedir. Bkz. İnceoğlu, s. 32; Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 32.

ise bu durumda konut ve çatılı işyerine ilişkin hükümler kapsamında değerlendirilmesi gerektiği kanaatindeyiz.

### 2.3.3. Kira Süresinin Altı Aydan Kısa Olması

Türk Borçlar Kanunu m. 339/1'in ikinci cümlesinde yer alan istisnanın uygulanabilmesi için geçici kullanıma tahsis edilen taşınmazın altı ay veya daha kısa süreli bir kira sözleşmesine konu olması gerekmektedir. Dolayısıyla bir taşınmaz geçici kullanıma tahsis edilmiş olsa dahi altı ay veya daha uzun süreli kiralanmış ise artık konut ve çatılı işyeri kiralarına uygulanan koruyucu hükümlerin uygulanması söz konusu olacaktır[142]. Örneğin, yaz aylarında düzenlenen bir festival için kiralanan bir taşınmazı düşünelim. Bu festival, haziran ve temmuz aylarını kapsayacak şekilde iki ay sürecektir ancak festival organizatörleri hazırlık sürecini ve festival sonrası toparlanma sürecini göz önünde bulundurarak taşınmazı dokuz ay boyunca kiralamak istemektedir. Bu durumda, taşınmazın kullanımı her ne kadar geçici bir amaca hizmet ediyor olsa da kira sözleşmesinin süresi altı ayı aştığı için artık konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin koruyucu hükümlerin uygulanması gerekecektir[143]. Böylece kiracı, konut ve çatılı işyeri kiralarında sağlanan yasal korumalardan faydalanma hakkına sahip olacaktır.

Altı aydan kısa süreli bir kira sözleşmesi yapılması durumunda, bu sürenin uzatılması gündeme geldiğinde taraf iradeleriyle uzatılan sözleşme süresinin toplamda altı ayı aşması hâlinde konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin koruyucu hükümlerin uygulanmasında bir tereddüt bulunmamaktadır[144]. Ancak zımni (örtülü) uzama durumunda, bu konuda açık bir kanuni düzenleme olmamakla birlikte fiili kullanım süresinin altı ayı aşması hâlinde konut ve çatılı işyeri kiralarına yönelik koruyucu hükümlerin uygulanmasının gerektiği kanaatindeyiz[145]. Bu değerlendirme, taşınmazın kullanım süresinin fiilen altı ayı aşmasının, taraflar arasında örtülü bir rıza ve dolayısıyla zımni bir uzama teşkil ettiği kabulüne dayanmaktadır. Böyle bir durumda, koruyucu hükümlerin devreye sokulması yoluyla, kiracının güvence altına alınması ve

[142] Eren, Özel Hükümler, s. 408; Gümüş, Kira, s. 29; Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1224.
[143] Aynı doğrultuda bkz. İnceoğlu, s. 33; Akyiğit, s. 142.
[144] İnceoğlu, s. 33.
[145] Benzer yönde görüş için bkz. Gümüş, Kira, s. 29; Weber, Art. 253 a-b, N.5, s. 1349; Gökyayla, Uygulama Alanı, s. 1224; İnceoğlu, s. 33.

olası hukuki ihtilafların önlenmesi hakkaniyete uygun düşecektir. Aksi takdirde, uzun süreli kullanıma rağmen koruyucu hükümlerin uygulanmaması, kiracının kanun koyucunun getirdiği düzenlemelerdeki hukuki korumadan yoksun kalmasına sebebiyet verebilir.

Kiraya verenin taşınmazı kiraya verirken güttüğü amacın geçici kullanım olması, bu durumun sözleşmeye yansıması ve kira süresinin altı ay veya daha kısa süreli olması halinde TBK m. 339 ve devamı maddelerinin uygulanması söz konusu olmayacaktır[146]. Dolayısıyla kiraya verenin amacı geçici kullanım değilse, sürenin kısa olmasının bir önemi olmaksızın, konut ve çatılı işyeri kiralarına uygulanan TBK m. 339 ve devamı maddeleri uygulama alanı bulacaktır.

## 2.4. Kira Hukukunun Temel İlkeleri

### 2.4.1. Genel Olarak

Hukuk devleti ilkesinin bir gereği olarak, uyuşmazlıkların çözümünde öncelikle yasal düzenlemeler esas alınmaktadır. Mahkemeler, bu çerçevede karar vererek toplumsal adaletin sağlanmasına katkıda bulunmaktadır. Kira sözleşmelerinden doğan uyuşmazlıklarda da kanun koyucu, tarafların hak ve menfaatlerini korumak amacıyla öncelikle alternatif çözüm yollarını öngörmüş[147]; bu yolların yeterli sonuç vermemesi hâlinde uygulanacak hükümlerin kapsamını ve sınırlarını çizmiştir. Bu sayede hem

[146] Örneğin, bir şehirde düzenlenen büyük bir konferans ya da spor etkinliği sırasında, bir kiraya verenin taşınmazını bu etkinlik süresince konaklama amaçlı kiraya verdiğini düşünelim. Bu durumda, kiraya verenin taşınmazı kiraya verme amacı "geçici kullanım"dır. Eğer bu kira sözleşmesi altı ay veya daha kısa bir süreyi kapsıyorsa, TBK m. 339 ve devamındaki konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin koruyucu hükümlerin uygulanması söz konusu olmayacaktır. Yani, kiracı bu hükümlerin sağladığı korumadan yararlanamayacaktır. Ancak aynı taşınmaz, kiraya verenin "geçici kullanım" amacı dışında, örneğin uzun süreli bir barınma ihtiyacını karşılamak için kiraya verilmişse, sürenin kısa olup olmamasına bakılmaksızın TBK m. 339 ve devamı maddeleri uygulanacaktır. Bu durumda kiracının, konut ve çatılı işyeri kiralarına yönelik koruyucu hükümlerin sağladığı güvencelerden faydalanma hakkı doğacaktır.

[147] 5 Nisan 2023 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan 7445 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 37. maddesi hükmü ile kira ilişkisinden kaynaklanan davalarda arabuluculuk zorunlu hâle getirilmiştir. 7445 sayılı Kanun ile 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'na (HUAK) 18/B maddesi eklenmiştir. Söz konusu düzenleme ile belirli uyuşmazlık türlerinde dava şartı olarak arabuluculuk zorunluluğu getirilmiştir. Buna göre, kapsam dâhilindeki uyuşmazlıklar şunlardır: kiralanan taşınmazlara ilişkin, 2004 sayılı Kanun uyarınca ilamsız icra yoluyla tahliye hükümleri hariç, kira ilişkisinden doğan uyuşmazlıklar; taşınır ve taşınmazların paylaştırılması ile ortaklığın giderilmesine ilişkin uyuşmazlıklar; 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'ndan kaynaklanan uyuşmazlıklar ve komşu hakkına dayalı uyuşmazlıklar. Anılan hüküm, 1 Eylül 2023 tarihinde yürürlüğe girmiştir ve uygulamada arabuluculuk prosedürünün öncelikli olarak işletilmesini öngörmektedir.

mahkemelerdeki iş yükü hafifletilmeye çalışılmış hem de tarafların hızlı ve etkili bir çözüme ulaşması amaçlanmıştır.

Bunun yanı sıra, hukuk sistememizce de benimsenen sosyal devlet anlayışı, zayıf olan tarafın korunması gerektiği düşüncesine dayanır ve özellikle ekonomik açıdan dezavantajlı tarafların mağduriyetini önlemeye yönelik düzenlemelerin yapılmasını sağlar[148]. Kira sözleşmelerinde kiracı, ekonomik olarak daha zayıf kabul edilen taraf olduğundan kanun koyucu tarafından kiracıya yönelik çeşitli koruyucu hükümler mevzuata eklenmiştir. Bu hükümler, kiracının kira süresi boyunca barınma hakkını güvence altına almakta, kira bedelinin aşırı oranda artırılmasını önlemekte ve haksız tahliyeye karşı koruma sağlamaktadır.

Yargıtay da kira hukukunda uygulanacak temel ilke ve esasları belirleyen içtihatlar oluşturarak uyuşmazlıkların çözümünde rehberlik etmektedir. Yüksek Mahkeme, yerleşik kararlarıyla kiracının korunmasını amaçlayan hükümlerin istikrarlı bir şekilde uygulanmasını sağlamaktadır[149]. Bu yaklaşım, taraflar arasında denge kurarak sosyal devlet ilkesiyle uyumlu bir yargı pratiği geliştirmiştir. Ayrıca kira ilişkilerinde adaletin sağlanması ve tarafların haklarının korunması açısından büyük önem taşımaktadır.

[148] Dursun Saat, "Tüketici İşlemi Niteliğindeki Sigorta Sözleşmeleri ve Bu Kapsamda Sigorta Tahkim Komisyonunun Rolü," *Cevdet Yavuza Armağan*, *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 22, no. 3 (2016) s. 2454; Özlem Sarı Fidan, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedeli Artış Oranının Belirlenmesine İlişkin Sınırlamaların Değerlendirilmesi," *Yıldırım Beyazıt Hukuk Dergisi*, no. 1 (2023): 345–380, DergiPark, s. 348; Peter Higi and Anton Bühlmann, *ZK Zürcher Kommentar, Die Miete: Vorbemerkungen zum 8. Titel (Art. 253–273c OR), Art. 253–265 OR*, 5th ed. (Zürich-Basel-Genf: Schulthess Juristische Medien AG, 2019), Vorbem. Art. 253–273, N. 7.

[149] Kira hukukunda kiracının korunmasına yönelik ilkeler doğrultusunda, Yargıtay 6. Hukuk Dairesi, tahliye davalarında kiracının mağdur olmaması için çeşitli koruyucu ilkelere vurgu yapmıştır. Örneğin, Yargıtay 6 HD, E. 2019/1273, K. 2019/3790 sayılı kararında, kiraya verenin kiracıyı tahliye etmesi için gerçek bir ihtiyacının olması gerektiği ve bu ihtiyacın samimi ve zorunlu olması koşuluna dikkat çekilmiştir. Bu karara göre: Kiraya verenin, taşınmaza duyduğu ihtiyacın gerçek ve samimi olduğunu ispat etmesi gerekir. Kiracıyı tahliye etmeye yönelik bir davanın sırf ekonomik sebeplerle açılması, yani kiraya vereni koruma bahanesiyle kiracıyı zor duruma sokmaya çalışılması, Yargıtay tarafından kabul görmemektedir. Yargıtay, kiraya verenin taşınmazı bir başka kişiye kiralama ya da daha yüksek bedel elde etme amacıyla kiracıyı tahliye etmeye çalıştığı durumlarda, kiracının korunmasını ön planda tutmaktadır. Bu durumda kiracının tahliye edilmesine yönelik davanın reddedilmesi gerektiğini belirtmiştir. Bu karar, kira hukukundaki "zayıf tarafın korunması" ve "sosyal devlet" ilkeleri doğrultusunda şekillenmiştir. Yargıtay, burada kiracıyı koruyarak, kiraya verenin kötü niyetli veya ekonomik çıkar amaçlı tahliye girişimlerinin önüne geçmektedir. Bu sayede, kiracının barınma hakkı güvence altına alınmakta ve konut piyasasında istikrar sağlanmaktadır. Yargıtay'ın bu gibi kararları, kira hukuku çerçevesinde kiracı haklarının korunması için bir yargı pratiği oluşturmakta ve kiracının tahliye davalarında yalnızca kiraya verenin gerçek ihtiyacı olduğu hallerde haklı bir sebebe dayanmasını şart koşmaktadır. (Yargitay Karar Arama E.T. 02.11.2024).

### 2.4.2. Kiracının Korunması İlkesi

Kiracının korunması ilkesi, sosyal devlet anlayışının önemli bir yansıması olarak görülmektedir[150]. Bu ilkenin temel amacı ekonomik nedenlerle mülk sahibi olmayan bireylerin konut ve işyeri ihtiyaçlarını güvence altına almak; dolayısıyla onların barınma ve çalışma hakkını koruma altına almaktır. Bu çerçevede devletler, kiracıların haklarını koruyan yasal düzenlemeler getirerek kira ilişkisinde ekonomik olarak daha zayıf durumda olan kiracıyı, mülk sahibi karşısında dezavantajlı duruma düşmekten korumayı amaçlar[151].

Kiracının korunması ilkesinin doğal bir sonucu olarak, kiraya verenin kira sözleşmesini keyfî biçimde sona erdirmesi engellenmektedir. Böylelikle kiracının barınma veya ticari faaliyetini güven içinde sürdürmesi sağlanmaktadır. Özellikle barınma amacıyla yapılan kira sözleşmelerinde kiracının korunması, yalnızca hukuki değil aynı zamanda sosyal bir gereklilik olarak kabul edilmektedir. Zira kiracının korunmasına yönelik düzenlemeler, sosyal adaletin sağlanması bakımından önem arz etmekte ve kiracıların yaşam standartlarını sürdürebilmeleri için güvence teşkil etmektedir.

Ne var ki kiracıyı koruma amacıyla getirilen düzenlemeler, kiraya verenlerin mülkiyet haklarını sınırlandırabilmektedir. Bu bağlamda mülk sahipleri, taşınmazlarını diledikleri gibi kullanma veya kira sözleşmesini sonlandırma konusunda çeşitli kısıtlamalarla karşılaşmaktadır. Nitekim Türkiye'de 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun döneminde kiracı lehine getirilen düzenlemeler, kiraya verenlerin bazı haklarını sınırlamış; özellikle uzun süreli kira ilişkilerinde mülk sahipleri açısından olumsuz sonuçlara yol açmıştır[152].

6098 sayılı TBK ile birlikte ise daha dengeli bir yaklaşım benimsenmiştir. Kanun koyucu, kiracının korunması ile kiraya verenin mülkiyet hakkı arasında makul bir denge kurmayı hedeflemiştir. Bu doğrultuda, TBK m. 347/2 ile kiraya verene on yıllık

[150] Kanık, s. 45.
[151] Baysal, Uyarlama, s. 29.
[152] Örneğin Kanunun 7. maddesinde tahliye sebeplerinin sınırlı sayıda düzenlenmesi, 2. maddesinde kira artışlarının sınırlandırılması ve 11. maddesinde kira sözleşmelerinin süresiz şekilde uzatılması gibi düzenlemeler gösterilebilir.

uzama süresi sonunda herhangi bir gerekçe göstermeksizin sözleşmeyi sona erdirme hakkı tanınmıştır. Böylece, kiracının korunmasına devam edilirken, kiraya verenin mülkiyet hakkı da güvence altına alınmıştır.

Benzer şekilde, kira bedelinin belirlenmesine ilişkin TBK m. 344 hükmü ile önemli düzenlemeler yapılmıştır. Bu hükme göre, taraflar arasında kira artışına ilişkin bir anlaşma bulunmadığında, yenilenen kira sözleşmelerinde uygulanacak bedel; bir önceki kira yılına ait tüketici fiyat endeksindeki (TÜFE) on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını aşmamak kaydıyla hâkim tarafından belirlenir. Hâkim, kiralananın durumu ve emsal kira bedellerini de dikkate alarak hakkaniyet çerçevesinde karar verir. Bu düzenleme, kiracının korunması ile kiraya verenin mülkiyet hakkı arasında hassas bir denge kurmayı amaçlamaktadır.

Bunun yanında, 11.06.2022 tarihli ve 7409 sayılı Avukatlık Kanunu ile Türk Borçlar Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un[153] 4. maddesiyle 6098 sayılı Kanun'a eklenen Geçici Madde 1'de, konut kiralarına özgü özel bir sınırlama öngörülmüştür. Anılan hükme göre, 11 Haziran 2022 ile 1 Temmuz 2023 tarihleri arasında yenilenen konut kira sözleşmelerinde, kira artışı bir önceki kira yılının bedelinin %25'ini geçemeyecektir. Bu düzenleme daha sonra 14.07.2023 tarihli 7456 sayılı Kanun[154] ile 1 Temmuz 2024'e kadar uzatılarak yürürlük süresi genişletilmiştir. Bu sınırlama kiracıyı koruma amacıyla öngörülmüş; ancak aynı zamanda kiraya verenin mülkiyet hakkını tamamen ortadan kaldırmayacak şekilde dengeli bir çözüm getirilmiştir. Dolayısıyla bu düzenleme, kira ilişkisinde tarafların haklarını adil biçimde dağıtarak hem kira piyasasında istikrarı hem de sosyal adaleti desteklemektedir.

Kiracının korunması ilkesini doğrudan güvence altına alan bir diğer hüküm TBK m. 343'tür. Anılan maddede, *"kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesi dışında, kiracı aleyhine değişiklik yapılamaz"* denilmek suretiyle kiracı lehine açık bir koruma

[153] 11.06.2022 tarihli ve 7409 sayılı "Avukatlık Kanunu ile Türk Borçlar Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" (RGT: 8.06.2022, Sayı: 31863).

[154] 14.07.2023 Tarihli ve 7456 Sayılı "6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası İle Bazı Kanunlarda Ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" (RGT: 15.07.2023, Sayı: 32249).

sağlanmıştır. Bu madde, kira sözleşmesi sürecinde kiracıyı koruma amacı taşıyan bir düzenleme getirmektedir. Maddenin içeriğinden de anlaşılacağı üzere, kira sözleşmesinin başlangıcında yer almayan ve sonradan eklenen herhangi bir düzenleme kiracı aleyhine olmamalıdır. Bir başka deyişle kanun koyucu, kiracının aleyhine olacak değişiklikleri sınırlandırmış; ancak kiracı lehine düzenlemelerin yapılabilmesine daima olanak tanımıştır. Böylece, kiracının haklarının korunması ve sözleşme süresi boyunca güvence altında tutulması sağlanmıştır. Örneğin, kira sözleşmesine sonradan eklenen bir madde ile kiracının ödediği kira bedelinin dışında ek mali yükümlülükler getirilemez veya kiracının sözleşmeden doğan haklarına zarar verecek değişiklikler yapılamaz. Bu koruma ilkesi, kiracıların ekonomik olarak zayıf durumda olabileceği varsayımıyla onların haklarını güvence altına almayı hedefler. Kanun koyucunun bu sınırlamayı getirmesi, kira ilişkilerinde tarafların dengesini sağlamak adına büyük önem taşır. Kiraya verenin tek taraflı ve haksız değişiklikler yaparak kiracıyı mağdur etmesini engellemeyi amaçlayan bu madde, sosyal adaleti destekleyici bir düzenleme olarak karşımıza çıkmaktadır.

### 2.4.3. Kira Hükümlerinin Emrediciliği İlkesi ve Kamu Düzeni ile İlişkisi

Kira sözleşmesi, TBK m. 299'da *"kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir."* şeklinde tanımlanmıştır. Tanımdan da anlaşılacağı üzere kira sözleşmesi, kiraya verenin taşınmaz veya başka bir şeyi kiracıya kullanım ve ondan yararlanma hakkıyla bırakma yükümlülüğü ile kiracının karşılığında kararlaştırılan kira bedelini ödeme yükümlülüğünü üstlendiği iki taraflı borç doğuran bir sözleşmedir[155]. Ancak bu karşılıklı borç ilişkisinin, tarafların sözleşme serbestisi çerçevesinde sınırsız şekilde düzenlenebileceği anlamına gelmemektedir. Özellikle kira sözleşmelerinde taraflardan birinin genellikle daha zayıf konumda bulunması, kanun koyucuyu kira hukukunda belirli sınırlamalar ve koruyucu hükümler öngörmeye yöneltmiştir. Nitekim 6098 sayılı TBK incelendiğinde, kira hukukuna ilişkin bazı hükümlerin emredici nitelikte olduğu görülmektedir[156]. Bu emredici

[155] Yavuz/Acar/Özen, Özel Hükümler, s. 236.

[156] Bazı hükümler gerekçede emredici nitelikte olduğu açıkça belirtilmiştir. Örneğin, TBK 301 kiraya verenin teslim borcu gibi. Mustafa Kılıçoğlu, *Kira Hukukundan Doğan Tahliye Tespit Uyarlama*

hükümler kira ilişkilerinde zayıf konumda olabilecek tarafları koruma ve kamu düzenini sağlama amacı taşır[157]. Emredici hükümlerin varlığı, tarafların kira sözleşmesinde bu hükümlere aykırı düzenlemeler yapmalarını engeller ve belirli asgari standartların korunmasını sağlar.

Bir kira hükmünün emredici nitelikte olup olmadığını belirleyebilmek için öncelikle ilgili maddenin amacı, kanunun gerekçesi ve maddenin ifadeleri (lafzı) incelenmelidir[158]. Bu değerlendirme, kira hukukunun kamu düzeni ile ilişkisinin anlaşılmasına da yardımcı olur; zira emredici hükümler çoğunlukla kamu düzeninin korunması amacını taşır[159]. Kamu düzenini sağlamak adına getirilen emredici hükümler, kira ilişkisinde zayıf olan tarafı desteklerken[160] kira hukukuna ilişkin temel ilkelerin de sürdürülebilirliğini güvence altına almaktadır.

Emredici hükümlerin varlığı kira sözleşmesinin kurulması sürecinde taraflara mutlak serbesti tanımasının önüne geçmektedir. Bu hükümler, mutlak emredici ve nispi emredici hükümler olarak ikiye ayrılmaktadır. Mutlak emredici hükümler, kamu düzenini koruma amacı güttüğünden, taraflarca değiştirilemez niteliktedir ve sözleşmeye müdahale edilemez[161]. Buna karşılık nispi emredici hükümler, sözleşmede korunması gereken taraf lehine düzenlemeler yapılmasına izin verir; dolayısıyla tarafların sözleşmenin zayıf tarafı olan kiracı lehine bu hükümlerin aksini kararlaştırabilmeleri mümkündür[162]. Örneğin, kanunda öngörülen belirli sürelerin kiracı lehine uzatılması, nispi emredici bir düzenleme olarak kabul edilir ve bu durumda taraflar, sözleşmeyi kiracı lehine olacak şekilde düzenleyebilirler[163].

---

*Tazminat ve Alacak Davaları,* güncelleştirilmiş yeniden basılmış 4. baskı (Ankara: 2017), s. 2; Kanık, s. 46.

[157] İhsan Erdoğan ve A. Dilşad Keskin, *Türk Medeni Hukuku Başlangıç Hükümleri,* 5. Bası, (Ankara: Adalet Yayınevi, 2023), s. 73; Hüseyin Hatemi, *Medeni Hukuka Giriş,* (İstanbul, 2021), s. 62.

[158] Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler,* 25. Baskı, (Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2020) (Genel Hükümler), s. 360; Kemal Oğuzman ve Turgut Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 22. bası, 1 Cilt (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2024), s. 88; Kanık, s. 46; Erdoğan/Keskin, s. 73.

[159] Oğuzman/Öz, s. 88; Eren, Genel Hükümler, s. 360.

[160] Erdoğan/Keskin, s. 73; Hatemi, s. 62.

[161] Kılıçoğlu, s. 2; Kanık, s. 47; Fahri Erdem Kaşak, Sözleşme Özgürlüğünün Sınırı Olarak Kanunun Emredici Hükümlerine Aykırılık, ( On İki Levha Yayıncılık, 2019), s. 287; Şener Akyol, Medenî Hukuka giriş: Prof. Dr. Bülent Köprülü'nün Anısına Armağan, (İstanbul; Vedat, 2006), s. 159; Mustafa Dural ve Suat Sarı, Türk Özel Hukuku, Cilt I, Temel Kavramlar ve Medeni Kanun Başlangıç Hükümleri, 15. Baskı, (İstanbul: Filiz, 2020) N. 829; Serap Helvacı ve Fulya Erlüle, Medeni Hukuk, 7. Bası,(İstanbul: Legal, 2021), s. 16.

[162] Kaşak, s. 287; Kılıçoğlu, s. 2; Kanık, s. 47.

[163] Kanık, s. 47; Kılıçoğlu, s. 2.

Kira sözleşmesi yapılırken tarafların emredici hükümlere uyması ve kamu düzenine aykırı düzenlemelerden kaçınması gerekmektedir. Zira TBK m. 27/1'de, *"kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı veya konusu imkânsız olan sözleşmeler kesin olarak hükümsüzdür"* ifadesiyle, sözleşmelerin geçerliliği açısından emredici hükümlere ve kamu düzenine uygun olması gerektiği açıkça belirtilmiştir.

Kira sözleşmelerinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda, kanunda düzenlenen sürelerin kamu düzenine ilişkin olduğu kabul edilmektedir. Bu husus, Yargıtay uygulamasında da vurgulanmış olup taraflarca ileri sürülmese dahi mahkemeler tarafından resen dikkate alınması gereken bir konu olarak görülmektedir. Nitekim Yargıtay 6. HD 21.05.2013 tarihli kararında TBK m. 350 ve 353 uyarınca dava açma süresinin kamu düzenine ilişkin olduğu ve mahkemece resen dikkate alınması gerektiği vurgulanmıştır[164].

Sürelerin yanı sıra, kira hukukunda emredici hükümler bağlamında öne çıkan iki düzenleme TBK m. 138 ve TBK m. 344'tür. Kira hukukunda emredici hükümlerin değerlendirilmesi bağlamında, özellikle sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin TBK m. 138 hükmünün niteliği ayrıca önem arz etmektedir. TBK m. 138'in hukuki niteliği incelendiğinde söz konusu madde lafzında hükmün niteliğine dair açık bir ifadeye yer verilmemiştir. Doktrinde, bu konuda farklı görüşler mevcuttur. Bir görüşe göre[165], TBK m. 138'in asıl amacı riskin dağılımını düzenlemektir. Taraflar, sözleşme serbestisi ilkesi çerçevesinde sözleşme hükümleriyle risk dağılımını belirleyebilirler. Dolayısıyla TBK m. 138'in kamu düzeniyle ilgisi bulunmadığı ve emredici nitelikte olmadığı savunulmaktadır. Bu görüşe göre taraflar, aralarındaki anlaşma ile uyarlama yapılmasını yasaklayabilecekleri gibi uyarlama şartlarını da daha sıkı hâle getirebilirler. Ancak bu görüşü benimseyen *Yavuz/Acar/Özen*[166], uyarlama

[164] Yargıtay 6 HD, T. 21.05.2013, E. 2014/4988, K. 2014/7264 ilamında; "6100 sayılı TBK.'nın 350/1. maddesi hükmüne göre ihtiyaç iddiasına dayalı olarak açılacak tahliye davalarının belirli süreli sözleşmelerde sürenin sonunda, belirsiz süreli sözleşmelerde bu Kanunun 328. maddesinde fesih bildirimi için öngörülen sürelere uyularak belirlenecek tarihten başlayarak bir ay içinde dava açılması gerekir. TBK.'nın 353. maddesi uyarınca kiraya veren, daha önce veya en geç davanın açılması için öngörülen sürede dava açacağını kiracıya yazılı olarak bildirmişse dava, bildirimi takip eden uzayan bir kira yılı sonuna kadar açılabilir. Dava açma süresi kamu düzenine ilişkin olup, davalı ileri sürmese bile mahkemece kendiliğinden göz önünde bulundurulmalıdır." (Yargitay Karar Arama, E.T. 22.09.2024).
[165] Gökyayla, Eser Sözleşmesi, s. 231-232; Gümüş, Kira, s. 87; Kaplan, s. 142; Yavuz/Acar/Özen, s. 566; Yılmaz, s. 159; Arat, s. 132.
[166] Görmez, s. 147; Yavuz/Acar/Özen, s. 566.

hükümlerinin denetlenmesi gerektiğini, bu denetimin de TMK m. 2 ve m. 23'teki dürüstlük kuralı ile sağlanması gerektiğini savunmuşlardır.

Diğer yandan TBK m. 138 hükmünün emredici nitelikte bir hüküm olduğunu savunan bizim de katıldığımız bir başka görüşe[167] göre, 6101 sayılı *"Türk Borçlar Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun"* m. 7 hükmüne dayanarak TBK m. 138 hükmünün kamu düzenine ilişkin bir düzenleme olduğu ve bu nedenle uyarlama davalarının herhangi bir sınırlamaya tabi olmaksızın talep edilebileceği ileri sürülmektedir. Yargıtay'ın da özellikle edimlerdeki dengesizlik durumunda TMK m. 2 uyarınca yaptığı değerlendirmeler[168] dikkate alındığında, kira sözleşmelerinde uyarlama yapılmasına ilişkin hükmün emredici nitelikte olduğu görüşü benimsenebilir.

Kira hukukunda emredici hükümlerin uygulama alanına dair bir diğer önemli düzenleme ise kira bedelinin belirlenmesine ilişkin TBK m. 344'tür. Maddenin birinci ve ikinci fıkralarında, yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak artış oranının üst sınırının TÜFE ile belirleneceği düzenlenmiştir. Madde hükmüne göre kira sözleşmesinin tarafları, sözleşme ile TÜFE'yi aşan bir artış oranı belirleyemezler; buna karşılık, TÜFE'nin altında bir artış oranı kararlaştırılması mümkündür ve bu durumda taraflar arasındaki anlaşma geçerlidir. TBK m. 344'ün sistematiği gereği, kira artışına ilişkin bu sınırlama yalnızca sözleşmenin ilk beş yılı için geçerlidir. Zira maddenin üçüncü fıkrasında, kira ilişkisinin beş yılını doldurması hâlinde hâkime, TÜFE oranını aşacak şekilde kira bedelini yeniden belirleme konusunda takdir yetkisi tanınmıştır. Böylece yasa koyucu, ilk beş yıl boyunca kira artışlarını TÜFE ile sınırlandırmış; beş yıldan sonra ise, kira bedelinin emsal rayice göre yeniden değerlendirilmesini mümkün kılmıştır. Bu nedenle, sözleşmeyle beş yıllık sürenin kısaltılması da mümkün değildir. Kira bedelinin belirlenmesine ilişkin TBK m. 344, kamu düzeniyle bağlantılı olmakla birlikte, niteliği itibarıyla nispi emredici bir

[167]İnceoğlu, s. 163; Görmez, s. 147.

[168] Keza Yargıtay 3 HD, T. 22.04.2024, E. 2023/4970, K. 2024/1277 ilamında şu ifadelere yer vermiştir; "01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 sayılı Türk Borçlar kanunu öncesinde aşırı ifa güçlüğüne dayalı olarak işlem temelinin çöküşüne ilişkin uyuşmazlıkların giderilmesinde kaynak olan 138 inci maddesine benzer bir düzenleme 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda bulunmadığından Yargıtay tarafından yukarıda açıklanan uyarlama kurumu TMK m.2-4 maddelerinden yararlanılarak oluşturulmuştur." (Lexpera, E.T. 14.09.2025).

düzenleme olarak kabul edilmektedir[169]. 6101 sayılı "*Türk Borçlar Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun*"un 2. maddesine göre, TBK'daki kamu düzenine ve genel ahlaka ilişkin hükümler, gerçekleşme tarihleri ne olursa olsun tüm fiil ve işlemlere uygulanır. TBK m. 344 de kiracıyı koruyucu nitelikte bir hüküm olarak kamu düzenine tabidir. Bu nedenle, kira bedelinin belirlenmesini düzenleyen maddenin, geçmişe etkili olarak uygulanması gerektiği kabul edilmektedir. Nitekim devam eden davalarda hâkim, kira sözleşmesinin kurulma tarihinden itibaren kanunda öngörülen beş yıllık süreyi resen dikkate almakla yükümlüdür[170]. Görüleceği üzere, madde kapsamında TÜFE oranını aşan kira bedeli belirlenememekte; ancak kiracı lehine daha düşük bir artış öngörülebileceğinden, hüküm nispi emredici nitelik taşımaktadır.

### 2.4.4. Dürüstlük Kuralı ve Hakkın Kötüye Kullanılmaması İlkesi

Türk Medeni Kanun m. 2'de *"herkes, haklarını kullanırken ve borçlarını yerine getirirken dürüstlük kurallarına uymak zorundadır. Bir hakkın açıkça kötüye kullanılmasını hukuk düzeni korumaz"* hükmüne yer verilmiştir. Maddenin birinci fıkrasında dürüstlük kuralına uyulmasının zorunluluğu vurgulanırken ikinci fıkra bir hakkın açıkça kötüye kullanılmasının hukuk düzeni tarafından korunmayacağını ifade etmektedir. Dürüstlük kuralı ile hakkın kötüye kullanılmasını yasaklayan ilke, TMK m. 2'de emredici nitelikte düzenlenmiş olup aksine anlaşma yapılamayacaktır[171]. Bu sebeple, mahkemeler tarafından resen gözetilmesi gerekmektedir[172].

---

[169] İnceoğlu, s. 129; Gümüş, Kira, s. 70 vd; Gökyayla, Kira Bedelinin Belirlenmesi, s. 27; Görmez, s. 73.

[170] Gümüş, Kira, s. 60; Hasan Erdoğan, *Tahliye Kira Tespiti Kira Alacağı ve Tazminat Davaları*, gözden geçirilmiş ve genişletilmiş 2. baskı (Ankara: Adalet Yayınevi, 2010), s. 1383; Emre Gökyayla, "Türk Borçlar Kanunu'nun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin 344. Maddesinin Değerlendirilmesi," *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi* 9 (2013): 18-51, s. 27; İnceoğlu, s. 129; Görmez, s. 73.

[171] Şener Akyol, Dürüstlük Kuralı ve Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağı, 2. Bası, (İstanbul: Vedat Kütapçılık, 2006), s. 10. Aksi görüş için bkz. Hans Merz, *Berner Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Schweizerisches Zivilgesetzbuch,* Einleitung, (Art. 1-10 ZGB) (Bern: 1966*)*, Art. 2, N. 103; Henri Deschenaux, *Schweizerisches Privatrecht II: Einleitung und Personenrecht* (Bern–Stuttgart: Helbing & Lichtenhahn, 1967), s. 154. Ancak dürüstlük kuralı ve hakkın kötüye kullanılma yasağının emredici olmadığı doktrinde yer alsa da çok önemli istisnalar ile yine bu iki ilkeyi emredici kabul etmekle, genel kabule dönerek bu ilkelerin emredici nitelikte olduğu sonucuna varmaktadır. Bu istisnalar için bkz. Akyol, s. 8.

[172] Dilşad/Keskin, s. 182.

Doktrinde dürüstlük kuralı; kişilerin haklarını kullanırken ve borçlarını yerine getirirken, hukuk düzeninin öngördüğü normlara, ahlaki değerlere ve toplumun benimsediği örf ve adetlere uygun hareket etmelerini zorunlu kılan bir ilke olarak tanımlanmaktadır[173]. Bu çerçevede, dürüstlük kuralı, ortalama zekâya ve makul davranış yetisine sahip, güvenilir ve dürüst bir kişiden beklenen davranış biçimine uygun hareket edilmesini ifade eder[174]. Dürüstlük ilkesinin kapsamı, yalnızca hukuki işlemlerle sınırlı kalmayıp, kanundan doğan hakların kullanılmasında ve ifasında da geçerlilik kazanacak şekilde genişletilmektedir[175]. Hakkın kötüye kullanılması yasağı, dürüstlük kuralının tamamlayıcı bir yönünü ifade eder[176]. Dürüstlük kuralı, kişilerin haklarını kullanırken ve borçlarını yerine getirirken uymaları gereken objektif davranış ölçüsünü belirlerken; hakkın kötüye kullanılması yasağı, bu kurala aykırı davranışların hukuk düzeni tarafından korunmayacağını ortaya koyar. Bu açıdan bakıldığında, iki ilke aynı düşüncenin olumlu ve olumsuz yansımalarıdır[177]. Dolayısıyla dürüstlük kuralı, hak sahibine uyması gereken bağlayıcı bir davranış standardı getirirken; hakkın kötüye kullanılması yasağı, bu standardın ihlal edilmesi halinde hâkime uygulayacağı yaptırımı belirleme imkânı tanır[178]. Bu bağlamda hakkın kötüye kullanılması yasağı, bireylerin haklarını keyfi veya kötü niyetli şekilde kullanmalarının önüne geçerek hukuk düzeninin adil ve dengeli işlemesini güvence altına alır.

[173]Akyol, s. 6; Ramazan Arslan, *Medeni Usul Hukukunda Dürüstlük Kuralı,* (Ankara, 1989), s. 23; Mustafa Ünlütepe, *Medeni Hukuka Giriş Ve Türk Medeni Kanunu'nun Başlangıç Hükümleri,* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2021), s. 397, 398; Kemal Oğuzman ve Nami Barlas, *Medeni Hukuk Giriş Kaynaklar, Temel Kavramlar,* 24. bası (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2018), N. 853; Dural/Sarı, N. 1222; Helvacı/Erlüle, s. 43.

[174] Helvacı/Erlüle, s. 43; Eren, Genel Hükümler, s. 20; Arslan, s. 23; Ünlütepe, s. 397; Cem Baygın ve Ahmet Nar, *Medeni Hukuk Dersleri- I Başlangıç Hükümleri ve Kişiler Hukuku,* 6. Bası, (Ankara: Yetkin yayınları, 2024), s. 233; Ahmet M. Kılıçoğlu, *Medeni Hukuk, Temel Kavramlar- Başlangıç Hükümler,- Kişiler Hukuku*, 4. Bası, (Ankara: Turhan Kitabevi, 2021), s. 98; Metin İkizler ve Özlem Tüzüner (Editörler), *Medeni Hukuk- I Başlangıç Hükümleri Kişiler Hukuku*, 3. Baskı, (Ankara: Adalet Yayınevi, 2023), s. 238.

[175] Akyol, s. 6.

[176] Yargıtay 19 HD, T. 08.05.2008, E. 2007/11490, K. 2008/5010 ilamında; "Hakkın kötüye kullanılmasından söz edilebilmesi için hukuk kurallarının tanıdığı bir hakkın bulunması ve bu hakkın dürüstlük kuralına göre belirlenen içeriği, kapsamı ve sınırları aşılarak kullanılması gerekir. Daha açık bir anlatımla bir hakkın hukuk düzeni tarafından belirlenmiş olan sosyal ve ekonomik amacından saptırılarak kullanılması, hakkın kötüye kullanımı niteliğindedir." (Legalbank, E.T. 18.08.2025). Ayrıca bkz. Kılıçoğlu, Medeni Hukuk, s. 93; İkizler/Tüzüner, s. 238.

[177] Dural/Sarı, N. 1219; Oğuzman/Barlas, N. 850; Ünlütepe, s. 403; O. Gökhan Antalya ve Murat Topuz, *Medeni Hukuk (Giriş-Temel Kavramlar- Başlangıç Hükümleri),* 2. Bası, (İstanbul: Legal Yayıncılık, 2015), s. 359.

[178] Ünlütepe, s. 403; Erdoğan/Keskin, s. 185.

Somut olayın özellikleri doğrultusunda, tarafların haklarını kullanırken ve borçlarını yerine getirirken dürüstlük ilkesine uygun davranıp davranmadıkları ve hakkın kötüye kullanılıp kullanılmadığı hukuken değerlendirilmelidir[179]. Hakkın kötüye kullanılması, bir tarafın önceki davranışı ile sonraki davranışı arasında çelişki doğması hâlinde ortaya çıkar[180]. Bu durum, taraflardan birinin önceki eylemlerinin, karşı tarafa güven vermesi ve sözleşmenin diğer tarafının bu güvene dayanarak pozisyon alması ancak sonraki davranışın bu güveni boşa çıkarması ile somutlaşır[181]. Bu tür çelişkili davranışlarda hakkını kötüye kullanan taraf, hukuk düzeni tarafından korunmaz. Örneğin, bir kira sözleşmesinde kiraya verenin, kiracıya sözleşmenin yenileneceği konusunda güvence vererek kiracının işlerini bu güven üzerine planlamasına yol açması hâlinde kiracının, bu güvenceye dayanarak işyerinde genişletme veya yatırım gibi harcamalarda bulunması mümkündür[182]. Ancak kira dönemi sonunda kiraya verenin daha yüksek bedel teklif eden başka bir kiracı bulduğu gerekçesiyle mevcut kiracıyı tahliye etmek istemesi durumunda, önceki davranışı ile çelişen bir irade sergilemiş olacaktır. Bu noktada kiraya veren, dürüstlük ilkesine aykırı hareket etmiş ve hakkını kötüye kullanmış sayılır. Nitekim TMK m. 2 gereğince, böyle bir durumda çelişkili davranış sergileyen tarafın hakkı korunmayacaktır. Bu düzenleme, taraflar arasındaki hukuki güven ilişkisini ve sözleşmenin taraflarının iyi niyet kurallarına uygun davranmalarını sağlamak amacı taşır. Dolayısıyla sözleşme ilişkilerinde dürüstlük ilkesinin ve hakkın kötüye kullanılmaması ilkesinin dikkate alınması, tarafların haklarını kullanırken ve borçlarını ifa ederken hukuki güveni zedelememek adına önem arz etmektedir.

Dürüstlük ilkesinin temel işlevi, öncelikle hakların kullanımı ve borçların ifası sürecinde kendini göstermektedir. Bununla birlikte, dürüstlük ilkesi yalnızca bu alanla sınırlı değildir; aynı zamanda kanun hükümlerinin somut olaylara uygulanmasında, kanuna aykırı hileli davranışların engellenmesinde, sözleşmeler başta olmak üzere hukuki işlemlerin tesisinde, yorumlanmasında, tamamlanmasında[183], sözleşme

[179] Dural/Sarı, N. 1222; Selahattin Sulhi Tekinay, *Medeni Hukuka Giriş Dersleri,* 5 Bası, (İstanbul, 1987) s. 166; Kanık, s. 50; Oğuzman/Barlas, N. 853; Baygın/Nar, s. 233, 234.
[180] Kanık, s. 50; Akyol, s. 57 vd.; Erdoğan/Keskin, s. 190.
[181] Akyol, s. 63.
[182] Başka örnekler için bkz. Akyol, s. 63 vd.
[183] Baygın/Nar, s. 235 vd; Akyol, s. 63 vd.; İkizler/Tüzüner, s. 240, 241.

müzakereleri sırasında (culpa in contrahendo)[184], temel edimsiz borç ilişkileri[185], üçüncü kişiye etkili sözleşmeler[186], sözleşmelerin dönüştürülmesinde ve değişen koşullara uyarlanmasında da dikkate alınır[187].

Dürüstlük kuralının hukuki sonuçları çeşitli alanlarda ortaya çıkmakla birlikte, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin uyarlanması bağlamında TBK m.138 kapsamında da somut bir işlev görür. Bu çerçevede, TBK m.138 kapsamında, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin beklenmedik ve olağanüstü durumlarda uyarlanması sırasında hâkim, dürüstlük ilkesini temel referans olarak kullanır. Sözleşme hukukunun temel ilkelerinden biri olan *"ahde vefa"* (pacta sunt servanda)**,** tarafların sözleşme ile üstlendikleri yükümlülükleri kararlaştırıldığı şekilde yerine getirmelerini öngörür[188]. Ancak sözleşmenin kurulmasının ardından ortaya çıkan beklenmedik ve olağanüstü durumlar, edimler arasındaki dengeyi borçlu aleyhine bozabilir. Bu gibi durumlarda, borçludan mevcut sözleşme koşullarına göre ifa talep edilmesi, dürüstlük kuralıyla bağdaşmayabilir. Dürüstlük kuralı, TBK m. 138 çerçevesinde sözleşme uyarlama sürecinde iki önemli rol oynar[189]. Birincisi, hâkim uyarlama talebinin şartlarının gerçekleşip gerçekleşmediğini değerlendirirken dürüstlük ilkesini temel ölçüt olarak kullanır. İkincisi ise, sözleşmede uyarlamanın nasıl yapılacağına dair bir düzenleme bulunmadığında, uyarlamanın yapılabilir olup olmadığını ve hangi yöntemlerle gerçekleştirileceğini belirlerken hâkim yine dürüstlük ilkesine başvurur[190].

[184] Kılıçoğlu, Medeni Hukuk, s. 107;
[185] Temel edimsiz borç ilişkisi, borçlunun sözleşmeden doğan asli edimini yerine getirirken, bu edim yükümlülüğünün yanı sıra dürüstlük kuralına dayalı olarak ek bir koruma yükümlülüğü altında bulunduğu durumu ifade eder. (Akyol, s. 118).
[186] Dürüstlük Kuralının Sonuçlarına ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. Akyol, s. 113-120.
[187] İkizler/Tüzüner, s. 238, 239; Akyol, s. 120-129; Erdoğan/Keskin, s. 183 vd.
[188] Kılıçoğlu, Medeni Hukuk, s. 106; Baygın/Nar, s. 244; İkizler/Tüzüner, s. 241.
[189] Baygın/Nar, s. 246.
[190] Konuya ilişkin detaylı açıklamalar için bkz. Bölüm IV, 4.7. Hâkimin Dikkat Etmesi Gereken Hususlar ve Hâkimin Müdahalesinin Sınırı.

# BÖLÜM III

# TÜRK BORÇLAR KANUNU M. 138 KAPSAMINDA UYARLAMA

## 3.1. Sözleşmenin Uyarlanması İlke ve Teorileri

### 3.1.1. Genel Olarak

Türk Borçlar Kanunu m. 1/1'e göre sözleşme, tarafların birbirine uygun ve karşılıklı irade açıklamalarından oluşan bir hukuki işlemdir. Doktrinde genel kabul gören tanıma göre, sözleşmeler en az iki tarafın hukuki sonuç doğurmak amacıyla iradelerini karşılıklı olarak açıklamasıyla kurulur[191]. Bu yönüyle sözleşmeler, iki taraflı hukuki işlemlerin en tipik örneğini oluşturur[192]. Borçlar hukukunda sözleşmeler, taraflara yükledikleri borçların niteliğine göre tek tarafa borç yükleyen sözleşmeler ve iki tarafa borç yükleyen sözleşmeler olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Tek tarafa borç yükleyen sözleşmeler, kurulmaları bakımından karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanlarını gerektirmekle birlikte, doğurduğu borç ilişkisi itibarıyla yalnızca bir tarafı borç altına sokar[193]. Buna karşılık iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde, tarafların edimleri karşılıklı ve birbirinin ivazı niteliğindedir. Bu tür sözleşmelerde her bir taraf, karşı edimi elde edebilmek amacıyla borç altına girmekte, dolayısıyla bir edim değişimi söz konusu olmaktadır. Satım, kira ve hizmet sözleşmeleri bu gruba örnek olarak verilebilir. Doktrinde bu tür sözleşmeler, *"tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmeler"* ya da *"karşılıklı edimler içeren sözleşmeler"*[194] TBK'da ise "*karşılıklı borç yükleyen sözleşmeler"* tabiriyle ifade edilmektedir (TBK m. 97). Bu bağlamda kira sözleşmesi,

[191] Oğuzman/Öz, s. 355; Ünlütepe, s. 38; Eren, Genel Hükümler, s. 174.
[192] Eren, Genel Hükümler, s. 174; Oğuzman/Öz, s. 355; Ünlütepe, s. 38.
[193] Tez konumuzun kira sözleşmeleri olması, kira sözleşmelerinin iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerden olması nedeniyle tek tarafa borç yükleyen sözleşmelere ilişkin detaylı açıklamalara yer verilememiştir. Ancak detaylı açıklamalar için bkz. Oğuzman/Öz, s. 355 vd; Eren, Genel Hükümler, s. 175 vd.
[194] Eren, Genel Hükümler, s. 175; Oğuzman/Öz, s. 355; Haluk N. Nomer, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler El Kitabı*, 4. Bası, (İstanbul: Beta, 2023), s. 12; O. Gökhan Antalya, *Marmara Hukuku Yorumu Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt: V/1,1,* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2019), s. 281 vd.

iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerden biridir. Zira kiraya veren, kiralananı kullanıma elverişli şekilde teslim etme ve sözleşme süresince bu durumda bulundurma borcu altına girmekte; kiracı ise buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödeme yükümlülüğünü üstlenmektedir.

İki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde, tarafların edimleri arasındaki denge büyük önem taşımaktadır. Zira bu denge, sözleşmenin taraflarca ifa edilmesini mümkün kılan temel unsurdur. Ancak sosyal, ekonomik veya hukuki koşullarda meydana gelebilecek olağanüstü değişiklikler, bu dengeyi taraflardan biri aleyhine ağır biçimde bozabilir. Bu durumda, sözleşmenin başlangıçta öngörülen şartlarda aynen uygulanması, hakkaniyete ve dürüstlük kuralına aykırı sonuçlar doğurabilir. Bu bağlamda, sözleşmelerin değişen koşullara hangi esaslar çerçevesinde ve hangi yöntemlerle uyarlanabileceği sorunu gündeme gelmektedir. Bu çerçevede, farklı hukuk sistemlerinde, değişen şartların sözleşmeler üzerindeki etkilerini açıklamak amacıyla çeşitli ilke ve teoriler geliştirilmiştir. Çalışmamızın bu bölümünde öncelikle sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin temel ilkeler ele alınacak, ardından doktrinde ve uygulamada önem kazanan uyarlama teorileri ayrıntılı şekilde incelenecektir.

### 3.1.2. İlkeler

#### 3.1.2.1. Sözleşme Özgürlüğü İlkesi

Sözleşme özgürlüğü, bireylerin özgür iradeleri doğrultusunda hukuki sonuçlar doğuracak sözleşmeler yapma hakkını güvence altına alan Borçlar Hukuku'nun temel ilkelerinden biridir[195]. Bu ilke, sözleşme taraflarına özgür iradeleri doğrultusunda diledikleri gibi sözleşme düzenleme hakkı tanımaktadır[196]. Ancak bu ilke, hukukun bireyler arası ilişkileri düzenlemede özgürlüğü esas almasının yanı sıra toplumsal dengeyi korumaya yönelik sınırlamalarla da desteklenir.

[195] Yavuz/Acar/Özen, Özel Hükümler, s. 6; Oğuzman/Öz, s. 24; Özenç Resuloğlu, *Aşırı İfa Güçlüğü ve Sözleşmelerin Değişen Koşullara Uyarlanması -Borçlar Hukuku Monografileri-* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2021), s. 28; M. Alper Gümüş, *Borçlar Hukuku Genel Hükümleri,* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2021), s. 204; Ayşe Arat, *Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması,* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2006), s. 42; Eren, Genel Hükümler, s. 17; Işılay Yörük*, Türk Hukukunda Sözleşmelerin Uyarlanması, (*On İki Levha Yayıncılık, 2021) s. 6.

[196] Arat, s. 43; Andreas Schwarz, "Harbin Hususi Akitlere Etkisi," *Adliye Dergisi* 35, no. 2 (1959): 186–202, s. 103; Oğuzman/Öz, s. 25; Resuloğlu, s. 28; Gümüş, Borçlar Genel, s. 204 vd.; Eren, Genel Hükümler, s. 17.

Anayasamızın 48. maddesinde *"Herkes, dilediği alanda çalışma ve sözleşme hürriyetlerine sahiptir. Özel teşebbüsler kurmak serbesttir"* ifadelerine yer verilerek sözleşme serbestisi ilkesi, anayasal bir hak olarak güvence altına alınmıştır[197]. Türk hukukunda sözleşme serbestisinin anayasal bir hak olarak düzenlenmiş olması, bu ilkenin hukuk sistemimizdeki önemini açık bir şekilde ortaya koymaktadır. Aynı şekilde Anayasa Mahkemesi (AYM), bir kararında sözleşme serbestisi ilkesini şu şekilde açıklamıştır:

> Sözleşme özgürlüğü devletin, kişilerin istedikleri hukuki sonuçlara ulaşmalarını sağlaması ve bu bağlamda kişilerin belirli hukuki sonuçlara yönelen iradelerini geçerli olarak tanıması, onların iradelerinin yöneldiği hukuki sonuçların doğacağını ilke olarak benimsemesi ve koruması anlamına gelmektedir. Sözleşme özgürlüğü uyarınca kişiler, hukuksal ilişkilerini özgür iradeleriyle ve sözleşmelerle düzenlemekte serbesttir. Anayasa'nın anılan maddesinde koruma altına alınan sözleşme özgürlüğü, sözleşme yapma serbestisinin yanı sıra yapılan sözleşmelere dışarıdan müdahale yasağını da içerir[198].

AYM'nin değerlendirmelerinden de anlaşılacağı üzere sözleşme özgürlüğü ilkesi, irade özerkliğinin anayasal düzeydeki bir yansıması olarak açıklanmıştır. Başka bir ifadeyle bireylerin irade serbestliği en belirgin şekilde sözleşmeler yoluyla ortaya çıkmaktadır. Bu nedenle irade serbestliği ilkesinin doğal bir sonucu ve uzantısının sözleşme özgürlüğü olduğu kabul edilmelidir[199].

Her ne kadar TBK'da sözleşme özgürlüğü açıkça tanımlanmamış ve bu özgürlüğün kapsamına ilişkin bir düzenlemeye yer verilmemişse de[200], kavram genel olarak tarafların kanuni sınırlamalara uymak koşuluyla kendi iradelerine uygun hukuki sonuçları gerçekleştirmeleri olarak tanımlanabilir[201]. Bu kapsamda, sözleşme taraflarının öncelikle sözleşme yapma özgürlüğüne sahip olmaları gerekmektedir[202]. Kanunda bu husus açıkça düzenlenmemiş olsa da bu durum sözleşme özgürlüğünün doğal bir uzantısıdır[203]. Tarafların diledikleri takdirde sözleşme akdetmeleri veya

---

[197] Arat, s. 43; Jacques Bischoff, *Vertragsrisiko und clausula rebus sic stantibus* (Zürich, 1983), s. 6.
[198] AYM T. 20.07.2022, E. 2022/22, K. 2022/92, §17; AYM T. 10.4.2019, E.2017/154, K.2019/18, § 11.( anayasa.gov.tr E.T. 28.09.2024).
[199] Arat, s. 43; Benzer görüş için bkz. Sinan Yüksekdağ, *Mücbir Sebep, Aşırı İfa Güçlüğü Hallerinin Kira Sözleşmeleri Üzerinde Etkileri,* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2023), s. 18; Antalya, Cilt V, 1,1, s. 429; Zevkliler/Gökyayla, s. 7.
[200] Arat, s. 43; Bischoff, s. 5.
[201] Yavuz/Acar/Özen, Özel Hükümler, s. 6; Arat, s. 43; İlayda Gül Çindirli, *Çatılı İş Yeri Kiralarında Uyarlama* (Yüksek Lisans Tezi, Çukurova Üniversitesi, 2022), s. 21; Cevdet Yavuz, *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)*, 14. baskı (İstanbul: Beta Yayıncılık, 2016), s. 6; Yüksekdağ, s. 18.
[202] Gümüş, Borçlar Genel, s. 204, 205; Arat, s. 43,44; Yüksekdağ, s. 18, 19; Yörük, s. 6.
[203] Arat, s. 43.

bundan kaçınabilmeleri de bu serbestinin bir yansımasıdır. Başka bir ifadeyle bir kişi istediği sözleşmeyi yapabilir ve istemediği bir sözleşmeyi yapmaya zorlanamaz[204].

Sözleşme özgürlüğünün bir diğer sonucu ise tarafların sözleşmenin karşı tarafını seçme serbestisidir[205]. Kural olarak bir kişi istemediği bir tarafla sözleşme yapma zorunluluğuna sahip değildir. Sözleşmenin hangi şekle bağlı olarak yapılacağı da taraflarca serbestçe belirlenebilir. Zira sözleşmelerde şekil serbestisi TBK m. 12 ile hüküm altına alınmıştır[206]. Buna göre taraflar dilerse sözleşmelerinde bir şekil zorunluluğu öngörebilir, dilerse herhangi bir şekle bağlı olmadan sözleşme yapabilirler[207]. Bunun yanı sıra, taraflar sözleşmenin içeriğini de serbestçe belirleyebilirler[208]. Kanunda düzenlenmiş sözleşme tipleri bulunmasına rağmen, sözleşme serbestisi ilkesi gereği taraflar bu içerikleri kabul edebilecekleri gibi kendi sözleşme içeriklerini de serbestçe oluşturabilirler[209]. Son olarak sözleşme özgürlüğünün bir diğer sonucu da tarafların sözleşmeyi diledikleri zaman sona erdirebilme veya içeriğini değiştirme hakkına sahip olmalarıdır[210].

Sözleşme özgürlüğü, sözleşme taraflarına sınırsız özgürlük alanı tanımamaktadır. Bireylerin sözleşme özgürlüğüne sahip olmaları, diğer birey ve toplumlara zarar verebilecek sözleşmeler düzenleyebilecekleri anlamına gelmemektedir. Bu nedenle sözleşme serbestisinin sınırlandırılması gereklidir. Aksi takdirde sözleşme içeriği güç dengesini bozabilir ve sözleşme dışı kişilere zarar verici düzenlemeler içeren sözleşmeler gündeme gelebilir[211]. Bu bağlamda hukukumuzda sözleşme özgürlüğü

[204] Yavuz/Acar/Özen, Özel Hükümler, s. 6; Oğuzman/Öz, s. 25; Eren, Genel Hükümler, s. 18.; Resuloğlu, s. 28, 29; Gümüş, Borçlar Genel, s. 204; Arat, s. 43, 44; Yüksekdağ, s. 18, 19; Yörük, s. 6; Zevkliler/Gökyayla, s. 8.
[205] Oğuzman/Öz, s. 25; Yavuz/Acar/Özen, Özel Hükümler, s. 7; Eren, Genel Hükümler, s. 18; Yörük, s. 7.
[206] Aytekin Ataay, *Borçlar Hukukunun Genel Teorisi*, Birinci Ayrım, (İstanbul: 1975) s. 236; Arat, s. 44; Eren, Genel Hükümler, s. 18; Yörük, s. 8.
[207] Arat, s. 44; Oğuzman/Öz, s. 25.
[208] Oğuzman/Öz, s. 25; Yavuz/Acar/Özen, Özel Hükümler, s. 7; Yüksekdağ, s. 20; Zevkliler/Göyayla, s. 8 vd; Arat, s. 44.
[209] Arat, s. 44; Şahin Akıncı, *Borçlar Hukuku Bilgisi, Genel Hükümler,* 3. Baskı, (Konya: Yetkin 2006), s. 13,14; Eren, Genel Hükümler, s. 18; Oğuzman/Öz, s. 25; Zevkliler/Gökyayla, s. 8 vd.; Faruk Acar, *Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-332),* 4. Bası, (İstanbul: Beta Yayınları, 2017), s. 31.
[210] Yavuz/Acar/Özen, Özel Hükümler, s. 7; Gümüş, Borçlar Genel, s. 210 vd.; Arat, s. 44, 45; Akıncı, Genel Hükümler, s. 14; Yüksekdağ, s. 21; Eren, Genel Hükümler, s. 18; Yörük, s. 9.
[211] Arat, s. 44.

mutlak bir hak değil sınırlı bir özgürlüktür[212]. Dolayısıyla Anayasamız ve kanunlarımızda (örneğin TBK m. 26, 27) sözleşme içeriğinin sınırları düzenlenmiştir[213].

Anayasa m. 13'e göre;

> Temel hak ve hürriyetler, özlerine dokunulmaksızın yalnızca Anayasanın ilgili maddelerinde belirtilen sebeplere bağlı olarak ve ancak kanunla sınırlanabilir. Bu sınırlamalar, Anayasanın sözüne ve ruhuna, demokratik toplum düzeninin ve lâik Cumhuriyetin gereklerine ve ölçülülük ilkesine aykırı olamaz[214].

Bu hüküm, mülkiyet hakkının Anayasa ile güvence altına alındığını ortaya koymakla birlikte, devletin bu hakkın kapsamını ve sınırlarını belirlerken sınırsız bir takdir yetkisine sahip olmadığını; aksine, bu yetkinin Anayasa'nın çizdiği çerçeve ile sınırlandığını ifade etmektedir[215]. Sözleşme serbestisi de Anayasa m. 48'de düzenlenmiş olup temel hak ve özgürlüklerden biri olarak kabul edilmiştir[216]. Bu doğrultuda TBK'da sözleşme serbestisi esas alınmış ancak sınırlandırma istisnai olarak düzenlenmiştir[217].

Türk Borçlar Kanunu m. 26'da yer alan *"Taraflar, bir sözleşmenin içeriğini kanunda öngörülen sınırlar içinde özgürce belirleyebilirler."* ifadesi, kanun koyucunun sözleşmenin içeriğini belirlemede tarafları sınırlandırarak sözleşme serbestisini kanundaki sınırlar çerçevesinde kabul ettiğini açıkça ortaya koymaktadır. Ayrıca TBK m. 27 ile *"Kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı veya konusu imkânsız olan sözleşmeler kesin olarak hükümsüzdür."* hükmüne yer verilmiştir. Bu düzenleme, sözleşme serbestisinin sınırlarını açık biçimde ortaya koymakta ve genel hükümlere ilişkin tipik bir örnek oluşturmaktadır[218].

---

[212] Oğuzman/Öz, s. 25; Arat, s. 45; Eren, Genel Hükümler, s. 17; Çindirli, s. 24; Hamdi Tamer İnal, *Borca Aykırılık ve Sonuçları* (İstanbul: Papatya Yayıncılık, 2008), s. 206; Resüloğlu, s. 30; Gümüş, Borçlar Genel, s. 204; Zevkliler/Gökyayla, s. 8.

[213] Gümüş, Borçlar Genel, s. 210; Eren, Genel Hükümler, s. 17; Arat, s. 45-47; Oğuzman/Öz, s. 25.

[214] Anayasa madde 13 için bkz. Türkiye Cumhuriyeti Anayasası**.** 1982. RG. 9 Kasım 1982, Sayı 17863 (Mükerrer).

[215] Emrah Kulaklı, "İmar Kısıtlılığı İle Arazi ve Arsa Düzenlemesinden Doğan Taşınmaz Mülkiyeti Kısıtlamaları", (Doktora Tezi, İstanbul Üniversitesi, 2014), s. 8.

[216] Arat, s. 45.

[217] Oğuzman/Öz, s. 25; Arat, s. 45.

[218] Gümüş, Borçlar Genel, s. 210 vd.; Yüksekdağ, s. 21; Eren, Genel Hükümler, s. 18; Arat, s. 45-50; Antalya, Cilt V, 1,1, s. 442; Necip Bilge*, Borçlar Hukuku, Özel Borç Münasebetleri,* Ankara 1971, s. 17-20; Necmettin Feyzi Feyzioğlu, *Borçlar Hukuku, İkinci Kısım, Akdin Muhtelif Nevileri*, C. 1, 4. Bası, (İstanbul, 1980), s. 6-7; Zevkliler/Gökyayla, s. 7.

Sözleşme özgürlüğü ilkesine getirilen sınırlandırmaların temel amacı sözleşmenin taraflarından güçsüz olanı korumak[219] olduğundan TBK dışındaki kanunlarda da koruyucu nitelikte sınırlamalar getirilmiştir. Bu duruma örnek olarak 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ve 4857 sayılı İş Kanunu gösterilebilir[220]. Ancak tüm bu düzenlemelere rağmen sözleşme özgürlüğü ilkesinin temel kural, sınırlamaların ise istisna olduğu unutulmamalıdır. Bu nedenle sözleşme özgürlüğüne yönelik müdahalelerin aşırı boyutlara ulaşmamasına özen gösterilmelidir[221].

### 3.1.2.2. Ahde Vefa İlkesi

Ahde vefa ilkesi, hukukun temel prensiplerinden biri olup Türk Borçlar Hukuku'nda da uygulama alanı bulmaktadır[222]. Literatürde *"pacta sunt servanda"* veya *"sözleşme ile bağlılık ilkesi"* olarak adlandırılan bu ilke, tarafların yapmış oldukları sözleşmelere sadık kalmasını ve bu sözleşmelerin hükümlerine uygun hareket etmesini esas alır[223]. Hukukun yanı sıra ekonomik ve toplumsal alanlarda da karşılık bulan bu ilke, bireylerin verdikleri sözleri yerine getirme yükümlülüğü üzerine inşa edilmiştir.

Ahde vefa ilkesinin kökeni Roma Hukuku'na dayanmaktadır[224]. Roma Hukuku'nda tarafların sözleşme yapma özgürlüğü esas alınmakla birlikte bir sözleşmenin kurulmasından sonra tarafların sözleşme hükümlerine sadakatle bağlı kalması gerektiği kabul edilmiştir.[225] Bu sadakat anlayışı ahde vefa ilkesini oluşturmuş ve sözleşmelerin hukuki güvence altına alınmasını sağlamıştır[226].

---

[219] Zevkliler/Gökyayla, s. 7 dipnot 4; Arat, s. 45.
[220] Arat, s. 45; Bischoff, s. 8.
[221] Resuloğlu, s. 30; Çindirli, s. 25.
[222] Mustafa Alper Gümüş, *Teorisiyle ve Yargıtay Uygulamasıyla Sözleşmenin Uyarlanması (TBK m. 138),* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2022), s. 1; Arat, s. 51; Yüksekdağ, s. 26; Resuloğlu, s. 30.
[223] Kanık, s. 950; Gümüş, Borçlar Genel, s. 885; Yüksekdağ, s. 26; Latif Tile, *Uyarlama Sebebi Olarak Aşırı İfa Güçlüğü* (Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2021), s. 6; Pierre Tercier, Pascal Pichonnaz ve H. Murat Develioğlu, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2020) s. 332; Elif Pak, *Türk Borçlar Kanunu'nda Aşırı İfa Güçlüğü (TBK md. 138)* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2020), s. 20, 21; Başak Baysal, *Sözleşmenin Uyarlanması* (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2020), s. 9; Yörük, s. 11.
[224] Tercier/Pichonnaz/Develioğlu, s. 333; Resuloğlu, s. 30; Arat, s. 51; Pak, s. 20; Yüksekdağ, s. 27; Tile, s. 16; Yörük, s. 11.
[225] Gümüş, Borçlar Genel, s. 885; Kanık, s. 950; Arat, s. 51; Akyol, s. 83; Resuloğlu, s. 31; Yörük, s. 11; Gümüş, Uyarlama, s. 1.
[226] Arat, s. 51; Yörük, s. 11.

Ahde vefa ilkesi, tarafların özgür iradeleriyle kurdukları sözleşmelere sıkı sıkıya bağlı kalmasını öngörür[227]. Bu ilkeye göre taraflar sözleşmenin kurulması anında belirlenen şartlara aynen uymakla yükümlüdür[228]. Şartların değişmesi durumunda dahi taraflar, sözleşme ile üstlendikleri yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır[229]. Anılan genel kuralın bir yansıması olarak, borçlu taraf sözleşme kurulduktan sonra artık bu sözleşmesel ilişki bakımından menfaatinin kalmadığını ileri sürerek üstlendiği edimi ifadan kaçınamaz. Hatta ifanın yerine getirilmesi borçlu açısından ekonomik yönden ağır sonuçlar doğuracak, hatta onu mali açıdan çöküşe sürükleyecek olsa dahi, sözleşmeden doğan yükümlülükler ifa edilmek zorundadır[230]. Bu bağlamda sözleşmenin yapıldığı şekliyle ifası esastır ve bu ilkenin korunması için devlet, tarafların yükümlülüklerini yerine getirmesini sağlamak amacıyla gerektiğinde zor kullanabilir. Bu da hukuk güvenliğinin sağlanması amacıyla önem arz etmektedir[231].

Ahde vefa ilkesine göre sözleşmenin kurulması esnasından borcun ifa edileceği zamana kadar olan süreçte meydana gelebilecek değişiklikleri tarafların öngörmesi ve menfaatlerini en iyi şekilde korumaları gerekmektedir[232]. Sözleşmenin tarafları yapmış oldukları sözleşmeyi irade serbestisi ile kurdukları için kurmuş oldukları sözleşmenin sonuçlarına da katlanmakla yükümlüdürler[233]. Dolayısıyla sözleşme kurulurken sözleşmenin tarafları her türlü olasılığı dikkate alarak hareket etmektedirler. Taraflar, sözleşme kurulurken muhtemel değişiklikler karşısında herhangi bir önlem almamış olsalar dahi, bu durumun doğuracağı hukuki ve ekonomik sonuçlara katlanmakla yükümlüdürler[234].

---

[227] Pak, s. 20; Yüksekdağ, s. 27; Arat, s. 51; Baysal, Uyarlama, s. 9.

[228] Gümüş, Borçlar Genel, s. 885; Yüksekdağ, s. 27; Tile, s. 16; Resuloğlu, s. 31; Çindirli, s. 25; Mehmet Köseoğlu, *Uluslararası Ticari Sözleşmelerde Mücbir Sebep ve Aşırı İfa Güçlüğü/Hardship Klozları, (*Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul: 2010), s. 111; Kanık, s. 950; Baysal, Uyarlama, s. 9.

[229] İbrahim Kaplan, *Hâkimin Sözleşmeye Müdahalesi*, Güncellenmiş 3. Baskı (Ankara: Yetkin Yayınları, 2013), s. 112; Arat, s. 51,52.

[230] Kemal Tahir Gürsoy, *Hususi Hukukda Clausula Rebus Sic Stantibus (Emprevizyon Nazariyesi)*, (Ankara: Güney Matbaacılık ve Gazetecilik, 1950) s. 7; Antalya, Gökhan. *Marmara Hukuku Yorumu Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Cilt: V/1-3, 2. Baskı (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2019), s. 305.

[231] Arat, s. 51; Pak, s. 20, 21; Kaplan, s. 112 vd; Ece Baş, "Satım Hukukunda Aynen İfa Talebinin Birincil Yaptırım Olması Sorunu," *Prof. Dr. Aydın Zevkliler'e Armağan, Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi* 8, Özel Sayı (2013): 623-656. s. 626 vd; Solene Rowen, *Remedies For Breach of Contract: A Comparative Analysis of the Protection of Performance* (Oxford: 2012), s. 17 vd.

[232] Kaplan, Müdahale, s. 112 vd; Arat, s. 52.

[233] Pak, s. 21; Arat, s. 51,52; Kaplan, Müdahale, s. 112 vd.

[234] Yörük, s. 11,12; Arat, s. 51,52; Pak, s. 21; Kaplan, Müdahale, s. 112 vd; Zahit İmre, *Türk Medeni Hukukuna Göre Hakimin İktisadi Meseleler Karşısında Durumu (Türk Medeni Kanunu'nun Değiştirilmesinde Zorunluluk Var Mıdır?)*, Prof. Dr. Fikret Arık'a Armağan (Ankara: Sevinç Matbaası, 1973), s. 155.

Ancak ahde vefa ilkesine sıkı sıkıya bağlı kalınması, uygulamada çeşitli sorunlara yol açabilmektedir[235]. Özellikle olağanüstü durumlarda sözleşme hükümlerinin katı bir şekilde uygulanması adaletsizliklere neden olabilmektedir. Örneğin, I. Dünya Savaşı sırasında ahde vefa ilkesinin katı uygulanması ekonomik ve sosyal sorunlar yaratmış, bu nedenle ilkenin esnetilmesi gerektiği anlaşılmıştır[236]. Zamanla sözleşme adaleti ve hakkaniyet ilkelerinin öncelik kazandığı durumlarda ahde vefa ilkesinin katı uygulanmasının yumuşatılması yönünde eğilimler ortaya çıkmıştır[237].

Hukukumuzda ahde vefa ilkesi esas alınmakla birlikte, bu ilkeye bazı istisnalar getirilmiştir[238]. TBK'da sözleşmeye bağlılık ilkesi temel bir kural olarak kabul edilmiş, ancak olağanüstü koşullarda bu kurala esneklik sağlayan hükümler düzenlenmiştir[239]. Bunlardan başlıcası TBK m. 138 hükmüdür. Anılan hüküm ile aşırı ifa güçlüğü nedeniyle sözleşmenin uyarlanmasına imkân tanınmıştır. Bu düzenleme, ahde vefa ilkesinin mutlak uygulanmasının yaratabileceği riskleri azaltmayı amaçlamaktadır[240].

Özellikle doğal afet, salgın, savaş gibi olağanüstü durumlar, taraflar arasındaki dengeyi bozarak bir tarafa aşırı yük getirebilir[241]. Böyle durumlarda, sözleşmenin uyarlanması veya sonlandırılması gerekebilir. Bu tür müdahaleler, tarafların sözleşmeye sadık kalmasını sağlarken yeni koşullara uygun çözümler geliştirilmesini de mümkün kılar. Böylelikle, sözleşmenin asıl amacına uygun bir denge sağlanmış olur.

Sözleşmeye bağlılık ilkesi ile sözleşmenin uyarlanması arasındaki ilişki, doktrin tarafından farklı açılardan yorumlanmaktadır. Bazı yazarlar, bu iki kavramın birbiriyle çelişmediğini ve aksine birbirini tamamladığını savunmaktadır[242]. Diğer bir görüşe

---

[235] Arat, s. 52; Pak, s. 21.
[236] Akyol, Dürüstlük, s. 83 vd; Arat, s. 52; Resuloğlu, s. 31; Yörük, s. 11,12.
[237] Arat, s. 52; Yörük, s. 13.
[238] Kanık, s. 950; Arat, s. 52; Resuloğlu, s. 31, 32; Pak, s. 22.
[239] Pak, s. 22; Kanık, s. 950; Arat, s. 52; Resuloğlu, s. 31, 32.
[240] Örneğin, TBK m. 310 "Sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan herhangi bir sebeple el değiştirirse, yeni malik kira sözleşmesinin tarafı olur. Kamulaştırmaya ilişkin hükümler saklıdır."
[241] Dural/Sarı, Temel Kavramlar, s. 254-255; Eren, Genel Hükümler, s. 543; Pak, s. 21,22; Çindirli, s. 28.
[242] Pak, s. 21; Seçkin Topuz, "Sözleşmenin İçeriğine Müdahalenin Sözleşmeye Bağlılık İlkesine Aykırılık Oluşturup Oluşturmadığı Sorunu," *SÜHFD* 19, no. 2 (2011): 283-295, s. 290-291; Çindirli, s. 29. Baysal, Uyarlama, s. 16; Dieter Medicus, "Vertragsauslegung und Geschäftsgrundlage," in *Festschrift für Werner FLUME zum 70. Geburtstag*, Bd. 1, 629-631 (Köln: 1978), s. 631.

göre ise sözleşmenin uyarlanması, sözleşmeye bağlılık ilkesinin bir istisnası olarak değerlendirilmelidir[243]. Bu bağlamda *Pak,* sözleşmeye bağlılık ilkesinin dürüstlük ilkesiyle çeliştiği durumlarda uyarlamanın kaçınılmaz hâle geldiğini belirtmektedir[244]. *Eren ve Dönmez* ise uyarlamanın, ahde vefa ilkesini sınırlayarak taraflar arasında değişen koşullara uyum sağlayacak esneklik oluşturmayı amaçladığını ifade etmektedir[245]. Dolayısıyla, sözleşmeye bağlılık ilkesi esas alınmakla birlikte, olağanüstü durumlarda hakkaniyet ve adaletin korunabilmesi için uyarlamanın uygulanmasını hukuk düzeni açısından bir gereklilik olarak değerlendirmek mümkündür.

Günümüz koşullarında, ahde vefa ilkesinin her somut olaya mutlak şekilde uygulanması, konumuz olan kira sözleşmesinin kurulduğu andaki taraf iradelerine katı bir biçimde bağlı kalınması, her zaman isabetli bir yaklaşım olmayabilir. Zira kira ilişkileri, niteliği gereği süreklilik arz etmekte ve tarafların edimlerinin ifası uzun bir zaman dilimine yayılmaktadır. Bu süre içerisinde ekonomik dengelerde, toplumsal koşullarda veya hukuki düzenlemelerde meydana gelen olağanüstü değişiklikler, kira bedelinin başlangıçtaki koşullar çerçevesinde aynen ifasının kiracı açısından ağır, hatta katlanılamaz sonuçlar doğurmasına yol açabilir[246]. Buna karşılık aynı durum, kiraya verenin olağanüstü ölçüde avantajlı bir konuma gelmesine sebebiyet verebilir. Böyle bir durum, hukuki güven ile sözleşme adaleti arasında ciddi bir uyumsuzluk yaratır. İşte bu uyumsuzluğun giderilebilmesi, ancak kira sözleşmesinin değişen koşullara uyarlanması yoluyla mümkün olabilir. Böylelikle, ahde vefa ilkesinin mutlak uygulanması nedeniyle kiraya veren ve kiracının aşırı derecede mağdur olmasının önüne geçilecek; taraflar arasındaki menfaat dengesi, dürüstlük kuralı ve hakkaniyet ilkesiyle uyumlu bir biçimde korunabilecektir[247].

---

[243] Topuz, s. 288-290; Çindirli, s. 29; Hacı Kara, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Getirdiği Düzenlemeler," *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, sayı 107 (Temmuz-Ağustos 2013), s. 353 vd.; Gülmelehat Doğan, "Aşırı İfa Güçlüğü Nedeniyle Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması," *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, sayı 111 (2014): 9-34, s. 11; Wilhelm Haarmann, *Wegfall der Geschäftsgrundlage bei Dauerrechtsverhältnissen* (Berlin: Duncker & Humblot, 1979), s. 35, 46, 49.

[244] Pak, s. 22; Hannes Rösler, "Alman ve Uluslararası Sözleşme Hukukunda Değişen ve Öngörülemeyen Koşullar," çev. Tülay Aydın Ünver, *Journal of Istanbul University Law Faculty* 66, no. 1 (2010): 353–356, s. 355.

[245] Fikret Eren ve Ünsal Dönmez, *Eren Borçlar Hukuku Şerhi Cilt III (m. 83-206),* (Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2022), s. 2582,2583.

[246] Kaplan, Müdahale, s. 112,113; Yeşim Gülekli, "Aşırı İfa Güçlüğü ve Alacaklının Tasarrufunun Boşa Çıkması Halinde İşlem Temelinin Çökmesi Öğretisi", *Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi,* C. 15, S. 18, (1989-1990), s. 43

[247] Gürsoy, Müdahale, s. 10; Arat, s. 52.

### 3.1.3. Teoriler

Doktrinde geliştirilen uyarlama teorileri, sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin hukuki çerçevenin şekillenmesinde önemli rol oynamıştır. Bu teoriler, sözleşmelerin değişen koşullara uyarlanması sürecinde hukuki çerçevenin oluşmasına önemli katkılar sağlamıştır. Bu bağlamda, uyarlama yargılamasına etki eden üç temel teori aşağıda detaylı bir şekilde ele alınacaktır[248].

#### 3.1.3.1. Clausula Rebus Sic Stantibus Teorisi

Günümüzde sözleşmelerin uyarlanması denildiğinde en çok atıfta bulunulan ve temel alınan teori *Clausula Rebus Sic Stantibus* ilkesidir[249]. *Clausula Rebus Sic Stantibus* teorisi, sözleşmenin kurulduğu esnadaki hâl ve şartların değişmeyeceği varsayımına dayanmaktadır[250]. Bu ilkenin temel kuralı, "*Ommis convantio interpretatur rebus sic stantibus"* ifadesiyle özetlenebilir; yani her sözleşme, kurulduğu andaki koşulların devam etmesi şartıyla geçerliliğini korur[251]. *Pak, Clausula Rebus Sic Stantibus*'u *"sözleşmenin geçerliliği kurulduğu andaki şartlara bağlıdır kaydı"* şeklinde tanımlamıştır[252]. Bu teoriye göre sözleşme anındaki mevcut şartların değişmeyeceği varsayımı ile sözleşme yapılır, eğer sözleşmenin kurulması anındaki şartlarda esaslı bir değişiklik söz konusu olur ise artık taraflar sözleşme ile bağlı kalmayacaklardır[253].

---

[248] Diğer teorilere ve tarihsel gelişmelere ilişkin daha detaylı bilgi almak için bkz. Baysal, Uyarlama, s. 34 vd.
[249] Baysal, Uyarlama, s. 36.
[250] Clausula Rebus Sic Stantibus ilkesi, Latince kökenli bir ifade olup, "koşullar değişmediği sürece, hukuki işlemlerdeki düzenlemelere riayet edilmelidir" anlamına gelmektedir. Özlem Söğütlü, *Roma Özel Hukuku Ders Kitabı,* 3. Bası, (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2022), s. 474; Belgin Erdoğmuş, *Hukukta Latince Terimler Özlü Sözler,* (İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, 2004), s. 22; Arat, s. 52; Pak, s. 22. YHGK T. 07.05.2003, E.2003/13-332, K.2003/340 ilamında "Beklenmeyen hal (Emprevizyon) kuramının açıklanması şöyle yapılmaktadır. "Akit yapıldığı sırada mevcut bulunan şartlar önemli surette değişmişse taraflar akide bağlı olmamalıdır. Buna "Clausula Rebus Sic Stantibus" (Beklenmeyen Hal Şartı) denmektedir. Bu görüş öğretide "Emprevizyon Teorisi" adıyla anılmaktadır. Öğretide sözleşmenin yapıldığı zamandaki durumların değişmemesi, sözleşmenin örtülü (zımni) şartıyla yapıldığı varsayılır." (Legalbank, E.T. 10.04.2025.)
[251] Baysal, Uyarlama, s. 37; Pak, s. 22; Arat, s. 52; Yörük, s. 14.
[252] Pak, s. 23; Benzer şekilde tanımlar için bkz. Baysal, Uyarlama, s. 40; Hasan Erman, *İstisna Sözleşmesinde Beklenilmeyen Haller* (BK. 365/2) (İstanbul: Fakülteler Matbaası, 1979), s. 33; Charles Besson, *La Force Obligatoire du Contrat et ses Changments dans ses Circonstances* (Yverdon: Imprimerie Henri Cornaz, 1955) s. 61; Arat, s. 52.
[253] Gürsoy, Clausula, s. 11; Pak, s. 23.

Bu ilke, modern uyarlama teorilerinin tarihsel dayanağını oluşturmakla[254] birlikte sözleşme hukukunun değişen koşullara uyum sağlamasına olanak tanıyan önemli bir prensip olarak kabul edilmektedir[255]. İlk olarak Katolik Kilisesi'nin doktrinlerinde ve Roma felsefesinde tartışılan bu ilke, daha sonraki dönemlerde özellikle postglossatörler tarafından detaylandırılmış ve hukukun evrensel ilkeleri arasında yer alacak şekilde geliştirilmiştir[256]. Bu süreç, sözleşmelerin değişen koşullara uyarlanmasının teorik altyapısını oluşturmuştur.

16. yüzyıldan itibaren *Clausula Rebus Sic Stantibus* kavramı, daha geniş bir uygulama alanına kavuşarak sınırlı bir ilke olmaktan çıkmış ve genelleşme eğilimi göstermiştir[257]. Örneğin *Aquinolu Thomas,* bu teorinin yumuşatılması gerektiğini *"Sözünü tutmayan kişi, eğer söz verirken haklı nedenlerin varlığını dikkate alarak söz vermiş ise sözünü tutmamış sayılmaz; sözünü tutmaması, şartların değişmesine bağlı ise sözüne de sadakatsiz de sayılmaz*[258]" sözleri ile savunmuştur[259]. Yine bu teorinin genişlemesi yönünde ise Pandekt hukukçularından *Jason de Maynor,* bu kavramı yalnızca sözleşme hukuku ile sınırlı tutmamış; vasiyetnameler, yeminler, kanunlar ve imtiyazlar gibi farklı hukuki işlemlere de uygulamıştır[260]. Onu takip eden diğer Pandekt hukukçuları ise bu teoriyi daha da geliştirerek ayrıntılı bir şekilde açıklamış ve hukuk doktrininde önemli bir yere taşımıştır[261].

17. ve 18. yüzyıllarda *Clausula Rebus Sic Stantibus* teorisinin uygulama alanı genişlemiş ve bazı 18. yüzyıl Alman kanunlaştırmalarında yasal bir hüküm olarak yer almıştır[262]. Alman hukukunda, bu teorinin bir sonucu olarak ortaya çıkan büyük

[254] Baysal, Uyarlama, s. 36.
[255] Gümüş, Borçlar Genel, s. 885; Yüksekdağ, s. 55; Tile, s. 37; Resuloğlu, s. 32, 33.
[256] Arat, s. 52; Baysal, Uyarlama, s. 37; Ralf Köbler, *Die clausula rebus sic stantibus als allgemeiner Rechtsgrundsatz* (Tübingen, 1991), s. 24-40; Haarman, s. 21.
[257] Arat, s. 52,53; Köbler, s. 30.
[258] Köbler, s. 29.
[259] Baysal, Uyarlama, s. 37.
[260] Bischoff, s. 175; Köbler, s. 30; Arat, s. 53.
[261] Köbler, s. 30; Arat, s. 52,53; Baysal, Uyarlama, s. 37.
[262] Arat, s. 53; Çindirli, s. 30; Köbler, s. 31. vd; Bischoff, s. 175; Baysal, Uyarlama, s. 37 vd; Clausula rebus sic stantibus teorisi, özel hukuk alanında 1794 tarihli Prusya Kanunu ve 1796 tarihli Bavyera Kanunu gibi düzenlemelerde etkisini göstermiştir. Teori yalnızca özel hukukla sınırlı kalmamış, özellikle devletler genel hukukunda önemli bir etki alanı bulmuştur. Nitekim uluslararası hukukta sözleşmelerin değişen koşullara uyarlanmasına ilişkin yaklaşım, günümüzde dahi etkisini sürdürmekte olup bunun en belirgin yansımalarından biri 1969 tarihli Viyana Andlaşmalar Hukuku Sözleşmesi'nin 62. maddesinde görülebilmektedir. Madde metni; "1. Andlaşmanın akdedilmesi sırasında mevcut olan şartlarda meydana gelen taraflarca öngörülmeyen esaslı bir değişikliğe, aşağıdaki şartlar yerine gelmedikçe, andlaşmayı sona erdirme veya andlaşmadan çekilme için bir gerekçe olarak başvurulamaz;

kodifikasyon hareketinin ürünü olan 1756 tarihli *Codex Maximilianeus Bavaricus Civilis, Clausula Rebus Sic Stantibus* ilkesini tanıyan ilk modern Avrupa Medeni Kanun'u olarak kabul edilmiş; bu kanunda, tüm sözleşmelerin zımnen bu ilkeyi içerdiği belirtilmiştir[263]. Ancak bu dönemde doğal hukuk doktrini, bu teoriyi hukuk güvenliğini zedelediği gerekçesiyle eleştirmiştir. Bu eleştirilere göre *Clausula Rebus Sic Stantibus,* yalnızca sözleşme hukukunda ve değişen koşulların taraflardan biri için haksız ve aşırı bir yük oluşturduğu durumlarda uygulanmalıdır[264]. 18. yüzyılın sonları ve 19. yüzyılda ise bu eleştirilerin artmasıyla birlikte teori popülerliğini yitirmiş, doktrin ve yargı kararlarında sözleşmelerde örtülü şart olarak *clausula* fikri reddedilmiştir[265].

I. Dünya Savaşı sırasında ahde vefa ilkesinin katı şekilde uygulanması, sözleşme tarafları arasındaki ekonomik dengesizlikleri artırmıştır[266]. Savaşın getirdiği ekonomik ve toplumsal koşullar nedeniyle tarafların sözleşme yükümlülüklerini yerine getirmesi çoğu durumda imkânsız hâle gelmiş veya bir taraf için aşırı yük oluşturmuştur. Bu durum, uzun süredir unutulmuş olan *Clausula Rebus Sic Stantibus* teorisini yeniden gündeme taşımış ve sözleşme hukukunda değişen koşullara uyum sağlama ihtiyacını ön plana çıkartmıştır[267]. Teori, adaletin ve hakkaniyetin korunması amacıyla sözleşmelerin yeni koşullara göre uyarlanmasını veya sonlandırılmasını mümkün kılan bir yaklaşım olarak yeniden tartışılmaya başlanmıştır.

*Clausula rebus sic stantibus* teorisi, doktrinde hem dar hem de geniş anlamda ele alınmıştır[268]. Dar anlamda *clausula rebus sic stantibus* teorisi, ifayı güçleştiren beklenmedik hâllere ilişkin görüşlerden özellikle örtülü şart teorisine dayanır[269]. Buna

---

a- bu şartların mevcudiyeti, tarafların andlaşma ile bağlanma rızalarının esaslı bir temelini teşkil etmedikçe ve b- değişiklik andlaşmaya göre hala icra edilecek yükümlülüklerin kapsamını köklü bir şekilde değiştirme etkisini haiz olmadıkça." (Madde metni çevirisi için bkz. Aslan Gündüz, *Milletlerarası Hukuk: Temel Belgeler, Örnek Kararlar,* 5. baskı (İstanbul: Beta Yayınları, 2003), s. 200.

[263] Baysal, Uyarlama, s. 38; Selin Gülbahar Süzgün, *Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması*, yüksek lisans tezi (Ankara: Ankara Üniversitesi, 2018), s. 10 vd.

[264] Arat, s. 53; Clausula ilkesinin genişletilmesini eleştiren bu görüşleri savunan yazarlardan en önemlileri olan Cocceji, Grotius ve Pufandorf'un fikirleri için bkz. Köbler, s. 29-34.

[265] Baysal, Uyarlama, s. 39; Arat, s. 53; Köbler, s. 89.

[266] Arat, s. 53; Köbler, s. 89.

[267] Yörük, s. 14; Arat, s. 53; Köbler, s. 89.

[268] Mustafa Dural, *Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İmkânsızlık* (İstanbul: Fakülteler, 1976), s. 29; Erman, s. 33; Pak, s. 23; Resuloğlu, s. 33; Arat, s. 54; Baysal, Uyarlama, s. 40; Yörük, s. 14; Kanık, s. 951; Gümüş, Borçlar Genel, s. 885; Yüksekdağ, s. 55,56.

[269] Gümüş, Borçlar Genel, s. 885; Pak, s. 23, 25; Resuloğlu, s. 33; Baysal, Uyarlama, s. 40; Arat, s. 54; Yörük, s. 14; Erman, s. 33; Dural, İmkânsızlık, s. 29; Görmez, s. 138.

göre taraflar, sözleşmeyi akdederken mevcut koşulların değişmeyeceğini zımnen kabul etmiş sayılır. Diğer bir deyişle, örtülü şart, sözleşmenin kurulması anında mevcut bulunan ekonomik, sosyal ve siyasi koşullar ile sözleşmenin ifasını önemli ölçüde etkileyebilecek diğer hususların değişmeyeceğine dair taraflarca zımnen kabul edilen hükmü ifade eder[270]. Eğer sözleşmenin kurulduğu andaki şartlar esaslı biçimde değişirse, taraflar bu örtülü şarta dayanarak sözleşmenin sona ermesini talep edebileceklerdir. Geniş anlamda ise teori, ifayı güçleştiren tüm olağanüstü ve beklenmedik hâlleri kapsamaktadır[271]. Bu kapsamda ekonomik, sosyal, siyasi ve diğer beklenmedik durumlar, sözleşmenin devamını güçleştiren tüm hâller geniş anlamda değerlendirilebilir. Ancak bu teorinin uygulanabilmesi için bazı koşulların gerçekleşmesi gerekir. Öncelikle meydana gelen değişiklik olağanüstü ve objektif olmalı, ayrıca tarafların edimleri arasındaki dengeyi aşırı ve açık biçimde bozmalıdır. Bunun yanında sözleşmede veya kanunda böyle bir duruma ilişkin özel bir hüküm bulunmamalı, değişiklik tarafın kusurundan kaynaklanmamalı, edimler henüz ifa edilmemiş olmalı ve olay taraflarca öngörülemez nitelikte bulunmalıdır.

*Clausula Rebus Sic Stantibus* teorisi, dar anlamdaki tanımlarında birçok eleştiriye maruz kalmıştır[272]. Bu eleştiriler, teorinin hangi değişikliklerin zımni şart olarak kabul edilip sözleşmeyi sona erdireceğine dair net bir çerçeve sunmamasına ve sözleşmeye bağlılık ilkesini zayıflatarak hukuki güvenliği tehlikeye atma ihtimaline odaklanmaktadır[273]. Tarafların öngöremedikleri bir durumu ortak iradeleriyle kabul etmeleri mümkün değildir. Bu durumun gerçekleşebilmesi için tarafların *"öngörülemeyeni öngörmüş"* olduklarının varsayılması gerekir ki bu varsayım, teorinin temel amacını zayıflatmaktadır[274]. Bu nedenlerle doktrinde sözleşmeye bağlılık ilkesi daha güçlü bir şekilde savunulmuştur[275]. *Clausula Rebus Sic Stantibus* teorisini destekleyenler, sözleşmeye bağlılık ilkesinin korunması gerektiğini de vurgulamaktadır[276]. Bu durum, bir çelişki gibi görünmekle birlikte bireylerin özgür iradelerine verilen önemin bir yansıması olarak açıklanabilir. Ayrıca teorinin yalnızca

[270] Yörük, s. 15.
[271] Pak, s. 23; Resuloğlu, s. 33; Baysal, Uyarlama, s. 40; Arat, s. 54; Yörük, s. 14; Erman, s. 33; Görmez, s. 138.
[272] Arat, s. 54; Resuloğlu, s. 33; Baysal, Uyarlama, s. 40.
[273] Resuloğlu, s. 33; Baysal, Uyarlama, s. 40; Arat, s. 54; Pak, s. 26; Çindirli, s. 32.
[274] Baysal, Uyarlama, s. 40.
[275] Arat, s. 53.
[276] Baysal, Uyarlama, s. 40.

uzun süreli ve karşılıklı borç doğuran sözleşmelerde uygulanması gerektiği görüşü de eleştirilmiş ve teorinin kapsamının daha net tanımlanması gerektiği vurgulanmıştır[277].

*Clausula Rebus Sic Stantibus*, sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması suretiyle sözleşme adaletinin sağlanması bakımından yetersiz kaldığını belirtmek gerekir. Zira dar anlamıyla *Clausula Rebus Sic Stantibus'ta* taraf iradesi esas alınmakta; taraflar sözleşmeyi akdederken değişen koşullara ilişkin herhangi bir düzenleme öngörmemişlerse, sözleşmenin sona erdirilmesi imkânı bulunmamaktadır[278]. Bu teori uyarınca, değişen koşullara rağmen edimini ifa etmekle yükümlü olan tarafın, ağır ekonomik sıkıntıya düşmesi halinde sözleşmeyi sona erdirerek bu durumdan kurtulması amaçlanmaktadır[279]. Ne var ki, yalnızca sözleşmenin ortadan kaldırılması yoluyla borçlunun ekonomik sıkıntılarının giderilmesi, sözleşme adaletini tam anlamıyla tesis eden bir çözüm olarak değerlendirilemez. Zira sözleşme adaletinin sağlanmasında asıl önem taşıyan husus, sözleşmenin tamamen sona erdirilmesi değil, değişen koşullara uyarlanarak devam ettirilmesidir.

Günümüzde *Clausula Rebus Sic Stantibus,* sözleşmelerin değişen koşullara uygun hâle getirilmesini ifade eden bir ilke olarak kabul edilmektedir[280]. Her ne kadar modern uyarlama teorileri bu ilkeye kıyasla daha kapsamlı ve gelişmiş bir yapı arz etse de, söz konusu ilke uyarlama kavramının tarihsel temelini oluşturmaya devam etmektedir. Türk hukukunda, dar anlamda her sözleşmeye zımni olarak uygulanmayan *Clausula Rebus Sic Stantibus* teorisi, geniş anlamda beklenmeyen hâlleri kapsayacak şekilde hem doktrinde hem de yargı kararlarında kabul görmüştür[281].

---

[277] Dural, s. 215; Çindirli, s. 32; Arat, s. 53.
[278] Gürsoy, s. 13; Arat, s. 55.
[279] Arat, s. 55.
[280] Pak, s. 23; Ancak *Baysal'*a göre sözleşmenin değişen koşullara uyarlanmasında birçok ülkede *Clausula Rebus Sic Stantibus* teorisi altında incelense de bu terim ile bahsedilen teorinin kapsamı farklı olduğunu savunmaktadır. (Baysal, Uyarlama, s. 40).
[281] Arat, s. 55-56; Çindirli, s. 30; Celal Ülgen, *Dövizle Borçlananlar İçin Uyarlama Davaları* (İstanbul: Akademik Düzey Yayınları, 2001), s. 7; YHGK, T. 7.5.2003, E. 13-332, K. 340 sayılı kararı: "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." (Yargitay Karar Arama, E.T. 14.10.2024).

*Clausula Rebus Sic Stantibus* teorisi, sözleşmenin yapılmasından sonra meydana gelen koşul değişikliklerine bağlı olarak sözleşmenin değişebileceğini ifade eder[282]. Türk hukukunda bu teori, sözleşme uyarlaması kavramıyla benzerlik gösterse de farklı yönleri bulunmaktadır[283]. İki kavram arasındaki temel fark, koşulların değişmesi durumunda sözleşmenin akıbetine ilişkindir. Teoriye göre, değişen koşullar nedeniyle sözleşmenin sona ermesi gerekebilir; ancak uyarlamada öncelikli amaç, mümkünse sözleşmenin yeni koşullara uyarlanarak devam etmesini sağlamaktır. Ancak sözleşmenin devamı mümkün değilse tarafların talebi üzerine hâkim sözleşmeyi sona erdirebilir. Bu ayrım, teorinin ve uyarlama kavramının hukuk uygulamasındaki farklı yaklaşımlarını ortaya koyar.

Bir borcun sona ermesi genellikle ifa yoluyla gerçekleşir ve sözleşmelerin sona ermesine ilişkin diğer durumlar kanunda açıkça belirtilmiştir. Ancak *Clausula Rebus Sic Stantibus* teorisi, kanunda düzenlenmemiş bir sona erme durumu ortaya çıkarmaktadır[284]. Bununla birlikte hakkaniyete uygun olan yaklaşım, sözleşmenin değişen koşullara uyarlanarak devam ettirilmesidir. Günümüzde bu teori bazı açılardan eleştirilse de sözleşme uyarlama teorilerinin gelişiminde önemli bir rol oynamıştır[285].

### 3.1.3.2. Emprevizyon Teorisi

Fransız hukukunda ahde vefa ilkesinin katı bir şekilde uygulanması[286], hâkimlerin sözleşmelere müdahalesine karşı temkinli bir yaklaşımı beraberinde getirmiştir[287]. Genel prensip olarak hâkim, yalnızca kanun koyucunun açıkça yetki tanıdığı durumlarda sözleşme hükümlerine müdahale edebilir. Bununla birlikte zamanla değişen koşulların taraflar arasındaki edim dengesini bozduğu durumlarda bu dengenin yeniden sağlanmasının mümkün olup olmayacağı Fransız hukuk doktrininde tartışılmaya başlanmıştır[288]. Bu kapsamda, *"emprevizyon teorisi"* çerçevesinde değişen

[282] Gümüş, Borçlar Genel, s. 885; Arat, s. 52; Yüksekdağ, s. 55,56; Pak, s. 23.
[283] Baysal, Uyarlama, s. 40; Çindirli, s. 31; Mehmet Tezcan, *"Clausula Rebus Sic Stantibus İlkesi ve Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması",* yayımlanmamış yüksek lisans tezi (Ankara: Ankara Üniversitesi, 2004), s. 15.
[284] Arat, s. 55; Çindirli, s. 32.
[285] Baysal, Uyarlama, s. 40; Arat, s. 55. Konuya ilişkin daha önce bahsettiğimiz YHGK, T. 7.5.2003, E. 2003/13-332, K. 2003/340 sayılı ilam ( Yargitay Karar Arama , E. T. 20.02.2025)
[286] Fransız MK m. 1103 "Hukuka uygun olarak kurulmuş anlaşmalar, taraflar arasında kanun hükmündedir." bkz. Baysal, Uyarlama, s. 60; Yüksekdağ, s. 56.
[287] Resuloğlu, s. 41; Baysal, Uyarlama, s. 60; Çindirli, s. 42.
[288] Baysal, Uyarlama, s. 60.

koşullar nedeniyle bozulan sözleşme dengesi için çözüm yolları aranmış ve sözleşmelerin hakkaniyet temelinde uyarlanması konusu gündeme gelmiştir[289].

Emprevizyon teorisi, öngörülemeyen ve tarafların iradesi dışında gelişen değişikliklerin sözleşme dengesini ağır biçimde bozması hâlinde uyarlama yapılabileceğini öngörmektedir. Ancak bu teori, Fransız hukukunda sözleşmenin ifasından kaçınma imkânı tanıdığı ve hâkimin sözleşmeye müdahalesinin hukuki güvenliği zedeleyebileceği endişesiyle eleştirilmiştir[290]. 1876 tarihli *Canal de Craponne* davasında[291] mahkeme, artan masrafları gerekçe göstererek sözleşmeye müdahale edilmesini reddetmiş ve sözleşme serbestisi ile ahde vefa ilkesinin üstünlüğünü vurgulamıştır. Mahkeme, değişen şartlara rağmen tarafların irade özerkliğine ve sözleşme ile üstlenilen yükümlülüklere saygı gösterilmesi gerektiğine hükmetmiştir[292]. Bu karar, Fransız hukukunda ahde vefa ilkesinin üstünlüğünü ve hâkimin sözleşmelere müdahalesine karşı mesafeli yaklaşımı ortaya koymaktadır.

Fransa'da meydana gelen büyük ekonomik krizlerin ardından sözleşmelerin uyarlanması meselesi doktrinde yoğun bir şekilde tartışılmıştır[293]. Bu tartışmalar uzun süre doktrinde yer alsa da mahkeme kararlarına doğrudan yansımamış ve emprevizyon teorisi, ancak 2016 yılında yasal çerçeveye kavuşmuştur[294]. 2016 yılında gerçekleştirilen hukuki reform ile Fransız Medeni Kanunu'nun 1195. maddesi değiştirilerek değişen koşullar karşısında sözleşmenin yeniden müzakere edilmesi ve taraflar arasında anlaşma sağlanamaması durumunda hâkimin sözleşmeyi uyarlayabilmesi veya gerektiğinde sona erdirebilmesi düzenlenmiştir[295]. Bu reform,

[289] Yüksekdağ, s. 56; Baysal, Uyarlama, s. 60.
[290] Baysal, Uyarlama, s. 60, 57; Çindirli, s. 43.
[291] Cass. Civ. 6/3/1876, De Gelliffet v. Commune de Pelissanne, D. 1876 I, 193, note Giboult, Grands arrets, N. 163.
[292] Baysal, Uyarlama, s. 60.
[293] Ayrıntılı bilgi için bkz. Yüksekdağ, s. 56; Baysal, Uyarlama, s. 61 vd.
[294] Baysal, Uyarlama, s. 61.
[295] Madde metni: "Sözleşmenin kuruluşu esnasında öngörülemez bir durum değişikliği borcun ifasını sözleşmede bunun riskini üstlenmemiş taraf için aşırı derecede güçleştirir ise, bu kişi sözleşmenin diğer tarafından sözleşmenin yeniden müzakeresini talep edebilir. Yeniden müzakere esnasında borcun ifasına devam edilir. Yeniden müzakere talebinin reddi veya başarısızlığa uğraması durumunda, taraflar sözleşmeyi belirledikleri tarih ve şartlarla sonlandırabilir veya ortak bir kararla hâkimden sözleşmenin uyarlanmasını talep edebilir. Makul bir süre içerisinde bu konuda ortak bir karara varılamazsa, taraflardan birinin talebi üzerine, hâkim belirlediği tarih ve şartlarla sözleşmeyi uyarlayabilir veya sonlandırabilir." (Madde metni için bkz. Baysal, Uyarlama, s. 62.)

Fransız hukukunda sözleşme uyarlaması kavramının yasal bir çerçeveye oturtulmasını sağlamış ve sözleşme adaletine ilişkin önemli bir adım atılmıştır.

### 3.1.3.3. İşlem Temelinin Çökmesi Teorisi

Taraflardan birinin, doğruluğundan emin olduğu için sözleşmeye ayrıca bir koşul olarak yansıtmadığı varsayımlar, karşı tarafça biliniyor veya bilinmesi gerekiyorsa, bu varsayımların sözleşmenin işlem temelini (Geschäftsgrundlage) oluşturduğu kabul edilmektedir[296]. Başka bir ifade ile işlem temeli, sözleşmenin kurulması ve devamındaki süre zarfında hâl ve şartlara ilişkin tasavvurlardır[297]. İşlem temelinin çökmesi teorisi, 20. yüzyılın başlarında *Oertmann* tarafından ortaya atılmış ve hukuki alanda kullanılmaya başlanmıştır[298]. Bu teori, Almanya'da kabul görmeyen *Windscheid'in "kurucu şart"* (*voraussetzung*)[299] teorisinin geliştirilmiş bir versiyonuna dayanmaktadır[300].

Doktrinde işlem temelinin çökmesi sonucunda sözleşmenin uyarlanmasından ne anlaşılması gerektiği tarih boyunca farklı şekillerde ifade edilmektedir. Örneğin, *Kegel'e* göre, işlem temelinin ciddi bir şekilde çökmesine neden olan olayların varlığı hâlinde sözleşmelerin uyarlanması mümkündür[301].

---

[296] Erzan Erzurumluoğlu, *Türk-İsviçre Borçlar Hukuku Sistemine Göre Borçluya Yüklenemeyen Nedenlerden Dolayı Edimin Yerine Getirilememesi,* (Ankara: Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Yayınları, 1970), s. 57; Gümüş, Uyarlama, s. 18; Tile, s. 65, 66; Gürsoy, s. 17; Baysal, Uyarlama, s. 232; Gümüş, Borçlar Genel, s. 886.

[297] Pak, s. 32; Resuloğlu, s. 35, 36.

[298] Gürsoy, s. 18; Baysal, Uyarlama, s. 42; Arat, s. 58; Paul Oertmann, *Geschäftsgrundlage: Ein neuer Rechtsbegriff* (Leipzig: Deichert, 1921); Arat, s. 58; Pak, s. 32; Gülekli, s. 58; Resuloğlu, s. 35.

[299] Voraussetzung Teorisi**,** Türk borçlar hukuku öğretisinde farklı şekillerde Türkçe'ye çevrilmiş bir kavram olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu noktada, kavramın "kurucu şart" şeklinde çevrilmesinin en uygun karşılık olduğu kanaatindeyiz. Zira "Voraussetzung" terimi, hem İngilizce hem de Türkçe'de esas itibarıyla "şart" ya da "koşul" anlamına gelmektedir, bu ifadeyi benimseyenler için bkz. Akyol, s. 79; Arat, s. 56. Öğretide bunun dışında "tasavvur", "kayıt" veya "varsayım" gibi farklı çeviri önerilerine de rastlanmaktadır, bu çevirler için bkz. Seyfullah Edis, *Türk-İsviçre Borçlar Hukuku Sistemine Göre Akdin Lüzumlu Vasıflarında Hata* (Ankara: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1973), s. 22; İsmet Sungurbey, *Medeni Hukuk Eleştirileri* (İstanbul: İstanbul Üniversitesi Yayınları, 1963), s. 26.

[300] Baysal, Uyarlama, s. 42: Oermann, s. 1; Arat, s. 58; Resuloğlu, s. 35; Gürsoy, s. 14.

[301] Daha detaylı bilgi için bkz. Baysal, Uyarlama, s. 58; Arat, s. 61-63; Çindirli, s. 35; Pak, s. 32. Windscheid tarafından geliştirilen "Gerek (Voraussetzung)" teorisi, irade beyanının arka planında yer alan ve tarafın kararını etkileyen varsayımların hukuki bağlayıcılık üzerindeki etkisini inceleyerek, sonradan "işlem temelinin çökmesi teorisi"nin doğmasına zemin hazırlamıştır. Windscheid'a göre, irade açıklamasında bulunan kişi, bazı olguların varlığına ilişkin örtülü bir beklenti altında hareket eder; bu olguların gerçekleşmemesi hâlinde ise irade açıklaması bağlayıcılığını yitirir. "Gerek" kavramı, açıkça irade beyanına bağlanmış bir şarttan ve irade beyanının nedeni olarak kabul edilen saikten farklı olup, iradenin dayandığı ancak açıkça ifade edilmeyen temel koşulları ifade eder. Bu yönüyle Windscheid, sözleşmenin bağlayıcılığını yalnızca taraf iradesine değil, o iradenin dayandığı gerçekliğe de

*Larenz*[302] ise işlem temelini iki ayrı kategoriye ayırmaktadır: subjektif işlem temeli ve objektif işlem temeli. Subjektif işlem temeli, tarafların sözleşmeyi akdederken dayandıkları ve açıkça ifade ettikleri ortak tasavvurları ifade eder[303]. Bu tasavvurlar, sözleşmenin kurulmasını etkileyecek derecede önemli kabul edilir. Objektif işlem temeli ise sözleşmenin tarafların beklentileri doğrultusunda devam edebilmesi için gerekli olan ve tarafların iradelerinden bağımsız şekilde var olan dışsal koşulları kapsar[304]. Bu ayrım, işlem temeli çökmesinin etkilerini değerlendirirken hukuki çözüm yollarının belirlenmesinde önemli bir rol oynamaktadır.

Alman hukukunda işlem temelinin çökmesi teorisi ile ilgili ilk önemli karar *Vigognespinnerei* kararıdır[305]. Mahkemeler I. Dünya Savaşı'nın neden olduğu ekonomik krizle birlikte sözleşmeye bağlılık ilkesine ilişkin katı yaklaşımlarından kısmen vazgeçmiş ve değişen koşullara daha esnek bir bakış açısı geliştirmiştir[306]. Özellikle savaşların ardından Almanya'da uyarlama kavramı daha esnek bir çerçevede ele alınmış ve işlem temelinin çökmesi teorisi henüz yasal olarak düzenlenmemiş olmasına rağmen aşırı ifa güçlüğü gibi durumlarda sözleşmelerin uyarlanmasına imkân tanınmıştır[307]. Bu yaklaşım sözleşme adaletinin korunması ve değişen koşullar karşısında hakkaniyetin sağlanması amacını taşımaktadır.

Gerek Alman gerekse Türk hukukunda, sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin hukuki dayanağını işlem temeli teorisi oluşturmaktadır[308]. Nitekim TBK m. 138'in gerekçesi incelendiğinde, kanun koyucunun hükümde öngörülen şartların gerçekleşmesi durumunda sözleşmenin uyarlanmasına olanak tanıyan "*aşırı ifa güçlüğü"*yaklaşımının işlem temeli öğretisine dayandırdığı açıkça görülmektedir[309].

---

bağlayarak, sözleşmenin değişen koşullara uyarlanmasına ilişkin modern yaklaşımların teorik temelini oluşturmuştur. Ayrıntılı bilgi için bkz. Baysal, Uyarlama, s. 42 vd.

[302] Arat, s. 63; Karl Larenz, *Geschäftsgrundlage und Vertragserfüllung: Die Bedeutung "veränderter Umstände" im Zivilrecht, 3. Auflage* (München/Berlin, 1963), s. 17; Pak, s. 33-34.

[303] Pak, s. 33-34; Arat, s. 63; Larenz, s. 17.

[304] Arat, s. 63; Larenz, s. 17.

[305] Baysal, Uyarlama, s. 45.

[306] Kenan Unçomağ, "Borcun İfasında Aşırı Güçlük ve Alman Yargıtayı," *İstanbul Üniversitesi Milletlerarası Hukuk Araştırmaları Dergisi* (*İÜMHAD*), C. 1, S. 1 (Haziran 2011), s. 108; Gürsoy, s. 57; Baysal, Uyarlama, s. 45; Seçkin Topuz ve Ferhat Canpolat, "Türk-İsviçre ve Alman Borçlar Hukukunda İmkânsızlığın Düzenlenişi," *AÜHFD*, c. 57, s. 3 (Eylül 2008), s. 699. RG 03.02.1922, *RGZ* 103, 328 (332) (*Vigognespinnerei* kararı).

[307] Baysal, Uyarlama, s. 45; Çindirli, s. 35; Pak, s. 33.

[308] Eren/Dönmez, Şerh, C. III, s. 2584; Tile, s. 65; Antalya C. V/1-3, s. 313; Gümüş, Uyarlama, s. 30 vd.

[309] Gürsoy, s. 23; Arat, s. 66.

Bununla birlikte işlem temelinin çökmesine yönelik yaklaşım her iki hukuk sisteminde farklılık arz etmektedir[310]. Alman Borçlar Kanunu'nun (*§ 313 BGB*)[311] düzenlemesi, tarafların sözleşmeyi kurarken esas aldıkları varsayımların ya en baştan gerçeğe uygun olmaması [işlem temelinin en baştan mevcut olmaması (Fehlen der Geschäftsgrundlage)] ya da sözleşmenin kurulmasından sonra ortadan kalkması [işlem temelinin sonradan ortadan kalkması (Wegfall der Geschäftsgrundlage)] hâllerini birlikte kapsamaktadır[312]. Başka bir ifadeyle, tarafların sözleşmeyi kurarken dayandıkları varsayımların gerçeğe uymaması da sonradan bu varsayımların köklü biçimde değişmesi de aynı madde kapsamında değerlendirilmektedir. Buna karşılık Türk hukukunda işlem temelinin çökmesi bağımsız bir şekilde düzenlenmemiştir. Bununla birlikte TBK m. 138 hükmü hazırlanırken Alman borçlar hukuku reformu çerçevesinde Alman Borçlar Kanunu'na eklenen § 313 BGB hükmünden esinlenilmiştir. Bu bakımdan hem Alman hem Türk hukuku açısından, uyarlamanın temel hukuksal dayanağı, işlem temeli teorisine dayanmaktadır[313]. Ancak söz konusu düzenleme, lafız ve içerik bakımından Alman hukukundaki karşılığı ile birebir örtüşmemektedir. TBK m. 138'in gerekçesi incelendiğinde[314], kanun koyucunun sözleşmenin uyarlanmasını öngören *"aşırı ifa güçlüğü"* ilkesini işlem temeli öğretisine bağladığı görülmektedir[315]. İşlem temelinin baştan mevcut olmaması ise TBK m. 32'de *"esaslı saik hatası"* olarak düzenlenmiştir[316]. Bununla birlikte, madde metninde işlem temeli teorisi çerçevesinde ele alınan diğer olgulara, özellikle

[310] Ayrıntılı bilgi için bkz. Baysal, Uyarlama, s. 34 vd.
[311] § 313 BGB hükmünün metni şu şekildedir:
(1) Sözleşmenin temelini oluşturan hâl 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 katlanılamaz ise, mağdur taraf sözleşmeden dönebilir. Sürekli edimli sözleşmelerde, sözleşmeden dönme hakkının yerini, fesih hakkı alır. (Madde metni için bkz. Baysal, Uyarlama, s. 49).
[312] Baysal, Uyarlama, s. 49; Florian Loyal, "İşlem Temelinin Çökmesi Nedeniyle Sözleşmenin Sona Ermesi," çeviren Kerem Öz, *Hukuk Köprüsü*, c. 2, s. 4 (Haziran 2013): s. 257 vd.; Pak, s. 33.
[313] Arat, s. 58 vd; Antalya, C. V/1-3, s. 313; Eren/Dönmez, Şerh Cilt III, s. 2584.
[314] "...Bu yeni düzenleme, öğreti ve uygulamada sözleşmeye bağlılık (ahde vefa) ilkesinin istisnalarından biri olarak kabul edilen, 'işlem temelinin çökmesine' ilişkindir..." (E. T: 24.09.2025, Legalbank).
[315] Gürsoy, Clausula, s. 23; Baysal, Uyarlama, s. 230 vd; Necip Kocayusufpaşaoğlu, ''İşlem Temelinin Çökmüş Sayılabilmesi İçin Sosyal Felaket Olarak Nitelenebilecek Olağanüstü Bir Olayın Gerçekleşmesi Şart Mıdır?'', M. Kemal OĞUZMAN'ın Anısına Armağan, (İstanbul: Beta, 2000), 503-514, s. 511, 512; Eren, Genel Hükümler, s. 543 vd.; Gümüş, Borçlar Genel, s. 886; Oğuzman/Barlas, s. 210.
[316] Gümüş, Borçlar Genel, s. 886; Baysal, Uyarlama, s. 234.

*"sözleşme amacının boşa çıkması"*[317] ve *"edimler arasındaki dengenin bozulması"*[318] durumlarına yer verilmediği dikkat çekmektedir. Bu durum, TBK m. 138'in lafzının öncelikli olarak aşırı ifa güçlüğünü kapsadığını ve diğer iki olgunun madde kapsamı dışında bırakıldığını düşündürmektedir. Nitekim TBMM Adalet Komisyonu Raporu'ndaki ifadeler de bu yorumu desteklemektedir[319]. Öğretide de kanun koyucunun TBK m. 138 hükmünü düzenlerken, işlem temeli teorisinin öngördüğü unsurlardan yalnızca aşırı ifa güçlüğünü maddeye dâhil ettiği ve diğer durumları bilinçli olarak kapsam dışı bıraktığı görüşü ileri sürülmektedir[320].

Öğretide isabetle ifade edildiği üzere, TBK m. 138'in düzenleme alanı kanun koyucu tarafından oldukça dar tutulmuş, bu nedenle hükümde *"örtülü bir boşluk"* meydana gelmiştir. Söz konusu boşluğun giderilmesi, *"amaca uygun genişletici yorum"* yöntemiyle mümkündür[321]. Örneğin, yüksek enflasyonun kira sözleşmelerinde tarafların edimleri arasındaki dengeyi köklü biçimde bozduğu durumlarda, hükmün yalnızca ifa güçlüğüyle sınırlı yorumlanması sözleşme adaletini sağlamaya yetmeyecektir. Bu nedenle, amaca uygun genişletici yorumla TBK m. 138'in edimler arasındaki dengenin bozulması ve sözleşme amacının boşa çıkması hallerine de uygulanması gerektiği ileri sürülebilir. Böyle bir yorum tarzı benimsendiğinde, işlem temeli teorisinin yalnızca *"aşırı ifa güçlüğü"* halini değil, aynı zamanda *"edimler arasındaki dengenin bozulması*" ve *"sözleşme amacının boşa çıkması*" hallerini de kapsadığı kabul edilebilecektir. Nitekim, ekonomik açıdan güçlü bir kiracının yüksek enflasyon nedeniyle teknik anlamda aşırı ifa güçlüğüne düşmediği hâllerde bile, kira

---

[317] Borçlu, üstlendiği edimi ifa edebilecek durumda olsa dahi, taraflardan birinin sözleşmeyi akdederken güttüğü bireysel hedef, taraflara yüklenemeyen ve öngörülmesi mümkün olmayan bir nedenle gerçekleşemez hale gelir. Arat, s. 121; Baysal, Uyarlama, s. 242.

[318] Karşılıklı borç doğuran sözleşmelerde, taraflarca önceden öngörülmesi mümkün olmayan bazı durum değişiklikleri, zamanla edimler arasında belirgin bir orantısızlık yaratabilir ve bu durumda sözleşmesel dengenin bozulduğundan söz edilir. Antalya, C. V/1-3, s. 317; Ferhat Canpolat, *Sözleşmelerde Amacın Gerçekleşmesi Çökmesi ve Boşa Çıkması* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2012), s. 213; Gürsoy, Clausula, s. 119; Arat, s. 111.

[319] "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

[320] Ayşe Havutçu, "İfa Engelleri ve İfa Engellerine Bağlanan Hukuki Sonuçlar," *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu* (3-4 Haziran 2011), Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, s. 339; Fatih Karamercan, "Dövize Endeksli Tüketici Kredilerinde Tüketicilerin Açmış Olduğu Sözleşmenin Uyarlanması Davaları İle İlgili Uygulama Sorunları ve Yargıtay'ın Tutumu," *Terazi Hukuk Dergisi*, S. 78 (Şubat 2013), s. 336; Canpolat, s. 232.

[321] Mustafa Alper Gümüş, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, Cilt 1, 3. Bası (İstanbul: Vedat Kitapçılık), s. 253; Gümüş, Uyarlama, s. 38, 39; Tile, s. 279, 281.

bedelinin gerçek değerinin olağanüstü şekilde artması edimler arasındaki dengeyi objektif olarak bozabilir. Böyle bir örnek, aşırı ifa güçlüğü şartı gerçekleşmese dahi sözleşme dengesindeki ağır bozulmanın uyarlama ihtiyacını ortaya koyabileceğini göstermektedir. Kanaatimizce, TBK m. 138'in yalnızca aşırı ifa güçlüğüyle sınırlandırılarak uygulanması, hükmün fonksiyonunu büyük ölçüde etkisiz hale getirecektir. Zira aşırı ifa güçlüğü, işlem temelinin çökmesi hallerinden en dar uygulama alanına sahip olanıdır. Oysa maddenin gerekçesi incelendiğinde, esasen "*ekonomik krizler"* ve "*ani enflasyonist dalgalanmalar"* gibi edimler arasındaki dengeyi köklü biçimde sarsan olguların düzenlemenin merkezinde bulunduğu görülmektedir[322]. Özellikle sürekli edim yükleyen kira sözleşmelerinde, yüksek enflasyon veya ekonomik çalkantılar nedeniyle taraf edimleri arasındaki dengenin bozulması uygulamada sık karşılaşılan bir durumdur. Bu itibarla TBK m. 138'in yalnızca aşırı ifa güçlüğüyle sınırlı biçimde yorumlanması, hem sözleşmesel adalet ilkesinin korunmasını imkânsız kılacak hem de uyarlamanın işlevselliğini ortadan kaldıracaktır. Dolayısıyla, hükmün lafzı daraltıcı şekilde değil, işlem temeli teorisinin bütün halleri göz önünde bulundurularak ve sözleşme adaletini gerçekleştirecek biçimde esnek bir anlayışla yorumlanması gerektiği kanaatindeyiz.

Modern hukukta ise doktrin ve içtihatlarda yer bulan işlem temelinin çökmesi teorisi, özellikle dürüstlük kuralı ile bağlantılı olarak TBK m. 138'in dayanak noktasını oluşturmaktadır[323]. Zira sözleşmenin kurulmasından sonra meydana gelen olağanüstü durumlar karşısında tarafların yükümlülüklerini aynen ifa etmelerinin beklenmesi, dürüstlük kuralına aykırı kabul edilmektedir[324]. Bununla birlikte işlem temelinin çökmesi teorisinin uygulanabilmesi için Alman Hukukunda (§ 313 BGB) öngörülen birtakım şartların gerçekleşmesi gerekmektedir[325]: 1. Sözleşmenin kurulmasından sonra olağanüstü bir durumun ortaya çıkması, 2. Bu olağanüstü durumun sözleşmede düzenlenmemiş olması, 3. Olağanüstü durumun taraflarca öngörülmemiş olması, 4. Bu şartlar altında taraflardan sözleşmeye aynen katlanmalarının beklenemeyecek bir hâle

[322] Arat, s. 116, 117; Baysal, Uyarlama, s. 236, 237; Tile, s. 280.
[323] Oğuzman/Barlas, s. 210; Eren, Genel Hükümler, s. 543 vd.
[324] Pak, s. 34; Resuloğlu, s. 367. Baysal'a göre sadece dürüstlük kavramına dayanmak yeterli değildir, dürüstlük kuralının ve sözleşme adaletinin somutlaştırdığı bir teori olması gerekmektedir. (Baysal, Uyarlama, s. 234).
[325] Baysal, Uyarlama, s. 50.

gelmesi. Bu şartların varlığı hâlinde işlem temelinin çökmesi teorisi uygulanarak sözleşmenin uyarlanması ya da sona erdirilmesi mümkündür.

Alman Borçlar Kanunu'na eklenen § 313 BGB hükmünden esinlenerek düzenlenen TBK m. 138 ile, sözleşmenin kurulmasından sonra taraflardan biri açısından ifanın aşırı derecede güçleşmesi durumunda hâkime sözleşmeye müdahale etme imkânı tanınmıştır. Ancak hâkimin bu yetkiyi kullanabilmesi, maddenin öngördüğü şartların kümülatif olarak gerçekleşmesine bağlıdır. Şartlar mevcut olduğu takdirde borçlu, hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını talep edebilecek; bu mümkün değilse, sözleşmenin niteliğine göre sözleşmeden dönme veya fesih yoluna başvurabilecektir. Dolayısıyla kira sözleşmeleri de dâhil olmak üzere tüm sözleşmelerde, aşırı ifa güçlüğü hâllerinde artık TBK m. 138 hükmü çerçevesinde uyarlama talep edilebilecektir[326].

### 3.2. Uyarlama Kavramı ile Sözleşmenin Yorumlanması ve Tamamlanması Kavramları Arasındaki İlişki

Taraflar sözleşme yaparken gelecekte ortaya çıkabilecek olası durumları göz önünde bulundurarak belirli hükümler düzenleyebilir. Bu hükümler ilerleyen süreçte farklı yorum yöntemleriyle açıklığa kavuşturulur. Ancak bazı durumlarda taraflar ileride meydana gelebilecek gelişmelerle ilgili herhangi bir düzenleme yapmamış olabilir. Böyle bir durumda, sözleşmedeki boşluklar öncelikle tamamlayıcı hukuk kurallarıyla, bunun yeterli olmadığı hallerde ise dürüstlük kuralı ve hâkimin sözleşmeyi tamamlayıcı yorumu aracılığıyla giderilir.

Zamanla ortaya çıkan değişiklikler, sözleşmenin başlangıçta kararlaştırıldığı şekilde uygulanmasını zorlaştırabilir. Bu tür durumlar, sözleşme hükümlerinin anlamını yitirmesi, edimler arasındaki dengenin bozulması veya ifanın bir taraf için aşırı derecede güçleşmesi gibi sonuçlara yol açabilir. Bu noktada sözleşmenin yeni koşullara uyarlanıp uyarlanamayacağı tartışmaya açılmaktadır.

[326] Rona Serozan, 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, (İstanbul: Beta Yayıncılık, 2000), s. 1018. Arat, s. 118.

Sözleşmenin yorumu, tamamlanması ve uyarlanması, birbirine bağlı ancak farklı hukuki sorunlardır. Bu nedenle, sözleşmenin yorumlanması ve tamamlanması ile sözleşmenin uyarlanması kavramları arasındaki ilişkinin incelenmesi gerekliliği ortaya çıkmaktadır. Bu yaklaşım, sözleşme hukukunda tarafların iradelerini ve sözleşme adaletini korumak açısından önem taşımaktadır.

### 3.2.1. Sözleşmenin Yorumlanması

Türk Borçlar Kanunu m. 1/1 hükmüne göre, *"Sözleşme, tarafların iradelerini karşılıklı ve birbirine uygun olarak açıklamalarıyla kurulur"*. Ancak tarafların irade beyanları, bazı durumlarda sözleşmeden anlaşılmaz ve bu irade beyanlarının yoruma ihtiyaç duyduğu durumlar ortaya çıkabilir[327]. Zira taraflar sözleşmenin içeriğini menfaatleri doğrultusunda anlayabilirler[328]. Bu durumda taraflar arasında yorum uyuşmazlığının varlığından söz edilebilir. Sözleşmenin yorumlanabilmesi için, taraflar arasında hükmün anlamına ilişkin bir görüş ayrılığının bulunması gerekmektedir[329].

Sözleşmenin yorumu, tarafların gerçek iradelerini ortaya çıkararak sözleşmenin içeriğini netleştirmek amacıyla yapılır[330]. Başka bir ifadeyle geçerli bir sözleşmenin içeriğinde uyuşmazlık bulunması hâlinde hâkimin tarafların gerçek ve ortak iradelerini tespit etmesi sürecine sözleşmenin yorumu denir[331]. Burada dikkat edilmesi gereken husus sözleşmenin geçerli bir şekilde kurulmuş olmasıdır, aksi takdirde geçerli bir şekilde kurulmamış bir sözleşme kurulmamış sayılacağından ötürü sözleşmenin yorumlanmasına da ihtiyaç kalmayacaktır[332]. Ancak hâkim, bu uyuşmazlığı resen ele

---

[327] Andreas Furrer, Markus Muller-Chen ve Bilgehan Çetiner, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler,* 2. Bası, (İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2022), s. 128; Resuloğlu, s. 48; Yörük, s. 19.

[328] Eren, Genel Hükümler, s. 526, 527; Resuloğlu, s. 48; Yörük, s. 19.

[329] Şener Akyol, *Sözleşmenin Yorumu* (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2010), s. 1; Sanem Aksoy Dursun, *Borçlar Hukukunda Hâkimin Sözleşmeyi Tamamlaması* (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2008), s. 10; İhsan Erdoğan, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 4. bası (Ankara: Gazi Kitabevi, 2019), s. 74,75; Ş. Gözübük, *Hukuka Giriş ve Hukukun Temel Kavramları,* 40. Baskı, (Ankara, 2020), s. 63; Dural/Sarı, Temel Kavramlar, s. 132; İkizler/Tüzüner, s. 101.

[330] Oğuzman/Öz, s. 202; Ünlütepe, s. 89; Eren, Genel Hükümler, s. 526; Pak, s. 50; Resuloğlu, s. 49; O. Gökhan Antalya, Faruk Acar, Çisil Durgun Arslan, Başak Görgeç ve Işıl Yelkenci, *Marmara Hukuk Yorumu Cilt V/1: Borçlar Hukuku Genel Hükümler Ders Kitabı* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2025), s. 137; Özcan Günergök ve Şaban Kayıhan, *Borçlar Hukuku Dersleri*, (İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2024), s. 189.

[331] Antalya ve diğerleri, s. 137; Eren, Genel Hükümler, s. 526; Oğuz Sadık Aydos, *Temel Hukuk Dizisi Borçlar Hukuku – Genel Hükümler (THD),* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2024), s. 56; Arat, s. 33; Oğuzman/Öz, s. 202, 203.

[332] Günergök/Kayıhan, s. 189; Arat, s. 33; Eren, Genel Hükümler, s. 526; Resuloğlu, s. 49.

alamaz; yorum uyuşmazlığın taraflarından birinin talebi üzerine değerlendirilir[333]. Hâkim, yoruma geçmeden önce geçerli bir sözleşmenin mevcut olup olmadığını yani tarafların irade beyanlarının baştan itibaren birbirine uygun olup olmadığını belirlemek zorundadır[334]. Bu bağlamda *"uygunluk uyuşmazlığı"* tarafların irade beyanlarının birbiriyle örtüşüp örtüşmediğini ifade ederken *"yorum uyuşmazlığı"* kurulmuş bir sözleşmenin içeriğinin anlamını ve taraflarca öngörülen kapsamını belirlemeye yöneliktir[335]. Hâkim, güven teorisine göre tarafların makul bir üçüncü kişi perspektifinden neyi amaçladığını değerlendirir[336].

Sözleşmenin uyarlanması ile sözleşmenin yorumlanması arasındaki farklılıklara değinmek gerekirse, taraflar sözleşmenin yorumu ile bir çözüm bulabiliyorsa değişen şartlara uyarlama yapılmasına gerek kalmaz[337]. Yorum sürecinde belirli bir sözleşme hükmünün anlamı açıklığa kavuşturulurken taraflar arasında sözleşmeye bağlılık konusunda bir uyuşmazlık bulunmaz. Buna karşılık uyarlama yargılamasında işlem temelinin çökmesi şartı aranır. Uyarlamada sözleşmenin ifasının bir taraf için ağır hâle gelmesi söz konusu iken sözleşmedeki hükümlerin ne anlama geldiği bir sorun teşkil etmez. Bununla birlikte, her zaman yorum yoluyla uyuşmazlıkların giderilmesi mümkün olmayabilir. Zira tarafların sözleşmeye ekledikleri özel hükümler, değişen koşullar karşısında yetersiz kalabilir veya amacını kaybedebilir. Bu noktada, uyarlamanın devreye girmesi gündeme gelir.

Taraflar, sözleşmeyi kurarken gelecekte ortaya çıkabilecek koşul değişikliklerini öngörerek bazı hükümler belirleyebilirler. Bu hükümlerin kapsamı veya uygulanma biçimi hakkında bir uyuşmazlık ortaya çıktığında, öncelikle sözleşmenin yorumlanması yoluyla bir çözüm aranır; yorumla giderilemeyen anlaşmazlıklarda ise uyarlama talebi gündeme gelebilir[338]. Ancak sözleşmenin kurulmasının ardından ortaya çıkan olağanüstü durumlar, önceden öngörülmüş hükümleri anlamsız hâle getirebilir, edimler arasındaki dengeyi bozabilir, taraflardan birinin ifasını aşırı

[333] Eren, Genel Hükümler, s. 527; Yörük, s. 19.
[334] Ünlütepe, s. 89; Pak, s. 50; Eren, Genel Hükümler, s. 526; Antalya ve diğerleri, s. 137; Oğuzman/Öz, s. 202, 203; Arat, s. 33; Yörük, s. 19; Günergök/Kayıhan, s. 190.
[335] Eren, Genel Hükümler, s. 526; Sebahaddin Anacur, "Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması," Yüksek Lisans Tezi (İstanbul: Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2011), s. 55.
[336] Aydos, s. 57; Eren, Genel Hükümler, s. 530; Arat, s. 34; Resuloğlu, s. 49; Oğuzman/Öz, s. 203; Yörük, s. 20.
[337] Baysal, Uyarlama, s. 191, 192; Resuloğlu, s. 52; Yörük, s. 20; Pak, s. 51.
[338] Arat, s. 40, 41; Baysal, Uyarlama, s. 190, 191;

derecede güçleştirebilir veya sözleşmenin amaçlanan amacının gerçekleşmesini engelleyebilir. Bu tür haller, yalnızca sözleşmenin yorumlanması yoluyla giderilemez; aksine bozulan denge ve adaletin yeniden tesis edilmesi, TBK m. 138 çerçevesinde sağlanır[339].

Taraflar sözleşmede değişen şartlara uyarlamaya dair bir düzenleme yapabilir, yapmayabilir veya bu konuda olumlu ya da olumsuz bir hüküm koyabilir. Bu düzenleme açık ya da örtülü şekilde bulunabilir. Eğer sözleşmenin yorumu sonucunda tarafların iradesi net bir şekilde ortaya çıkarılabiliyorsa tarafların bu konuyu üstü kapalı dahi olsa sözleşmede düzenlediği kabul edilir[340]. Bu nedenle sözleşmenin uyarlanmasından önce yapılması gereken ilk işlem sözleşme hükümlerinin yorumlanmasıdır.

Hâkimin görevi uyarlamaya ilişkin uyuşmazlık geldiğinde ilk önce sözleşmeyi yorumlayarak uyarlamaya dair bir hükmün olup olmadığını belirlemektir. Hâkim sözleşmenin yeniden uyarlanması konusunda bir adım atmaz[341]. Buradaki temel amaç, sözleşmede uyarlamaya ilişkin bir düzenleme bulunup bulunmadığını tespit etmek ve eğer bir düzenleme varsa bunun nasıl şekillendirildiğini anlamaktır. Bu süreç, sözleşmeyi değiştirmeyi değil mevcut düzenlemeyi yorumlamayı içerir[342].

### 3.2.2. Sözleşmenin Tamamlanması

Tarafların, sözleşmenin içeriğine ilişkin bir konuyu bilerek ya da bilmeyerek düzenlememesi durumunda bu eksiklik sözleşmede bir boşluk olarak nitelendirilir[343]. Bu boşluğun giderilmesi hukuki literatürde *"sözleşmenin tamamlanması"* olarak adlandırılır[344].

---

[339] Gümüş, Uyarlama, s. 407; Baysal, Uyarlama, s. 191.
[340] Baysal, Uyarlama, s. 191,192; Ünlütepe, s. 89 vd; Pak, s. 51; Resuloğlu, s. 52.
[341] Anacur, s. 57; Eren, Genel Hükümler, s. 527.
[342] Sözleşmenin yorumlanması, uyarlama ile ilgili karşılaştırmalara ilişkin detaylı açıklamalar için bkz. Eren, Genel Hükümler, s. 527 vd; Resuloğlu, s. 52 vd.; Yörük, s. 20,21.
[343] Eren, Genel Hükümler, s. 536; Pak, s. 48; Resuloğlu, s. 50; Baysal, Uyarlama, s. 192; Kaplan, Müdahale, s. 86; Yörük, s. 22.
[344] Günergök/Kayıhan, s. 191; Eren, Genel Hükümler, s. 536; Pak, s. 49; Oğuzman/Öz, s. 205.

Sözleşme boşluğunun doldurulabilmesi için öncelikle geçerli bir sözleşmenin bulunması gerekir[345]. Eğer esaslı unsurlarda boşluk varsa sözleşme kurulmuş sayılmaz ve tamamlanması mümkün olmaz[346]. Boşluğun varlığını tespit etmek için önce sözleşme yorumlanır[347]. Eğer sorun yorum yoluyla çözülebiliyorsa boşluğu doldurma işlemine gerek kalmaz. Sözleşme boşlukları *"gerçek"* ve *"gerçek olmayan"* boşluklar olarak ikiye ayrılır[348]. Gerçek boşluk, tarafların bir konuyu düzenlememesi sonucu ortaya çıkarken; gerçek olmayan boşluk, genel hükümlerin yetersiz kalması durumunu ifade eder[349]. Boşluklar; taraflar, düzenleyici kurallar veya hâkim tarafından doldurulabilir ve bu süreç sözleşmenin bütünlüğüne uygun şekilde yürütülmelidir[350]. Hâkim, sözleşmenin tamamlanmasında öncelikle örf âdet hukukuna bakarak işin niteliği gereği tamamlama yapacaktır[351]. Hâkimin dikkat etmesi gereken husus, dürüstlük kuralı gereği makul ve dürüst bir kimsenin sözleşmedeki boşluğu nasıl doldurması gerekiyorsa buna ilişkin, varsayımsal ortak arzunun açığa çıkması şeklinde bir yaklaşımda bulunmasıdır.

Sözleşmenin tamamlanması süreci sözleşmede bir boşluk olup olmadığını tespit etmek ve bu boşluğu doldurmakla ilgilidir[352]. Buna karşın uyarlama sürecinde herhangi bir boşluk bulunmaz. Çünkü bu, sözleşmenin değişen koşullara göre yeniden düzenlenmesidir[353]. Uyarlama sürecinde sözleşmenin diğer hükümleri de bu değişimden etkilenebilirken tamamlamada böyle bir etki söz konusu değildir[354]. Tamamlama, taraflar arasında sözleşmeye bağlılık konusunda bir tereddüt yaratmazken uyarlamada sözleşme hükmünün varlığı veya anlamı konusunda bir anlaşmazlık bulunmaz[355]. Uyarlama, ifanın aşırı güçleştiği durumlarda edim dengesini yeniden sağlamak için başvurulan bir yöntem olup tamamlamadan daha geniş ve teknik bir kavramdır. Başka bir ifade ile sözleşmenin tamamlanması esasen taraflar

[345] Arat, s. 33; Eren, Genel Hükümler, s. 526; Resuloğlu, s. 49.
[346] Anacur, s. 58; Eren, Genel Hükümler, s. 537; Hazal Zengilgül, "Sözleşmenin Yorumu," *Yargıtay Dergisi* 19, no. 4 (1993): s. 503; Resuloğlu, s. 51; Kaplan, Müdahale, s. 30;
[347] Furrer/Muller-Cher/Çetiner, s. 142; Pak, s. 49; Resuloğlu, s. 50.
[348] Eren, Genel Hükümler, s. 536; Resuloğlu, s. 50; Oğuzman/Öz, s. 205; Arat, s. 36.
[349] Oğuzman/Öz, s. 205; Pak, s. 49; Eren, Genel Hükümler, s. 536; Resuloğlu, s. 50; Arat, s. 36.
[350] Eren, Genel Hükümler, s. 536; Arat, s. 36; Resuloğlu, s. 51; Oğuzman/Öz, s. 206; Arat, s. 36; Yörük, s. 22.
[351] Kaplan, Müdahale, s. 91; Oğuzman/Öz, s. 206; Eren, Genel Hükümler, s. 536; Resuloğlu, s. 51; Arat, s. 39; Yörük, s. 22.
[352] Baysal, Uyarlama, s. 191; Arat, s. 41; Resuloğlu, s. 54.
[353] Kaplan, Müdahale, s. 83; Pak, s. 51, 52.
[354] Pak, s. 51,52; Resuloğlu, s. 54.
[355] Baysal, Uyarlama, s. 193.

arasındaki boşlukların giderilmesine yönelik bir işlev üstlenirken; uyarlama, sözleşmenin bütünü değişen koşullara uyarlanabileceği gibi, geniş anlamda uyarlamanın gündeme gelmesi hâlinde sözleşmenin sona ermesi ihtimali de söz konusu olabilmektedir[356].

Sözleşmenin tamamlanması aşamasında hâkim, taraflar arasındaki uyuşmazlığı çözebilmek için öncelikle tarafların farazi iradelerini ortaya koyar ve bu süreçte taraf iradelerinin öncelikli olduğu subjektif teoriye başvurur[357]. Bu bağlamda, sözleşmenin tamamlanması esnasında taraflarca kurulan denge noktasının değişmezliği esastır. Buna karşılık, sözleşmenin uyarlanması sürecinde hâkim, dürüst, makul ve orta zekâya sahip bir sözleşme tarafının iradesini esas alır ve bu tespiti yaparken objektif teoriden yararlanır. Uyarlamaya konu sözleşmenin denge noktası, öngörülemeyen durum değişiklikleri sonucunda bozulduğundan, hâkim tarafından gerçekleştirilecek uyarlama ile sözleşmeye yeni bir denge kazandırılır[358].

### 3.3. Uyarlama Çeşitleri

Sözleşmenin uyarlanması, tarafların hazırladıkları sözleşmelere bir madde olarak eklenebileceği gibi kanunda yer alan mevcut kurallar çerçevesinde de gerçekleştirilebilir. Ancak ne sözleşmede bir uyarlama maddesi ne de kanunda bir düzenleme bulunmadığı durumlarda hâkim, sözleşmeyi uyarlama yetkisine sahiptir[359]. Hâkimin yaptığı bu uyarlama yargısal uyarlama olarak adlandırılır.

Hâkimin düzenleyici hukuk kurallarına dayanarak gerçekleştirdiği uyarlama, teknik anlamda gerçek bir uyarlama olarak kabul edilmez. Bu durum, esasen sözleşmede mevcut olan bir boşluğun hâkim tarafından doldurulmasından ibarettir[360]. Uyarlama bu bağlamda üç ana kategoriye ayrılmaktadır: iradi uyarlama, kanuni uyarlama ve hâkim tarafından (kazai) uyarlama[361]. Her bir kategori sözleşmenin taraflarının

[356] Akyol, s. 35; Arat, s. 42.
[357] Esen, s. 119.
[358] Gümüş, Uyarlama, s. 407; Baysal, Uyarlama, s. 192.
[359] Pak, s. 44; Eren, Genel Hükümler, s. 544; Kaplan, Müdahale, s. 148,149.
[360] Eren, Genel Hükümler, s. 544.
[361] İbrahim Kaplan, *Borçlar Hukuku Dersleri: Genel Hükümler*, 5. bası (Ankara, 2011), s. 118; Arat, s. 139; Eren, Genel Hükümler, s. 544.

iradesine, yasal düzenlemelere veya hâkimin müdahalesine dayalı olarak farklı şekillerde uygulanır.

### 3.3.1. İradi Uyarlama

İradi uyarlama, diğer adıyla akdi uyarlama, tarafların sözleşme serbestisi kapsamında diledikleri düzenlemeleri yapmalarına dayanır[362]. TBK'da iradi uyarlamaya dair doğrudan bir düzenleme bulunmamakla birlikte sözleşme serbestisi ilkesi (TBK m. 26), bu müessesenin hukuki temelini oluşturur. Taraflar, TBK m. 26 uyarınca sözleşmelerinde diledikleri hükümleri kararlaştırma özgürlüğüne sahiptirler. Ancak bu özgürlük sınırsız değildir; TBK m. 27 gereğince sözleşmenin içeriğinin kanuna, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı olması veya konusunun baştan itibaren imkânsız bulunması hâlinde sözleşme kesin olarak hükümsüz sayılır. Ayrıca sözleşme serbestisinin, özellikle kira sözleşmelerinde olduğu gibi, emredici hukuk kurallarıyla sınırlandırıldığı unutulmamalıdır. Nitekim TBK m. 344 uyarınca konut ve çatılı işyeri kiralarında kira bedelinin belirlenmesine ilişkin hükümler nispi emredici niteliktedir ve tarafların bu konuda TÜFE oranından fazla kira bedel artışına ilişkin sözleşme ile düzenleme yapmaları mümkün değildir. Bu çerçevede taraflar, emredici kurallara aykırı olmamak kaydıyla, karşılıklı rızalarıyla uyarlama hükümleri koyabilirler. Bu tür hükümler, tarafların öngörülemeyen durumlar karşısında sözleşmenin devamını sağlamayı ve menfaatlerini korumayı amaçlar. Dolayısıyla taraflar sözleşmede uyarlama yapılmasına veya yapılmamasına ilişkin hükümler koyabilirler[363]. Söz konusu hükümler açık veya örtülü olabileceği gibi değişen koşullara uyarlamayı mümkün kılan olumlu düzenlemeler veya bunu engelleyen olumsuz hükümler şeklinde de olabilir[364].

Taraflar, olumlu uyarlama hükümleri ile sözleşmenin değişen koşullara nasıl uyarlanacağını belirleyebilirler[365]. Buna karşın olumsuz uyarlama hükümleri, şartlar

---

[362] Aslı Günaydınoğlu Tecir, *Milletlerarası Uzun Dönemli Doğal Gaz Sözleşmelerinde Aşırı İfa Güçlüğü Klozu*, (İstanbul; On İki Levha Yayıncılık, 2022) s. 116; Eren, Genel Hükümler, s. 545; Yüksekdağ, s. 88; Arat, s. 140; Pak, s. 44,45.

[363] Eren, Genel Hükümler, s. 545; Pak, s. 44, 45; Günaydınoğlu Tecir, s. 116.

[364] Günaydınoğlu Tecir, s. 116; Eren, Genel Hükümler, s. 545; Arat, s. 140; Pak, s. 45; Yüksekdağ, s. 88.

[365] Arat, s. 140; Eren, Genel Hükümler, s. 545; Yüksekdağ, s. 88; Pak, s. 45; Günaydınoğlu Tecir, s. 116.

değişse bile sözleşmenin bu yeni durumlara adapte edilmeyeceğini ifade eder ve böylece taraflar baştan uyarlama ihtimalini ortadan kaldırmış olurlar[366]. Bununla birlikte hakkaniyete aykırı bir sonuç doğurması hâlinde olumsuz uyarlama hükmünün hâkimi bağlamayacağı ve hâkimin uyarlama kararı verebileceği kabul edilmektedir[367]. Taraflar sözleşmede değişen koşullara ilişkin herhangi bir olumlu ya da olumsuz uyarlama hükmü öngörmemişse, genel olarak bir uyarlama boşluğunun ortaya çıktığı kabul edilebilir[368]. Ancak burada özellikle kira sözleşmeleri bakımından dikkat edilmesi gereken husus, TBK m. 344 ve devamında kira bedelinin belirlenmesine ilişkin emredici düzenlemelerin varlığıdır. Bu nedenle kira sözleşmeleri yönünden, öncelikle bu özel ve emredici hükümlerin uygulanması gerekir. Bu hükümler dışında kalan hallerde ise genel hüküm niteliğindeki TBK m. 138'in uygulama alanı bulacağı kabul edilmelidir[369].

İradi uyarlama, sözleşme özgürlüğü ilkesinin bir yansıması olarak taraflara, değişen koşullara karşı sözleşmelerini önceden düzenleme imkânı sağlar. Taraflar sözleşmeye koydukları uyarlama hükümleri ile belirsizliklere karşı kendilerini güvence altına alabilirler ve sözleşmenin sürdürülebilirliğini sağlayabilirler. İradi uyarlama, tarafların menfaat dengesini koruma ve anlaşmazlıkları en aza indirme açısından etkili bir

[366] Kaplan, Genel Hükümler, s. 123 vd; Pak, s. 45; Kaplan, Müdahale, s. 145 vd; Eren, Genel Hükümler, s. 545; Arat, s. 140; Yüksekdağ, s. 88; Pak, s. 45; Günaydınoğlu Tecir, s. 116.

[367] Talih Uyar, *Yargıtay Kararlarında Dürüstlük Kuralı ve Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağı, Prof. Dr. Seyfullah Edis'e Armağan,* (İzmir, 2000) s. 442; Arat, s. 148,152; Pak, s. 45; Yüksekdağ, s. 88,89; Günaydınoğlu Tecir, s. 116; Kaplan, Müdahale, s. 151; Murat Baykal, "Yabancı Para Üzerinden Yapılan Banka Kredi Sözleşmelerinde Uyarlama Sorunu ve Yargıtay'ın Yaklaşımı", *Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi (BATİDER),* C. XIX, S. 4, 1998, 229-265, s. 247, 248. Bu yöndeki yargı kararları için bkz. YGHK, T. 15.10.2003, E. 2003/13-599, K. 2003/599; YGHK, T. 17.05.2003, E. 2003/13-332, K. 2003/340; Bu çerçevede Yargıtay 3 HD, T. 04.06.2018, E. 2017/11362, K. 2018/6297 sayılı ilamında "Sözleşmeye bağlılık ve saygı esastır. Her talep vukuunda sözleşmeyi değişen hal ve şartlara uydurmak mümkün değildir. Aksi halde özel hukuk sistemimizde geçerli olan "irade özgürlüğü", "sözleşme serbestliği" ve "sözleşmeye bağlılık" ilkelerinden sapma tehlikesi ortaya çıkar. Sözleşmeye müdahale (uyarlama) müessesesi, istisnai, tali (ikinci derecede) ve yardımcı niteliktedir. Sözleşmeye müdahale için, gerekli olan esaslara gelince; Sözleşme kurulduktan sonra ifası sırasında ortaya çıkan olaylar olağanüstü ve objektif nitelikte olmalıdır. Değişen hal ve şartlar taraflar bakımından önceden öngörülebilir, beklenebilir, olağan ve hesaba katılabilir nitelikte olmamalı veya olaylar öngörülebilir olmakla beraber bunların sözleşmeye etkileri kapsam ve biçim bakımından bu derece tahmin edilmemelidir. Sözleşmeye bağlılık esas olduğundan, uyarlama daima yardımcı bir çözüm olarak düşünülmelidir. Sözleşmeye yazılan özel hükümler yorumlanıp, bunların taraflara sağladığı hak ve yararlar ile ekonomik değişikliklerin etkileri, kiralananın nitelikleri gibi somut olayın özelliği ile belirlenecek tüm objektif ve sübjektif hal ve koşullar değerlendirilmeli, uyarlama yapılması kanaatine varılırsa, sözleşmedeki intibak boşluğu, hak ve nesafet, doğruluk, dürüstlük kuralları (TMK.'nun 2/1, 4. md) ışığında yasa boşluğunda olduğu gibi TMK. nun 1. maddesindeki yetkiye dayanılarak hâkim tarafından doldurulmalıdır." ifadelerine yer verilmiştir. (Yargitay Karar Arama, E.T. 14.10.2024).

[368] Eren, Genel Hükümler, s. 545.

[369] Kaplan, Genel Hükümler, s. 123 vd; Eren, Genel Hükümler, s. 545; Arat, s. 140; Kaplan, Müdahale, s. 149.

yöntem olup bu yöntemin, Türk hukuk sisteminde sözleşme ilişkilerinin esnek bir şekilde devamını sağladığı kanaatindeyiz.

### 3.3.2. Kanuni Uyarlama

Türk Borçlar Kanun'da kanuni uyarlamaya ilişkin TBK m 138 dışında genel bir hüküm yer almasa da gerek genel hükümler gerekse bazı özel hükümler kapsamında belirli sözleşmeler için olumlu ve olumsuz uyarlama düzenlemeleri bulunmaktadır[370]. Olumlu uyarlamaya ilişkin düzenlemeler, sözleşmenin değişen koşullara göre uyarlanmasını öngörür[371]. Örneğin, sürekli borç ilişkileri için önemli sebeplerle olağanüstü feshi mümkün kılan düzenlemeler (TBK m. 331, 344/3, 369, 617) bu kapsama girer[372]. Bu hükümler, sözleşmenin içeriğindeki hak ve yükümlülükleri doğrudan değiştirmez ancak borç ilişkisini vaktinden önce sona erdirerek sözleşmenin süresini etkiler[373]. Uyarlama genellikle geleceğe yönelik uygulanır[374]. Ancak bazı durumlarda geriye etkili olarak da yapılabilir[375].

Kanundaki olumsuz düzenlemeler ise şartlar değişse bile sözleşmenin olduğu gibi kalmasını öngörür[376]. Bu tür hükümler, açıkça düzenlenebileceği gibi kanunda örtülü bir susma ile de ortaya çıkabilir[377]. Bu durum sözleşmenin değişmezliği ilkesini ifade eder. Örneğin, TBK m. 307 ve 575'te yer alan düzenlemeler uyarlamayı açıkça yasaklar[378].

---

[370] Eren, Genel Hükümler, s. 545; Yüksekdağ, s. 89; Pak, s. 46; Günaydınoğlu Tecir, s. 118; Arat, s. 154, 155.
[371] Kaplan, Müdahale, s. 131; Eren, Genel Hükümler, s. 545; Arat, s. 155; Pak, s. 46; Günaydınoğlu Tecir, s. 118.
[372] Yüksekdağ, s. 89, 90; Eren, Genel Hükümler, s. 545; Arat, s. 155.
[373] Arat, s. 155; Pak, s. 46; Eren, Genel Hükümler, s. 545.
[374] Eren, Genel Hükümler, s. 545. Örneğin; Kiracı ile kiraya veren arasında akdedilmiş bir kira sözleşmesinde ekonomik kriz nedeniyle kiracının ödeme gücü düşmüş ve kira bedelinin uyarlanması talep edilmiştir. Mahkeme, kira bedelini gelecekteki aylardan itibaren geçerli olacak şekilde uyarlayabilir. Bu durumda uyarlama sadece sözleşmenin ilerleyen dönemdeki hükümlerini etkiler.
[375] Eren, Genel Hükümler, s. 545. Örneğin; dövizle yapılan bir satış sözleşmesinde döviz kurundaki ani ve öngörülemeyen bir artış nedeniyle alıcının edimi aşırı derecede ağırlaşmışsa mahkeme, döviz artışının başladığı tarihten itibaren sözleşme bedelini yeniden düzenleyebilir. Bu durumda uyarlama sadece geleceği değil aynı zamanda geçmişte gerçekleşmiş ödeme yükümlülüklerini de etkiler.
[376] Kaplan, Müdahale, s. 131; Eren, Genel Hükümler, s. 545; Arat, s. 155, 163; Pak, s. 46; Günaydınoğlu Tecir, s. 118.
[377] Pak, s. 46, 47; Eren, Genel Hükümler, s. 546.
[378] Daha fazla örnek için bkz. Yüksekdağ, s. 88; Eren, Genel Hükümler, s. 546; Arat, s. 163 vd.

Türk Borçlar Kanunu m. 138'de düzenlenen *"aşırı ifa güçlüğü"* ilkesi, kanuni uyarlamaya dair önemli bir örnek teşkil eder. Bu maddeye göre, sözleşmenin ifası taraflardan biri için katlanılamayacak derecede güçleşmişse, mevcut şartlarda ifanın sürdürülmesi dürüstlük kuralı ve hakkaniyet ilkesiyle bağdaşmayacaktır. Bu durumda borçlu, sözleşme şartlarının uyarlanmasını talep edebilir; uyarlamanın mümkün olmaması hâlinde ise sözleşmeden dönme/fesih hakkını kullanabilir.

Uyarlama, özellikle sürekli borç ilişkisi doğuran sözleşmelerde önemli bir role sahiptir. Kira sözleşmesine ilişkin getirilen hükümler, taraflara değişen şartlar karşısında olağanüstü fesih veya uyarlama talep etme imkânı tanımaktadır. Bu düzenlemeler, mevcut borç ilişkisinin değişen koşullara göre yeniden değerlendirilmesini ve gerektiğinde uyarlanmasını sağlamaktadır[379]. Söz konusu düzenlemeler, taraflar arasında mevcut olan borç ilişkisinin değişen şartlara göre yeniden değerlendirilmesini ve gerektiğinde erken sona erdirilmesini sağlamaktadır.

Bununla birlikte, kira sözleşmelerinin değişen koşullara uyarlanması bakımından, Türk Borçlar Kanunu'nda bu konuda özel bir düzenleme bulunmamaktadır. Dolayısıyla taraflar arasında kurulmuş bir kira sözleşmesinin uyarlanması gündeme geldiğinde, başvurulacak temel norm TBK m. 138 olacaktır. Tarafların kira sözleşmesinde uyarlamaya ilişkin açık bir hüküm öngörmemeleri hâlinde, TBK m. 138'de düzenlenen şartların somut olayda kümülatif olarak gerçekleşmesi durumunda hâkim sözleşmeye müdahalede bulunabilecektir.

Hâkim tarafından uyarlama, diğer bir ifadeyle kazai uyarlama ele alınmadan önce, kanuni uyarlama ile kazai uyarlama arasındaki farka değinmek yerinde olacaktır. Kanuni uyarlama ile kazai uyarlama arasındaki temel fark, uyarlamanın dayanağında ortaya çıkar. Kanuni uyarlama, doğrudan kanun hükümlerine dayanır; nitekim TBK m. 138 her ne kadar genel bir hüküm olarak aşırı ifa güçlüğü hâlinde uyarlamaya imkân tanısa da yalnızca öngörülemezlik, edimler arasındaki dengenin aşırı şekilde bozulması, kusursuzluk ve ifanın henüz gerçekleşmemiş olması gibi sınırlı şartların varlığında devreye girer. Ancak bu şartların bulunmadığı, yani kanunun açıkça düzenleme yapmadığı hâllerde sözleşmede bir "uyarlama boşluğu" ortaya çıkar. İşte

[379] Eren, Genel Hükümler, s. 545.

bu noktada kazai uyarlama söz konusu olur. Kazai uyarlamada hâkim, doğrudan TBK m. 138'i uygulamaz; fakat TMK m. 2'deki dürüstlük kuralı ve hakkaniyet ilkesi çerçevesinde, tarafların farazi iradelerini de dikkate alarak sözleşmeyi değişen koşullara uyarlar. Böylece hâkimin yaptığı uyarlama, kanuni bir düzenlemenin lafzına değil hukukun genel ilkelerine ve hakkaniyet gerekliliklerine dayanır. Dolayısıyla kanuni uyarlama, kanunun çizdiği sınırlar içerisinde istisnaî bir yol iken; kazai uyarlama, bu sınırların ötesinde kalan boşlukları dolduran tamamlayıcı niteliktedir.

### 3.3.3. Hâkim Tarafından Uyarlama (Kazai Uyarlama)

Kanunda ve sözleşmede uyarlamaya ilişkin hüküm bulunmaması hâlinde sözleşmede uyarlama boşluğu söz konusu olur[380]. Özellikle sözleşme şartlarının değişmesi sonucunda sözleşmenin taraflardan biri için ifasının aşırı derecede güçleşmesi hâlinde hâkim, devreye girerek sözleşme hükümlerini adil bir şekilde yeniden düzenleyebilir. Bu tür uyarlamaya sözleşmenin değişen şartlara hâkim tarafından uyarlanması denilir[381]. Ancak burada önemle vurgulamak gerekir ki hâkim resen uyarlama yapmaz; kazai uyarlama yalnızca tarafın talebi üzerine gündeme gelir ve hâkimin müdahalesi tarafların ileri sürdüğü vakıa ve taleplerle sınırlıdır.

Türk Borçlar Kanunda kazai uyarlamaya ilişkin doğrudan bir düzenleme bulunmamakla birlikte bazı hükümler bu kavrama dolaylı dayanak sağlar. Özellikle TBK m. 138'de düzenlenen *"aşırı ifa güçlüğü"* ilkesi, kazai uyarlamanın en önemli dayanaklarından biridir. Ancak bu hüküm doğrudan kazai uyarlamanın yasal dayanağı değildir; 138'deki düzenleme kanuni uyarlamaya ilişkin bir düzenleme olarak değerlendirilmektedir. Kazai uyarlamanın doğrudan dayanağı, TMK m. 2'deki dürüstlük kuralıdır. Bununla birlikte 138'deki şartlar, hâkimin dürüstlük kuralına dayanarak yapacağı uyarlamaya dolaylı ölçütler sunar. Anılan hüküm, ifanın taraflardan biri için olağanüstü derecede güç hâle gelmesi durumunda hâkime sözleşme şartlarını yeni koşullara göre uyarlama yetkisi tanır[382]. Eğer bu mümkün değilse sözleşmenin sona erdirilmesi de bir seçenek olarak değerlendirilebilir.

[380] Günaydınoğlu Tecir, s. 118; Eren, Genel Hükümler, s. 546; Arat, s. 165.
[381] Arat, s. 165; Eren, Genel Hükümler, s. 546, 547; Kaplan, Müdahale, s. 146.
[382] Yüksekdağ, s. 91.

Kazai uyarlama, genellikle uzun süreli borç ilişkilerine sahip sözleşmelerde gündeme gelir. Kira sözleşmeleri, hizmet sözleşmeleri ve finansal anlaşmalar gibi sürekli ifa gerektiren sözleşmelerde taraflardan birinin yükümlülüğü ekonomik koşullardaki beklenmedik değişiklikler nedeniyle aşırı derecede zorlaşabilir. Bu gibi durumlarda sözleşmenin mevcut hâliyle sürdürülmesi adaletsiz sonuçlara yol açabileceğinden hâkim bu dengesizliği gidermek için sözleşmenin şartlarını yeniden düzenleyebilir.

Kazai uyarlamanın uygulanabilmesi için öncelikle ortada geçerli olarak kurulmuş bir sözleşmenin varlığı ve bu sözleşmenin uyarlama boşluğu tespit edilmeli sözleşme şartları aleyhine değişen tarafın hâkimden uyarlama talebinde bulunması gerekir[383]. Hâkim, incelemeler sonucunda sözleşmenin geçerli bir şekilde kurulduğunu tespit etmeli ancak sözleşmede iradi ya da kanuni bir uyarlama hükmü bulunmadığını belirlemelidir[384]. Sözleşmede uyarlamaya ilişkin bir hükmün bulunmaması, kural olarak sözleşmenin geçerliliğini veya kurulmasını etkilemez. Bununla birlikte, tarafların bu konuda herhangi bir düzenleme öngörmemiş olmaları, doktrinde "*uyarlama boşluğu*" olarak nitelendirilmektedir[385].

Kanunda uyarlamaya ilişkin açık bir düzenlemenin bulunmaması, *Arat'a* göre[386] gerçek anlamda bir kanun boşluğu teşkil ettiği şeklinde yorumlanamaz. Zira kanun koyucunun her olasılığa dair ayrıntılı hükümler düzenlemesi beklenemez; genel hükümler çerçevesinde çözülebilecek meselelerde özel bir düzenlemenin yokluğu teknik anlamda boşluk olarak değerlendirilemez. Bu nedenle hâkimin uyarlama yetkisi, TMK m. 1/2 kapsamında bir boşluk doldurma işlemi olarak değil TMK m. 2/1'de ifadesini bulan dürüstlük kuralının doğrudan sonucu olarak anlaşılmalıdır. Dürüstlük ilkesi hâkime bu yetkiyi tanıyan normatif temeli oluşturmaktadır. Öğretide *Dural*[387], bu noktada artık bir kanun boşluğunun söz konusu olduğunu ileri sürmekte; söz konusu boşluğun TMK m. 1/2 kapsamında hâkim tarafından genel ve soyut bir düzenleme ile doldurulması gerektiğini belirtmektedir. Bununla birlikte, somut

[383] Arat, s. 165,173; Eren, Genel Hükümler, s. 547; Günaydınoğlu Tecir, s. 119.
[384] Pak, s. 105; Yüksekdağ, s. 91; Eren, Genel Hükümler, s. 547.
[385] Eren, Genel Hükümler, s. 546; Arat, s. 165; Günaydınoğlu Tecir, s. 118.
[386] Arat, s. 165.
[387] Dural, İmkânsızlık, s. 64 vd.; Benzer görüşler için bkz. Bischoff, s. 229; Kaplan, s. 155 vd. Yarrgıtay'da TMK m. 1/II ve TMK 2/I'i uyarlamaya yönelik kararlarında birlikte atıf yapmaktadır. Yargıtay 13 HD, T. 04.02.1999, E. 1999/22, K. 1999/542; Yargıtay 6 HD, T. 24.06.1998, E. 1998/5606, K. 1998/5641. (Arat, s. 165, dipnot 157).

sözleşmeye uygulanacak aşamada ise hâkimin TMK m. 2/1'de yer alan dürüstlük kuralına başvurması gerektiği görüşünü savunmaktadır. *Arat* tarafından savunulan yaklaşım kanaatimizce isabetlidir; zira uyarlamanın dayanağını dürüstlük kuralında temellendirmek hem sistematik bütünlük hem de hakkaniyet bakımından daha tutarlı bir çözüm ortaya koymaktadır[388].

Türk Borçlar Kanunu m. 138'de öngörülen aşırı ifa güçlüğü ve öngörülemezlik gibi kriterler, sözleşmede veya kanunda uyarlamaya dair hüküm bulunmadığında hâkimin değerlendirme yaparken dikkate alacağı temel ölçütlerdir. Hâkim, bu ölçütler çerçevesinde, sonradan meydana gelen ve öngörülmeyen değişikliklerin edimler arasındaki dengeyi bozup bozmadığını, tarafların bu değişikliklerde kusurlu olup olmadığını ve edimlerin henüz ifa edilip edilmediğini inceler[389]. Bu şekilde, sözleşmenin değişen şartlara uyarlanıp uyarlanamayacağına karar verir.

Hâkim, değişen koşullar sonucunda uyarlamayı kendi koymuş olduğu kurallar ile yapar[390]. Uyarlama boşluğu söz konusu olduğunda hâkim, TMK m. 2'deki dürüstlük ilkesini göz önünde bulundurmalı ve tarafların olası iradelerini araştırarak tespit etmelidir[391]. Eğer tarafların farazi iradeleri belirlenemiyorsa hâkim adalet ve hakkaniyet ilkelerine dayanarak sözleşmeyi değişen koşullara uyarlamalıdır[392]. Ancak anılan süreçlerden sonra tarafların menfaat dengesini koruyacak bir uyarlama yapılması sağlanabilir.

### 3.4. Uyarlama Davasının Hukuki Niteliği

Sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkan olağanüstü durumlar sebebiyle taraflardan biri, TBK m. 138 uyarınca sözleşmenin uyarlanmasını talep etme imkânına sahiptir. Kanun koyucu burada doğrudan hâkime başvurulmasını öngörmüş, talep hakkını da *"hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme*" biçiminde düzenlemiştir. Uyarlama davasının hukuki niteliği, doktrinde farklı görüşlere konu

[388] Dürüstlük kuralına ilişkin detaylı değerlendirme için bkz. Arat, s. 165 vd.
[389] Eren, Genel Hükümler, s. 547, 548; Arat, s. 165; Yüksekdağ, s. 91. Ayrıntılı bilgi için bkz. Bölüm IV.
[390] Yüksekdağ, s. 91; Eren, Genel Hükümler, s. 547.
[391] Arat, s. 165,166; Günaydınoğlu Tecir, s. 119; Yüksekdağ, s. 91.
[392] Eren, Genel Hükümler, s. 547; Arat, s. 165; Yüksekdağ, s. 91.

olmuştur. Bizim de katıldığımız hâkim görüşe göre[393] kira uyarlama davaları inşai nitelikte davalardandır[394]. İnşai davaların özelliği, mutlaka bir yenilik doğuran hakka dayanmasıdır[395]. Dolayısıyla, uyarlama davasının inşai nitelikte kabul edilmesi, uyarlama hakkının da yenilik doğuran bir hak olarak görülmesine bağlıdır. Bu bağlamda inşai dava[396]; tarafların kendi iradeleriyle aynı sonucu yaratmalarının mümkün olmadığı ve mutlaka mahkeme aracılığıyla kullanılabilen yenilik doğuran hakların ileri sürüldüğü dava türünü ifade eder[397]. Bu anlayış çerçevesinde, TBK m. 138 uyarınca borçlu, sözleşmenin yeni şartlara uygun şekilde uyarlanmasını hâkimden talep etme yetkisine sahiptir; dolayısıyla uyarlama istemi, doğrudan mahkemeye yöneltilmelidir[398]. Hâkimin vereceği karar inşai nitelikte bir karar[399] olup sözleşmenin kapsamını yeni koşullara göre yeniden belirleyebilir[400]. Ancak uyarlamanın uygulanabilir olmadığı hallerde ve tarafların fesih hakkı bulunduğu durumlarda, mahkemenin kararı tespit hükmü olarak nitelendirilir[401].

Bununla birlikte, öğretide farklı bir görüş de bulunmaktadır. Buna göre, taraflar sözleşmeyi kendi iradeleriyle uyarlayabilecek durumda olduklarından, uyarlama davaları *"gerçek inşai dava"* değil, "*inşai davaya yakın dava"* niteliğindedir[402]. Eğer taraflar uyarlamayı kendileri yapabilecek iken buna rağmen mahkeme kararıyla uyarlama gerçekleşiyorsa, bu tür davaların inşai davaya yakın olarak değerlendirilmesi gerektiği ileri sürülmektedir[403]. Nitekim Yargıtay uygulamasında da bu görüşlerin

---

[393] Gümüş, Uyarlama, s. 468; Gümüş, Kira, s. 86; Ersin Erdoğan, *Medeni Usul Hukuku Açısından Uyarlama Davası* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2023), s. 41; O. Gökhan Antalya, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt 3* (İstanbul: Legal Kitabevi, 2017), s. 281; Aydemir, *s*. 284; Başbuğ, s. 108; Eren, Genel Hükümler, s. 542 vd; Oğuzman/Öz, s. 569; Ural Çınar, s. 131; Kaplan, Müdahale, s. 147; Görmez, s. 176; Gürsoy, Clausula, s. 185; İnceoğlu, s. 174; Yörük, s. 132,133; Gümüş, Kira, s. 86.

[394] HMK Madde 108 madde metninde; "(1) İnşaî dava yoluyla, mahkemeden, yeni bir hukuki durum yaratılması veya mevcut bir hukuki durumun içeriğinin değiştirilmesi yahut onun ortadan kaldırılması talep edilir. (2) Bir inşaî hakkın, dava yoluyla kullanılmasının zorunlu olduğu hâllerde, inşaî dava açılır. (3) Kanunlarda aksi belirtilmedikçe, inşaî hükümler, geçmişe etkili değildir."

[395] Ramazan Arslan, Ejder Yılmaz, Sema Taşpınar Ayvaz ve Emel Hanağası, *Medeni Usul Hukuku*, 6. bs. (Ankara: Yetkin Yayınları, 2020), s. 300, 301; Hakan Pekcanıtez, Oğuz Atalay ve Muhammet Özekes, *Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı*, 7. bs. (İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2019), s. 216.

[396] Elif Irmak Büyük, *Medeni Usul Hukukunda İnşai Dava ve İnşai Hüküm* (İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2021), s. 26; Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, s. 300.

[397] Erdoğan, E. Uyarlama, s. 41, 42.

[398] Gümüş, Uyarlama, s. 468.

[399] Tile, s. 264; Antalysa, C. V/1-3, s. 338; Gümüş, Kira, s. 86; Gümüş, Uyarlama, s. 469; Erdoğan, E., Uyarlama, s. 41; İnceoğlu, s. 174.

[400] Gümüş, Uyarlama, s. 468.

[401] Yörük, s. 138,139; Görmez, s. 176; Gümüş, Uyarlama, s. 468.

[402] Erdoğan, E., Uyarlama, s. 41; Gümüş, Uyarlama, s. 468.

[403] Erdoğan, E., Uyarlama, s. 29-42.

izleri görülmektedir. Yüksek Mahkeme bazı kararlarında uyarlama davasını inşai dava olarak kabul etmiş[404], bazı kararlarında ise "*inşai davaya yakın"* dava nitelendirmesini tercih etmiştir. Özellikle kira uyarlama davalarına ilişkin kararlarında Yargıtay'ın, davayı inşai davaya yakın dava olarak değerlendirdiği örnekler mevcuttur[405].

Doktrinde diğer bir görüşe göre[406] uyarlama hakkı, yenilik doğuran bir hak olmakla birlikte, uyarlama davası sonucunda hâkimin verdiği karar tespit[407] hükmü niteliği taşımaktadır. Yani sözleşmenin tarafı tek taraflı bir irade beyanı ile uyarlama talebinde bulunduğunda karşı tarafa tebliğ edilmek suretiyle uyarlama hakkı kullanılmış kabul edilir ve hâkimin verdiği karar tespit hükmü niteliğinde bir karar olur[408]. *Baysal*[409] inşa edici kararlar istisnai bir durum oluşturduğundan, uyarlama davalarının inşa niteliğinde kabul edilmesinin doğru olmayacağını savunmaktadır. *Baysal,* bu görüşüyle uyarlama davalarının genellikle tespit niteliği taşıyan davalar olduğunu savunmaktadır ve yalnızca belirli özel durumlarda, hâkimin inşa edici bir karar vermesinin gerekebileceğini ifade etmektedir.

Uyarlama davası henüz açılmamışken karşı tarafın ifa davası açması durumunda, uyarlama talebinin hukuki niteliği önemli bir tartışma konusudur. Bu durumda uyarlama talebinde bulunan taraf, sözleşmenin işlem temelinin çökmüş olduğu ve uyarlama şartlarının meydana geldiği yönünde bir savunma yapmaktadır. Bu savunmanın hukuki niteliği ise doktrinde farklı şekillerde ele alınmaktadır.

---

[404] Yargıtay 23 HD, T. 15.12.2020, E. 2018/852, K. 2020/4306 ilamında; "...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." (Legalbank, E.T. 04.10.2025).

[405] YHGK, T. 26.02.2014, E. 2013/633, K. 2014/154 ilamında, "…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..." (Legalbank, E.T. 04.10.2025).

[406] Resuloğlu, s. 123, 124; Çindirli, s. 154; Baysal, Uyarlama, s. 385, Arat, s. 173; Yörük, s. 131; Görmez, s. 176; Vedat Buz, *Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2005), s. 84; Serozan, s. 514; Yörük, s. 138, 139.

[407] HMK Madde 106 hükmüne; "(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."

[408] Yörük, s. 138,139; Görmez, s. 176; Topuz, Müdahale, s. 335; Erman, Beklenilmeyen Hal, s. 115.

[409] Detaylı tartışma için bkz. Baysal, Uyarlama, s. 391-395.

Bir görüş[410], söz konusu savunmanın bir *"defi"* niteliğinde olduğunu savunmaktadır. Defi, davaya karşı yöneltilen, davanın kabul edilmesini engelleyen veya davanın reddedilmesini sağlayan bir savunma türüdür. Bu görüşü benimseyen görüş hâkimin bu savunmayı resen dikkate almaması gerektiğini belirtmektedir. Zira tarafın uyarlama talebine dayanak olarak sunduğu işlem temelinin çökmesi durumu, davanın esasına ilişkin bir savunma olup sadece tarafın beyanına dayanır ve hâkim tarafından otomatik olarak dikkate alınmamalıdır.

Bizim de katıldığımız diğer bir görüş[411] ise işlem temelinin çökmesi durumunun, dürüstlük kuralı çerçevesinde değerlendirilen bir mesele olduğuna işaret etmektedir. Bu görüşü savunanlar, dürüstlük kuralının, tarafların haklarının dengeli bir şekilde korunmasını ve sözleşmenin amacına uygun bir şekilde uygulanmasını sağlamak için kritik bir ilke olduğunu belirtirler. Dolayısıyla uyarlama talep eden tarafın sunduğu savunmanın bir itiraz niteliğinde olduğu ve hâkimin bu itirazı resen dikkate alması gerektiği ileri sürülmektedir. Bu görüşe göre, hâkimin işlem temelinin çökmesi nedeniyle uyarlama koşullarının oluştuğu, her iki tarafın da menfaatini dikkate alarak değerlendirmesi gerektiği kabul edilmektedir. Doktrindeki bu tartışmalara paralel olarak Yargıtay da uyarlama talebinin bir defi olarak ileri sürülemeyeceği görüşündedir[412].

*Erdoğan* ise uyarlama davasını gerçek anlamda inşai bir dava olarak değil, farklı nitelikte bir dava olarak değerlendirmekte ve yalnızca defi ya da itiraz ileri sürmenin yeterli olmayacağını belirtmektedir[413]. Ona göre, uyarlama koşullarının gerçekleştiğini düşünen tarafın, bu talebini aynı dava içinde karşı dava yoluyla ya da ayrıca ayrı bir dava açmak suretiyle ileri sürmesi gerekir. Bununla birlikte, ayrı bir dava açılması

---

[410] Arat, s. 177-178.
[411] Görmez, s. 177; Dural, İmkânsızlık, s. 32, 33.
[412] Yargıtay 19 HD, T. 21.03.2018, E. 2017/4414, K. 2018/1420 sayılı ilamında; "... 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..." (Legalbank, E.T. 20.09.2025).
[413] Erdoğan, E., s. 117.

halinde, HMK m. 166 uyarınca bağlantı koşullarının varlığı hâlinde mahkemenin davaların birleştirilmesine karar verebilmesi mümkündür[414]. Böyle bir durumda, açılan uyarlama davası öncelikli olarak incelenmelidir. Eğer mahkeme davaların birleştirilmesine karar vermezse, bu kez HMK m. 165/1 kapsamında uyarlama davasının bekletici mesele yapılabilmesi söz konusu olacaktır.

## 3.5. Türk Borçlar Kanunu 138. Maddesi Gereğince Uyarlama Şartları

### 3.5.1. Genel Olarak

Bir sözleşmenin kurulmasından sonra tarafların koşullardan bağımsız biçimde her durumda uyarlama talebinde bulunabileceğini ileri sürmek, sözleşme hukukunun temel ilkeleriyle bağdaşmaz[415]. Zira taraflara her durumda uyarlama talep etme imkânının tanınması, hukuki işlem güvenliği ilkesini zedeleme tehlikesini beraberinde getirir[416]. Eğer hâkime geniş bir takdir yetkisi tanınırsa bu durum özel hukukun temel ilkeleri olan irade serbestisini ve sözleşme serbestisini zedeleyebilir[417]. Dolayısıyla sözleşmenin değişen koşullara uyarlanabilmesi, ancak belirli hukuki kriterlerin kümülatif bir şekilde sağlanması ile mümkün olabilir.

Aşırı ifa güçlüğü nedeniyle uyarlamanın söz konusu olabilmesi için, öncelikle sözleşmenin geçerli şekilde kurulmuş olması gerekir. Zira geçerli olarak kurulmamış bir sözleşme, hukuk düzeninde hiç doğmamış sayılacağından uyarlama ihtiyacı da doğmayacaktır[418]. Sözleşmenin uyarlanması, her somut olayda ayrı ayrı değerlendirilerek belirlenen hukuki kriterlere uygunluğu çerçevesinde ele

[414] Gümüş, Uyarlama, s. 526; Erdoğan, E., s. 117.
[415] Baysal, Uyarlama, s. 223.
[416] Yasemin Işıktaç, *Hukukun Kaynağı Olarak Sözleşme,* (İstanbul: Filiz Kitabevi, 2007), s. 279-283.
[417] Arat, s. 93.
[418] Eren, Genel Hükümler, s. 526; Arat, s. 33; Resuloğlu, s. 49; Yüksekdağ, s. 71; Pak, s. 80. Ayrıca Yargıtay 11 HD, T. 20.10.2003, E. 2003/5190, K. 9626 ilamında; "Sözleşme serbestisinin geçerli olduğu hukuk sistemlerinde, sözleşmeye aynen uyulması (Pacta Sund Servanda) ilkesi hakim olup, ancak sözleşmenin düzenlenmesinden sonra ortaya çıkan durum ve koşullardaki olağanüstü değişiklikler nedeniyle tarafların sözleşme ile yükümlendikleri edimler arasındaki dengenin aşırı ölçüde bozulmuş olması gibi genel ve objektif koşulların gerçekleşmiş olması halinde hakimin sözleşmeye müdahalesi ile (Clausula Rebus Sic Stantibus) sözleşmenin yeni koşullara uydurulması imkanı doğabilecektir. Böyle bir davada sözleşmenin uyarlanmasına karar verebilmek için hüküm tarihinde dahi sözleşmenin ayakta kalması zorunludur." Şeklindeki ifadesiyle sözleşmenin geçerli bir sözleşme olmasına vurgu yapmıştır. (Yargitay Karar Arama, E.T. 15.05.2024).

alınmalıdır[419]. Hem doktrin hem de yargı kararlarında söz konusu şartlar TBK m. 138'in belirlediği ilkelerle uyumlu şekilde ele alınmaktadır[420]. Bu bağlamda TBK 138. maddesi, aşırı ifa güçlüğü kavramını düzenleyerek sözleşmelerin değişen şartlara uyarlanmasına imkân tanımaktadır. Anılan hüküm şu şekildedir:

> 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.
> Bu madde hükmü yabancı para borçlarında da uygulanır[421].

TBK m. 138 hükmüne göre, uyarlamanın doğrudan hüküm ve sonuç doğurabilmesi için somut olayda yerine gelmesi gereken şartlar şunlardır:

i. Sözleşmenin Kurulmasından Sonra Ortaya Çıkan Bir Durum Değişikliği: Sözleşme yapılırken var olmayan veya öngörülemeyen bir durumun sonradan ortaya çıkması gerekmektedir.
ii. Öngörülemezlik: Meydana gelen olayın, taraflarca öngörülemeyen ve olağanüstü nitelikte olması gereklidir. Örneğin ekonomik kriz, doğal afet, savaş gibi olağanüstü olaylar bu kapsama girebilir.
iii. Durumun Borçludan Kaynaklanmaması: Ortaya çıkan olağanüstü durum, borçlunun kontrolü dışında, onun iradesi ve davranışları ile ilgili olmayan bir sebepten kaynaklanmalıdır.
iv. İfanın Borçlu İçin Aşırı Derecede Güçleşmiş Olması: Yeni ortaya çıkan koşullar altında borçlunun, sözleşme şartlarını aynen yerine getirmesi katlanılamaz bir zorluk oluşturuyorsa veya borçlu bu durumda ağır bir maddi kayba uğrayacaksa sözleşmenin uyarlanması gündeme gelebilir.
v. Borçlunun Henüz İfada Bulunmamış veya Haklarını Saklı Tutarak İfada Bulunmuş Olması: Borçlu, henüz ifa yükümlülüğünü yerine getirmemiş ya da ifayı yaparken aşırı ifa güçlüğünden kaynaklanan haklarını saklı tutmuş olmalıdır. Bu şart, borçlunun uyarlama talebinde bulunma hakkını güvence altına almaktadır.

[419] Eren, Genel Hükümler, s. 546-549; Oğuzman/Öz, s. 212-215; Baysal, Uyarlama, s. 223-228; Arat, s. 93; Resuloğlu, s. 67; Pak, s. 78.
[420] Arat, s. 93; Resuloğlu, s. 67; Oğuzman/Öz, s .212; Yörük, s. 61.
[421] 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu**,** m. 138.

vi. Uyarlama Talebine İlişkin Kanunda veya Sözleşmede Bir Hüküm Bulunmaması: Kanunda veya sözleşmede uyarlamaya dair özel bir hüküm bulunmamalıdır. Şayet taraflar sözleşmede bu durumu düzenlemişse uyarlama talebi bu hükümlere göre yapılacaktır.

Kanun metni ve Yargıtay kararları, bu altı şarttan herhangi birinin eksik olması hâlinde sözleşmenin uyarlanamayacağını açıkça ortaya koymaktadır[422]. Dolayısıyla uyarlama hakkının kullanılabilmesi için tüm kriterlerin kümülatif olarak gerçekleşmiş olması gereklidir[423]. Bu çerçevede, Yargıtay Hukuk Genel Kurulu (YHGK) kararlarında da uyarlama şartları TBK m. 138 ışığında değerlendirilmiş ve belirli kriterlerin yerine getirilmesinin zorunlu olduğu vurgulanmıştır[424]. Böylelikle hem kanun hem de yargı uygulaması, sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin ölçütleri açık ve tutarlı bir şekilde belirlemektedir.

### 3.5.2. Sözleşmenin Kurulmasından Sonra Ortaya Çıkan Olağanüstü Bir Durum Değişikliği

Türk Borçlar Kanunu m. 138 kapsamında sözleşmenin uyarlanabilmesi için geçerli bir sözleşmenin kurulmuş olması ve sözleşmenin kurulmasından sonra esaslı bir durum değişikliğinin meydana gelmiş olması gerekmektedir[425]. Buna karşılık, sözleşmenin akdedilmesinden önce taraflarca bilinen veya öngörülebilir bir durumun sonradan

[422] Bu yönde doktrindeki görüşler için bkz. Arat, s. 94; Pak, s. 79.

[423] Pak, s. 79; Süleyman Yılmaz, "Döviz Endeksli Tüketici Kredilerinde Uyarlama Sorunu ve Yargıtay'ın Bakışı", *AÜHFD,* 59 (1), (2010), 131-172, s. 137; Türk Borçlar Kanunu Tasarısı ve Adalet Komisyonu Raporu, (1/499) s. 11; Yüksekdağ, s. 70; Yörük, s. 61.

[424] YHGK, T. 15.02.2023, E. 2021/972, K. 2023/67 sayılı ilamında "…Sözleşmenin değişen şartlara uyarlanması ile ilgili doğrudan hüküm 6098 sayılı Kanun'un "Aşırı ifa güçlüğü" başlığı altındaki 138 inci maddesi ile getirilmiştir. Bu madde 6098 sayılı Kanun'un Üçüncü Bölümü olan "Borçların ve Borç İlişkilerinin Sona Ermesi Zamanaşımı" üst başlığı altında yer almaktadır. 6098 sayılı Kanun'un 138 inci maddesi gereğince aşırı ifa güçlüğünde sözleşmenin uyarlanmasının istenmesi için bir takım şartların birlikte bulunması gerekmektedir. Bu kapsamda sözleşmenin değişen şartlara uyarlanması için öncelikle sözleşmenin kurulduğu andaki şartların önemli ölçüde değişmiş olması, bu değişen şartların taraflarca öngörülmeyen ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum oluşturması ve bu durumun oluşmasının da borçludan kaynaklanmamış olması gerekmektedir…Sözleşmenin uyarlanması için gereken tüm bu şartların bir arada bulunması zorunludur. Başka bir deyişle 6098 sayılı Kanun'un 138 inci maddesinde belirtilen bu şartlardan bir tanesi dahi bulunmazsa sözleşmenin uyarlanması söz konusu olmayacaktır." ifadelerine yer vermiştir. (Yargitay Karar Arama, E.T. 11.06.2024).

[425] Eren, Genel Hükümler, s. 546-549; Oğuzman/Öz, s. 212-215; Baysal, Uyarlama, s. 230; Arat, s. 93; Resuloğlu, s. 67; Pak, s. 71-77; Yüksekdağ, s. 72; Görmez, s. 150; Gümüş, Genel Hükümler, s. 895; Özyakışır, s. 237-243; Gümüş, Uyarlama, s. 87 vd.

ortaya çıkması hâlinde, TBK m. 30 ve devamındaki irade sakatlığı hükümleri uygulanır[426].

Bu bağlamda sözleşmenin kurulma anında mevcut olan ekonomik kriz veya olağanüstü durumlar, sonradan meydana gelen ve öngörülemez nitelikte bir değişiklik teşkil etmediğinden sözleşmenin uyarlanmasını gerektirmez[427]. Uyarlama, ancak tarafların öngöremediği olağanüstü koşulların ortaya çıkması durumunda söz konusu olabilir. Aksi hâlde sözleşmenin yapıldığı sırada var olan ve taraflarca dikkate alınması gereken bir durum mevcutsa esaslı saik yanılması veya gabin (aşırı yararlanma) gibi kavramlar gündeme gelir[428]. Bu nedenle, sözleşmenin kurulma anındaki koşulların dikkatle değerlendirilmesi gerekmektedir. Aksi hâlde taraflar, bilinen olağanüstü durumlar karşısında hak kaybına uğramamak için taleplerini irade sakatlığı hükümlerine dayandırmak durumunda kalabilir.

Her durum değişikliğinin uyarlamaya konu olmayacağı açıktır[429]. Durum değişikliğinin, ani edimli sözleşmelerde sözleşmenin kurulmasından sonra ancak edimin ifası tamamlanmadan önce gerçekleşmiş olması gerekmektedir[430]. Bununla birlikte sözleşme kira sözleşmesi gibi sürekli edimli bir sözleşme niteliğinde ise, edimin ifasına başlandıktan sonra ancak sözleşme tamamen sona ermeden önce ortaya çıkan durum değişiklikleri, sözleşmenin uyarlanabilmesi açısından yeterli bir dayanak teşkil eder[431].

Durum değişikliğinin sözleşmenin uyarlanmasına etkili olabilmesi için, meydana gelen olayların ilgili taraflar üzerinde ciddi ve ağır sonuçlar doğurması gerekmektedir.[432]. Dolayısıyla geçici nitelikteki durum değişiklikleri uyarlama

[426] Baysal, Uyarlama, s. 230; Oğuzman/Öz, s. 212,213; Gümüş, Kira, s. 87, 88; Görmez, s. 150; Resuloğlu, s. 67.
[427] Görmez, s. 150; İnceoğlu, s. 167; Oğuzman/Öz, s. 213; Yüksekdağ, s. 72; Resuloğlu, s. 71; Pak, s. 70, 71.
[428] Baysal, Uyarlama, s. 230; Oğuzman/Öz, s. 212, 213; Gümüş, Kira, s. 87, 88; Görmez, s. 150; Çindirli, s. 68.
[429] Baysal, Uyarlama, s. 229; Pak, s. 81. YHGK, T. 07.05.2003, E.2003/332, K.2003/340 sayılı ilamında; "Her talep vukuunda sözleşmeyi değişen hal ve şartlara uydurmak mümkün değildir" ifadelerine yer verilmiştir. ( Yargitay Karar Arama, E.T. 15.05.2024).
[430] Resuloğlu, s. 68; Arat, s. 95; Baysal, Uyarlama, s. 230.
[431] Arat, s. 95.
[432] Erzurumluoğlu, s. 68; Arat, s. 95; Bischoff, s. 189; Gürsoy, s. 106; Gümüş, Genel Hükümler, s. 895.

anlamında durum değişikliği kabul edilemez[433]. Durum değişikliğinin ciddi ve ağır sonuçlar doğurması nedeniyle sözleşmenin her iki tarafının da etkilenmesi zorunlu değildir; zira taraflardan birinin etkilenmesi, uyarlama talebinde bulunabilmek için yeterli kabul edilir[434].

Uyarlama, yalnızca sözleşmenin dışında meydana gelen ve tarafların iradesiyle belirlenemeyen dışsal unsurlardaki değişiklikler sonucunda gündeme gelmektedir. Dolayısıyla, sözleşmenin içeriğine dahil olan unsurlardaki değişiklikler söz konusu olduğunda, TBK m. 138 çerçevesinde sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması gündeme gelmez; zira bu durum genellikle ifa imkansızlığı veya borcun yerine getirilememesi gibi hukuki sonuçlar doğurur[435]. Araştırma konumuz olan kira sözleşmelerinin uyarlanmasına ilişkin talepleri çoğunlukla dışsal sebeplerden kaynaklanmaktadır. Örneğin, yaşanan enflasyon nedeniyle yabancı para ile yerel para arasındaki aşırı kur farkları, COVID-19 salgını ile işyeri faaliyetlerinin durma noktasına gelmesi, sözleşmenin dışında gelişen durum değişiklikleri olarak değerlendirilebilir.

Türk Borçlar Kanunu m. 138 uyarınca, sözleşmenin uyarlanabilmesi için durum değişikliğinin yalnızca sonradan meydana gelmesi değil aynı zamanda esaslı ve olağanüstü nitelikte olması gerekmektedir[436]. Esaslı değişiklikten kasıt, işlem temelini oluşturan koşullar bakımından ilgili taraf üzerinde ciddi ve ağır sonuçlar doğuran, tarafların önceden öngöremediği bir durum değişikliğinin meydana gelmesidir[437]. Bu noktada, uyarlamayı talep eden taraf üzerindeki etkilerin tespiti büyük önem taşır. Her durum değişikliğinin ciddi sonuçlar doğurup doğurmadığı her zaman açık olmayabilir; dolayısıyla, ortaya çıkan değişikliğin sözleşmenin ifasını öngörülemeyecek derecede zorlaştırıp zorlaştırmadığı hususu her somut olayda hâkim tarafından titizlikle değerlendirilmelidir[438].

---

[433] Arat, s. 95; Gürsoy, s. 108.
[434] Gümüş, Uyarlama, s. 104; Gürsoy, s. 108; Arat, s. 95. Aksi yönde görüş için bkz. Bischoff, s. 184.
[435] İnce, s. 323; Özyakışır, s. 238.
[436] Gümüş, Uyarlama, s. 100; Baysal, Uyarlama, s. 229; Yörük, s. 61; Arat, s. 95; Pak, s. 81; Resuloğlu, s. 70; Görmez, s. 150. Esaslı değişikliğe ilişkin doktrinde üç farklı şekilde ele alınmıştır. Buna göre; edimler arasındaki oransızlık, aşırı ifa güçlüğü ve sözleşme amacının boşa çıkmasıdır. Ancak tezimizde bu kadar ayrıntıya yer verilmeyeceğinden dipnotta değinilmekle yetinilmiştir. Bu konuya ilişkin detaylı bilgiler için bkz. Gümüş, Genel Hükümler, s. 895-896; Baysal, Uyarlama, s. 236-248.
[437] Baysal, Uyarlama, s. 229; Arat, s. 95, 96.
[438] Arat, s. 95.

Türk Borçlar Kanunu m. 138'de olağanüstü durum şartı aranmakla birlikte, doktrinde bu şartın kapsamı ve gerekliliği konusunda farklı görüşler bulunmaktadır. Bir görüşe göre[439], olağanüstü durum değişikliği, sosyal felaket niteliğinde olmalı ve meydana gelen değişiklik bir veya birkaç kişiyi değil toplumun tamamını veya önemli bir kısmını etkilemelidir. Dolayısıyla meydana gelen durum değişikliklerinin objektif nitelikte olması, toplumun tamamını veya büyük bir kısmını etkileyen olayların örnek gösterilmesi gerekmektedir[440]. Olağanüstü durumlara *savaş, para değerinin düşmesi, ekonomik kriz, işsizlik[441], deprem, sel[442]* gibi durumlar örnek verilebilir[443]. Yargıtay, 13 HD'nin 21.03.2012 tarihli ilamında da olağanüstü durumlara verdiği örnekler şu şekildedir:

> Sözleşmenin edimler arasındaki dengeyi bozan olağanüstü hallere harp, ülkeyi sarsan ekonomik krizler, enflasyon grafiğindeki aşırı yükselmeler, şok devalüasyon, para değerinin önemli ölçüde düşmesi gibi sözleşmeye bağlılığın beklenemeyeceği durumlar örnek olarak gösterilebilir[444].

Türk Borçlar Kanunu m. 138'in gerekçesinde kanun koyucu, madde metnini *"işlem temelinin çökmesi"* ilkesine dayandırmıştır. Ancak işlem temelinin çökmesi teorisinin sosyal felaket tanımı ile örtüşmemesi doktrinde eleştirilere yol açmıştır[445]. Bu eleştirilerin temelinde teorinin kapsamının tam olarak açıklanamaması ve uygulamada bazı durumların kapsam dışında kalabilme riskine işaret edilmektedir.

Bu doğrultuda doktrinde bir diğer görüşe[446] göre, toplumun tamamını veya büyük bir çoğunluğunu etkileyen olaylara ek olarak yalnızca sözleşme taraflarını veya bir bireyi

---

[439] Oğuzman/Öz, s. 213; Gürsoy, s. 106, 107; Selahattin Sulhi Tekinay, Sermet Akman, Haluk Burcuoğlu ve Atillâ Altop, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 7. Baskı (İstanbul: Filiz Kitabevi, 1993), s. 368; Kaplan, Müdahale, s. 147; Tile, s. 130; Antalya, C. V/1-3, s. 329; Özyakışır, s. 240.
[440] Bischoff, s. 184; Arat, s. 96-102; Kaplan, Müdahale, s. 140.
[441] Arat, s. 97 vd; Baysal, Uyarlama, s. 250; Görmez, s. 151.
[442] Baysal, Uyarlama, s. 251; Görmez, s. 151; Arat, s. 97.
[443] Oğuzman/Öz, s. 213; Resuloğlu, s. 79; Baysal, Uyarlama, s. 250,251; Görmez, s. 151; Kanık, s. 955; Pak, s. 82. Pak ülkemizi etkileyen diğer olaylar hakkında örnekler ile açıklama yapmıştır bu açıklama ve örnekler için bkz. Pak, s. 82 vd.
[444] Yargıtay 13 HD, T. 21.03.2012, E. 2012/2412 K. 2012/7297. (Yargitay Karar Arama, E.T. 10.06.2024).
[445] Görmez, s. 130; İnceoğlu, s. 167; Oğuzman/Öz, s. 213; Baysal, Uyarlama, s. 250; Gürsoy, s. 106; Arat, s. 96; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 368; Çindirli, s. 69; Ural Çınar, s. 122; Tile, s. 130; Yüksekdağ, s. 73; Pak, s. 81; Bischoff, s. 184; Resuloğlu, s. 80. Baysal, Uyarlama, s. 250.
[446] Necip Kocayusufpaşaoğlu*, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, Birinci Cilt,* 4. Bası, (İstanbul:Filiz Kitabevi, 2008), s. 510, 511 ; Kocayusufpaşaoğlu, Armağan, s. 513; Haluk Burcuoğlu, "Hukukta Uyarlama: Özellikle Taşınmaz Kiralarında ve (Dövize Endeksli) Kredi Sözleşmelerinde Uyarlama," *İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi* 20, no. 19 (1996): 59–91, s. 10, 11; Gümüş, Uyarlama, s. 133, 134; Arat, s. 103; Baysal, Uyarlama, s. 252;

etkileyen bir durum değişikliği hâlinde de tarafların uyarlama talebinde bulunabileceği öne sürülmektedir. Bu görüşe göre, taraflar olağanüstü sayılmasa dahi ciddi bir durum değişikliğiyle karşılaşırlarsa ve bu durum sözleşmenin devamını zorlaştırırsa uyarlama talebinde bulunabileceklerdir.

Bu görüşe ilişkin hukukumuzda yeni TBK hükümleri gelmeden önce Kocayusufpaşaoğlu kavramı şu şekilde açıklamıştır:

> İşlem temelinin çökmüş sayılması için sosyal felaket tarzında olağanüstü olayların gerçekleşmiş bulunması şart değildir. İşlem temelinin çökmesine yol açan diğer bütün şartlar gerçekleşmiş olmak kaydı ile BK 21/I. B.4'te olduğu gibi, 'iş hayatının görüşleri ve dürüstlük kuralı açısında' işlem temelinin çökmesine yol açabilecek önem ve ağırlıkta bir olayın gerçekleşmiş olması yeterlidir. Savaş, deprem, su baskını, ani ve yüksek enflasyon ve benzeri olaylar, olsa olsa, işlem temelinin çöktüğünün kabul edilmesini kolaylaştıran çarpıcı örnekler olabilir[447].

Yine aynı şekilde Baysal da bu görüşün savunucularından olup *"durum değişikliğinin olağanüstü bir değişiklik olmasına gerek yoktur"*[448] ifadelerine yer vermiştir.

Kanaatimizce de olağanüstü nitelik kavramı, kanun metninde yer alsa da olağanüstü nitelikte olmayan ancak tarafları ağır şekilde etkileyen durum değişiklikleri, diğer şartların da bulunması hâlinde sözleşmenin uyarlanması için yeterli kabul edilmelidir. Örneğin, bir işyerinin bulunduğu bölgeyi sınırlı şekilde etkileyen şiddetli bir sel veya deprem gibi doğal afetler, işyerinin kullanımını ciddi biçimde kısıtlayabilir. Bu tür olaylar, genel olarak toplumun tamamını etkilemese de, yalnızca sözleşmeye taraf olan tarafları ağır şekilde etkiliyorsa, sözleşmenin uyarlanmasını gerektirecek nitelikte kabul edilebilir. Dürüstlük kuralı çerçevesinde durum değişiklikleri, her somut olay özelinde ve kendi koşulları dikkate alınarak değerlendirilmelidir. TBK m. 138'in gerekçesinin *"işlem temelinin çökmesi"* ilkesine dayandırılması, sözleşme dengesini korumak adına önemli bir temel oluşturmaktadır. Ancak bu ilkenin yalnızca olağanüstü ve geniş toplumsal etki yaratan olaylarla sınırlandırılması eleştirilmektedir[449]. Her durum değişikliği sosyal felaket boyutunda olmasa bile

---

Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 368; İlhan Helvacı, *Hukuki Mütalaalar Cilt II (2010-2015)* (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2017), s. 185; Çindirli, s. 71; Yüksekdağ, s. 77; Pak, s. 84; Baysal, Uyarlama, s. 250; Resuloğlu, s. 70; Görmez, s. 151; Gümüş, Genel Hükümler, s. 897, 898.

[447] Kocayusufpaşaoğlu, Armağan, s. 513; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 368; Yüksekdağ, s. 77; Resuloğlu, s. 81; Baysal, Uyarlama, s. 253.

[448] Baysal, Uyarlama, s. 253-255.

[449] Görmez, s. 151.

taraflardan birini ciddi şekilde etkileyen ve edim dengesini bozacak olayların da uyarlama talebi açısından dikkate alınması daha doğru bir yaklaşım olacaktır. Bu yaklaşımın, hem taraflar arasındaki hak ve yükümlülük dengesini koruyacağı hem de hukukun gerçek hayata esnek ve adil şekilde uygulanmasını sağlayacağı kanaatindeyiz.

Sözleşmenin uyarlanabilmesi için yalnızca olağanüstü bir durumun ortaya çıkması yeterli değildir; bu durumun ifa güçlüğü üzerinde doğrudan ve somut bir etkisi bulunmalıdır[450]. Hâkim, uyarlama talebini değerlendirirken her somut olayda bu nedensellik bağını titizlikle incelemekle yükümlüdür. Bu bağın yokluğu hâlinde, durum değişikliği ile ilgisi olmayan ifa aksaklıkları veya eksiklikleri, uyarlama kapsamı dışında değerlendirilmelidir[451].

### 3.5.3. Öngörülemezlik

Sözleşmenin uyarlanabilmesi için yalnızca sözleşmenin kurulmasından sonra bir durum değişikliğinin meydana gelmesi yeterli değildir. TBK m. 138 kapsamında bu durum değişikliğinin diğer koşullarla birlikte gerçekleşmiş olması gerekmektedir. Bu koşullardan biri de öngörülemezliktir. Sözleşmenin anılan madde kapsamında uyarlanabilmesi için, meydana gelen durum değişikliğinin sözleşme kurulurken taraflarca öngörülememiş olması gerekmektedir[452].

Öngörülemezlik, tarafların sözleşme kurulurken beklemedikleri ve öngöremedikleri bir durumun sonradan ortaya çıkması anlamına gelir[453]. Başka bir deyişle, tarafların sözleşme imzaladıkları anda hayatın olağan akışı içinde dahi öngörülemeyen bir

[450] Yargıtay 3 HD, T. 20.09.2018, E. 2017/3282, K. 2018/8795 sayılı ilamında; "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…" ifadelerine yer vererek illiyet bağının varlığı halinde uyarlamaya ilişkin talebin kabul edilebilir nitelikte olduğunun altını çizmiştir. (Legalbank, E.T. 21.09.2025). Ayrıca bkz. Bischoff, s. 204; Arat, s. 124; Baysal, Uyarlama, s. 224.
[451] Arat, s. 124; Bischoff, s. 204.
[452] Eren, Genel Hükümler, s. 547; Görmez, s. 155; Baysal, Uyarlama, s. 259; Oğuzman/Öz, s. 213; Yörük, s. 82; Gümüş, Uyarlama, s. 139 vd.
[453] Yörük, s. 83.

gelişme yaşanırsa bu durum, öngörülemezlik olarak kabul edilir[454]. Ancak taraflar, sözleşme yaparken gelecekteki riskleri önceden öngörüp kabul etmişlerse değişen koşullar nedeniyle uyarlama talep edemezler[455]. Bu noktada, her somut olayın kendi özel şartları içinde değerlendirilmesi gerekmektedir[456]. Eğer bir taraf, durumu öngörebilecek kapasiteye sahip olmasına rağmen dikkate almamışsa bu durumda uyarlamadan söz edilemez[457].

Öngörülemezlik kavramı yalnızca nesnel kriterlerle değil olayın özel koşulları ve tarafların durumuna bağlı olarak öznel bir şekilde belirlenmelidir. Bu nedenle, her somut olayda öngörülemezlik şartının tespiti, tarafların ekonomik menfaatleri ve hayatın olağan akışı dikkate alınarak yapılmalıdır[458].

Uygulamada öngörülemezlik iki şekilde ortaya çıkabilir: birincisi, olayın hiç öngörülememesi; ikincisi ise öngörülen bir olayın sonuçlarının öngörülememesidir[459]. Birinci durumda sözleşmenin taraflarının öngörebildikleri tüm durumlara sözleşmelerinde tedbir almaları, tedbir almadıkları durumda ise bunun sonuçlarına katlanmaları beklenecektir[460]. Ancak tarafların, her ihtimali düşünerek sözleşme yapmaları beklenemez. Dolayısıyla öngörülemezlik, olağan şartlar altında hesaba katılması zorunlu olmayan olaylara dayanıldığında gündeme gelir. Burada dikkat edilmesi gereken durum, sözleşmesel riskleri[461] aşan durumların öngörülemez nitelikte olduğudur[462]. Öngörülebilir bir durum, beklenenden önemli ölçüde sapma gösterirse bu sapmanın hukuki sonuç doğurabileceği kabul edilmektedir[463].

---

[454] Gülekli, s. 48.
[455] Arat, s. 105; Yüksekdağ, s. 78; Pak, s. 86; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 492; Kocayusufpaşaoğlu, İşlem Temeli, s. 512; Bischoff, s. 205 vd; Gürsoy, Clausula, s. 108; Resuloğlu, s. 83; Oğuzman/Öz, s. 213; Eren, Genel Hükümler, s. 547; Görmez, s. 155; Gümüş, Kira, s. 88; Baysal, Uyarlama, s. 261,263.
[456] Pak, s. 87; Baysal, Uyarlama, s. 260. Yargıtay 11 HD, T.07.11.2002 E. 2002/5287, K. 2002/10431 ilamında da "Her olay kendi şartları içerisinde değerlendirilir" ifadelerine yer verilmiştir. (Legalbank, E.T. 10.08.2024).
[457] Oğuzman ve Öz, s. 199; Görmez, s. 155.
[458] Baysal, Uyarlama, s. 270; Görmez, s. 156; Gümüş, Genel Hükümler, s. 898.
[459] Pak, s. 87.
[460] Arat, s. 105; Gürsoy, Clausula, s. 109; Baysal, Uyarlama, s. 261.
[461] *Arat'a* göre "Sözleşmesel risk, normal olarak tasavvur edilebilen veya edilmesi gereken, aşağı yukarı her işte bulunan ve genellikle göze alınan bir durumdur." (Arat, s. 106)
[462] Resuloğlu, s. 87; Baysal, Uyarlama, s. 262; Gümüş, Genel Hükümler, s. 898.
[463] Gülekli, s. 48; Arat, s. 106.

Türk Borçlar Kanunu m. 138'de öngörülen öngörülemezlik şartının sınırlarını, TBK m. 2'de düzenlenen dürüstlük kuralı belirlemektedir[464]. Bu nedenle, dürüst, makul ve ortalama bir kimsenin öngörebileceği nitelikteki değişikliklerin öngörülemezlik kapsamında değerlendirilmesi mümkün değildir[465]. Nitekim dürüstlük kuralı çerçevesinde yapılacak değerlendirmede, somut olayın özellikleri dikkate alınarak, sözleşmenin tarafının içinde bulunduğu sosyal çevredeki ortalama kişilerin bakış açısı esas alınmalıdır[466]. Başka bir deyişle, tarafın içinde bulunduğu çevrede dürüst ve makul kişilerce öngörülmesi mümkün olan bir olgunun öngörülemez sayılması düşünülemez. Ayrıca, meydana gelen değişikliğin hayatın olağan akışı ve mantıksal bağlamı içerisinde hesaba katılabilecek bir gelişme olup olmadığı da bu değerlendirmede dikkate alınmalıdır. Dolayısıyla, ancak tarafların özenli ve makul bir davranışla dahi öngörmesi beklenemeyecek bir durum değişikliği mevcutsa, öngörülemezlik koşulunun gerçekleştiği kabul edilmelidir[467]. Burada dürüstlük kuralı çerçevesinde, makul bir insanın öngörüp öngöremeyeceği hususu değerlendirilerek her somut olay özelinde öngörülemezlik değerlendirilmesi yapılması gerektiği kanaatindeyiz[468].

İkinci ihtimal ise durum değişikliklerinin önceden belli ölçüde öngörülebildiği ancak sonuçlarının öngörülemediği durumlar karşımıza çıkmaktadır[469]. Bu durumda, tarafların öngörü sınırlarını aşan durumlar açısından sözleşmenin uyarlanmasına olanak tanınmalıdır[470]. Örneğin, ekonomik kriz döneminde yapılan bir sözleşmede krizin varlığı taraflarca bilinse bile kriz beklenenden çok daha ağır sonuçlar doğurursa sözleşmenin uyarlanması gündeme gelebilir. Aynı şekilde, bir ticaret anlaşması yapıldığında taraflar savaş riskini bilmekte olabilir; ancak savaşın yıllarca süreceği veya ekonomiyi ciddi şekilde etkileyeceği öngörülemeyebilir. Bu tür durumlarda

[464] Özyakışır, s. 242; Arat, s. 107; Kaplan, Müdahale, s. 144.
[465] Baysal, Uyarlama, s. 283 vd; Arat, S. 107; Özyakışır, s. 242, 243; Kaplan, Müdahale, s. 144; Yüksekdağ, s. 78; Pak, s. 85.
[466] Gürsoy, Clausula, s. 112; Baysal, Uyarlama, s. 283.
[467] Erman, Beklenmeyen Hal, s. 77; Kaplan, Müdahale, s. 144.
[468] Benzer görüşler için bkz. Arat, s. 106-107; Yüksekdağ, s. 78; Pak, s. 85; Yörük, s. 83; Kaplan, Müdahale, s. 144; Özyakışır, s. 242.
[469] Görmez, s. 156; Arat, s. 105, 108; Gürsoy, s. 110,111; Bischoff, s. 205; Resuloğlu, s. 81,88; Baysal, Uyarlama, s. 260; Kaplan, Müdahale, s. 144; Yörük, s. 98.
[470] Arat, s. 109; Gürsoy, Clausula, s. 111; Resuloğlu, s. 85; Gümüş, Uyarlama, s. 248, 249; Özyakışır, s. 241, 242. Yargıtay 11 HD, T. 02.06.1994, E. 1994/192, K. 1994/7282 sayılı ilamında; "Değişen hal ve şartlar, taraflarca önceden öngörülebilir, olağan ve hesaba katılabilen nitelikte olmamalı veya olaylar, öngörülebilir olmakla beraber bunların sözleşmeye etkileri, kapsam ve biçim bakımından bu derece tahmin edilmemelidir." (Arat, s. 109, dipnot 130)

sözleşmenin uyarlanması mümkündür. I. ve II. Dünya Savaşları öncesinde savaş çıkma ihtimali biliniyordu fakat bu savaşların uzun süreceği veya büyük yıkımlar getireceği öngörülememişti. Savaş sırasında veya hemen öncesinde yapılan sözleşmelerde tarafların beklenmedik ağır sonuçlarla karşılaşmaları durumunda uyarlama kararları verilmiştir. Artık burada savaşın öngörüldüğü ancak süresi ve ciddiyetinin öngörülemez olduğu kabul edilerek uyarlama için öngörülemezlik şartının sağlandığına karar verilmiştir[471]. Örneklerde olduğu gibi bazı durumlarda taraflar olayın kendisini öngörebilir fakat sonuçlarının büyüklüğünü öngöremez.

Doktrinde öngörülemezlik şartına ilişkin farklı görüşler bulunmaktadır. Bir görüş[472], TBK m. 480/2'ye dayanarak tarafların sosyal ve ekonomik durumlarının dikkate alınması gerektiğini savunmaktadır. Diğer bir görüş[473] ise makul bir kişinin belirli bir durumu öngörüp öngöremeyeceğine dair bir değerlendirme yapılmasını önermektedir. Kanaatimizce, bir kişinin sosyal ve ekonomik durumunun iyi olması, onun ağır koşulları öngöremediği hâlde bu koşullara katlanmak zorunda bırakılmasını haklı kılmaz. Bu nedenle öngörülemezlik değerlendirmesi, makul bir insanın göstereceği özen çerçevesinde yapılmalıdır.

Türk Borçlar Kanunu m. 138'de aranan öngörülemezlik şartı tacirler için farklılık arz edebilir. Türk Ticaret Kanunu (TTK) m. 18/2 göz önünde bulundurulduğunda tacirlerin basiretli bir şekilde hareket etmeleri beklenir ve bu nedenle öngörülemezlik şartının tacirler yönünden daha katı bir şekilde uygulandığı görülmektedir[474]. YHGK 15.10.2003 tarihli ilamında "*Gerekli tedbirleri almadan sözleşme yapan ve borç altına giren tacirin; basiretli davranıp gereken tedbirleri alması hâlinde önleyebileceği bir ödeme güçlüğünü gerekçe göstererek, sözleşmenin uyarlanmasını istemesi, hukuk düzeninin kabul edebileceği bir durum değildir*[475]." İfadelerine yer verilmiştir. Bu kararda basiretli tacirlerin daha sıkı koşullarda öngörülemezlik şartını karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesi gerektiği vurgulanmıştır. YHGK'nin aynı kararda,

[471] Arat, s. 109.
[472] Eren, Genel Hükümler, s. 547,548; Görmez, s. 135; Haluk Tandoğan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Cilt II, İstisna (Eser) ve Vekâlet Sözleşmeleri, Vekâletsiz İş Görme, Kefalet ve Garanti Sözleşmeleri, Dördüncü Tıpkı Basımdan Beşinci Tıpkı Basım* (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2010), s. 245; Yüksekdağ, s. 80; Görmez, s. 157.
[473] Baysal, Uyarlama, s .259; Yüksekdağ, s. 78; Görmez, s. 157.
[474] Yüksekdağ, s. 78; Resuloğlu, s. 88; Gürsoy, Clausula, s. 112; Pak, s. 88; Görmez, s. 157.
[475] YHGK, T. 15.10.2003, E. 2003/13-599, K. 2003/599. (Legalbank, E.T. 11.06.2024).

ekonomik krizin işaretlerinin belirgin olduğu bir dönemde davacının yabancı para üzerinden kira sözleşmesi yapmasını *"basiretli tacir gibi davranmamak"* olarak nitelendirmiştir. Mahkeme *"Sonradan ortaya çıkan olguların tahmin edilemez nitelikte olması veya tahmin edilebilmekle birlikte bunların sonuçlarının somut olaya etkilerinin ağır olabileceğinin öngörülememiş olması"* şartının oluşmadığı gerekçesiyle uyarlama davasını reddetmiştir.

Aynı şekilde Yargıtay 3 HD 23/05/2023 tarihli ilamında şu ifadelere yer vermiştir; *"...davacı kiracının tacir olduğu, kiracının basiretli tacir gibi davranarak dövizdeki artışları öngörmek zorunda olduğu, davada uyarlama koşullarının oluşmadığı..."* [476] gerekçesi ile kararın onanmasına, temyiz itirazının reddine karar verilmiştir. Görüleceği üzere, davacı tacirin döviz dalgalanmalarını tahmin etmesi gerektiği sonucuna varılmış ve somut olayda uyarlama için öngörülemezlik koşulunun oluşmadığı belirtilmiştir. Bu kararlarda basiretli tacir yükümlülüğünün gereği olarak, tacirlerin öngörülebilir riskleri hesaplayarak hareket etmesi beklenmiştir. Ancak doktrinde, bir tacirin sırf tacir olması nedeniyle öngörülemezlik şartının gerçekleşmediğini kabul eden yargı kararları eleştirilmekte; o durumda olan başka bir tacirin durum değişikliğini öngörüp öngöremeyeceğinin daha detaylı incelenmesi gerektiği savunulmaktadır[477]. Bu, her olayda somut durumun özelliklerinin dikkate alınması ve makul bir tacir ölçütünün uygulanması gerektiğini ortaya koyar[478].

Kanaatimizce ülkemizde yaşanan ekonomik krizlerin, her durumda sözleşmenin uyarlanmasına engel teşkil edecek şekilde öngörülebilir sayılması isabetli değildir. Zira geçmişte yaşanan ekonomik dalgalanmalar, gelecekte meydana gelecek krizlerin zamanı, kapsamı ve etkileri bakımından öngörülebilir olduğu anlamına gelmemektedir. Nitekim Yargıtay kararlarında ekonomik krize dayanılarak yapılan uyarlama talepleri her somut olay özelinde ayrı değerlendirilmiş, ekonomik kriz olgusu tek başına uyarlama sebebi olarak yeterli görülmemiştir[479]. Ancak her ekonomik krizin öngörülebilir kabul edilmesi gerektiği şeklinde yorumlanamayacağı

[476] Yargıtay 3 HD, T. 23.05.2023, E. 2023/235, K. 2023/1554. (Uyap, E.T. 29.11.2025).
[477] Baysal, s. 258-259; Yüksekdağ, s. 78; Resuloğlu, s. 89; Pak, s. 88, 89; Görmez, s. 158
[478] Pak, s. 89; Görmez, s. 158; İnceoğlu, s. 166; Gümüş, Uyarlama, s. 300-302; Özyakışır, s. 242, 243.
[479] Baysal, Uyarlama, s. 273; Görmez, s. 159.

kanaatindeyiz[480]. Zira ekonomik krizler, etkilerinin kademeli olarak ortaya çıkması ve başlangıç tarihinin kesin olarak saptanmasının güç olması nedeniyle, öngörülemezlik değerlendirmesinde dikkate alınması gereken özel bir nitelik taşımaktadır. Bu durum, ekonomik krizlere dayalı uyarlama taleplerinin her somut olay özelinde değerlendirilmesini gerektirir.

Öngörülemezlik şartının değerlendirilmesinde dikkate alınması gereken bir diğer husus, sözleşmenin yapıldığı andaki koşullarla ilgilidir[481]. Eğer sözleşme kurulduğunda ekonomik durum istikrarlı ve elverişli ise daha sonra meydana gelen olumsuz ekonomik gelişmeler öne sürülerek uyarlama davası açılabilir[482]. Ancak ekonominin zaten sıkıntılı ve istikrarsız olduğu bir dönemde yapılan sözleşmelerde öngörülemezlikten bahsedilemeyeceği için bu tür bir uyarlama talebi hukuken geçerli olmayacaktır[483]. YHGK 07.05.2003 tarihli kararında, *"Türkiye'de yıllardan beri ekonomik paketler açılmakta, ancak istikrarlı bir ekonomiye kavuşulamamaktadır. Devalüasyonlar, ülkemiz açısından önceden tahmin edilemeyecek bir keyfiyet değildir; kur politikalarının güvenilir olmadığı bir gerçektir*[484]*."* ifadeleriyle ülkenin ekonomik durumunun sözleşmenin kurulduğu andaki önemine vurgu yapılmıştır. Ancak bu durum, gelecekteki tüm krizler bakımından uyarlama talebinin reddedilecek şeklinde bir anlayış şeklinde yorumlanmamalıdır. Zira esasen değerlendirilmesi gereken husus, krizin varlığından ziyade taraflarca öngörülemez olup olmadığıdır. Karar, kendi döneminin ekonomik koşulları çerçevesinde verilmiş olup her kriz bakımından doğrudan uygulanabilir değildir[485]. Dolayısıyla ileride yaşanacak ekonomik krizlerin öngörülemez nitelikte olması hâlinde işlem temelinin çöktüğü kabul edilmeli ve TBK m. 138 uyarınca sözleşmelerin uyarlanması mümkün görülmelidir[486]. Aksi yaklaşım, uyarlamanın işlevini daraltarak sözleşme adaletini ve taraflar arasındaki menfaat dengesini zedeleyecektir. Ekonomik krizlerin varlığı nedeniyle olağanüstü olayların

[480] Benzer görüş için bkz. Görmez, s. 159; Baysal, Uyarlama, s. 273
[481] Resuloğlu, s. 85; Görmez, s. 158; Yeşim Atamer, *Uluslararası Satım Sözleşmelerine İlişkin Birleşmiş Milletler Antlaşması (CISG) Uyarınca Satıcının Yükümlülükleri ve Sözleşmeye Aykırılığın Sonuçları,* (İstanbul: Beta Yayınevi, 2005 (Sözleşmeye Aykırılığın Sonuçları), s. 448; Baysal, Uyarlama, s. 271.
[482] Baysal, Uyarlama, s. 271
[483] Yörük, s. 85,86; Baysal, Uyarlama, s. 272.
[484] YHGK, T. 07/05/2003, E. 2003/332, K. 2003/340. (Yargitay Karar Arama, E.T. 11.06.2024).
[485] Tile, s. 136, 137; Seçkin Topuz, *Türk, İsviçre ve Alman Borçlar Hukuku'nda Denge Bozulması ve İfa Güçlüğü Durumlarında Sözleşmeye Müdahale* (Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2009), s. 212 vd.
[486] Gümüş, Uyarlama, s. 332; İnceoğlu, s. 170; Tile, s. 134;

olabileceği öngörülse de her somut olay kendi şartları çerçevesinde sonuçlarıyla birlikte değerlendirilmeli ve öngörülemezlik koşulu buna göre ele alınmalıdır[487].

Öngörülemezlik şartının bir diğer önemli noktası ise sözleşmenin süresidir[488]. Sözleşme süresi, öngörülemezlik şartının değerlendirilmesinde önemli bir etkendir. Sözleşmenin süresi uzadıkça tarafların gelecekte meydana gelebilecek değişim ve olağanüstü olayları doğru tahmin etme olasılığı azalır[489]. Dolayısıyla bu durum ekonomik dalgalanmalar, doğal afetler veya siyasi krizler gibi uzun vadede etkisini gösterebilecek olayların öngörülemez hâle gelmesi anlamına gelir. Örneğin, on yıllık bir sözleşme yapan taraflar, bu süre zarfında piyasa koşullarında köklü değişikliklerin olabileceğini veya beklenmedik olayların ortaya çıkabileceğini tam olarak öngöremeyebilirler. Bu durumda uzun süreli sözleşmelerde öngörülemezlik gerekçesiyle uyarlama talep etmek daha makul karşılanabilir. Bununla birlikte, tarafların uzun süreli bir sözleşme yapmış olmaları, öngörülemezlik şartının her durumda kendiliğinden ortadan kalktığı anlamına gelmez. Nitekim taraflar, örneğin uzun vadeli bir konut veya işyeri kira sözleşmesi kurduklarında, edimler arasındaki dengenin zaman içinde değişebileceği riskini belirli ölçüde üstlenmiş sayılırlar[490]. Ancak bu durum, gelecekte ortaya çıkabilecek olağanüstü ve sarsıcı gelişmelerin, örneğin ani ve yüksek enflasyon, savaş veya büyük çaplı doğal afetlerin, öngörülemezlik koşulunu ortadan kaldırdığı şeklinde yorumlanamaz. Böyle hâllerde, sözleşmenin değişen koşullara uyarlanabilmesi için gerekli olan öngörülemezlik şartının varlığından söz edilebilecektir[491].

Öte yandan kısa süreli sözleşmelerde öngörülemezlik şartı daha dar kapsamlıdır. Kısa vadede gerçekleşecek olaylar, tarafların tahmin edebilme imkânını artırmaktadır[492]. Örneğin, bir yıllık bir sözleşme yapan taraflar yıl içinde olabilecek ekonomik

[487] Baysal, Uyarlama, s. 270.
[488] Arat, s. 110; Resuloğlu, s. 85; Gürsoy, Clausula, s. 114; Görmez, s. 159; Baysal, Uyarlama, s. 274; Yörük, s. 88, 89.
[489] Baysal, Uyarlama, s. 274; Arat, s. 110; Gürsoy, Clausula, s. 114, 115; Yörük, s. 89; Gümüş, Uyarlama, s. 300; Antalya, C. V/1-3, s. 331; Dural, s. 30.
[490] Gürsoy, s. 115; Erman, s. 80; Bischoff, s. 208; Arat, s. 110; Baysal, Uyarlama, s. 275, 276.
[491] Arat, s. 110; Gürsoy, Clausula, s. 115.
[492] Arat, s. 110; Gürsoy, Clausula, s. 114, 115; Resuloğlu, s. 85; Kaplan, Müdahale, s. 159; Görmez, s. 160; Baysal, Uyarlama, s. 274, 275; Yörük, s. 89. Yargıtay'ın istisnai kararlarında kısa süreli sözleşmelerin de uyarlamasına karar verildiği görülmektedir. YHGK, T. 26.09.2007, E. 2007/11-612, K. 2007/612; Yargıtay 3 HD, T. 27.03.2000, E. 2000/2648, K. 2000/2640. (Yargitay Karar Arama E.T. 11.06.2024).

dalgalanmaları, politik veya sosyal olayları daha net öngörebilirler[493]. Bu nedenle kısa süreli sözleşmelerde öngörülemezlik gerekçesiyle uyarlama talep etmek daha zor hâle gelir. Çünkü tarafların kısa vadeli olayları daha iyi analiz etmesi beklenir. Dolayısıyla sözleşmenin süresi uzadıkça öngörülemezlik şartının gerçekleşme ihtimali artar, tarafların uzun süreli bir ilişkide beklenmedik durumlarla karşılaşması daha olasıdır[494].

Her ne kadar uzun süreli sözleşmelerde öngörülemezlik şartının ortaya çıkma ihtimali daha yüksek olsa da, bu durum kısa süreli sözleşmelerde öngörülemezliğin hiçbir şekilde gerçekleşmeyeceği anlamına gelmez. Nitekim kısa süreli bir sözleşmede dahi, örneğin ani ve öngörülemeyen bir enflasyonun ortaya çıkması hâlinde, öngörülemezlik koşulunun gerçekleştiğinin kabul edilmesi gerekir. Bu durumda, TBK m. 138'de öngörülen diğer şartların da mevcut olması kaydıyla, borçlu açısından aşırı ifa güçlüğü doğabilir ve sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması gündeme gelebilir[495]. Buna karşın uygulamada, özellikle kira sözleşmeleri bakımından, kısa süreli sözleşmelerin uyarlamaya konu olamayacağı yönünde verilmiş kararlara rastlanmaktadır[496]. Ancak Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 2002 tarihli ve yerinde olduğu kanaatinde olduğumuz kararında[497], taraflar arasında kısa süreli olarak kurulan kira sözleşmelerinin de uyarlanabileceği açıkça kabul edilmiştir. Bu çerçevede, kısa süreli kira sözleşmeleri bakımından uyarlamanın mutlak surette mümkün olmadığı yönündeki yaklaşımı isabetli bulmuyoruz[498]. Zira her ne kadar kısa süreli kira sözleşmeleri, doğası gereği, gelecekte ortaya çıkabilecek sözleşmesel risklerin

[493] Yargıtay'ın bu yöndeki kararlarına ilişkin örnekler; Yargıtay 13 HD, T. 14.10.2019, E. 2018/2556, K. 2019/9872; Yargıtay 13 HD, T. 16.10.2019, E. 2016/15539, K. 2019/9970. (Yargitay Karar Arama, E.T. 11.06.2024).
[494] Baysal, Uyarlama, s. 274.
[495] Benzer görüş için bkz. Baysal, Uyarlama, s. 182; Antalya, C. V/1-3, s. 331; Gürsoy, s. 115; Arat, s. 110.
[496] Yargıtay 3 HD, T. 17.06.2003, E. 2003/6633, K. 2003/7601 sayılı ilamı; "...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..." (Legalbank, E.T. 21.09.2025). Benzer nitelikte kararlar için bkz. Yargıtay 3 HD, T. 07.09.2021, E. 2021/5067, K. 2021/7930; Yargıtay 13 HD, T. 25.04.2002, E. 2002/2820, K. 2002/4565. (Legalbank, E.T. 21.09.2025).
[497] YHGK, T. 30.10.2002, E. 2002/852, K. 2002/864 sayılı ilamı; "...Yasalarımızda uyarlama davalarının koşullu olarak açılacağına dair bir sınırlandırma bulunmadığından, bir yıllık kısa süreli kira sözleşmesine dayanılarak uyarlama davasının açılabileceğinin kabulü gerekir..." (Legalbank, E.T. 21.09.2025).
[498] Benzer görüşler için bkz. İnceoğlu, s. 172; Görmez, s. 184; Gümüş, Uyarlama, s. 380, 381; Gümüş, Kira, s. 90.

öngörülebilirlik alanını daraltsa da bazı olağanüstü ve istisnai durumlarda bu tür sözleşmelerin de uyarlamaya elverişli kabul edilmesi gerekmektedir.

Tüm bu anlatılar ışığında her somut olayın özelliklerine göre öngörülemezliğin varlığı değerlendirilmeli ve sözleşme şartlarına ilişkin uyarlama kararı verilip verilmeyeceğine bu değerlendirmeler sonucunda karar verilmelidir[499]. Kanaatimizce öngörülemezlik ilkesinin doğru uygulanabilmesi için her somut olay, dürüstlük kuralı ve makul bir insanın göstereceği özen dikkate alınarak değerlendirilmelidir. Sözleşmenin kurulduğu andaki ekonomik ve sosyal koşullar, tarafların durumları ve sözleşmenin süresi gibi unsurlar göz önüne alınarak öngörülemezlik ilkesinin varlığı tespit edilmelidir. Bu sayede her iki tarafın da çıkarları korunarak adil bir sonuca ulaşmak mümkün olacaktır.

### 3.5.4. Durum Değişikliğinin Uyarlama Talep Eden Taraftan Kaynaklanmamış Olması

Türk Borçlar Kanunu m. 138'de yer alan *"...borçludan kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkar..."* ifadesi, sözleşmenin aşırı ifa güçlüğü nedeniyle uyarlanabilmesi için, ortaya çıkan durumun borçlunun iradesi veya davranışları sonucu meydana gelmemiş olması gerektiğini vurgulamaktadır. Bu, borcun ifasının zorlaşmasına yol açan durumun, uyarlama talep eden borçlunun kusur veya katkısı olmadan meydana gelmesi gerektiği anlamına gelmektedir[500].

Eğer borçlu sözleşmenin yapılmasından sonra durumu zorlaştıran olayın ortaya çıkmasında doğrudan veya dolaylı bir etkiye sahipse bu durumda uyarlama talebinde bulunamaz[501]. Dolayısıyla uyarlama yapılabilmesi için borçlunun ifa güçlüğü yaratan değişiklikte sorumluluğunun bulunmaması, durum değişikliğinin kendi kontrolü dışında gelişmiş olması gerekir.

---

[499] Benzer görüş için bkz. Arat, s. 110; Görmez, s. 156.

[500] Baysal, s. 288; Oğuzman/Öz, s. 213; Görmez, s. 161; Arat, s. 135; Yörük, s. 107; Resuloğlu, s. 90,91; Erman, s. 85; Eren, Genel Hükümler, s. 548; Gümüş, Kira, s. 85; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 1007; Kaplan, Müdahale, s. 143; Yörük, s. 107; Yüksekdağ, s. 81.

[501] Eren/Dönmez, s. 2593; Yörük, s. 107; Oğuzman/Öz, s. 213; Arat, s. 135; Eren, Genel Hükümler, s. 548; Görmez, s. 161, 162; Baysal, Uyarlama, s. 288; Yüksekdağ, s. 81; Gümüş, Genel Hükümler, s. 897.

Doktrinde bu durumu *"kusur"* kavramı ile açıklayan yazarlar vardır[502]. Bu şartın dayandığı temel durumu Bischoff[503], *"kusurlu ve sorumluluğu gerektirmeyen sonraki imkânsızlık"* arasındaki ilişkiyi inceleyerek açıklamaktadır. Kendi kusuru ile imkânsızlığa yol açan kişinin borcunun sona ermeyeceği kuralına paralel olarak aşırı ifa güçlüğüne de kendi kusuru ile sebep olan kişi bakımından aynı sonucun uygulanması gerektiğini ifade etmektedir[504]. Doktrinde bu görüşü benimseyenler[505], TBK m. 138'deki "*davranış"* kavramının "*kusur"* olarak değerlendirilmesi gerektiğini savunmaktadırlar. Bu yaklaşım, *"Hiç kimse kendi kusuruna dayanarak hak iddia edemez"* ilkesine de uygun düşmektedir[506]. Yargıtay 11 HD 27.04.2006 tarihli kararında[507] da bu görüşü benimsemiş olup kararında "*kusur"* teriminin kullanıldığı görülmektedir. Her ne kadar bu görüş haklılık payı taşısa da "*borçludan kaynaklanmayan bir sebep"* ifadesinin teknik anlamda *"kusur"* kavramından daha geniş bir anlam içerdiği açıktır[508]. Yargıtay burada "*kusur"* kavramına atıf yaparak borçlunun kendi eylemleriyle aşırı ifa güçlüğü yaratmış olması durumunda uyarlama talebinde bulunamayacağını belirtmiştir. Bu borçlunun durumu kendi davranışlarıyla ağırlaştırmaması gerektiği ilkesine dayanır. Ancak *"borçludan kaynaklanmayan bir sebep"* ifadesi yalnızca kusurdan değil borçlunun kontrolü dışında gelişen diğer olaylardan da bağımsız bir değerlendirme yapmayı gerektirir. Yani borçlunun etkisi olmaksızın ortaya çıkan beklenmedik ve kontrol dışı olaylar, uyarlama talebini haklı kılarken borçlunun sorumluluğu bulunan durumlarda uyarlama mümkün olmayacaktır. Bu nedenle kanun maddesi "*kusur*"dan daha geniş bir kapsamla değerlendirilmelidir.

[502] Görmez, s. 162; Eren, Genel Hükümler, s. 548; Erman, s. 85; Yörük, s. 107; Resuloğlu, s. 91; Kaplan, Müdahale, s. 152; Özyakışır, s. 243.
[503] Baysal, s. 288; Bischoff, s. 216-217; Pak, s. 91.
[504] Bischoff, s. 217
[505] Yörük, s. 107; Eren, Genel Hükümler, s. 548; Resuloğlu, s. 91; Kaplan, Müdahale, s. 143, 144; Gürsoy, Clausula, s. 153. "Fevkalâde hadisenin vukuunda ve gerek diğer müşahhas durumlarda, borçlu ve alacaklıya isnadı mümkün bir kusur olmamalıdır."
[506] Arat, s. 135.
[507] Yörük, s. 107; Arat, s. 135. Yargıtay 11 HD T. 27.04.2006, E. 2005/2289, K. 2006/4730 ilamında; "uyarlama isteyen taraf fevkalade hal ve şartların ortaya çıkmasına kendi kusuru ile sebebiyet vermemeli" ifadelerine yer verilmiştir. (Legalbank, E.T. 12.06.2024).
[508] İnceoğlu, s. 169; Özyakışır, s. 243; Tile, s. 140- 142; Görmez, s. 162; Baysal, s. 289; Resuloğlu, s. 91; Gürsoy, Clausula, s. 153.

Doktrinde diğer bir görüş[509] ise olağanüstü değişikliklerin uyarlama talep eden kişiye isnat edilmemesi gerektiğini savunmaktadır. Kanun koyucu "*borçludan kaynaklanan bir sebeple"* ifadesiyle doğrudan kusur kavramına atıfta bulunmamıştır ve bu durum teknik açıdan bir kusur şartının olmadığına işaret etmektedir[510]. Diğer bir deyişle, bu şartın işlem temelinin çökmesi ile ilişkilendirilmesi dikkate alındığında, işlem temelinin çökmesi ve kusur kavramlarının birbirine paralel olmadığı ve bu durumun uygulamada bazı sorunlara yol açabileceği göz önünde bulundurulmalıdır. Zira teknik anlamda kusurlu sayılmayan bir davranış, borçlu tarafın etki alanından kaynaklanmış olarak kabul edilebilir ve bu durum uyarlama imkânında değişikliklere sebep olabilir[511]. Başka bir deyişle, borçlu tarafın kendi kusurundan veya ihmalkâr davranışlarından doğan sonuçları bahane ederek sözleşmeden kurtulma imkânına sahip olmaması gerektiği belirtilmektedir[512]. TBK m. 138 madde metninde kusur yerine "*borçludan kaynaklanmayan sebeplerle"* ifadesinin tercih edilmesi, bu açıdan daha uygun kabul edilmektedir[513]. Ancak söz konusu ifadenin tam olarak yeterli olmadığı düşünülmektedir. Çünkü madde metninde borçlunun kusursuz olduğu izlenimi oluşabilir, oysa bu durumda borçlunun kusursuz olduğunu söylemek doğru olmayabilir. Ayrıca alacaklının da uyarlama talebinde bulunabilme ihtimali göz önünde bulundurulduğunda mevcut ifadenin kapsam açısından yetersiz kalabileceği görüşündeyiz[514]. Madde metninde yalnızca "*borçlu"* ifadesine yer verilmiş olması, yalnızca borçlunun uyarlama talebinde bulunabileceği şeklinde yorumlara yol açabilir. Oysa alacaklının da mağdur olabileceği hâllerde uyarlama talep etme imkânı bulunmalıdır. Bu nedenle "*borçlu"* yerine *"mağdur[515]"* ifadesi daha kapsayıcı olacaktır[516]. Kanaatimizce, madde metninde kullanılan "*borçlu"* kavramı, tarafsızlık ve kapsayıcılık bakımından yetersiz olup yoruma açıktır. Bu nedenle, sözleşmenin

[509] Gümüş, Kira, s. 85; Görmez, s. 162; Baysal, s. 289; Resuloğlu, s. 91; Gürsoy, Clausula, s. 153; Yörük, s. 107.
[510] Görmez, s. 163.
[511] Baysal, s. 289, 290.
[512] Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 1007; Görmez, s. 163; Baysal, s. 289; Resuloğlu, s. 90, 91.
[513] Yüksekdağ, s. 81.
[514] Oğuzman ve Öz, s. 213; Barış Demirsatan, *Sözleşmeden Doğan Üst Hakkı Bedeli ve Bedel Borcuna Aykırılığın Sonuçları* (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2017) s. 80; Baysal, Uyarlama, s. 289,290; Resuloğlu, s. 91.
[515] Her ne kadar görüşümüze göre "mağdur" ifadesi tercih edilmesi gerektiği yönünde ise de anlam karşıklılığına yer vermemek için kanunun lafzında geçen "borçlu" ifadesine yer verilmeye devam edilecektir.
[516] Baysal, Uyarlama, s. 290; Yörük, s. 108.

tarafları arasında fark gözetmeksizin uygulanabilecek daha tarafsız bir terim olan "*mağdur"* kavramının tercih edilmesi isabetli olacaktır.

Durum değişikliğinin ortaya çıkmasında ve ortaya çıktıktan sonra da uyarlama talep eden tarafın özenli davranması gerekmekte olup bu konuda iki aşamalı bir dikkat ve özen göstermesi beklenir[517]. İlk olarak borçlu, meydana gelen durum değişikliği makul bir süre içinde diğer tarafa bildirmelidir[518]. Aksi hâlde, durum değişikliğinin ağırlaşmasında borçlunun da katkısı olacağından uyarlama durumunda bu husus dikkate alınacak ve ağırlaşan koşullara borçlunun katlanması gerekecektir[519].

Uyarlama talep eden taraf, aynı zamanda temerrüde düşen taraf olmamalıdır[520]. Ancak şu husus önemlidir: İşlem temeli, borçlunun temerrüdünün ardından çökmüşse, borçlu borcunu süresinde yerine getirmiş olsaydı aşırı ifa güçlüğüyle karşılaşmayacak olacaktı. Bu nedenle, doktrinde de hâkim görüş olarak kabul edildiği üzere, öngörülemeyen durum değişiklikleri ve buna bağlı olarak işlem temelinin çökmesi, borçlunun temerrüdünden sonra meydana gelmişse, borçlunun bu sonuçlardan sorumlu tutulması gerekir[521]. Zira borçlu, borcunu zamanında ifa etmeyerek sözleşmesel ilişkiyi devam ettirmiş, dolayısıyla işlem temelinin çökmesine dolaylı da olsa katkıda bulunmuştur. Ancak temerrüde düşmede kusuru bulunmayan tarafın uyarlama talep edebileceği öğretide kabul edilmektedir[522].

---

[517] Görmez, s. 163; Baysal, Uyarlama, s. 292; Yörük, s. 108; Resuloğlu, s. 93; Yüksekdağ, s. 81, 82.
[518] Erman, s. 89; Görmez, s. 163; Baysal, s. 292; Yörük, s. 108; Resuloğlu, s. 93.
[519] Baysal, s. 292
[520] Gümüş, Genel Hükümler, s. 897; Baysal, s. 292; Bischoff, s. 218, 219; Yörük, s. 110.
[521] Erzurumluoğlu, s. 73; Arat, s. 137; Gürsoy, Clausula, s. 154; Tile, s. 143. Nitekim Yargıtay kararlarına bakıldığında da bu konuda farklı yaklaşımlar görülebilmektedir. Yüksek Mahkeme bir yandan temerrüde düşen tarafın sözleşmenin uyarlanmasını talep edemeyeceğini belirtirken, diğer yandan temerrüdün gerçekleşmesinden sonra tarafların kararlaştırdığı temerrüt faizinin uyarlanabileceğini kabul eden kararlar da vermiştir. Bu durum, Yargıtay'ın konuya ilişkin içtihatlarında belirli ölçüde çelişkili bir görünüm ortaya koymaktadır. Yargıtay 11 HD, T. 26.06.2020, E. 2018/5089, K. 2020/3243 sayılı ilamında; "...uyarlamanın yapılabilmesi için (...) uyarlama talep edenin ifasında temerrüde düşmemesi gerekmektedir..." (Uyap, E. T. 23.09.2025). Yargıtay 11 HD, T. 09.12.2019, E. 2019/4551, K. 2019/7940 sayılı ilamında; "…edimler arasında dengesizlik varsa ve sözleşmenin aynen ifası borçlunun ekonomik varlığını önemli ölçüde etkileyecek nitelikte ise hâkimin sözleşme hükümlerine müdahale edebileceği ve sözleşmenin hâkim tarafından uyarlanabileceği, nitekim, TBK'nın 161. maddesinin temerrüt faizi yönünden bu müdahaleye olanak verecek nitelikte olduğu…" İfadelerine yer verilmiştir. (Uyap, E. T. 23.09.2025).
[522] Baysal, s. 292; Oğuzman/Öz, s. 213; Bischoff, s. 219; Yörük, s. 110; Gürsoy, Clausula, s. 154; Resuloğlu, s. 93; Pak, s. 93.

### 3.5.5. Uyarlama Talep Eden Tarafından İfanın Gerçekleştirilmesinin Beklenilmez Olması

Türk Borçlar Kanunu m. 138'de*, "sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguların kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değişmesi"* ifadesi yer almaktadır. TBK m. 138 gereği uyarlama, sözleşmenin kurulmasından sonra meydana gelen bir durum değişikliğinin, sözleşmenin bir tarafı için beklenmedik ve öngörülemez hâle gelmesiyle söz konusu olur[523]. Bu durum, TBK m. 138 kapsamında ifanın beklenilemezliği şartını oluşturmaktadır[524]. Kanun koyucu, durum değişikliğinin öyle bir boyuta ulaşmasını aramıştır ki sözleşmenin tarafının dürüstlük kuralı gereği ifayı gerçekleştirmesinin kendisinden beklenilemez hâle gelmesi gerekmektedir.

Taraflar sözleşme özgürlüğü çerçevesinde sözleşmelere ve bu sözleşmelerin getirdiği risklere katlanmakla kural olarak yükümlüdürler[525]. Ancak bir durum değişikliği, taraflar için öngörülemeyecek derecede riskli hâle gelmişse bu durumda uyarlama talebinin haklı olduğu söylenebilir[526]. Dolayısıyla burada dikkat edilmesi gereken husus, her durum değişikliğinin ifayı imkânsız hâle getirdiği düşüncesine kapılmamaktır. Ancak değişen koşulların dürüstlük kuralı gereği sözleşme taraflarınca katlanılamaz hâle geldiği durumlarda sözleşmenin çekilmez olduğu ve uyarlanması gerektiği sonucuna varmak yerinde olacaktır[527]. Ayrıca Yargıtay, sözleşmenin uyarlanabilmesi için ifanın borçlu açısından dayanılmaz bir duruma gelmesi gerektiğini vurgulamıştır[528].

Kanunun aradığı şart, ifanın gerçekleştirilmesinin beklenemez hâle gelmesi için durum değişikliğinin sözleşme kurulduktan sonra ortaya çıkmasıdır[529]. Bu durum değişikliğinin, edimler arasındaki dengeyi bozması ve bu dengenin ağır bir şekilde bozulması gerekmektedir. Uyarlama talebi sonucunda hâkimin sözleşmeyi

[523] Görmez, s. 164; Resuloğlu, s. 93, 94; Yörük, s. 111; Baysal, Uyarlama, s. 293, 294; Yüksekdağ, s. 82; Pak, s. 93.
[524] Pak, s. 93; Yüksekdağ, s. 82; Görmez, s. 164.
[525] Baysal, Uyarlama, s. 293, 296; Yüksekdağ, s. 82.
[526] Görmez, s. 164; Yüksekdağ, s. 82, 83; Çindirli, s. 104.
[527] Yüksekdağ, s. 82; Baysal, Uyarlama, s. 294.
[528] YHGK, T. 01.10.1997, E. 1997/13-493, K. 1997/764; YHGK, T. 30.10.2002, E. 2002/13-852, K. 2002/864. (Legalbank, E.T. 04.07.2024).
[529] Baysal, Uyarlama, s. 295; Görmez, s. 164; Yörük, s. 111.

uyarlayabilmesi için edimler arasındaki dengenin ciddi şekilde bozulmuş veya ifa güçlüğünün aşırı derecede ağırlaşmış olması şarttır; aksi hâlde hâkimin uyarlama yapması beklenemez. Hâkim, değişen koşulları ve sözleşmeyi değerlendirerek ifanın, taraflardan dürüstlük kuralı gereği beklenip beklenemeyeceğini incelemelidir[530]. Hâkimin edimler arasındaki aşırı orantısızlığın makul bir ağırlık taşıyıp taşımadığını, sözleşmenin kurulduğu andaki şartlar çerçevesinde ve dürüstlük kuralı doğrultusunda değerlendirmesi beklenir[531]. Ancak somut olayda uyarlama kararı verilse dahi sözleşmenin devam etmesi mümkün değil ise artık sözleşmenin sona erdirilmesi gündeme gelecektir[532].

Doktrinde tartışılan bir diğer konu[533] ilgili maddenin kenar başlığıdır. "*Aşırı ifa güçlüğü"* ifadesi, uyarlama talep eden borçlunun ifayı yerine getirebilecek ekonomik güce sahip olması durumunda, bu maddenin uygulanamayacağı anlamına gelebileceği için eleştirilmektedir. Oysa sözleşmenin uyarlanmasını isteyen taraf, ekonomik gücü olsa dahi durumu değiştiren koşullar nedeniyle uyarlama talep edebilmelidir. Aksi hâlde ekonomik durumu iyi olan bir taraf uyarlama talebinde bulunamazken ekonomik durumu zayıf olan birinin küçük bir durum değişikliğinde dahi ekonomik mahvolma gerekçesiyle uyarlama istemesi muhtemel hâle gelecektir[534]. Nitekim Yargıtay da kararlarında[535] *"sözleşme kurulduktan sonra değişen durumlarda mutlaka borçlunun ekonomik olarak mahvolması veya ağır zarara uğraması gerekmediğini"* ifade etmiştir.

### 3.5.6. Borçlunun Henüz İfada Bulunmamış Olması veya İfanın Aşırı Ölçüde Güçleşmesinden Doğan Haklarını Saklı Tutarak İfada Bulunmuş Olması

Türk Borçlar Kanunu m. 138'de, *"...borçlu da borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olursa…"* ifadelerine yer verilerek borçlunun hâkimden uyarlama talebinde bulunabileceği hüküm altına alınmıştır. Madde metninde iki tür durumdan bahsedilmektedir: Birinci

[530] Yörük, s. 112; Baysal, Uyarlama, s. 295, 296.
[531] Görmez, s. 165; Baysal, Uyarlama, s. 294; Yüksekdağ, s. 82, 83.
[532] Pak, s. 93; Baysal, Uyarlama, s. 294; Yüksekdağ, s. 82, 83; Resuloğlu, s. 94.
[533] Yüksekdağ, s. 83; Görmez, s. 165; Baysal, Uyarlama, s. 296; Pak, s. 94.
[534] Görmez, s. 165.
[535] Yargıtay 13 HD, T. 13.6.2014, E. 16898, K. 18895; Yargıtay 13 HD, T. 7.2.2013, E. 2013/250, K. 2013/2623. (Legalbank, E.T. 10.7.2024).

durumda borcun ifa edilmemiş olması, ikinci durumda ise ödeme yapılmışsa ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan hakların saklı tutulması koşuluyla bir ödeme yapılmış olması gerekmektedir[536].

Madde metninde geçen birinci durumda, yani uyarlama talep edilmesi anında, borcun henüz ifa edilmemiş olması gerekmektedir. Bu konuda doktrinde farklı görüşler bulunmaktadır. Yargıtay'ın TBK yürürlüğe girmeden önceki görüşü[537] ile paralel olan doktrindeki bir görüşe göre[538], ifanın gerçekleşmesi durumunda borçlu, değişen şartlar altında borcun varlığını ve borçludan ifanın beklenebilir olduğunu kabul etmiş sayılacağından ifayı yerine getirmesi hâlinde uyarlama talebinde bulunamayacaktır. Ayrıca borcun ifa edilmiş olması durumunda borcun ve sözleşmenin sona ermiş olması hâlinde de uyarlama talep edilemeyecektir[539].

Buna karşılık bir diğer görüş[540] ise borçlunun borcunu ifa etmesinin aşırı ifa güçlüğü yaşamadığı anlamına gelmediğini savunmaktadır. Örneğin, kiraya verenin kiralananı kullandırma borcu altında olduğu durumda, bu ifayı yerine getirmiş olması aşırı ifa güçlüğü yaşamadığı anlamına gelmez; dolayısıyla uyarlama talebinde bulunabilecektir. Bir diğer örnek olarak, bir müteahhidin inşaat projesinde belirli bir tarihte teslimat yapma borcunu ele alalım. Müteahhit, beklenmeyen şekilde maliyetlerin aşırı artması sonucu inşaatı tamamlama konusunda ciddi zorluklar yaşıyor ancak teslimat borcunu ifa etmek için projeyi tamamlıyorsa projeyi tamamlamış olması, borcun ifasını aşırı ifa güçlüğü olmadan gerçekleştirdiği anlamına gelmez. Müteahhit, borcunu ifa etmesine rağmen yaşadığı aşırı ifa güçlüğü nedeniyle uyarlama talebinde bulunabilir.

Madde metninde geçen ikinci durum ise yani ifa yapılmış olması ihtimalinde ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan hakların saklı tutulması koşuluyla bir ifa yapılmış

---

[536] Gümüş, Uyarlama, s. 333-334; Arat, s. 123; Antalya, C. V/1-3, s. 336-337; Eren/Dönmez, s. 2594-2595.
[537] Yargıtay 13 HD, T. 21.04.2003, E. 2002/15326, K. 2003/4726. (Legalbank, E.T. 27.07.2024).
[538] Eren, Genel Hükümler, s. 548; Gürsoy, Clausula, s. 149; Akyol, s. 86; Arat, s. 125; Gülekli, s. 53; Haluk Burcuoğlu, *Son Mahkeme Kararları ve Yargıtay Kararları Işığında Hukukta Beklenmeyen Hal ve Uyarlama – Taşınmaz Kira Sözleşmelerinde ve Dövize Endeksli Kredi Sözleşmelerinde Uyarlama Uygulaması* (İstanbul: Filiz Kitabevi, 1995), s. 12; Kaplan, Müdahale, s. 145; Pak, s. 96; Eren/Dönmez, s. 2595.
[539] Resuloğlu, s. 95; Gülekli, s. 53.
[540] Görmez, s. 167; Baysal, Uyarlama, s. 351; Resuloğlu, s. 95; Yörük, s. 125.

olması gerekliliğidir. Bu duruma paralel olarak doktrinde bir diğer görüş[541] daha bulunmaktadır. Bu görüşe göre borçlu, borcunu yerine getirmiş olsa dahi ifanın güçlüğünü ihtirazî kayıtla belirtmiş olması nedeniyle uyarlama talebinde bulunabilir. TBK m. 138 de doktrindeki bu görüşle uyumlu olarak ortaya konmuştur.

Türk Borçlar Kanunu m. 138 çerçevesinde yapılan ihtirazî kayıtların, ifa anında yapılması gerektiği kabul edilmektedir[542]. Öğretide savunulan ve tarafımızca da desteklenen bir diğer yaklaşıma göre[543], saklı tutma beyanının ifadan sonra makul sayılabilecek bir süre içerisinde ileri sürülmesi mümkündür. Bu itibarla, beyanın ifa anında yapılmamış olmasına dayanılarak borçlu tarafın uyarlama talep etme imkanını kaybettiği sonucuna ulaşmak isabetli olmayacaktır.

Haklarını saklı tutarak uyarlama talep eden borçlunun ifayı yerine getirmesi durumunda sözleşmenin uyarlanmasının geleceğe mi yoksa geçmişe mi etkili olacağı ise tartışmalı bir konu olarak karşımıza çıkmaktadır. *Pak* ve *Baysal'a* göre, ifası tamamlanmış sözleşmelerde uyarlama yalnızca geleceğe yönelik uygulanabilir[544]. Ancak *Baysal,* istisnai durumlarda sözleşme içeriğinin değiştirilmesi yoluyla geriye etkili bir uyarlamaya (rückwirkende Vertragsanpassung) da olanak tanınabileceğini savunarak *Pak'tan* farklı bir görüş ortaya koymaktadır[545]. *Eren/Dönmez* ise genellikle uyarlama talebinin geleceğe dönük etkiler doğuracağını belirtmekle birlikte geçmişe etkili uyarlamanın da hukuken mümkün olduğunu ileri sürmektedirler[546].

---

[541] Arat, s. 124; Görmez, s. 168; Burcuoğlu, Hukukta Beklenmeyen Hal, s. 13; Burcuoğlu, Uyarlama, s. 63; Erkan Ertürk, *Uygulamada Kira Tespiti ve Uyarlama Davaları* (Ankara: Adil Yayınevi, 2005), s. 444; Baysal, Uyarlama, s. 351.

[542] Baysal, Uyarlama, s. 352.

[543] Gümüş, Uyarlama, s. 340, 341.

[544] Bischoff, s. 220; Pak, s. 98; Baysal, Uyarlama, s. 352.

[545] Ayrıntılı bilgi için bkz. Baysal, Uyarlama, s. 352; Bischoff, s. 220. Ayrıca bkz. Yargıtay 3 HD, T. 24.1.2019, E. 2018/7863, K. 2019/534 ilamında; "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". Karar için bkz. Baysal, Uyarlama, s. 352, dipnot 1339.

[546] Eren/Dönmez, s. 2587, 2588.

Yargıtay 13. HD 5.4.2001 tarihli kararında[547], kira sözleşmesinde uyarlama talebini geçmişe etkili olarak uygulayan ilk derece mahkemesinin kararı bozularak uyarlamanın geçmişe yönelik uygulanamayacağına işaret edilmiştir. Bu karar Yargıtay'ın genel olarak uyarlamanın geleceğe etkili olması gerektiği yönünde bir tutum sergilediğini göstermektedir. Böylece Yargıtay, uyarlamanın ifa sonrasında geçmişe yönelik hakları etkilemesini kabul etmeyerek geçmişe etkili uyarlamaya sınırlı bir yaklaşım getirmiştir.

Türk Borçlar Kanunu m. 138'de öngörülen ihtirazî kaydın şekli konusunda doktrinde farklı görüşler mevcuttur. Bir görüşe göre[548], ihtirazî kaydın hukuki niteliği gereği sözleşme benzeri bir irade açıklaması olduğundan tarafların HMK m. 200 uyarınca bunu yazılı bir belgeyle ispat etmeleri gerektiği savunulmaktadır. Diğer bir görüş[549] ise ihtirazî kaydın bir ispat meselesi olduğuna ve herhangi bir şekil şartına tabi olmadığına işaret etmektedir.

### 3.5.7. Uyarlamaya İlişkin Kanunda veya Sözleşmede Düzenlenmiş Bir Hükmün Bulunmaması

Sözleşme serbestliği ilkesinin bir sonucu olarak, sözleşme tarafları sözleşmeye uyarlama hükmü koyabilirler[550]. Tarafların sözleşmelerinde yer verdikleri uyarlama hükümleri; olumlu ve olumsuz uyarlama hükümleri olarak ikiye ayrılabilir[551]. Olumlu uyarlama hükümleri, sözleşmeye konulduğu takdirde sözleşmenin kurulması anındaki şartların değişmesi durumunda sözleşmenin uyarlanmasını sağlayan hükümler olarak

[547] Yargıtay 13 HD, T. 5.4.2001, E. 2001/2908, K. 2001/3543.(Legalbank, E.T. 15.5.2024).
[548] Ahmet M. Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 24. Bası (Ankara: Turhan Kitabevi Yayınları, 2020), s. 346, Aynı görüş için bkz. Çindirli, s. 118; Gulmammad Safarov, Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Konut ve Çatılı İş Yeri Kirası, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi (Ankara, 2015), s. 134.
[549] Yörük, s. 127; Baysal, Uyarlama, s. 352; Çindirli, s. 118.
[550] Gümüş, Uyarlama, s. 139, 140; Tile, s. 148, 149; Eren, Genel Hükümler, s. 545; Baysal, Uyarlama, s. 301; Görmez, s. 169.
[551] Baysal, Uyarlama, s. 302; Gümüş, Uyarlama, s. 149; Gürsoy, Clausula, s. 157; Antalya, C. V/1-3, s. 334-336; Arat, s. 140 vd; Kaplan, s. 142-143; Topuz, s. 278; Baysal, s. 302; Tile, s. 150; Eren/Dönmez, s. 2566-2587; Bischoff, s. 95; Görmez, s. 170. Geçmişte yaşanan çeşitli sosyal, siyasal ve ekonomik olumsuzluklar, tarafların özellikle uzun süreli sözleşmeler akdederken daha ihtiyatlı davranmasına yol açmıştır. Bu temkinli yaklaşımın bir sonucu olarak, sözleşmenin kuruluş aşamasında tarafların ileride ortaya çıkabilecek olumsuz durum değişikliklerinin risklerini paylaşmak veya bu riskleri taraflardan birine yüklemek amacıyla, sözleşmelere uyarlama hükümleri koymayı tercih ettikleri görülmektedir. Arat, s. 126.

anlaşılır[552]. Bu hükümler, sözleşmede genel nitelikte olabileceği gibi özel nitelikte de olabilir[553]. Örneğin, "*taraflar, sözleşmenin ekonomik dengesini esaslı surette sarsan olağanüstü değişiklikler meydana geldiğinde, sözleşme koşullarını yeniden müzakere ederek yeni şartlara uyarlamayı kabul ederler"* gibi genel bir ifade eklenebileceği gibi "*bakır fiyatlarının uluslararası piyasalarda %15 oranında artması"* şeklinde özel bir düzenleme de yapabilir. Aynı zamanda taraflar, sözleşmelerinde uyarlamanın şartlarını açık ve net bir şekilde belirleyebilirler[554].

Bu noktada belirtmek gerekir ki, sözleşme özgürlüğü ilkesi taraflara akdettikleri sözleşmeye uyarlama hükümleri koyabilme imkânı tanımaktadır. Ancak bu imkânın mutlak ve sınırsız bir nitelik taşıdığı söylenemez. Zira bazı durumlarda emredici nitelikteki kanun hükümleri, özellikle endeks değer kayıtları aracılığıyla sözleşmeye müdahale edilmesini sınırlandırabilmektedir. Bu hususta en tipik örnek, konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin düzenleme içeren TBK m. 344'tür. Anılan hüküm uyarınca, taraflar kira bedelinin artışına dair uyarlama hükümleri kararlaştırabilse de bu düzenlemeler ancak kanunun öngördüğü sınırlar içerisinde geçerlilik kazanacaktır[555].

Sözleşmenin kurulduğu şartlar altında borçludan ifanın artık beklenemeyecek hâle gelmesi durumunda, taraflarca sözleşmeye konmuş bir olumlu uyarlama hükmü mevcutsa, TBK m. 138 doğrudan uygulanmayacaktır. Zira böyle bir durumda, sözleşme taraf iradeleri doğrultusunda konulmuş bulunan uyarlama hükmü esas alınacak ve sözleşme, kanunun öngördüğü genel düzenleme yerine tarafların kararlaştırdığı mekanizma çerçevesinde değişen koşullara uyarlanacaktır[556]. Ancak kıyas yapılması mümkün olan durumlarda hâkimin kıyas yapması yerinde olacaktır. Örneğin, sözleşmede *'"savaş durumunda kira sözleşmelerine uyarlama yapılabilir'"* şeklinde bir hüküm varsa iç savaş ya da kiraya konu olan evin bulunduğu yerde çatışma çıkması hâlinde uyarlamanın kıyas yoluyla yapılması uygun olacaktır[557].

---

[552] Kaplan, Müdahale, s. 142; Görmez, s. 170; Arat, s. 140; Eren/Dönmez, s. 2586, 2587; Tezcan, s. 75; Baysal, Uyarlama, s. 302; Antalya, C. V/1-3, s. 335.
[553] Görmez, s. 170; Baysal, Uyarlama, s. 303.
[554] Tile, s. 152-153; Çindirli, s. 110.
[555] Gümüş, Uyarlama, s. 153; Topuz, s. 169.
[556] Tile, s. 155; Baysal, Uyarlama, s. 304.
[557] Baysal, Uyarlama, s. 304; Çindirli, s. 113; Tile, s. 157. Başka bir örnek vermek gerekirse; sözleşmede 'doğal afet durumunda sözleşme şartları değiştirilebilir' şeklinde bir madde yer alıyorsa, bir deprem veya sel felaketi sonucu taraflar arasında şartların yerine getirilmesi imkânsız hale gelirse, uyarlama yapılması için benzer bir kıyaslama yöntemi uygulanabilir.

Sözleşme tarafları, sözleşmelerinde sözleşme kurulduktan sonra değişen koşulların meydana gelmesi hâlinde sözleşmenin uyarlanmayacağını da belirtebilirler. Bu durum, sözleşmeye olumsuz uyarlama hükümlerinin konulmasını ifade etmektedir[558]. Olumsuz uyarlama hükümlerinin sözleşmede yer alması tarafların edimler arası dengelerin bozulması riskini kabul ettikleri anlamına gelmektedir. Dolayısıyla şartlar değişse bile taraflar, sözleşme ile bağlı kalmayı ve uyarlama hakkından önceden feragat ettiklerini kabul etmiş olurlar[559].

Her ne kadar sözleşme serbestisi kapsamında taraflar olumlu veya olumsuz uyarlama hükmü koymuş olsalar da Yargıtay, değişen şartlarda uyarlama hükümlerinin uygulanmasının veya uygulanmamasının hakkın kötüye kullanılması niteliğinde olduğu durumlarda genel hükümler çerçevesinde sözleşmelerin uyarlanabileceğini kabul etmektedir[560]. Edimler arasında aşırı orantısızlık bulunması hâlinde sözleşme çerçevesinde uyarlama talep edilememesi hakkın kötüye kullanımı sayılacaktır. Bu nedenle, hâkimin bu durumda tüm bu hususları değerlendirerek sözleşmeyi yorumlaması gerekmektedir. Bu nedenle sözleşme adaletinin zedelenmesini önlemek amacıyla, tarafların sözleşmeye dahil ettikleri olumlu ya da olumsuz uyarlama hükümlerinin de TBK m. 138 çerçevesinde uyarlanabilir olduğunun kabul edilmesi gerekir[561].

Sözleşmenin yanı sıra kanunda da uyarlamaya ilişkin hükümler mevcuttur[562]. TBK m. 138 genel uyarlama kuralı iken kanunda bazı sözleşme tipleri bakımından özel

---

[558] Baysal, Uyarlama, s. 304; Tile, s. 154; Gümüş, Uyarlama, s. 154; Kaplan, Müdahale, s. 120. Yargıtay 6 HD, T. 02.11.2015, E. 2015/5776, K. 2015/9282 ilamında; "Davaya dayanak yapılan ve hükme esas alınan 01.12.2008 başlangıç tarihli, 10 yıl süreli kira sözleşmesinin 4. maddesinde, ilk yıldan sonraki dokuz kira yılında kira bedelinin bir önceki yıl kirasının Maliye Bakanlığınca devlet kiralamaları için belirlenen kira artırım oranında artırılması suretiyle ödeneceği kararlaştırılmıştır. Yine sözleşmenin özel hükümler 11.maddesinde, "kira bedeli rayiç ve emsal kiralar ile yüksek enflasyon ihtimali gözetilerek kararlaştırılmış olup, bu olgular kiralayan açısından beklenmedik hal sayılmayacaktır. Kiralayan bu nedenlere dayanarak kira uyarlama davası açmamayı peşinen kabul etmiştir" hükmü yer almaktadır. 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" ifadelerine yer verilerek olumsuz uyarlama hükmünün sözleşmede var olması sebebiyle uyarlama yapılamayacağı yargı kararlarında da açıkça ifade edilmiştir. (Legalbank, E. T. 24.09.2025).

[559] Arat, s. 145; Baysal, Uyarlama, s. 304; Kaplan, Müdahale, s. 120.

[560] YHGK, T. 15.10.2003, E. 2003/13-599, K. 2003/599; Yargıtay 11 HD, T. 25.01.2002, E. 2001/7365, K. 2002/477; Yargıtay 3 HD, T. 30.05.2012, E. 2012/8971, K. 2012/8973; Yargıtay 6 HD, T. 06.12.2016, E. 2016/7534, K. 2016/7237. (Legalbank, E.T. 27.07.2024).

[561] Gümüş, Uyarlama, s. 157; Topuz, Müdahale, s. 188.

[562] Görmez, s. 172; Baysal, Uyarlama, s. 316.

uyarlama hükümleri de düzenlenmiştir[563]. Kanunda belirli bir sözleşme türüne özgülenmiş özel bir uyarlama hükmünün bulunması halinde, değişen koşullar karşısında uyarlama bu özel düzenleme esas alınarak gerçekleştirilir[564]. Bu durumda, uyarlamanın ikincillik ilkesi gereği, taraflar arasındaki risk paylaşımı da anılan hüküm çerçevesinde şekillenecektir[565]. Bununla birlikte, ilgili yasal düzenlemenin somut olaya uygulanmasının sözleşme adaletini zedeleyecek sonuçlar doğurması ihtimalinde, TBK m. 138'in son çare olarak devreye girmesi ve bu hüküm uyarınca sözleşmenin değişen şartlara uyarlanabilmesinin mümkün olduğu hususu özellikle vurgulanmalıdır[566]. Örneğin, ürün kirasında kira bedelinden uygun bir miktar indirim hakkı TBK m. 363 ile düzenlenmiş özel bir uyarlama hükmüdür.

Kanunda öngörülmüş olan olumsuz uyarlama hükümlerinin, sözleşmelerin değişen koşullara uyarlanması açısından sınırlı bir işlevi bulunduğu söylenebilir. Bu düzenlemeler, şartlardaki değişikliklere rağmen sözleşmenin, tarafların başlangıçta kabul ettiği hükümler doğrultusunda geçerliliğini sürdürmesini öngörmektedir.[567] Dolayısıyla, sözleşme koşullarının sonradan önemli ölçüde değişmesi halinde taraflar arasında riskin yeniden dağıtılmasına katkı sunmaları beklenmemektedir[568]. Bu bağlamda olumsuz uyarlama hükümleri, değişen koşullar karşısında ortaya çıkacak risk dağılımı bakımından TBK genel ilkelerini teyit etmekte; diğer bir ifadeyle, sözleşmenin önemli değişikliklere rağmen uyarlanamayacağını, adeta *"ahde vefa"* ilkesini hukuki bir temele dayandırarak ortaya koymaktadır[569]. Örneğin TBK m. 324'ün kira sözleşmeleri açısından olumsuz bir uyarlama hükmü teşkil ettiği kabul edilmektedir[570]. Buna göre, kiralananın kiracıdan kaynaklanan sebeplerle kullanılamaması durumunda dahi, kiracının kira bedelini ödemekle yükümlü olduğu ve sözleşmeyi kendi lehine uyarlayamayacağı öngörülmüştür. Bu hüküm TBK m. 138 çerçevesinde uyarlama talebinde bulunacak borçlunun davranışının, ifa güçlüğüne katkı sağlamaması gerektiği ilkesini destekler niteliktedir. Yani kiracının kira sözleşmesinden doğan edimlerini yerine getirememesi, kendi kusurundan veya

[563] Baysal, Uyarlama, s. 316; Gümüş, Uyarlama, s. 171, 172; Kaplan, Müdahale, s. 120; Eren/Dönmez, s. 2587; Görmez, s. 172; Tile, s. 160; Gürsoy, Clausula, s. 157.
[564] Arat, s. 131; Kaplan, Müdahale, s. 125, 126; Bischoff, s. 69.
[565] Baysal, Uyarlama, s. 314, 315.
[566] Tile, s. 161; Baysal, Uyarlama, s. 317.
[567] Eren/Dönmez, s. 2588; Arat, s. 163.
[568] Kaplan, Müdahale, s. 130.
[569] Bischoff, s. 157; Arat, s. 163, 164; Kaplan, Müdahale, s. 130,131.
[570] Arat, s. 164.

kontrolü altındaki sebeplerden kaynaklanıyorsa, uyarlama talebinde bulunması mümkün olmayacaktır.

Türk Borçlar Kanunu m. 138 ile özel uyarlama hükümleri arasında bir özel–genel norm ilişkisi vardır. Sözleşmenin uyarlanması bakımından öncelikle TBK m. 138'in uygulama alanına girip girmediği tespit edilmelidir. Eğer maddenin şartları söz konusu oluyorsa, bu durumda sözleşmede veya kanunda uyarlamaya ilişkin özel bir hüküm bulunup bulunmadığı araştırılır. Uyarlama konusunda özel bir düzenleme mevcutsa, kural olarak öncelikle bu özel hüküm uygulanır; TBK m. 138 yalnızca tamamlayıcı olarak devreye girer. Ayrıca taraflar arasında akdedilen sözleşmede uyarlamaya dair bir hüküm yer alması hâlinde, kanun hükümleri devre dışı kalır. Zira sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin kanun hükümleri emredici nitelikte değildir ve yalnızca sözleşmede bu konuya ilişkin hüküm bulunmadığında uygulanır[571].

### 3.6. Türk Borçlar Kanunu m. 138 Hükmünün Zamansal Olarak Uygulaması

Türk Borçlar Kanunu m. 138'in yürürlüğe girmesiyle bu maddenin hangi davalarda uygulanacağına dair tartışmalar gündeme gelmiştir. 6101 sayılı Kanun'un 7. maddesi gereğince TBK m. 138, yürürlüğe girmesinden önce başlatılmış davalarda da uygulanabilecektir. Bu hüküm, uyarlama talep edebilmek için belirli şartların oluşması gerektiğini ifade eden Yargıtay içtihatlarıyla desteklenmektedir. Yargıtay 13. HD'nin 07.02.2013 tarihli ilamında aşağıdaki ifadelere yer vererek temyiz aşamasında dahi uyarlama talebini değerlendirmiştir:

> Hemen belirtmek gerekir ki taraflar arasında düzenlenmiş bulunan sözleşmeye bağlılık esas olup, sözleşmenin uyarlanması ise uyarlama koşullarının varlığı halinde başvurulması gereken istisnai bir durumdur. Her şeyden önce sözleşmenin imzalanmasından sonra beklenmeyen olağanüstü durumların gerçekleşmesi, sözleşmenin uzun süreli olması, beklenmeyen olağanüstü durumların herkes için geçerli, objektif ve önceden belirlenemeyecek nitelikte bulunması, değişen koşulların sözleşmeyi çekilemeyecek hale getirmesi bu suretle işlem temelinin çökmesi zorunludur[572].

Türk Borçlar Kanunu m. 138'in 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girmesiyle, bu maddenin şartları çerçevesinde uyarlama davaları görülmeye başlanmıştır.

[571] Kaplan, Müdahale, s. 142; Görmez, s. 172; Gümüş, Kira, s. 87; Baysal, Uyarlama, s. 301, 319.
[572] Yargıtay 13 HD, T. 07.02.2013, E. 2912/3259 K. 2012/21304. (Yargitay Karar Arama, E.T. 10.06.2024).

Günümüzde, bu düzenleme, özellikle konumuz olan kira sözleşme ilişkilerinde dengeyi korumak amacıyla hâlen uygulanmakta ve yargı kararlarında temel kanun maddesi olarak kullanılmaktadır.

### 3.7. Türk Borçlar Kanunu 138. Maddenin Düzenleme Yöntemine İlişkin Değerlendirme

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu ile sözleşmelerin değişen koşullara uyarlanmasına ilişkin genel bir düzenleme öngören TBK m. 138 hükmü, Tasarı aşamasından itibaren doktrinde çeşitli yönleriyle eleştirilmiştir. Öncelikle TBK m. 138'nin sözleşmenin uyarlanabilmesi için *"öngörülemeyen olağanüstü durum değişiklikleri"*ni şart koşmaktadır. Ancak uygulamada bu düzenleme çeşitli sorunlar yaratmaktadır. Olağanüstülük şartının dar yorumlanması[573], yalnızca savaş, deprem, salgın veya büyük ekonomik kriz gibi toplumun geneline etki eden olayları kapsamakta, bireysel düzeyde taraflardan birinin ifasını katlanılmaz hâle getiren durum değişiklikleri kanun kapsamının dışında kalmaktadır. Bu yaklaşım, işlem temelinin çökmesi teorisi ve dürüstlük kuralı açısından yetersizdir. Doktrinde, olağanüstülük şartının bu kadar katı yorumlanmasının sözleşme adaletini zedeleyeceği vurgusu yapılmaktadır[574].

Öngörülemezlik kriteri, özellikle tacirler bakımından uygulamada katı bir şekilde yorumlanmaktadır. Yargıtay kararlarında tacirlerin basiretli iş adamı yükümlülüğü gerekçe gösterilerek, ekonomik krizler veya döviz dalgalanmalarının ülkemizin devülasyon ülkesi olması nedeniyle öngörülebilir sayılması gerektiği öne sürülmüştür[575]. Oysa ekonomik dalgalanmaların zamanlaması, kapsamı ve etkisi her somut olayda öngörülebilir değildir. Tacirlerin bu kriter nedeniyle uyarlama talebinden doğrudan yoksun bırakılması, sözleşme adaletine zarar vermekte ve haksız sonuçlar doğurmaktadır.

---

[573] Oğuzman/Öz, s. 213; Gürsoy, s. 106, 107; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 368; Kaplan, Müdahale, s. 147; Tile, s. 130; Antalya, C. V/1-3, s. 329; Özyakışır, s. 240.

[574] Arat, s. 103; Baysal, Uyarlama, s. 252; Helvacı, s. 185; Çindirli, s. 71; Yüksekdağ, s. 77; Pak, s. 84; Burcuoğlu, Beklenmeyen Hal, s. 10,11; Resuloğlu, s. 70; Görmez, s. 151; Gümüş, Genel Hükümler, s. 897, 898.

[575] Görmez, 158; Yüksekdağ, s. 79; Resuloğlu, s. 86,87. YHGK, T. 07/05/2003, E. 2003/332, K. 2003/340. (Yargitay Karar Arama, E.T. 28.10.2024).

Bir diğer eleştirilen husus TBK m. 138 hükmünün kanuni düzenlemede borçların ve borç ilişkilerinin sona ermesine dair üçüncü bölüm içerisinde yer alması isabetli bir tercihten uzak görünmektedir. Zira bu konumlandırma, sözleşmenin sona ermesine yol açan geniş anlamda uyarlamayı ön plana çıkararak, esasen genel bir hüküm niteliği taşıyan TBK m. 138'in dar anlamda uyarlamaya ilişkin işlevini geri planda bırakmaktadır[576]. Bu nedenle doktrinde bazı yazarlar tarafından söz konusu hükmün, sözleşmelerin yorumuna dair TBK m. 19'un hemen akabinde düzenlenmesi çok daha tutarlı ve sistematik bir yaklaşım teşkil edeceği savunulmaktadır[577]. Buna ek olarak, TBK m. 138'in, ifa imkânsızlığına ilişkin TBK m. 136 ve 137 hükümlerinden hemen sonra yer alması da eleştirilmektedir. Böyle bir düzenleme tarzı, aşırı ifa güçlüğünü adeta imkânsızlığın bir türü gibi göstermektedir[578]. Uyarlamanın imkânsızlık hükümlerinin ardından düzenlenmesi tercih edilecekse dahi, bunun imkânsızlık başlığı altında değil, bağımsız bir başlık altında yer alması çok daha doğru bir yaklaşım olacaktır.

Türk Borçlar Kanunu m. 138 hükmüne yöneltilen bir diğer eleştiri ise madde metninin lafzından hareketle uyarlama talep etme imkanının yalnızca sözleşmenin borçlu tarafına tanınmış olduğu izlenimini uyandırmasıdır. Mevcut düzenlemede yalnızca "*borçlu"*nun uyarlama talep edebileceği kabulü, sözleşmenin diğer tarafının mağduriyet yaşadığı hâllerde belirsizlik yaratmaktadır[579]. Vurgulamak gerekir ki, değişen koşullar karşısında sözleşmenin uyarlanmasını talep etme yetkisi yalnızca borçluya özgülenmiş değildir. Nitekim Türk hukuk uygulamasında, uyarlama talebinin hem borçlu hem de alacaklı tarafından ileri sürülebileceği uzun süredir kabul görmektedir[580]. Bu nedenle, madde metninde yer alan "*borçlu"* ifadesinin, daha önce ifade edildiği üzere, *"mağdur"* şeklinde anlaşılması daha isabetli olacaktır. Benzer şekilde "*aşırı ifa güçlüğü"* başlığı, ekonomik gücü yüksek tarafın uyarlama talep

[576] M. Yeşim Atamer, "Revize Edilmiş Türk Borçlar Kanunu Tasarısına İlişkin Değerlendirme ve Teklifler," *Hukuki Perspektifler Dergisi*, no. 6 (2006): 8–36, s. 26; Arat, s. 90; Oğuzman/Öz, s. 211, 212.
[577] Esen, s. 109; Arat, s. 90; Atamer, s. 26.
[578] Baysal, Uyarlama, s. 136; Atamer, s. 26; Arat, s. 90.
[579] Benzer görüş için bkz. Baysal, Uyarlama, s. 290; Yörük, s. 108.
[580] Örneğin YHGK, T. 07.05.2003, E. 2003/332, K. 2003/340; Benzer şekilde YHGK, T. 27.01.2010, E. 2010/14, K. 2010/15 sayılı kararında "...Önceden görülmeyen değişikliklerin borcun ifasını güçlendirmesi halinde "işlem temelinin çökmesi" gündeme gelir. İşlemin temelinin çöktüğünü kabul eden hâkim duruma göre alacaklı lehine borçlunun edimini yükseltmeye, borçlu lehine onun tamamen veya kısmen edim yükümlülüğünden kurtulmasına karar vermek suretiyle sözleşmeyi değişen şartlara uydurur..." (Legalbank, E.T. 26.09.2025).

edemeyeceği izlenimi vermek de, hakkaniyet açısından eleştirilere konu olmaktadır[581]. Ayrıca, "*borçludan kaynaklanmayan sebepler*" ifadesi, doktrinde kimi zaman kusur[582] kriteriyle, kimi zaman isnat edilebilirlik[583] çerçevesinde yorumlanmış, mahkemelerde farklı uygulamalara yol açmıştır.

Bunun yanı sıra, maddenin mevcut hâlinde olayın geçici mi yoksa kalıcı mı olduğuna ilişkin bir ayrım bulunmaması, ifa erteleme, uyarlama veya fesih seçenekleri arasında hukuki belirsizlik yaratmaktadır. Geçici olağanüstü durumlarda uyarlama kararının geçici etkili olacağı ve durumun devam etmesi hâlinde tekrar uyarlama talebine hak tanınacağı hükmü, ifa erteleme ile uyarlama arasındaki sınırı netleştirecek ve hukuki istikrar ile öngörülebilirliği artıracaktır.

Türk Borçlar Kanunu m. 138/2'de *"bu hüküm yabancı para borçları bakımından da uygulanır"* ifadesine yer verilmiştir. Kanaatimizce, bu tür bir düzenlemeye gerek bulunmamaktadır. Zira yabancı para borcunu içeren sözleşmeler zaten uygulamanın merkezinde yer almakta olup, söz konusu hükmün yabancı para borçlarına da uygulanacağı hususunda doktrin ve yargı uygulamasında herhangi bir tereddüt mevcut değildir[584].

Tüm bu hususlar dikkete alındığında, TBK m. 138 hükmünün olması gereken hukuk açısından aşağıdaki şekilde olmasını önermek mümkündür:

"Sözleşmenin kurulmasından sonra, tarafların makul bir öngörü ile öngöremeyeceği, olağan hayat akışında beklenilmeyecek derecede önemli bir durum ortaya çıkar ve bu durum mağdurun fiilinden kaynaklanmaz ise kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede mağdur aleyhine değiştirir. Bu hâlde mağdur, mahkemeden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını veya bunun mümkün olmaması hâlinde sözleşmeden dönmeyi talep edebilir. Sürekli edimli sözleşmelerde mağdur, dönme hakkı yerine fesih hakkını kullanılabilir."

---

[581] Yüksekdağ, s. 83; Görmez, s. 165; Baysal, Uyarlama, s. 296; Pak, s. 94.
[582] Yörük, s. 107; Eren, Genel Hükümler, s. 548; Resuloğlu, s. 91; Kaplan, Müdahale, s. 143, 144; Gürsoy, Clausula, s. 153. "Fevkalâde hadisenin vukuunda ve gerek diğer müşahhas durumlarda, borçlu ve alacaklıya isnadı mümkün bir kusur olmamalıdır."
[583] Gümüş, Kira, s. 85; Görmez, s. 162; Baysal, s. 289; Resuloğlu, s. 91; Gürsoy, Clausula, s. 153; Yörük, s. 107.
[584] Baysal, Uyarlama, s. 138; Gümüş, Uyarlama, s. 37, 38.

Önerilen bu yasal düzenleme, Türk Borçlar Hukuku prensiplerinden olan sözleşmeye bağlılık (*pacta sunt servanda*) ilkesinin, sözleşme dengesini kökten bozan öngörülemez olağanüstü koşullar karşısındaki istisnasını teşkil eden işlem temelinin çökmesi (*clausula rebus sic stantibus*) teorisini çağdaş bir perspektifle güvence altına almayı hedeflemektedir. Önerilen düzenlemenin temel amacı, değişen koşullar karşısında taraflar arasındaki adalet ve denge ilkelerine uygun biçimde sözleşmenin ayakta tutulmasını sağlamaktır. Mevcut TBK m. 138 hükmünde öngörülen *"borçlu"* kavramı, uygulamada yalnızca borçlu tarafın uyarlama talebinde bulunabileceği şeklinde daraltıcı yorumlara yol açabilmektedir. Oysa gerek doktrinde gerekse yargı içtihatlarında, değişen koşullar nedeniyle sözleşme dengesinin bozulması hâlinde yalnızca borçlunun değil, alacaklının da uyarlama talep edebileceği kabul edilmektedir[585]. Bu nedenle, yeni düzenleme önerimizde *"borçlu"* ifadesi yerine daha kapsayıcı olan *"mağdur"* kavramına yer verilmiştir. Böylece, sözleşmenin hangi tarafı olursa olsun, değişiklikten olumsuz etkilenen tarafın uyarlama talep edebilmesi mümkün hale gelebilecektir.

Önerilen düzenlemede ayrıca, uyarlama talebinin doğabilmesi için olağan hayat akışında öngörülemeyecek ve mağdurun kusurundan kaynaklanmayan bir durum değişikliğinin meydana gelmesi şartı aranabilecektir. Böylece hem dürüstlük kuralı korunacak hem de taraflardan birinin kendi kusuruyla sebep olduğu güçlüklerden yararlanarak uyarlama talebinde bulunmasının önüne geçilebilecektir.

Hâkimin vereceği karar, durumun niteliğine göre farklılık gösterebilecektir. Geçici nitelikteki olağanüstü hallerde uyarlama kararı da geçici etki doğuracak, durumun kalıcı hale gelmesi halinde ise yeni bir değerlendirme yapılabilecektir. Kalıcı nitelikteki durum değişikliklerinde ise uyarlamanın mümkün olmaması halinde mağdurun sözleşmeden dönme veya sürekli edimli sözleşmelerde fesih hakkını kullanabilmesi öngörülmüştür. Böylelikle, ifa erteleme, uyarlama ve fesih arasındaki sınırlar daha belirgin hale gelebilecektir.

Madde gerekçesinde, tacirlerin durumları özellikle dikkate alınmalıdır. Madde metni gerekçesinde tacirlerin basiretli iş adamı gibi davranma yükümlülüğü saklı tutulmakla

[585] Yörük, s. 108; Baysal, Uyarlama, s. 290.

birlikte, ekonomik krizler, döviz dalgalanmaları veya sektörel çalkantıların zamanlaması, kapsamı ve etkisi her somut olayda farklılık gösterebileceği göz önünden bulundurularak tacirlerin hiçbir durumda uyarlama talebinde bulunamayacağı şeklindeki katı yaklaşım terk edilerek, öngörülemezlik kriteri somut olayın koşulları çerçevesinde, dürüstlük kuralı ışığında ve objektif ölçütlerle değerlendirilmesi gerektiği vurgulanmalıdır.

Söz konusu düzenlemeye ilişkin madde gerekçesinde doğal afetler (deprem, sel, heyelan, su baskını), salgın hastalıklar, geniş çaplı kamu düzenini bozan olaylar veya ciddi ekonomik krizler gibi toplumsal ya da bölgesel ölçekte olağan hayat akışını kesintiye uğratan gelişmeler örnekler ile gösterilmelidir. Ancak, bu örnekler sınırlı sayıda olmayıp, hâkimin takdirine bırakıldığı madde gerekçesinde vurgulanmalıdır. Sonuç olarak, düzenleme sözleşme adaletini güçlendirmeyi, dürüstlük kuralı çerçevesinde taraflar arasında bozulan dengeyi yeniden kurmayı ve uygulamada ortaya çıkan belirsizlikleri ortadan kaldırmayı hedeflemektedir.

# BÖLÜM IV

# TÜRK BORÇLAR KANUNU HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİNDE UYARLAMA DAVASI

## 4.1. Genel Olarak

Türk Borçlar Kanunu m. 299'a 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 tanımda açıkça görüleceği üzere kira sözleşmesi, taraflara karşılıklı yükümlülükler getiren *"iki tarafa borç yükleyen"* bir sözleşme türüdür. Kanun koyucu, kiraya verene kiralananı kullanma veya kullanmakla birlikte ondan yararlanma imkânını sağlama yükümlülüğü yüklemiş; buna karşılık kiracıya da bu yararlanmanın karşılığı olarak kira bedelini ödeme borcu getirmiştir. Dolayısıyla kira sözleşmesinin esaslı unsuru olarak kabul edilen *"kira bedeli"* söz konusu yükümlülüklerin karşılığında ödenmesi gereken bedeldir[586]. Kira bedelinin kira sözleşmesinin asli unsuru olması, sözleşme kurulurken kira bedelinin belirli veya en azından belirlenebilir olmasını gerektirir. Eğer bir mal bedelsiz bir şekilde kullanıma sunuluyorsa bu tür bir anlaşma, kira sözleşmesinin değil *"kullanma ödüncü"* sözleşmesinin konusu olacaktır[587]. Bu durum, kira bedelinin kira sözleşmesinin objektif esaslı unsuru olduğunu ve bedelsiz kullanımın bu sözleşme türü kapsamında değerlendirilemeyeceğini açıkça göstermektedir.

[586] Görmez, s. 135; Yavuz/Acar/Özen, Özel Hükümler, s. 239; Aral/Ayrancı, s. 371.
[587] Muhammed Kiomers Ganbari, "Kira Artış Oranına Dair Geçici Maddeler ile Taraf İradesi: Özellikle Arabuluculuk," *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 27, no. 4 (2023): 197-232, s. 203; Aybüke Odabaşı, "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Tespit Davası," *Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 9, no. 17-18 (2018): 57-80, s. 60.

Kira sözleşmesinde taraflar arasında sözleşme özgürlüğü çerçevesinde kira bedeli ve kiralanan malın kullanım süresi gibi unsurlar serbestçe belirlenebilir[588]. Ancak tarafların özgürce belirlediği bu düzenlemeler, ekonomik krizler gibi öngörülemeyen olağanüstü durumlar karşısında sarsılabilir; bu tür haller sözleşmenin uygulanabilirliğini ve taraflar arasındaki edim dengesini doğrudan etkileyebilir. Ahde vefa ilkesi sözleşmelerin kurulmasından sonra meydana gelen bu tür olağanüstü durumların, sözleşme hükümleri üzerinde etkili olmadan devam etmesini sağlamayı amaçlar[589]. Ancak sözleşme temelinin tamamen çökmesi gibi durumlarda ahde vefa ilkesinin uygulanması oldukça zordur[590]. Zira sözleşmenin temel koşullarının artık geçerli olmaması, tarafların yükümlülüklerini yerine getirememesine yol açabilir. Bu durum da sözleşmenin ifasını imkânsız kılabilir.

Kira sözleşmeleri tarafların serbest iradeleriyle belirledikleri koşullarla uzun vadeli bir ilişki kurmalarına imkân tanır. Bu sözleşmelerde genellikle taraflar, kira bedelini ve sözleşmenin süresini belirleyerek uzun yıllar sürecek bir kira ilişkisi tesis etmeyi hedeflerler[591]. Ancak uzun süreli kira sözleşmelerinde zamanla olağanüstü ve öngörülemeyen çeşitli durumlar ortaya çıkabilir. Bu tür durumlar, sözleşme tarafları arasında edimlerin dengesini bozarak kiracının kira bedelini ödemekte zorlanmasına veya kiraya verenin kullandırma borcunu yerine getirmesinin zorlaşmasına neden olabilir. Ekonomik krizler, piyasa dalgalanmaları veya beklenmeyen yasal düzenlemeler gibi faktörler kira bedellerinin ödenmesini veya kiralananı kullandırmayı imkânsız hâle getirebilir. Bu gibi durumlarda taraflar arasındaki sözleşme şartlarının yeniden gözden geçirilmesi gerekebilir. Taraflar sözleşmenin devamını sağlamak amacıyla mahkemeye başvurarak, değişen koşullar ışığında kira bedelinin belirli bir oranda uyarlanmasını talep edebilirler. Bu taleple sözleşmenin ifasının güçleştiği durumlarda taraflar arasında yeniden bir denge kurulması amaçlanır[592]. Böylece taraflar arasındaki borç yükümlülükleri olağanüstü koşullar altında adil bir şekilde yeniden şekillendirilebilir.

[588] Arat, s. 43; Görmez, s. 135; Schwarz, s. 103; Oğuzman/Öz, s. 25; Resuloğlu, s. 28; Gümüş, Borçlar Genel, s. 204 vd.; Eren, Genel Hükümler, s. 17.
[589] Görmez, s. 135; Gümüş, Borçlar Genel, s. 885; Yüksekdağ, s. 27, 150; Tile, s. 16; Resuloğlu, s. 31; Çindirli, s. 25; Köseoğlu, s. 111; Kanık, s. 950; Baysal, Uyarlama, s. 9.
[590] Doğan, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 9; Görmez, s. 135; Gülekli, s. 43.
[591] Yüksekdağ, s. 160; Görmez, s. 135; Aral/Ayrancı, s. 371.
[592] Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 82.

Türk Borçlar Kanunu m. 138 yürürlüğe girmeden önce kira sözleşmelerinde karşılaşılan benzer durumlarla ilgili nasıl bir yaklaşım sergileneceği büyük ölçüde Yargıtay içtihatlarıyla belirlenmiştir. Yargıtay, başlangıçta kesin bir biçimde *"Ahde Vefa*" ilkesini uygulamaktaydı ve sözleşme hükümlerinin değiştirilemez olduğu görüşünü benimsemişti[593]. Ancak zamanla Yargıtay yaklaşımında önemli bir değişim gözlenmiş, işlem temelinin çökmesi ilkesini benimseyerek, öngörülemeyen ve taraflardan beklenemeyecek olağanüstü durumlar sonucunda sözleşmenin uyarlanabileceğini kabul etmiştir[594]. Bu içtihat değişikliği, sözleşme ilişkilerinin özellikle ekonomik koşulların önemli ölçüde değişmesi durumunda daha esnek ve adil bir şekilde düzenlenmesine olanak sağlamaktadır.

Yargıtay'ın 13 HD 21.03.2012 tarihli kararında

> Hukukumuzda sözleşmeye bağlılık (ahde vefa) ve sözleşme serbesliği ilkeleri kabul edilmiştir bu ilkelere göre sözleşme yapıldığı andaki gibi aynen uygulanmalıdır. Başka bir ifadeyle sözleşme koşulları borçlu için sonradan ağırlaşmış, edimler dengesi sonradan çıkan olaylar nedeniyle değişmiş olsa bile borçlu sözleşmedeki edimini aynen ifa etmelidir. Sözleşmeye bağlılık ilkesi hukuki güvenlik, doğruluk, dürüstlük kuralının bir gereği olarak sözleşme hukukunun temel ilkesini oluşturmaktadır. Ancak bu ülke özel hukukun diğer ülkeleri ile sınırlandırılmıştır. Sözleşme yapıldığı anda karşılıklı edimler arasında mevcut olan denge sonradan şartların olağanüstü değişmesiyle büyük ölçüde tarafların biri aleyhine katlanır bulamayacak derecede bozulabilir. İşte bu durumda sözleşmeye bağlılık ve sözleşme adalet ilkeleri arasında bir çelişki oluşur ve artık bu ilkeye sıkı sıkıya bağlı kalmak adalet, hakkaniyet ve objektif hüsnüniyet kaidelerine aykırı bir durum yaratır. Hukukta bu zıtlık ilkesi beklenmeyen hal şartı sözleşmenin değişen şartlarına uyarlanması ilkesi ile giderilmeye çalışılmıştır. Tarafların iradelerini etkileyip sözleşmeyi yapmalarına neden olan şartlar daha sonra önemli surette çarpıcı adaletsizliğe yol açan olayların gerçekleşmesi ile değişmişse tarafları artık o akitle bağlı tutulamazlar. Değişen bu koşullar karşısında M.K.2. Maddesinden yararlanılarak sözleşmenin yeniden düzenlenmesi gerekir. Sözleşmenin edimler arasındaki dengeyi bozan olağanüstü hallere harp, ülkeyi sarsan ekonomik krizler, enflasyon grafiğindeki aşırı yükselmeler, şok devalüasyon, para değerinin önemli ölçüde düşmesi gibi sözleşmeye bağlılığın beklenemeyeceği durumlar örnek olarak gösterilebilir. Karşılıklı sözleşmelerde

[593] YHGK, T. 30.10.2002, E. 2002/13-852, K. 2002/864 ilamında; "Türk Hukuku'na gelince; önceleri Yüksek Yargıtay Ahde Vefa ilkesini mutlak uygulamakta idi."Tacir olan müteahhidin basiretli bir iş adamı gibi davranıp, işi üstlenmişken artacak fiyatları dikkate almaskı gerekliolup, Devalüasyon ile oluşan fiat farklarını fevkalade hal olarak ileri sürerek fiat farkı talebinde bulunamaz" (Y.11 H.D. 26.06.1979 gün E. 1979/3352- K:3442, Y.H.G.K. 2.04.1975 gün E:1993/T-569 K:432.)." Belirtmiştir. (Legalbank, E.T. 23.08.2025).

[594] YHGK, T. 30.10.2002, E. 2002/13-852, K. 2002/864 ilamında; "Hukukumuzda önceden görülemeyen değişikliklerin borçlunun borcunu yerine getirmesini olağanüstü güçleştirmesi karşısında sözleşmenin yeniden gözden geçirilmesi hakkında genel bir hüküm yoktur. Yalnızca kanunda bazı sözleşmelere ilişkin özel hkümlere yer verilmiştir. (Örneğin BK. Md. 82, 264, 282, 286, 344, 365/2, 517/1, 535/7) Yargıtay daha sonraki uygulamalarında M.K. 2. maddesinden de esinlemek suretiyle hem Clausula Rebus Sic Stantibus ilkesini hem de İşlem Temelinin Çökmesi ya da sarsılması kuramını uygulamak suretiyle uyarlama davalarının görülebilir olduğunu kabul etmiştir" ifadelerine yer vermiştir. (Legalbank, E.T. 23.08.2025). Ahde vefa ilkesi ve diğer ilke ve teorilere ilişkin açıklamalarımız için bkz. Bölüm III, 3.2. Başlık vd.

> edimler arasındaki dengenin olağanüstü değişmeler yüzünden altüst olması borcun ifasını güçlendirmesi durumunda "İŞLEM TEMELİNİN ÇÖKMESİ" gündeme gelir[595].

ifadelerine yer vererek işlem temelinin çökmesine ilişkin değerlendirme yaptığı anlaşılmıştır. Yargıtay'ın bu kararında, Türk hukukunda kabul edilen sözleşmeye bağlılık (ahde vefa) ve sözleşme serbestliği ilkelerinin nasıl uygulanacağı ve bu ilkeler arasındaki ilişki ele alınmaktadır. Karara göre, sözleşme yapıldığı andaki koşulların aynen uygulanması gerektiği yani ahde vefa ilkesine sıkı sıkıya bağlı kalınması gerektiği ifade edilmektedir. Ancak bu yaklaşım, yalnızca tarafların iradelerine değil sözleşme yapılan koşullara da dayanır. Zira zamanla koşullar değişebilir ve sözleşme taraflardan biri için büyük ölçüde adaletsiz hâle gelebilir. Sözleşmenin başlangıcındaki koşullara sadık kalmak hukukta hukuki güvenlik, doğruluk ve dürüstlük gibi ilkelerle bağlantılıdır. Ancak bu ilkenin uygulanması, özellikle olağanüstü durumlar ve ekonomik kriz gibi öngörülemeyen koşullar karşısında adaletsiz sonuçlar doğurabilir. Eğer taraflardan biri sözleşmeye göre ağır bir yükümlülük altına girerse ve bu yükümlülük öngörülemeyen sebeplerle imkânsız hâle gelirse ahde vefa ilkesine dayanmak adalet ve hakkaniyetle bağdaşmaz hâle gelir. Bu noktada, TMK m. 2 devreye girer ve sözleşmenin uyarlanması ilkesine olan ihtiyaç ortaya çıkar.

Yargıtay özellikle ekonomik krizler, aşırı enflasyon, şok devalüasyon gibi olağanüstü koşulların sözleşmenin temel koşullarını bozduğunu ve tarafların artık eski şartlarla bağlı tutulamayacağını kabul etmektedir. Bu durum, sözleşme yapılan andaki koşullarla devam etmenin mümkün olmadığını gösterir ve işlem temelinin çökmesi ilkesini gündeme getirir. Bu ilke, taraflar arasındaki edimler dengesinin olağanüstü durumlarla bozulduğu, yani sözleşmenin temelinin artık geçerliliğini yitirdiği durumları ifade eder. Yargıtay, bu tür durumlarda tarafların mağduriyet yaşamaması için sözleşmenin yeniden düzenlenmesi gerektiğine karar verir. Sonuç olarak Yargıtay bu kararında, sözleşme koşullarındaki olağanüstü değişikliklerin sözleşmeye bağlılık ilkesine sıkı sıkıya bağlı kalmayı imkânsız hâle getirdiğini belirtmektedir. Burada işlem temelinin çökmesi ilkesi, taraflar arasındaki adaletsiz dengenin yeniden sağlanabilmesi için hukuken bir çözüm önerisi sunar. Yargıtay'ın bu içtihadı, sadece teorik bir ilke değil aynı zamanda pratikteki olağanüstü koşullarda da sözleşmelerin

[595] Yargıtay 13 HD, T. 21.03.2012, E. 2012/2412, K. 2012/7297. (Yargitay Karar Arama, E.T. 10.06.2024).

adil bir şekilde uygulanabilmesi için önemli bir yol gösterici olmuştur. Yargıtay'ın bu kararında ayrıca sözleşmeye müdahale ve uyarlama konusunda önemli bir değerlendirme yapılmıştır[596]. Kararda, sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması gerektiği durumlarda hâkimlerin nasıl hareket etmesi gerektiği anlatılmaktadır. İşlem temelinin çökmesi ilkesi, sözleşme koşullarındaki olağanüstü değişikliklerin sözleşmeye bağlılık ilkesine dayanmayı imkânsız hâle getirdiğini göstermektedir.

[596] Yargıtay 13 HD, T. 21.03.2012, E. 2012/2412, K. 2012/7297 ilamında; "İşte bu bağlamda hâkim, somut olayın verilerine göre alacaklı yararına borçlunun edimini yükseltmeye veya borçlu yararını 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. Sözleşmede ve kanunda hüküm bulunmadı takdirde sözleşmenin değişen hal ve şartlara uydurmasının gerekip gerekmeyeceği incelenir. 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 anlamına gelebilir. Böyle bir durumda sözleşmedeki intibak kaydına rağmen edimler arasında aşırı bir nispetsizlik çıkmışsa uyarlama yine yapılmalıdır. İşlem temelinin çöküşüne ilişkin uyuşmazlıkların giderilmesinde kaynak olarak M.K.'nun 1,2 ve 4 ncü maddelerinden yararlanılacaktır. İşlem temelinin çöktüğünün dikkate alınması dürüstlük kuralının gereğidir. Diğer bir anlatımla durumun değişmesi halinde sözleşmede ısrar etmek dürüstlük kuralına aykırı bir tutum olur. 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.l) Bu yönteme sözleşmenin yorum yoluyla düzeltilmesi veya değişen hal ve şartlara uyarlanması denilir. Uyarlama daha çok ve önemli ölçüde uzun ve sürekli borç ilişkilerinde söz konusu olur. Her talep vukuunda sözleşmeyi değişen hal ve şartlara uydurmak mümkün değildir. Aksi halde özel hukuk sistemimizde geçerli olan "irade özgürlüğü" "sözleşme serbestisi" ve "sözleşmeye bağlılık" ilkelerinden sapma tehlikesi ortaya çıkar. Sözleşmeye müdahale müessesesi istisnai tali (ikinci derecede) yardımcı niteliktedir. Sözleşmeye müdahale için, gerekli olan esaslara gelince; Sözleşme kurulduktan sonra ifası sırasında ortaya çıkan olaylar olağanüstü ve objektif nitelikte olmalıdır. Değişen hal ve şartlar taraflar bakımından önceden öngörülebilir, beklenebilir, olağan ve hesaba katılabilir nitelikte olmamalı veya olaylar, öngörülebilir olmakla beraber bunların sözleşmeye etkileri kapsam ve biçim bakımından bu derece tahmin edilmemelidir. (Bkz. Doç.Dr. İbrahim Kaplan Hâkimin Sözleşmeye Müdahalesi ...-1987 Sh. 152.- vd; Hatemi/ SEROZAN/ Argacı Borçlar Hukuku Özel Bölüm 1992 sh., 186 vd).
Sözleşmeye bağlılık esas olduğundan, uyarlama daima yardımcı bir çözüm olarak düşünülmelidir. Sözleşmeye yazılan özel hükümler yorumlanıp, bunların taraflara sağladığı hak ve yararlar ile ekonomik değişikliklerin etkileri, kiralananın nitelikleri gibi somut olayın özelliği ile belirlenecek tüm objektif ve subjektif hal ve koşullar değerlendirilmeli, uyarlama yapılması kanaatine varılırsa, sözleşmedeki intibak boşluğu, hak ve nesafet, doğruluk, dürüstlük kuralları (MK. Md4, 2/1) ışığında yasa boşluğunda olduğu gibi MK. Md 1'deki yetki kullanılarak hakim tarafından doldurulmalıdır. Sonuçta verilecek her türlü karar, az yukarıda açıklanan esaslara aykırı olmamalı, dayanaklarını içerir şekilde gerekçeli ve Yargıtay denetimine uygun olmalıdır.Dava konusu olayda mahkemece kira bedelinin uyarlanmasına karar verilmişse de, uyarlama davalarında dikkate alınması gereken, az yukarda açıklanan kural ve yöntemlerin gözetilmediği, hükme esas alınan bilirkişi raporunda tarafların gösterdiği emsaller ile taşınmazın bütün özellikleri de dikkate alınarak genel ifadeyle sonuca ulaşıldığı anlaşılmaktadır. Eksik incelemeyle ve kira tespitine ilişkin esas ve usullere göre uyarlamaya karar verilemez. O halde mahkemece yukarıda geniş şekilde açıklanan uyarlama yöntem ve kurallarının ışığı altında, sözleşmedeki özel intibak hükümleri, 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 davacı aleyhine bozulduğunun benimsenmesi halinde kira bedelinin uyarlanmasına karar verilmesi gerekirken, eksik inceleme ile yazılı şekilde hüküm kurulmuş olması, usul ve yasaya aykırı olup, bozmayı gerektirir." (Yargitay Karar Arama E.T. 10.06.2024).

Bununla birlikte, kira ilişkisinde kira bedelinin belirlenmesi yalnızca sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması meselesiyle sınırlı değildir. TBK'da kira bedelinin belirlenmesine ilişkin TBK m. 344 gibi özel düzenlemeler bulunmakta olup, bu hüküm yapısı gereği TBK m. 138'den amaç, kapsam ve uygulama koşulları bakımından ayrılmaktadır. Dolayısıyla iki madde, kira sözleşmelerine farklı yönlerden müdahale eden ve farklı hukuki sonuçlar doğuran düzenlemelerdir. Bu nedenle aşağıda öncelikle TBK m. 344'ün sistem içindeki yeri ve kira bedelinin belirlenmesine ilişkin hükümler ele alınacak; ardından kira sözleşmelerininin olağanüstü durumlarda sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması kapsamında TBK m. 138'in uygulanma şartları değerlendirilecek ve son olarak her iki düzenleme arasındaki temel farklılıklar karşılaştırmalı olarak incelenecektir.

## 4.2. Türk Borçlar Kanunu m. 344 Çerçevesinde Konut ve Çatılı İşyerlerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi

### 4.2.1. Genel Olarak

Kira sözleşmesinin esaslı unsurlarından biri olan kira bedeli, kiracının asli edimini oluşturur (TBK m. 299, 313)[597]. Bu nedenle geçerli bir sözleşmenin kurulabilmesi için kira bedelinin kararlaştırılması zorunludur. Konut kiralarında kira bedelinin belirlenmesi, sözleşmenin başlangıcı ile yenilenen dönemler bakımından farklı esaslara tabidir. Sözleşmenin kurulması aşamasında taraflar kira bedelini, irade sakatlığına veya aşırı yararlanmaya yol açmamak ve ahlak ile hukuk kurallarına aykırı olmamak koşuluyla serbestçe belirleme imkanına sahiptir[598]. Kira sözleşmesi devam ettiği sürece kira bedelinde artış yapılması tarafların anlaşmasına bırakılmıştır; ancak bu serbestî mutlak değildir. Kanun koyucu, kira ilişkisinde genellikle zayıf konumda bulunan kiracıyı koruma amacıyla, kira bedelinde TBK m. 344 hükümleri dışında değişiklik yapılmasına imkân tanımamıştır (TBK m. 343). Nitekim yenilenen kira dönemlerinde bedelin tespitine ilişkin düzenleme TBK m. 344 ile yapılmış ve hükmün

[597] Gümüş, Kira, s. 182; İnceoğlu, s. 12; Yavuz/Acar/Özen, s. 422; Özyakışır, s. 97.
[598] Eren, Özel Hükümler, s. 413; Ceylan ve diğerleri, s. 290; Aral/Ayrancı, s. 267; Zevkliler/Gökyayla, s. 255 vd.; Özyakışır, s. 193; Ahmet M. Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Özel Hükümler,* (Ankara: Turhan Kitabevi, 2019), s. 280; Ahmet Cemal Ruhi, *Kira Hukuku*, Cilt I (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2011), s. 727.

uygulama alanı konut ve çatılı işyeri kiralarıyla sınırlandırılmıştır[599]. Dolayısıyla anılan madde diğer kira sözleşmeleri için uygulama alanı bulmamaktadır[600].

Türk Borçlar Kanunu'nun 344. maddesi, konut ve çatılı işyeri kiralarında yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin esasları düzenlemektedir. Kira bedelinin tespitine dair hükümler, yalnızca kira sözleşmesinin yenilenmesi durumunda geçerlilik kazanır. Kira sözleşmesinin yenilenmesi, sözleşmede öngörülen sürenin sona ermesine rağmen yasal düzenlemeler uyarınca sözleşmenin devam etmesidir. TBK'da kira bedelinin tespitine ilişkin hükümlerinin belirsiz süreli kira sözleşmelerine uygulanıp uygulanamayacağı konusunda doktrinde farklı yaklaşımlar bulunmaktadır. Bir görüşe göre[601], TBK m. 343–345 hükümlerinin kira bedelinin belirlenmesinde uygulanması yalnızca belirli süreli sözleşmelerle sınırlıdır. Buna karşılık, bizim de kabul ettiğimiz görüşe göre[602], söz konusu hükümlerinin hem belirli hem de belirsiz süreli kira sözleşmelerine uygulanabileceğini savunulmaktadır. Bu görüşün dayanağı, TBK m. 344 hükmünün belirsiz süreli sözleşmelere uygulanmasını engelleyecek herhangi bir ifadeye madde metninde yer verilmemiş olmasıdır.

Türk Borçlar Kanunu m. 344/1, *"Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır*" şeklindedir. TBK m. 344/1 ile kanun koyucu kira sözleşmelerinde kira artış oranlarının sınırını belirlemektedir. Hükme göre, taraflar her yeni kira döneminde kira bedelinin artırılmasına ilişkin bir anlaşma yapabilir; ancak bu artış oranı, bir önceki kira yılındaki tüketici fiyat endeksi (TÜFE)'nin on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçemez. Bu düzenleme ile kanun koyucu, başlangıçta taraflara tanınan sözleşme serbestisini, yenilenen dönemlerde sınırlayarak kira bedelinin artışına üst

[599] İnceoğlu, s. 125; Gümüş, Kira, s. 69; Yavuz/Acar/Özen, Özel Hükümler, s. 338; Zevkliler/Gökyayla, s. 255; Ceylan ve diğerleri, s. 290.
[600] Yavuz/Acar/Özen, Özel Hükümler, s. 338; Gümüş, Kira, s. 69; Gökyayla, 344. Maddesinin Değerlendirilmesi, s. 26.
[601] Gümüş, Kira, s. 69; Yavuz/Acar/Özen, Özel Hükümler, s. 325.
[602] İnceoğlu, s. 138; Gizem Kılıç Öztürk, "Kira Tespit Davası ve Esasları", *TBBD*, S. 12, Yıl 2017, s. 247; Akyiğit, s. 151; Özge Öncü, "6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi*", İzmir Barosu Dergisi, Borçlar Kanunu Özel Sayısı*, S. 2, (2012), 300-343, s. 311; Ceylan ve diğerleri, s. 297.

sınır getirmiştir[603]. Bu sınırın üstünde belirlenen artış oranı kısmi hükümsüzlük nedeniyle geçersiz sayılır; sözleşme yalnızca yasal sınırlar içinde, yani TÜFE oranına kadar uygulanır[604]. Diğer bir deyişle, taraflar kira bedelinin her yıl belirli bir oran veya miktarda artırılmasını kararlaştırmışsa ve bu oran TÜFE'deki artışı aşarsa, uygulanacak kira artışı yalnızca TÜFE oranı kadar olacaktır[605]. Buna karşılık, sözleşmede öngörülen artış oranı TÜFE'nin altında kalıyorsa, kira bedeli sözleşmede belirlenen oran doğrultusunda artırılacaktır[606]. Kiracının pazarlık gücünün sınırlı olması nedeniyle, kiracının TÜFE'nin üzerinde bir artışı kabul etmiş veya fiilen ödemiş olması, geçerli bir zımni anlaşma teşkil etmez. Bu durum, kiracının fazla ödediği bedeli sebepsiz zenginleşme hükümlerine dayanarak geri talep edebilmesi veya ilerleyen dönemlerde ödeyeceği kira bedellerinden mahsup edebilmesi olanağını doğurur[607]. Öte yandan, tarafların belirlediği artış oranı TÜFE'nin altında kaldığında hâkimin müdahalesi söz konusu olmayacak ve bu oran geçerli sayılacaktır.

Kira sözleşmesinde taraflar kiranın artılacağına ilişkin sözleşmeye hüküm koymalarına rağmen artış oranına ilişkin bir hüküm bulunmaması, hükmün belirsiz veya geçersiz olması hâlinde ise TBK m. 344/2 uygulama imkânı bulmaktadır[608]. TBK m. 344/2'de kanun koyucu *"Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılmamışsa, kira bedeli, bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla hâkim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenir"* ifadelerine yer vermiştir. Madde metninden de anlaşılacağı üzere hâkime sınırsız bir takdir yetkisi verilmemiş, TÜFE

[603] Yargıtay 6 HD, T. 05.12.2013, E. 2013/13435, K. 2013/16370 kararında "..TBK.'nın yürürlüğünden önce serbest irade ile belirlenen sözleşmedeki artış oranı, bir önceki kira yılındaki üretici fiyat endeksindeki artış oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir." (Legalbank, E.T. 27.09.2025). Karar tarihinde artış oranı TÜFE değil ÜFE'ye göre belirlenmekte idi.
[604] Özyakışır, s. 200, 201; İnceoğlu, s. 128; Akyiğit, s. 153; Efrail Aydemir, *Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku*, 4. Baskı, (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2016), s. 232; Seda Öktem Çevik, "Türk Borçlar Kanunu m. 344 Uyarınca Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Temel Esasların Değerlendirilmesi", *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi,* C. 24, S. 1 (2022), 39-77, s. 52; Gümüş, Kira, s. 71; Zevkliler/Gökyayla, s. 256; Ceylan ve diğerleri, s. 293; Eren, Özel Hükümler, s. 414.
[605] İnceoğlu, s. 129; Özyakışır, s. 200, 201.
[606] Aydemir, s. 269; Öncü, s. 319; Görmez, s. 78.
[607] Odabaşı, s. 62; Seda Kara Kılıçarslan, "Kira Sözleşmelerinde Uyarlama Davası", *Ankara Hacıbayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi,* C. 29, S. 2 (2025), 535-580, s. 548; İnceoğlu, s. 129; Görmez, 79.
[608] Gümüş, Kira, s. 72, 74; Görmez, s. 85; D. Kocak Diker, "Konut Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Düzenlemeler İle Kiraya Verenin Uyarlama Talebinin Değerlendirilmesi", *İstanbul Hukuk Mecmuası*, 82(4), (2024), 1059-1099, s. 1067; Özyakışır, s. 206; Ceylan ve diğerleri, s. 295; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 282.

oranı ile sınırlı bir takdir yetkisi verilmiştir[609]. Hâkim, kira bedelini kiralananın durumu, emsal kira bedelleri ve hakkaniyet ilkeleri çerçevesinde belirler; artış oranı yine TÜFE'deki on iki aylık ortalamayı aşamaz. Madde hükmünden, kira artış oranında üst sınırın TÜFE'nin on iki aylık ortalama olduğu, ancak hâkimin somut olayın koşullarını ve kiralananın durumunu gözeterek bu oranın altında bir artış belirleyebileceği anlaşılmaktadır[610]. Böylece düzenleme, kiraya verene kira artışı talep etme imkânı tanırken, kiracının korunması ilkesini de gözetmekte; taraflar arasında ekonomik dengenin ve adaletin sağlanmasına hizmet etmektedir. Uygulamada kira bedelinin tespiti davası genellikle kiraya veren tarafından açılmakla birlikte, kiracının da böyle bir davayı açmasına hukuken herhangi bir engel bulunmamaktadır[611].

Kira sözleşmesinin bir yıldan daha uzun süreli olarak kurulması halinde, tarafların sözleşme boyunca uygulanacak kira artışına ilişkin herhangi bir hüküm öngörmemeleri durumunda, TBK m. 344/2'de yer alan ilkeler geçerlilik kazanır. Böyle bir ihtimalde sözleşme süresince kira bedeli sabit kalır ve herhangi bir artış yapılmaz. Örneğin, dört yıllık bir kira sözleşmesinde artış oranı kararlaştırılmamışsa, kira bedeli dört yıl boyunca değişmeden uygulanacak, ancak dördüncü yılın sonunda kira artışı TBK m. 344/2 hükmü uyarınca gerçekleştirilecektir. Bu noktada tartışmaya yol açabilecek husus, artışın tüm sözleşme süresi göz önüne alınarak mı yoksa yalnızca son kira yılı itibarıyla mı yapılacağıdır. Kanun hükmü uyarınca esas alınması gereken, son kira dönemindeki TÜFE oranıdır. Dolayısıyla örneğin kira bedelinin 5.000 TL olarak belirlendiği dört yıllık bir sözleşmede, TÜFE oranının yüzde sekiz olduğu dördüncü yılın sonunda yapılacak artış, yalnızca bu oranla sınırlı olacak; dört yıllık endeks oranlarının toplanması yoluna gidilmeyecektir[612]. Bu nedenle kiraya verenin, önceki dönemlerde kira bedelinde artış yapılmadığına ilişkin itirazı dikkate alınmayacaktır[613]. Ancak tarafların uzun süreli kira sözleşmesinde artış yapılacağı hususunda anlaşmış olmalarına rağmen, artışın miktarı veya oranı konusunda bir

[609] Özyakışır, s. 206; Eren, Özel Hükümler, s. 415; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 282.
[610] Gümüş, Kira, s. 63; Umut Yeniocak, *Kira Bedelinin Belirlenmesi – Kira Tespit ve Kira Uyarlama Davaları* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2023), s. 43, 44; Kara Kılıçarslan, s. 548; Ceylan ve diğerleri, s. 296; İnceoğlu, s. 136; Eren, Özel Hükümler, s. 415 Özyakışıri s. 206.
[611] Canan Ruhi ve Ahmet Cemal Ruhi, *Türk Borçlar Kanunu Hükümlerine Göre Kira Hukuku*, (Seçkin Yayıncılık, 2025), s. 524; Görmez, s. 107; Ruhi, Kira Hukuku, s. 736; Haluk Tandoğan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri: Kira ve Ödünç Verme (Âriyet, Karz) Sözleşmeleri*, Cilt I, 4. Basım (İstanbul: Vedat Yayıncılık, 2008), s. 69.
[612] Öncü, s. 329; Gümüş, Kira, s. 75; İnceoğlu, s. 138; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 282.
[613] İnceoğlu, s. 138; Gümüş, Kira, s. 75; Görmez, s. 88; Öncü, s. 329.

belirleme yapılmamışsa, bu durumda kira bedeli yine TBK m. 344/2 hükmü çerçevesinde tespit edilecektir[614].

Kiralananın bedel tespitine ilişkin düzenleme TBK m. 344/3 ile getirilmiştir. Anılan hükme göre;

> 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, hâkim tarafından tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenir. Her beş yıldan sonraki kira yılında bu biçimde belirlenen kira bedeli, önceki fıkralarda yer alan ilkelere göre değiştirilebilir[615].

Bu hükme göre kira bedelinin tespit edilmesi için beş yıllık bir sürenin geçmesi şartı öngörülmüştür. TBK m. 344/1 ve 2'de kira bedelinin belirlenmesinde esas alınan ölçüt TÜFE oranı olarak öngörülmüşken TBK m. 344/3'ün uygulanabilmesi için beş yıllık süre ile sınırlandırma getirildiği görülmektedir[616]. TBK m. 344/3'e dayalı kira tespit davası, maddenin ikinci fıkrasına göre açılan davalardan farklı bir niteliğe sahiptir. Zira ikinci fıkra kapsamında, tarafların kira artışına ilişkin bir hüküm kararlaştırmamış olmaları halinde açılacak tespit davalarında artış oranı, bir önceki yılın TÜFE ortalaması ile sınırlıdır[617]. Bu durum kira bedelinin zamanla rayicin altında kalmasına yol açabilmektedir. Buna karşılık üçüncü fıkra, beş yıllık dönemlerin sonunda kira bedelinin rayiç değerlere[618] uygun şekilde yeniden belirlenmesine imkân tanıyarak, kiraya verenin güncel piyasa koşullarının gerisinde kalan bir bedeli kabullenmek zorunda kalmasının önüne geçmektedir. Buna göre, beşinci kira yılının tamamlanmasının ardından, yani altıncı yıl için yapılacak kira bedeli tespitinde yalnızca TÜFE oranına bağlı kalınmayacak; bunun yanında kiralananın fiziki ve ekonomik durumu, emsal kira değerleri ile hakkaniyet ilkesi de dikkate alınarak yeni kira bedeli belirlenecektir[619]. Kanun koyucunun bu hükmü koymasındaki amacı,

---

[614] Gümüş, Kira, s. 75.
[615] 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu**,** m. 344/3.
[616] Öktem Çevik, s. 66; İnceoğlu, s. 139; Görmez, s. 525; Eren, Özel Hükümler, s. 416; Kılıçoğluna göre "TBK m. 344/3 taraflarca kira bedelinin bir tür "yeni koşullara uyarlanması" için dava açılabilmesini beş yıllık sürelerin sonunda mümkün görmüştür." Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 283.
[617] Zevkliler/Gökyayla, s. 258.
[618] 6098 Sayılı TBK yürürlüğe girmeden önce Yargıtay uygulamasında kira bedeli kanundaki esaslara göre belirlenmesinde "rayiç kira bedeli" olarak adlandırıldığı, bu nedenle TBK m. 344/3'te "emsal kira bedeli" kavramı kullanılmıştır. Bkz. Ceylan ve diğerleri, s. 297, dipnot 596.
[619] Zevkliler/Gökyayla, s. 258; Ceylan ve diğerleri, s. 300 vd.; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 284.

sözleşmenin kurulmasından itibaren beş yıllık süre dolmadan rayiç kira bedelinin tespitine gidilmesini engellemektir[620]. Bu nedenle, söz konusu sürenin başlangıcının doğru hesaplanması büyük önem arz eder.

Beş yıllık süre, kira sözleşmesinin kurulduğu tarihten itibaren işlemeye başlar[621]. Süreli kira sözleşmelerinde, TBK m. 347/1 uyarınca sözleşmenin her yıl kendiliğinden uzaması sonucunda beş yılın tamamlanması ile bu şart yerine getirilmiş olur[622]. Benzer şekilde, başlangıçta beş yıldan uzun süreli olarak akdedilen kira sözleşmelerinde de beşinci yılın sonunda TBK m. 344/3 anlamında tespit talebinde bulunulması mümkündür[623]. Bu noktada önemle vurgulamak gerekir ki, sözleşmede kira artışına ilişkin açık bir hükmün bulunup bulunmaması, beşinci yıl sonunda rayiç kira bedelinin tespiti bakımından herhangi bir sınırlama teşkil etmemektedir.

Türk Borçlar Kanunu m. 344/3 uyarınca beş yılı dolduran kira sözleşmeleri, sözleşmenin başlangıçta beş yıl veya daha kısa süreli olarak akdedilmiş olmasını ifade etmektedir[624]. Örneğin, başlangıçta bir yıllık olarak düzenlenen bir kira sözleşmesi, TBK m. 347 uyarınca yıllık yenilemelerle beşinci kira yılını tamamlamış olabilir. Benzer şekilde iki, üç veya dört yıllık süreli bir sözleşme, art arda yapılan yenilemeler sonucunda beşinci yılı tamamlayabilir. Ayrıca, başlangıçta beş yıl süreli kurulan bir sözleşme de beşinci yılın sonunda ilk kez yenilenebilir. Beş yıldan uzun süreli sözleşmelerde ise sözleşme süresinin başlangıçtan itibaren beş yılı aştığı durumlar kastedilmektedir[625]. Bu kapsamda, beş yıldan uzun süreli kira sözleşmelerinde beşinci yılın tamamlanmasının ardından TBK m.344/3 uyarınca kira bedelinin yeniden tespit edilmesi talep edilebilir.

---

[620] İnceoğlu, s. 143; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 583. Yargıtay 3 HD, T. 22.09.2021, E. 2021/5930, K. 2021/8880 ilamında; "Buna göre, tespiti istenilen dönem, kira bedelinin tespit edilmesinden itibarenki ikinci dönem olup, hak ve nesafet dönemi başlamamıştır. Mahkemece, kira bedelinin artırılması talep edilen dönem endeks dönemi olduğundan, kira bedelinin endekse göre artırılarak tespitine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde hüküm kurulması doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir." (Uyap, E.T. 25.08.2025).

[621] Yavuz/Acar/Özen, Özel Hükümler, s. 342; Öktem Çevik, s. 67; Orkun Tat, "Türk Borçlar Kanunu m. 344/III ile m. 138 Arasındaki İlişki Çerçevesinde Konut Kira Sözleşmesinde Kira Bedelinin Uyarlanması", *Adalet Dergisi,* Sayı 73 (2024), 823-853, s. 831.

[622] Zevkliler/Gökyayla, s. 258.

[623] Özyakışır, s. 210; Tat s. 831; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 583.

[624] Koçak Diker, s. 1072; Özyakışır, s. 209, 210; Yavuz/Acar/Özen, Özel Hükümler, s. 332; İnceoğlu, s. 140.

[625] Koçak Diker, s. 1072; Zevkliler/Gökyayla, s. 258; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 583.

Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde de beş yıllık sürenin tamamlanmasıyla birlikte TBK m.344/3'ün hükümleri geçerlilik kazanır[626]. Bu durumda, altıncı kira yılı itibariyle yenilenen kira dönemi için kira bedeli, hâkim tarafından kiralananın durumu, emsal kira değerleri ve TÜFE'nin on iki aylık ortalamalar dikkate alınarak hakkaniyet ilkesi doğrultusunda belirlenir[627]. TBK m. 344/3 kapsamında yapılan bu tespit, hâkimi TBK m.344/2'de olduğu gibi TÜFE oranına bağlı kılmaz; dolayısıyla bedel belirlemede daha geniş bir takdir yetkisi tanınmış olur. Son olarak, TBK m.344/3'e göre kira bedelinin tespiti gerçekleştirildikten sonra, aynı hükme beş yıl boyunca yeniden başvurulamaz[628]. Bununla birlikte, yenilenen dönemlerde kira bedelinin tespitinde somut olayın özelliklerine bağlı olarak TBK m.344/1 ve 2'nin hükümleri de uygulanabilir[629].

Türk Borçlar Kanunu m. 344/4'te ise kanun koyucu şu ifadelere yer vermiştir;

> 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[630].

Madde metni incelendiğinde, kira bedelinin yabancı para birimi üzerinden belirlendiği konut veya işyeri kira sözleşmelerinde, kira artışı beş yıl süreyle yasaklanmıştır. Kanundaki bu hüküm emredici niteliktedir; [631] dolayısıyla kira sözleşmesine kira artış oranına ilişkin hükümler konulsa dahi geçersizdir[632]. Aynı şekilde, kiracının zımnen artış ödemesi de hukuken sonuç doğurmaz; fazla ödenen bedel sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre geri talep edilebilir[633]. Bu düzenleme gereği, kira bedelinin yabancı para üzerinden kararlaştırılması durumunda, yenilenen kira dönemlerinde artış yapılması mümkün değildir[634]. Beş yıllık sürenin tamamlanmasının ardından taraflar

---

[626] İnceoğlu, s. 130; Akyiğit, s. 153; Burak Özen, "Kira Bedeli Artışına İlişkin Sözleşme Şartları ve Sözleşme Uyarınca Gerçekleşen Kira Bedeli Artışının Kira Tespit Davası Sonucunda Gerçekleşen Kira Bedeli Artışından Ayırt Edilmesi." *Makaleler-Tebliğler* (2001-2020), (İstanbul: 2021), 533-535, s. 534.
[627] Özen, s. 534.
[628] Zevkliler/Gökyayla, s. 258, 259; Ceylan ve diğerleri, s. 299; Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 283, 284.
[629] Gümüş, Kira, s. 71, 72; İnceoğlu, s. 142.
[630] 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu**,** m. 344/4.
[631] Görmez, s. 102; Zevkliler/Gökyayla, s. 259.
[632] Aydemir, s. 274; Gümüş, Kira, s. 76; İnceoğlu, s. 149; Zevkliler/Gökyayla, s. 256.
[633] İnceoğlu, s. 150; Görmez, s. 102, 103.
[634] Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 285.

kira bedelinin tespitine ilişkin dava açabilirler; ancak beş yıl içinde, artış talebi yalnızca TBK m. 138 kapsamında uyarlama davası ile gündeme gelebilir[635]. TBK m. 344/4 hükmünde, aşırı ifa güçlüğüne ilişkin TBK m. 138'in saklı tutulduğu açıkça belirtilmiştir. Böylelikle, yabancı para kurunda olağanüstü ve öngörülemeyen dalgalanmalar meydana gelmesi halinde, beş yıllık süre dolmadan da uyarlama davası açılabileceği kabul edilmektedir[636].

Öte yandan, 13 Eylül 2018 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan 85 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi[637] ile Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Karar'a[638] eklenen düzenleme uyarınca, konut ve çatılı işyeri kiralarında kira bedelinin yabancı para üzerinden veya yabancı paraya endeksli olarak belirlenmesi yasaklanmıştır[639]. Hâlihazırda yürürlükte bulunan kira sözleşmeleri bakımından ise, aynı Karar'a eklenen Geçici 8. madde gereği, 13.09.2018 tarihinden itibaren otuz gün içinde kira bedelinin taraflarca Türk Lirası üzerinden yeniden belirlenmesi zorunlu tutulmuştur[640]. Ayrıca, sözleşme bedelinin Türk Lirasına nasıl çevrileceği hususu da Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar'a ilişkin Tebliğ'in 8. maddesinin 24. fıkrasında ayrıntılı olarak düzenlenmiştir. Dolayısıyla TBK m. 344/f.3 uyarınca kira bedelinin belirlenmesinde, anılan düzenlemenin dikkate alınması gerekmektedir.

### 4.2.2. Kira Bedelinin Belirlenmesinde TBK m. 138'in Uygulama Alanı ve TBK m. 344/3 ile İlişkisi

Türk Borçlar Kanunu m. 138 hükmü, taraflar arasındaki edimler arasında meydana gelen dengesizliği gidermeyi ve sözleşmedeki dengeyi yeniden tesis etmeyi

---

635 Yeniocak, s. 57; Kara Kılıçarslan, s. 549; İnceoğlu, s. 153; Koçak Diker, s. 1070; Zevkliler/Gökyayla, s. 259; Eren, Özel Hükümler, s. 416.
636 Ceylan ve diğerleri, s. 302.
637 85 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi. (RGT: 13.09.2018, Sayı: 30534).
638 Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Karar. (RGT: 11.08.1989, Sayı: 20249).
639 4. Madde: "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."
640 Geçici 8. Madde: "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."

amaçlamaktadır. Bu nedenle TBK m. 344/3 hükmü ile benzerlikler taşıması nedeniyle TBK m. 138 ve 344'ün arasındaki ilişkiye değinmek yerinde olacaktır.

*Tat'a* göre TBK m. 138 ile TBK m. 344/3 hükmü arasındaki ilişkiye iki temel bakış açısıyla yaklaşmak mümkündür[641]. TBK m. 138 ile TBK m. 344/3 arasındaki ilişkinin ilk bakış açısına göre bazı temel hususlar öne çıkmaktadır. TBK m. 138, borçlunun sözleşmenin uyarlanmasını talep etmesi için herhangi bir zaman sınırlaması getirmemektedir; yani uyarlama talebinde bulunmak için belirli bir süre bekleme şartı söz konusu değildir. Buna karşın kira bedelinin rayiç değer üzerinden belirlenmesi ve kira sözleşmesinin bu doğrultuda tespit edilmesi söz konusu olduğunda, zaman faktörü önem kazanmaktadır. Özellikle yabancı para üzerinden yapılan kira sözleşmeleri açısından TBK m. 344/4 hükmü, Türk Parası Kıymetini Koruma Kanunu hükümleri saklı kalmak kaydıyla, beş yıl geçmeden kira bedelinde değişiklik yapılamayacağını öngörür. Ancak hüküm, TBK m. 138'in saklı tutulduğunu açıkça ifade ederek, aşırı ifa güçlüğü durumunda beş yıllık süre şartının dikkate alınmayabileceğini belirtir. Başka bir deyişle, kurdaki ani ve beklenmeyen değişiklikler gibi olağanüstü durumlarda, yabancı para cinsinden kira sözleşmeleri de TBK m. 138 çerçevesinde uyarlanabilir**.** Ancak Türk Lirası cinsinden sözleşmelerde benzer bir istisna bulunmamakla birlikte, TBK m. 138'in olağanüstü durumlarda uyarlamayı mümkün kıldığı kabul edilmektedir[642]. Dolayısıyla TBK m. 344 kira bedelinin belirlenmesi ve uyarlanmasına ilişkin özel bir düzenleme niteliği taşır ve belirli süre şartı öngörür. Bu nedenle uygulamada kira bedelinin uyarlanmasına ilişkin uyuşmazlıklarda TBK m. 138'ten önce TBK m. 344'ün özel hükümlerinin dikkate alınmaktadır. Bursa BAM 4. HD'nin 07.12.2023 tarihli kararında bu konuya ilişkin şu ifadelere yer verilmiştir;

> Ancak, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu döneminde, bu kanunda TBK'nın 344. maddesindeki kira bedelinin belirlenmesine ilişkin düzenlemelere yer verilerek kira bedelinin kanunda öngörülen sisteme göre ilk beş yıl içinde tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre ve beş yıldan sonra bu oran ile bağlı kalmaksızın hakkaniyete göre belirlenmesi suretiyle enflasyon karşısında güncellenmesi mümkün olduğuna göre, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu döneminde enflasyonun TBK'nın 138. maddesinde düzenlenen uyarlama davası için gerekçe olamayacağı kabul edilmelidir. Zira, özel kanun- genel kanun ilişkisinde olduğu gibi özel düzenleme bulunan durumlarda genel düzenlemeler uygulanamaz. Aksinin kabulü yasa koyucu kira bedelinin belirlenmesine ilişkin TBK'nın 344. maddesinde özel düzenlemelere yer vermiş olmasına

[641] Tat, s. 835.
[642] Kılıçoğlu, Özel Hükümler, s. 285; Özlem Sarı Fidan, "Kira Bedeli Artışına İlişkin Hukuki Sınırlamalar Karşısında Kira Bedelinin Uyarlanması Davasının Değerlendirilmesi", *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 32, no. 2 (2024): 599–632, s. 605.

> rağmen, bu düzenlemelerin tamamen etkisiz bırakılması ve kanunun dolaşılması anlamına gelecek olup kanunun buna cevaz vermeyeceği açıktır[643].

Doktrinde bizim de katıldığımız görüşe göre[644] TBK m. 138'in TBK m. 344/4'te saklı olduğu, saklı olmasa dahi genel hükümlerde düzenlenen TBK m. 138'in kira sözleşmelerine uygulanacağı savunulmuştur. TBK Tasarısı ve Adalet Komisyonu Raporu da sözleşme taraflarının beş yıllık süre içerisinde dürüstlük ve hakkaniyet ilkelerine uygun olarak katlanamayacakları durumların ortaya çıkabileceğini kabul etmektedir. Bu bağlamda, yabancı para üzerinden belirlenen kira sözleşmelerine ilişkin düzenlemenin son fıkrasında TBK m. 138'e atıf yapılması, olağanüstü durumlarda uyarlama imkânının sağlanması yönündeki yaklaşımı destekler niteliktedir.

Yabancı para ile yapılan kira sözleşmeleri özelinde belirtilen olağanüstü durumların, Türk lirası üzerinden yapılan sözleşmeler açısından da geçerli olabileceği söylenebilir[645]. TBK m. 344/4'teki özel atıf, yalnızca kira bedelinin yabancı para üzerinden belirlendiği durumlarla sınırlı şekilde yorumlanmamalıdır; burada yer alan *"değişiklik yapılamayacağı"* ifadesi, ortaya çıkabilecek tereddütleri gidermeye yönelik bir açıklama niteliği taşımaktadır[646]. Kanun koyucunun, Türk lirası cinsinden kira sözleşmeleri için özel bir istisna getirmemesi, bu tür sözleşmelerin de benzer ekonomik dalgalanmalara karşı TBK m. 138 çerçevesinde uyarlanabileceği anlamına gelmektedir. Bu çerçevede, TBK m. 138'in uygulanmasıyla ilgili olarak, beş yıllık süreye dayanarak olağanüstü durumların uyarlama imkânını tamamen engelleyecek bir niyetin bulunmadığı anlaşılmaktadır. Sözleşme kurulduktan sonra meydana gelen ve öngörülemeyen olağanüstü durumlar, kiracının edim değerinin önemli ölçüde azalmasına ve edimler arası dengenin bozulmasına yol açabilir. Bu tür durumlarda, taraflardan birini aşırı ifa güçlüğü altında bırakmak, hakkaniyet ve dürüstlük ilkeleriyle bağdaşmaz. Dolayısıyla TBK m. 138'in genel uyarlama hükmü olarak

[643] Bursa BAM, 4 HD, T. 07.12.2023, E. 2023/3085, K. 2023/845. (Uyap, E.T. 25.08.2025).
[644] Cem Baygın, "Türk Borçlar Kanunu'nun Borç İlişkilerinin Hükümleri Borçların ve Borç İlişkilerinin Sona Ermesi Konularında Getirdiği Bazı Yenilik ve Değişiklikler," *Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. XIV, S. 3-4 (2010): s. 141; Ferhat Canbolat, S*özleşmelerde Amacın Gerçekleşmesi, Çökmesi ve Boşa Çıkması* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2012), s. 230; Havutçu, s. 82; Sarı Fidan, Uyarlama, s. 605.
[645] Yüksekdağ, s. 163; Tile, s. 289; İnceoğlu, s. 153; Özyakışır, s. 236; Kara Kılıçarslan, s. 554; Sarı Fidan, Uyarlama, s. 605.
[646] İnceoğlu, s. 153; Özyakışır, s. 236; Kara Kılıçarslan, s. 554.

olağanüstü durumlarda kira sözleşmelerinin uyarlanmasına imkân tanıdığı sonucuna varılabilir.

Yargıtay ve doktrindeki bazı yazarlar, kira tespiti ile uyarlama davası arasındaki farkın yalnızca kira bedelinin belirlenmesine ilişkin esaslarla sınırlı olmadığını, aynı zamanda sözleşmenin süresi bakımından da bir ayrım bulunduğunu ileri sürmüşlerdir[647]. Bu yaklaşıma göre; uyarlama davası yalnızca uzun süreli kira sözleşmeleri açısından gündeme gelebilirken, kira tespit davası hem uzun hem de kısa süreli kira sözleşmeleri bakımından uygulanabilmektedir[648]. Buna karşın, doktrinde kısa süreli kira sözleşmelerinin de uyarlamaya konu edilebileceği genel olarak kabul edilmektedir[649]. Bu çerçevede, Yargıtay'ın yalnızca uzun süreli kira sözleşmeleri bakımından uyarlamaya imkân tanıyan yaklaşımı, TBK m. 138'in lafzı ve amacıyla bağdaşmadığı gerekçesiyle eleştirilmekte ve sınırlı yorumun isabetli olmadığı ileri sürülmektedir. Kanaatimizce de uyarlamanın amacına ulaşabilmesi ve sözleşmesel dengeyi etkin bir biçimde koruyabilmesi için, kira sözleşmesinin uyarlanması imkânının yalnızca uzun süreli sözleşmelerle sınırlı tutulmayıp, kısa süreli sözleşmeler bakımından da uygulanabileceğinin kabulü isabetli olacaktır[650].

---

[647] Burcuoğlu, Beklenmeyen Hal, s. 3,4. Yargıtay 13 HD, T. 24.02.1997, E. 1997/828, K. 1997/1209 ilamında; "...Taraflar, kira parasının miktarında anlaşamadıklarına göre, ancak kira parasının tespiti için dava açmak hakkına sahiptirler. Oysa, hâkimin 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..." ifadelerine yer vermiştir. (Legalbank, E.T. 26.09.2025).

[648] Yargıtay 3. HD T. 27.02.2024, E. 2023/2580, K. 2024/792 ilamında; "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" ifadelerine yer vermiştir. (Yargitay Karar Arama, E.T. 11.06.2024).

[649] İnceoğlu, s. 172; Gümüş, Kira, s. 90; Görmez, s. 184; Gümüş, Uyarlama, s. 244, 381; Yeniocak, s. 169.

[650] Benzer görüş için bkz. Gümüş, Uyarlama, s. 381; Burcuoğlu, Uyarlama, s. 74; Özyakışır, s. 235; Gürsoy, Clausula, s. 123. Baysal'a göre her iki dava benzer amaçlara hizmet etse de kira bedelinin belirlenmesine ilişkin davanın varlığı, uyarlama davasının açılmasına engel teşkil etmemeli ve uyarlama kurumunu dışlayan bir unsur olarak değerlendirilmemelidir. Zira bazı hâllerde, tarafların menfaat dengesi yalnızca kira bedelinin tespiti ile korunamayacak; bu durumda sözleşmenin bütününe yönelik bir dengeleme işlevi gören uyarlama davasının açılması kaçınılmaz bir gereklilik hâline gelecektir. Baysal, Uyarlama, s. 445.

Kanunda uyarlama talebi için herhangi bir süre şartı öngörülmemiştir. Zira öngörülemeyen ve olağanüstü nitelikteki olaylar, sözleşmenin kurulmasından sonra herhangi bir aşamada ortaya çıkabilir ve sözleşmenin temelini sarsarak taraflardan birine dürüstlük kuralı gereği katlanamayacağı bir yük getirebilir. Bu nedenle, uyarlama talebinin belirli bir süreyle sınırlandırılması hakkaniyete aykırı olur. Buna karşılık TBK m. 344, kiracı lehine nispi emredici bir düzenleme olup, olağanüstü bir durum şartını aramaz; amacı kiraya verenin olağan koşullarda belirli bir süre düşük kira bedeline katlanmasını ve beş yıldan sonra kira bedelinin güncellenmesini sağlamaktır. Bu sebeple doktrinde, söz konusu düzenleme bir uyarlama hükmü değil *"güncelleme hükmü"* olarak nitelendirilmektedir[651].

Bu nedenle, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin uyuşmazlıklarda TBK m. 138'in uygulanması tamamen devre dışı bırakılırsa, sözleşme taraflarından birinin telafisi güç ekonomik zorluklarla karşı karşıya kalması olasıdır. Örneğin, gelecekte olası yeni bir salgın, doğal afet veya savaş gibi olağanüstü olaylar nedeniyle ekonomik sıkıntılar doğarsa, yalnızca yabancı para cinsinden kira sözleşmeleri uyarlamaya tâbi olacak; Türk lirası üzerinden düzenlenen sözleşmeler ise bu kapsamın dışında kalacaktır. Bu tür ikili bir uygulamanın hem hukuken hem de hakkaniyet açısından kabul edilebilir olmadığı sonucuna varılabilir[652].

Yargıtay, enflasyon sebebiyle ileri sürülen uyarlama taleplerini genellikle kabul etmemektedir. Bunun gerekçesi olarak ise, enflasyon gibi ekonomik dalgalanmaların özellikle tacirler bakımından öngörülebilir nitelikte bulunmasını göstermektedir. Nitekim Yargıtay'ın 27.02.2024 tarihli kararında da ekonomik göstergelerde meydana gelen olumlu ya da olumsuz değişiklikler ile rayiç kira bedellerindeki dalgalanmaların ve kiralananın durumuna ilişkin farklılıkların, TBK m. 344 kapsamında kira bedelinin belirlenmesi davası ile ileri sürülebileceği belirtilmiştir. Mahkeme, bu noktada ekonomik gerekçelere dayalı olarak uyarlama talep edilmesinin mümkün olmadığını, zira TBK m. 138'in genel nitelikte bir düzenleme olduğunu, kira ilişkisine özgü olarak getirilen özel hükmün ise TBK m. 344 olduğunu ifade etmiştir[653]. Buna karşın,

[651] Gümüş, Uyarlama, s. 351; Koçak Diker, s. 1092.
[652] Tat, s. 838 vd.
[653] Yargıtay 3. HD, T. 27.02.2024, E. 2023/2580, K. 2024/792 ilamında; "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

Yargıtay'ın anılan kararında, TBK m. 344'ü özel bir uyarlama hükmü olarak kabul etmesi kanaatimizce isabetsizdir. Yargıtay'ın bu yaklaşımı, özellikle kira sözleşmelerinin kurulmasından itibaren beş yıl geçmeden ileri sürülen uyarlama taleplerinin mahkemelerce reddedilmesine ve bu gerekçeyle TBK m. 138'in devre dışı bırakılmasına yol açacaktır. Oysa gerek sözleşme adaletinin korunması gerekse uyarlamanın işlevini sürdürebilmesi açısından TBK m. 344 ile TBK m. 138 arasında var olan yapısal ve işlevsel farklılıkların göz ardı edilmemesi gerekir. Bu çerçevede, Yüksek Mahkeme'nin söz konusu hükmü özel bir kanuni uyarlama normu olarak değerlendirmesi hukuken doğru değildir. Aksi görüşün benimsenmesi, hem TBK m. 138'in temel amacı olan sözleşme adaletinden uzaklaşılmasına hem de uyarlamanın uygulama alanının gereksiz şekilde daraltılmasına sebebiyet verecektir.

### 4.2.3. TBK m. 138 ve 344 Arasındaki Norm Çatışması ve Kanuni Çözüm Önerisi

Türk Borçlar Kanunu'nun 138. maddesi, sözleşmelerin uyarlanması bakımından genel bir hüküm niteliği taşımaktadır. Bu madde, tarafların edim dengesini öngörülemeyen ölçüde bozan olağanüstü hâlleri dikkate almaktadır. *"Öngörülemeyen olağanüstü durum"* ifadesi, sözleşmenin kurulması sırasında mevcut olmayan ve sonradan ortaya çıkan durumları kapsar. Bu durumlar, taraflarca beklenemeyecek şekilde edim dengesini bozduğunda sözleşmenin uyarlanmasını mümkün kılar. Dolayısıyla TBK m. 138 yalnızca olağan ekonomik dalgalanmaları değil, pandemi, savaş, doğal afet veya ani ekonomik kriz gibi olağanüstü hâlleri de içerir.

Buna karşılık, TBK m. 344 kira bedelinin belirlenmesine ilişkin özel bir düzenleme sunmakta ve kira bedelindeki olağan ekonomik dalgalanmaların sözleşmeye uygun şekilde karşılanmasını öngörmektedir. Uygulamada, kira sözleşmeleri bakımından hangi normun öncelikle uygulanacağı konusunda belirsizlikler ortaya çıkmaktadır. Nitekim Yargıtay, yalnızca ekonomik gerekçelerle TBK 138'in uygulanamayacağını,

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" ifadelerine yer verilmiştir. (Yargitay Karar Arama, E.T. 11.06.2024).

kira bedelinin belirlenmesinde öncelikle TBK 344'ün dikkate alınacağını ifade etmektedir[654]. Bu yaklaşım, TBK 138'in genel hüküm niteliğini kira özelinde daraltmakta ve normlar arasında farklı yorumlara yol açmaktadır.

Doktrinde de belirtildiği üzere, genel-özel norm ilişkisi açısından TBK m. 138'in genel uyarlama hükmü, TBK m. 344'ün kira bedeline özgü düzenlemesiyle çakışabilir[655]. Bu çakışma, özellikle olağanüstü hâllerde mahkemelerin karar vermesini zorlaştırmakta ve hem kiracı hem de kiraya veren açısından hukuki güvenliği zedelemektedir. Ayrıca TBK m. 344/4 hükmünde, yabancı para üzerinden yapılan kira sözleşmeleri bakımından uyarlama kısıtlamaları getirilmiş, ancak TBK 138'e açık atıf yapılmıştır. Türk lirası üzerinden yapılan kira sözleşmelerinde ise TBK 138'in uygulanıp uygulanamayacağı hâlen belirsizdir.

Bu sorunları çözmek için tarafımızca iki temel çözüm yolu önerilmektedir:

a) **TBK m. 344 hükmüne yeni fıkra eklenmesi:** TBK 344'ün sonuna, TBK 138'e atıf yapan bir fıkra eklenmesi.

> **Önerilen fıkra:** "Kiralananın kullanımını önemli ölçüde etkileyen olağanüstü hâllerde, TBK m. 138 hükmü saklıdır."

Bu ekleme ile TBK 138'in genel hüküm niteliği teyit edilmekte, kira özelinde norm çatışması basit biçimde giderilebilecektir. Olağan ekonomik dalgalanmalar TBK m. 344 kapsamında, pandemi, savaş veya doğal afet gibi olağanüstü hâller ise TBK m. 138 kapsamında değerlendirilecektir.

b) **Kapsamlı çözüm: TBK m. 344 düzenlemesinin ardına yeni madde eklenmesi**

> **TBK m. 344/A – Olağanüstü Hallerde Kira Bedelinin Uyarlanması:** "Taraflar arasında kararlaştırılan kira bedeli, olağan ekonomik dalgalanmaların ötesinde; savaş, pandemi, doğal afet, ağır ekonomik kriz gibi öngörülemez ve taraflardan beklenemeyecek nitelikte olağanüstü hâllerin ortaya çıkması hâlinde, kiracı veya kiraya verenin talebi üzerine, dürüstlük kuralı çerçevesinde mahkemece

[654] Yargıtay 3 HD, T. 27.02.2024, E. 2023/2580, K. 2024/792. (Yargitay Karar Arama, E.T. 11.06.2024). Benzer şekilde Bursa BAM 4 HD, T. 07.12.2023, E. 2023/3085, K. 2023/845. (Uyap, E.T. 25.08.2025). Ayrıntılı tartışmamız için bkz. Bölüm IV, 4.2.2. Kira Bedelinin Belirlenmesinde TBK m. 138'in Uygulama Alanı ve TBK m. 344/3 ile İlişkisi.

[655] Baygın, s. 141; Canbolat, s. 230; Havutçu, s. 339 ; Karamercan, s. 82.

> uyarlanabilir. Olağan ekonomik dalgalanmalar bu hüküm kapsamında değerlendirilemez. Tacir sıfatını haiz kiracılar yönünden öngörülemezlik ölçütü daha dar yorumlanır."

Bu çerçevede kira uyarlama davalarına ilişkin çözüm önerilerinin hangi normatif araçla hukuk sistemine dâhil edilmesi gerektiği üzerine düşülmesi gereken bir husustur. Yukarıda örnekte olduğu gibi mevcut hükümlere ek fıkra eklenmesi yahut tamamen yeni bir madde ihdası arasında bir tercihte bulunmak mümkündür.

Ek fıkra yöntemi, hâlihazırda var olan sistematiğin bozulmadan sürdürülmesini sağlar ve normlar arası bütünlüğü korur. Özellikle TBK m. 138 ve devamında zaten uyarlamaya dair genel bir çerçeve bulunduğundan, kira sözleşmelerine özgü bir fıkranın eklenmesi, uygulamada yol gösterici bir rol üstlenebilir. Bu çözüm, yasama tekniği bakımından daha sade ve pratik görülmektedir.

Buna karşılık, yeni bir maddenin ihdası, kira ilişkilerinde yaşanan yapısal sorunlara özel bir düzenleme getirilmesine olanak tanır. Bu yöntem, kira sözleşmelerinin sosyal ve ekonomik boyutunu göz önüne alarak, sözleşme serbestisini sınırlayan daha ayrıntılı bir normatif çerçeve oluşturma imkânı verir. Böylelikle kira bedelinin uyarlanması konusunda daha öngörülebilir, istikrarlı ve sistematik bir düzenleme sağlanabilir.

Netice itibariyle kısa vadede ek fıkra çözümü uygulamada daha kolay bir uyum sağlayabilecek iken, uzun vadede yeni bir maddenin ihdas edilmesi, kira sözleşmelerinde uyarlama ihtiyacını daha kapsamlı biçimde karşılayabilecek niteliktedir. Bu nedenle, akademik açıdan her iki çözümün de tartışmaya değer olduğunu, fakat kira sözleşmelerinin özel niteliği dikkate alındığında yeni bir maddenin ihdası yönünde daha isabetli bir tercihin yapılabileceğini belirtmek gerekir.

### 4.3. Türk Borçlar Kanunu m. 138 ve 344 Hükmünün Zamansal Olarak Uygulaması

Kira sözleşmeleri özelinde kiracının tacir veya kamu ya da özel hukuk tüzel kişisi olup olmamasının bir fark yaratmadığı vurgulanmalıdır. TBK m. 138 hükmü konut ve çatılı işyeri kiralarındaki uyarlama talepleri için geçerli olup kiracının tüzel kişiliği ya da

ticari statüsü gözetilmeksizin tüm kiracılar için uygulama alanı bulabilir. Bu nedenle, TBK m. 138'in düzenlediği uyarlama hükümleri, konut ve çatılı işyeri kiralarındaki tüm taraflar açısından geçerli ve uygulanabilir olacaktır.

Bununla birlikte, kira ilişkilerinde uyarlama taleplerinin değerlendirilmesinde genel hüküm niteliğinde olan TBK m. 138'in yanı sıra, kira bedelinin belirlenmesine ilişkin özel düzenleme niteliğindeki TBK m. 344/3 hükmü de dikkate alınmalıdır. Ancak TBK m. 344'ün uygulama alanına ilişkin olarak şu husus önemlidir: Anılan hükmün yürürlüğe girişi, kiracısı TTK'ya göre tacir sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olan işyeri kiraları bakımından ertelenmiştir. Bu erteleme, 6217 sayılı Kanun'un[656] Geçici 2. maddesi ile sekiz yıl süreyle uzatılmış, ardından 6353 sayılı Kanun'un[657] 53. Maddesiyle de söz konusu hükmün kapsamına ve uygulanma şekline ilişkin açıklık getirilmiştir. Ancak 1 Temmuz 2020 itibarıyla erteleme süresinin sona ermesiyle birlikte, TBK m. 344 hükmü artık tacir veya tüzel kişi kiracının taraf olduğu işyeri kira sözleşmelerine de uygulanabilir hâle gelmiştir. Dolayısıyla erteleme süresi devam ettiği dönemde tacirler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri bakımından kira ilişkilerine doğrudan TBK m. 138 hükmünün uygulanabilmesi mümkün iken, 1 Temmuz 2020 sonrasında çatılı işyeri kiralarına dair uyuşmazlıkların çözümünde artık TBK m. 344 özel hükmü ile birlikte TBK m. 138 hükmünün değerlendirilmesi gerekmektedir.

### 4.4. Kira Sözleşmesinin TBK m. 138 Kapsamında Uyarlanmasının Şartları

#### 4.4.1. Sözleşme Kurulması Sonrası Durum Değişikliği

Kira sözleşmelerinin uyarlanabilmesi için ilk şart, kira sözleşmesinin kurulması sırasında mevcut olmayan ancak daha sonra meydana gelen bir durum değişikliğinin ortaya çıkmasıdır[658]. Sözleşmenin kurulduğu esnada var olan taraflar arasındaki edim

[656] 6217 Sayılı "Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" (RGT: 14.04.2011, Sayı: 27905).
[657] 6253 Sayılı "Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" (RGT: 12.07.2012, Sayı: 28351).
[658] Arat, s. 95; Resuloğlu, s. 68; Baysal, Uyarlama, s. 230; Görmez, s. 152; İnceoğlu, s. 167; Kanık, s. 954; Gençer Özdemir ve Hayrunnisa Özdemir, Murat Doğan, İsmail Atamulu, Yasin Köse, Yıldırım Bayrak, Yıldırım Keser, Burak Babacan, Ümit İlker Özcan ve Alpaslan Akartepe, *Kira Hukuku Davaları* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2023), s. 409; Aral/Ayrancı, s. 371; Kaplan, Müdahale, s. 140, 141; Özyakışır, s. 237-243; Gümüş, Uyarlama, s. 87 vd.

dengesizliği öne sürülerek açılan bir dava, uyarlama davası olarak nitelendirilemez[659]. Nitekim, kira sözleşmesinin kurulması esnasında kiracının zor durumda olduğu (müzayaka hâli) ve bu nedenle kira bedelinin fahiş bir miktarda belirlendiği gerekçesiyle açılan bir davada, söz konusu iddianın bir uyarlama davası kapsamında değerlendirilemeyeceğine ilişkin YHGK'nun 13.12.2006 tarihli ilamında şu şekilde karar verilmiştir:

> …görülmekte olan davadaki iddia, dava konusu kira sözleşmesinin düzenlendiği aşamada davacı kiracının müzayaka altında olduğu, fahiş bir kira bedelini içeren sözleşmeyi müzayaka hali nedeniyle imzalamak zorunda kaldığı, sözleşmenin kurulması aşamasında edimler arasında aşırı bir dengesizlik bulunduğu, davalının aşırı yararlandığı yönündedir. Bu iddiaya dayalı olarak, kira bedelinin makul düzeye indirilmesi istenilmiştir. O halde, eldeki davanın bir uyarlama davası olmadığının; kira bedelinin indirilmesi yönündeki davacı isteminin, müzayaka iddiasına ve gabin hukuksal nedenine dayandırıldığının kabulü zorunludur[660].

Bu karardan da anlaşılacağı üzere kira sözleşmesinin kurulması sırasında mevcut olan bir durumun, daha sonra uyarlama davasına konu edilmesi mümkün değildir[661]. Uyarlama talebine temel teşkil eden durum değişikliği, sözleşmenin kurulması sonrasında ortaya çıkmalı ve tarafların edim dengesi üzerinde etkili olmalıdır.

Kira sözleşmesinin uyarlanmasını gerekli kılan söz konusu değişikliğin esaslı olması ve sözleşme dışı durumlar (örneğin pandemi, enflasyon gibi) üzerinden gerçekleşmesi gerekmektedir[662]. Kira bedelinin uyarlanmasına yönelik talepler genellikle tarafların kontrolü dışındaki olağanüstü gelişmelerden kaynaklanmaktadır. Özellikle yüksek enflasyon nedeniyle yabancı para ile Türk Lirası arasında oluşan aşırı kur farkları, COVID-19 pandemisi nedeniyle kamu otoriteleri tarafından getirilen sınırlayıcı düzenlemeler yahut doğal afetler neticesinde tarımsal üretimin ciddi ölçüde azalması bu duruma örnek teşkil etmektedir[663]. Başka bir ifadeyle, söz konusu haller kira sözleşmesinin kurulması sırasında mevcut olmayan ve tarafların öngörüsünün dışında gerçekleşen dışsal olgular niteliğindedir. Bu nedenle, bu tür koşulların gerçekleşmesi halinde, TBK m. 138'de öngörülen diğer şartların da olayda mevcut olması

[659] Görmez, s. 152; İnceoğlu, s. 167; Oğuzman/Öz, s. 213; Yüksekdağ, s. 72; Resuloğlu, s. 71; Pak, s. 70, 71; Kanık, s. 954; Gümüş, Kira, s. 87, 88; Ertürk, s. 444; Özdemir ve diğerleri, s. 409.
[660] YHGK, T. 13.12.2006, E. 2006/13-784 K. 2006/796. (Yargitay Karar Arama, E.T. 28.08.2024).
[661] Benze görüşler için bkz. Arat, s. 95; Resuloğlu, s. 68; Baysal, Uyarlama, s. 230; Görmez, s. 152; İnceoğlu, s. 167; Kanık, s. 954.
[662] Gümüş, Uyarlama, s. 97; İnce, s. 323; Özyakışır, s. 238.
[663] Özyakışı, s. 238; Esen, s. 147.

durumunda, kira sözleşmesinin hâkim tarafından değişen koşullara uygun biçimde uyarlanması mümkündür.

Kira sözleşmesinin uyarlanmasında, meydana gelen durum değişikliğinin olağanüstü bir hâl olması tek başına yeterli değildir. Bu olağanüstü değişikliğin kira sözleşmesi üzerindeki etkisinin de ispat edilmesi gerekmektedir[664]. Yargıtay 13. HD'sinin 21.06.2001 tarihli kararında[665], 1997 yılında meydana gelen deprem nedeniyle eğlence sektöründe uyarlama talep edilmesini incelemiş ve depremin eğlence sektörü üzerindeki etkisinin ispatlanamaması nedeniyle uyarlama davasının reddine karar vermiştir. Benzer şekilde Yargıtay 6. HD'sinin 07.11.2013 tarihli kararında[666], kiraya veren ile kiracı arasında 3000 USD bedelli kira sözleşmesi imzalandığı, daha sonra kiralananın bulunduğu yerin ticari açıdan hareketlenmesi sebebiyle kira bedelinin 11.600 USD olarak uyarlanmasına yönelik dava açıldığı görülmektedir. Yargıtay, ilk derece mahkemesince eksik inceleme yapıldığını belirterek; kira bedelinin yabancı para üzerinden kararlaştırılmış olması, kiralananın niteliği, kullanım alanı, konumu, bölgede kira değerini etkileyen olağanüstü gelişmeler, emsal kira bedelleri ile vergi ve amortisman giderlerindeki artışların araştırılması gerektiğini vurgulamıştır. Bu hususların değerlendirilmesi sonucunda işlem temelinin çöktüğünün kabul edilmesi hâlinde, kira bedelinin tarafların amacına uygun şekilde, objektif iyi niyet(dürüstlük kuralı) ve hakkaniyet kuralları çerçevesinde yabancı para üzerinden uyarlanabileceği; aksi takdirde ise davanın reddedilmesi gerektiği ifade edilmiştir.

Kira sözleşmeleri hakkında uyarlama davalarında olağanüstü durumlar genellikle ekonomik olaylar şeklinde karşımıza çıkmaktadır[667]. Türkiye'de yaşanan ekonomik krizler, özellikle para değerinin kaybı gibi durumlardan sıkça söz edilmektedir. Bu tür durumlar, sözleşme taraflarının ekonomik krizleri öngörüp öngörmemesi gerektiği

[664] Görmez, s. 152; İnceoğlu, s. 167; Başak Baysal, "Aşırı İfa Güçlüğü," *Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu Makaleler- Tebliğler*, ed. M. Murat İnceoğlu (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2012), s. 129; Kocayusufpaşaoğlu, İşlem Temeli, s. 513, 514; Kanık, s. 956; Ertürk, s. 555,556; Özdemir ve diğerleri, s. 412.

[665] Görmez, s. 152; Ertürk, s. 555,556. Yargıtay 13 HD, T. 21.06.2001, E. 6382 K. 6717. (Legalbank, E.T. 28.08.2024).

[666] Yargıtay 6 HD, T. 07.11.2013, E. 2013/4537 K. 2013/15050. Karar için bkz. M. Lütfi Tombaloğlu, *Kira Tespiti ve Uyarlama Davaları*, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2016), s. 170-174.

[667] Görmez, s. 152; İnceoğlu, s. 167,168; Resuloğlu, s. 74. Yargıtay 13 HD, T. 2.7.2020 E. 2020/7605, K. 2020/5746; Yargıtay 13 HD, T. 12.6.2020 E. 2020/9128, K. 2020/4608; Yargıtay 13 HD, T. 10.2.2020, E. 2020/2723, K. 2020/1767; YHGK, T. 28.11.2019, E. 2019/515, K. 2019/1233; Yargıtay 13 HD, T. 16.10.2019, E. 2019/15539, K. 2019/9970. (Legalbank, E.T. 20.2.2025).

sorusunu gündeme getirmektedir. Yargıtay, Türkiye'de ekonomik dalgalanmaların ve krizlerin artık olağan hâle geldiği kanaatindedir[668]. Bu nedenle, ekonomik krizlerin sözleşmenin kurulması aşamasında taraflarca öngörülebilir nitelikte olduğu kabul edilmektedir[669]. Yargıtay'ın yerleşik içtihadına göre, ekonomik krizler öngörülebilir sayıldığından, bu tür durumlara dayanarak açılan uyarlama davalarında TBK m. 138 kapsamında öngörülemezlik şartının gerçekleşmediği gerekçesiyle sözleşmelerin uyarlanması genellikle reddedilmektedir. Ancak Yargıtay dövizle borçlanma durumunda para değerindeki değişiklik nedeniyle uyarlama talep edilebileceğini belirtmiştir[670]. Sözleşme tarafları, borçlarını ödeme para birimi açısından sözleşme ile belirleme imkânına sahiptir. Ancak sözleşmede aksi kararlaştırılmamışsa, ödeme TBK m. 99[671] hükmü uyarınca ülke parası ile yapılır. Türkiye'deki ekonomik krizlerin çok sık yaşanması ve bunun bireyler tarafından öngörülebilir olması göz önünde bulundurulsa da öngörülemeyen, olağan piyasa risklerini aşan, sözleşmenin temelini sarsacak nitelikteki krizler söz konusu olduğunda uyarlamanın diğer şartlarının da sağlanması hâlinde tarafların uyarlama talebinde bulunabilmesi gerektiği düşüncesindeyiz. Bu nedenle, her somut olayda hâkimin durumu özel koşulları çerçevesinde değerlendirmesi gerekmektedir.

Yargıtay'ın Türkiye'deki ekonomik krizleri taraflarca öngörülebilir kabul etmesi nedeniyle, krizler sebebiyle açılan uyarlama davalarında genellikle sözleşmelerin uyarlanması reddedilmektedir. Bununla birlikte, yukarıda ele alındığı üzere doktrinde TBK m. 344 ile TBK m. 138'in kesişim alanına ilişkin farklı değerlendirmeler yapılmaktadır[672]. Her ne kadar 344. madde kira bedelinin belirlenmesine ilişkin özel bir düzenleme olarak öne çıksa da bu durum 138. maddenin uygulanabilirliğini bütünüyle ortadan kaldırmamalıdır. Zira 344. madde daha çok kira bedelinin TÜFE

[668] Yargıtay 13 HD, T. 2.7.2020 E. 2020/7605, K. 2020/5746; Yargıtay 13 HD, T. 12.6.2020 E. 9128, K. 4608; Yargıtay 13 HD, T. 10.2.2020, E. 2020/2723, K. 2020/1767. (Legalbank, E.T. 20.2.2025).
[669] İnceoğlu, s. 167; Haluk N. Nomer, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler,* 18. Bası, (İstanbul: Beta, 2021), s. 394.
[670] Yargıtay 13 HD, T. 7.2.2013, E. 2013/8250, K. 2013/2623. (Legalbank, E.T. 20.2.2025).
[671] Madde metni: " Konusu para olan borç Ülke parasıyla ödenir.Ülke parası dışında başka bir para birimiyle ödeme yapılması kararlaştırılmışsa, sözleşmede aynen ödeme veya bu anlama gelen bir ifade bulunmadıkça borç, ödeme günündeki rayiç üzerinden Ülke parasıyla da ödenebilir.Ülke parası dışında başka bir para birimiyle belirlenmiş ve sözleşmede aynen ödeme ya da bu anlama gelen bir ifade de bulunmadıkça, borcun ödeme gününde ödenmemesi üzerine alacaklı, bu alacağının aynen veya vade ya da fiilî ödeme günündeki rayiç üzerinden Ülke parası ile ödenmesini isteyebilir."
[672] Konuya ilişkin açıklamalarımız için bkz. Bölüm 4, 4.2.2. Kira Bedelinin Belirlenmesinde TBK m. 138'in Uygulama Alanı ve TBK m. 344/3 İlişkisi.

oranı, piyasa rayici ve kira değerini etkileyen faktörler çerçevesinde belirlenmesine ilişkin iken; 138. madde sözleşme temelinin olağanüstü ve öngörülemez bir şekilde sarsıldığı durumlarda genel bir uyarlama mekanizması olarak devreye girmektedir[673]. Dolayısıyla, ekonomik dengenin taraflardan biri açısından katlanılamaz ölçüde bozulduğu hallerde, 344. maddenin varlığı 138. maddenin uygulanmasını engellememelidir.

İşyeri kiralarında ise en çok karşılaşılan durum alışveriş merkezlerinde yer alan iş yerlerinin durumu ile ilgilidir[674]. Alışveriş merkezlerinde kiracı portföyündeki sonradan meydana gelen değişiklikler nedeniyle kira sözleşmesinin uyarlanması talep edilebilir[675]. Ticari risklerden dolayı kiracının müşteri portföyündeki değişiklikleri öngörmesi beklenebilse de sözleşme aşamasında bu ihtimallerin konuşulması hâlinde olağanüstü bir durum ortaya çıktığında tarafların kira sözleşmesinin uyarlanmasını talep etmeleri mümkün olacaktır[676]. Ancak Yargıtay 3. HD'nin, 31.01.2017 tarihli kararında[677] *"Kira sözleşmesinde, davalı kiraya verenin alışveriş merkezindeki markalarla ilgili bir taahhüdü bulunmadığı ve alışveriş merkezinin durumunda meydana gelen değişikliklerin, tacir olan kiracı açısından öngörülebilir olduğu"* gerekçesiyle uyarlama talebi reddedilmiştir. Bu durumda kira sözleşmesinde müşteri portföyüne ilişkin bir şart bulunmadığı için bu riskin tacir olan kiracı tarafından üstlenildiği sonucuna varılmıştır.

Bununla birlikte alışveriş merkezlerinde ciddi bir tadilat yapıldığında müşteri portföyünde düşüş olabileceği için, bu durumda kiracının zararını telafi etmek amacıyla bir indirim yapılması gerektiği kanaatindeyiz[678]. Ancak yalnızca tadilat nedeniyle uyarlama talebinde bulunulması mevcut koşullarda yerinde olmayacaktır[679]. Bu durumda TBK m. 307[680] hükmü uyarınca kira bedelinde bir indirim yapılması daha

[673] Sarı Fidan, s. 605.
[674] İnceoğlu, s. 168; Kanık, s. 958; Görmez, s. 152, 153.
[675] Kanık, s. 958; Gümüş, Uyarlama, s. 232; Görmez, s. 153; İnceoğlu, s. 168.
[676] Görmez, s. 153; İnceoğlu, s. 168; Kanık, s. 958; Gümüş, Uyarlama, s. 232.
[677] Yargıtay 3 HD, T. 31.01.2017, E. 2017/261, K. 2017/781. (Yargitay Karar Arama, E.T. 28.10.2024).
[678] Benzer görüş için bkz. İnceoğlu, s. 168, 169; Görmez, s. 153; Kanık, s. 958.
[679] Benzer görüş için bkz. Görmez, s. 153; İnceoğlu, s. 168; Kanık, s. 958.
[680] Madde metni: "Kiracı, kiralananın kullanımını etkileyen ayıpların varlığı hâlinde, bu ayıpların kiraya veren tarafından öğrenilmesinden ayıbın giderilmesine kadar geçen süre için, kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını isteyebilir."

uygun olacaktır[681]. Aksi takdirde, sözleşmeye uygun olarak kiraya verenin kiralananı kiracıya teslim ettiği kabul edilemez ve kiracı aleyhine bir durum söz konusu olur[682].

Kira bedelinin uyarlanmasına genellikle enflasyon gibi ekonomik sebepler öncülük etse de bu durumun dışında gelişen olaylar da kira bedelinin uyarlanmasını gerektirebilir. Bu doğrultuda Yargıtay, bir okul kantininin kiralanması olayında, okul yönetimi tarafından yayımlanan genelge ile kantinlerde gazlı içecek ve atıştırmalık satışının yasaklanması ile okul mevcudunda azalma sonucunda kantin gelirlerinde meydana gelen düşüşü, kira bedelinin uyarlanması için geçerli bir sebep olarak değerlendirmiştir[683]. Bu yaklaşım, kira bedelinin uyarlanmasında yalnızca ekonomik dalgalanmaların değil, tarafların kontrolü dışında gelişen ve sözleşmenin temel ekonomik dengesini etkileyen olağanüstü durumların da dikkate alınması gerektiğini ortaya koymaktadır.

### 4.4.2. Öngörülemezlik

Kira sözleşmelerinde TBK m. 138 kapsamında uyarlanabilmesi için, meydana gelen durum değişikliğinin sözleşme kurulurken taraflarca öngörülememiş olması gerekmektedir[684]. Doktrinde, olağanüstü bir durumun meydana geleceğinin öngörülmesinden ziyade, bu durumun kira sözleşme üzerindeki etkilerinin öngörülememesinin esas alınmasının daha doğru olacağı belirtilmektedir[685]. Bununla birlikte, öngörülemezliğin sınırlarını somut olayın özellikleri çerçevesinde dürüstlük kuralı belirler[686].

Taraflardan biri açısından, sözleşmenin kurulması anında mevcut şartların ileride değişme ihtimali makul bir öngörü çerçevesinde öngörülebiliyorsa, bu durumda artık uyarlama talebinde bulunulması mümkün değildir[687]. Nitekim, bir alışveriş

[681] Görmez, s. 153; İnceoğlu, s. 168; Kanık, s. 958.
[682] İnceoğlu, s. 168-169; Görmez, s. 153; Kanık, s. 958.
[683] Yargıtay 3 HD, T. 15.02.2017, E. 2017/1407, K. 2017/1427. (Legalbank, E.T. 29.09.2025).
[684] Eren, Genel Hükümler, s. 547; Görmez, s. 161; Baysal, Uyarlama, s. 259; Oğuzman/Öz, s. 213; Yörük, s. 82. Öngörülemezlik koşuluna ilişkin ayrıntılı açıklamalarımız için bkz. Bölüm III, 3.4.3. Öngörülemezlik.
[685] Görmez, 152; İnceoğlu, s. 167; Baysal, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 128,129; Kocayusufpaşaoğlu, İşlem Temeli, s. 513, 514; Kanık, s. 956; Ertürk, s. 555,556; Gençer Özdemir ve diğerleri, s. 412; İnceoğlu, s. 170; Gümüş, Kira, s. 84.
[686] Arat, s. 107; Aral/Ayrancı, s. 372; Gençer Özdemir ve diğerleri, s. 414;
[687] Özyakışır, s. 240; Arat, Uyarlama, s. 105; Zevkliler/Gökyayla, s. 237.

merkezinde mağaza işleten kiracının, bölgede yeni alışveriş merkezlerinin açılması sebebiyle müşteri kaybına uğraması, ticari hayatın olağan riskleri kapsamında değerlendirilir. Benzer şekilde, süpermarket olarak kiralanan bir taşınmazda belirli dönemlerde yaşanan ciro düşüşleri de hayatın olağan akışı ve genel tecrübeler ışığında öngörülebilir niteliktedir[688]. Benzer şekilde alışveriş merkezlerinde gerçekleştirilen kapsamlı tadilatlar açısından, zamanla ortaya çıkan doğal yıpranmaların bu tür yenilemeleri gerektirebileceği öngörülebilir bir durum olduğundan, bu sebeple ileri sürülen uyarlama taleplerinin kabul edilmemesi gerekir[689].

Kira sözleşmesinin taraflarının tacir olması, öngörülemezlik kriterinin değerlendirilmesinde daha sıkı ölçütlerin uygulanmasını gerekli kılmaktadır[690]. Her ne kadar öngörülemezlik koşulunun değerlendirilmesinde genel olarak makul bir kişiden beklenen öngörü esas alınsa da tarafın tacir olması halinde bu ölçüt, TTK m. 18/2'de düzenlenen "*basiretli tacir"* ilkesi ışığında ayrıca değerlendirilmelidir[691]. Tacirlerin yaptığı sözleşmelerde öngörülemezlik koşulunun değerlendirilme zamanı önemlidir. Örneğin, ekonomik kriz devam ederken akdedilen bir kira sözleşmesinde, krizin varlığı öngörülebilir olabilir; ancak etkilerinin süresi ve kapsamı öngörülemeyebilir[692]. Türkiye'deki ekonomik istikrarsızlık göz önüne alındığında devalüasyon ve ekonomik krizlerin belirli ölçüde öngörülebilir nitelikte olduğu kabul edilmektedir[693]. Örneğin YHGK 07/05/2003 tarihli kararında[694] *"Türkiye'de yıllardan beri ekonomik paketler açılmakta, ancak istikrarlı bir ekonomiye kavuşamamaktadır. Devalüyasyonların önceden tahmin edilemeyecek bir keyfiyet olmadığı, kur politikalarının güvenilir*

[688] Gümüş, Uyarlama, s. 232.
[689] İnceoğlu, s. 169.
[690] Görmez, s. 157; Yüksekdağ, s. 78; Resuloğlu, s. 88; Kanık, s. 958, 959; Pak, s. 88.
[691] Yargıtay 11 HD, T. 27.05.2003, E. 2003/371, K. 2003/5615 numaralı kararında; "T.T. K'nun 18/1 maddesinde A.Ş.'lerin tacir olduğu açıklanmış, aynı yasanın 20/2 maddesinde de her tacirin ticari faaliyetlerinde basiretli bir iş adamı gibi hareket etmesine işaret edilmiştir. Basiretli bir iş adamı gibi davranma yükümü aslında objektif bir özen ölçüsü getirmekte ve tacir ticari işletmeleri ile ilgili faaliyetlerinde, kendi yetenek ve imkanlarına göre ondan beklenilebilecek 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 tedbirlerle önleyebileceği bir imkansızlığa dayanması kabul edilebilecek bir durum değildir. Ülkemizde 1958'den bu yana devalüasyonlar ilan edilmekte, sık sık para ayarlamaları yapılmakta, Türk parasının değeri döviz karşısında düşürülmektedir. Ülkemizdeki istikrarsız ekonomik durum tacir olan davacı tarafından tahmin olunabilecek bir keyfiyettir. Somut olayda uyarlamanın koşullarından olan öngörülmezlik unsuru oluşmamıştır, (YHGK'nun 07.05.2003 tar. 2003/11-332-340 sayılı kararı)" (Legalbank, E.T. 27.11.2024). Yine benzer yönde YHGK, T. 15.10.2003, E. 2003/13-599, K. 2003/599 karar için bkz. Kanık, s. 959, 1105 dipnot.
[692] Pak, s. 88; Görmez, s. 157.
[693] Görmez, 158; Yüksekdağ, s. 79; Resuloğlu, s. 86, 87.
[694] YHGK, T. 07/05/2003, E. 2003/332, K. 2003/340. (Yargitay Karar Arama, E.T. 28.10.2024).

*olmadığı bir gerçektir*" ifadeleriyle, ekonomik belirsizliklerin sürekli hâle geldiği bir ortamda tacirlerin bu tür değişimleri öngörüp gerekli tedbirleri alması gerektiğine dikkat çekilmiştir. Ülkemizdeki ekonomik krizlerin her durumda öngörülebilir sayılması ve bu nedenle sözleşme uyarlamasını engellemesi doğru değildir. Zira geçmişte yaşanan ekonomik dalgalanmalar, gelecekte meydana gelecek krizlerin zamanı, kapsamı ve etkileri bakımından öngörülebilir olduğu anlamına gelmemektedir. Nitekim Yargıtay kararlarında ekonomik krize dayanılarak yapılan uyarlama talepleri, her somut olay özelinde değerlendirilmiş; ekonomik kriz olgusu tek başına uyarlama sebebi olarak yeterli görülmemiştir. Ancak bu yaklaşımın, tacirlerin yaptıkları kira sözleşmelerinde her ekonomik krizin öngörülebilir kabul edilmesi gerektiği şeklinde yorumlanamayacağı kanaatindeyiz[695].

Yargıtay, enflasyona dayalı olarak ileri sürülen uyarlama taleplerini, ekonomik dalgalanmaların özellikle tacirler açısından öngörülebilir nitelikte olması sebebiyle genellikle kabul etmemektedir. Nitekim Yargıtay'ın yakın tarihli bir kararında, ekonomik koşullardaki olumlu ya da olumsuz değişikliklerin, rayiç kira bedelindeki dalgalanmaların ve kiralananın durumuna ilişkin farklılıkların, uzun ve kısa süreli kira sözleşmesi olması farketmeksizin TBK m. 344 kapsamında kira bedelinin belirlenmesi davasında değerlendirilmesi gerektiği belirtilmiştir. Bu doğrultuda, yalnızca ekonomik gerekçelere dayanılarak açılan uyarlama davalarında, TBK m. 138'in genel nitelikte bir düzenleme olduğu, kira bedelinin ise özel hüküm niteliği taşıyan TBK m. 344 uyarınca tespit edilmesinin gerektiği sonucuna ulaşılmıştır[696]. Ancak kanaatimizce bu yaklaşım isabetli değildir. Zira TBK m. 344, kira artışlarına ilişkin genel ve öngörülebilir ekonomik değişiklikleri düzenlemekte olup, olağanüstü ve öngörülemeyen durumlarda TBK m. 138'in uygulanabilmesine engel değildir. Aksi bir yorum, uyarlamanın temel amacı olan sözleşme adaletinin sağlanmasını zedeleyecek ve TBK m. 138'i işlevsiz kılacaktır. Bu nedenle, olağan ekonomik dalgalanmalar bakımından TBK m. 344, olağanüstü hâller bakımından ise TBK m. 138'in uygulanması gerektiği kabul edilmelidir[697].

[695] Benzer görüş için bkz. Görmez, s. 159; Baysal, Uyarlama, s. 273.
[696] Yargıtay 3 HD, T. 27.02.2024, E. 2023/2580, K. 2024/792. (Yargitay Karar Arama, E.T. 11.06.2024).
[697] Bkz. IV. Bölüm, 4.2.2. Kira Bedelinin Belirlenmesinde TBK m. 138'in Uygulama Alanı ve TBK m. 344/3 ile İlişkisi.

Kira sözleşmesinin süresi, öngörülemezlik şartının değerlendirilmesinde önemli bir etkendir. Sözleşmenin süresi uzadıkça tarafların gelecekte meydana gelebilecek değişim ve olağanüstü olayları doğru tahmin etme olasılığı azalır[698]. Öte yandan kısa süreli kira sözleşmelerinde öngörülemezlik şartı daha dar kapsamlıdır. Kısa vadede gerçekleşecek olaylar, tarafların tahmin edebilme imkânını artırmaktadır[699]. Yargıtay 13 HD'nin 10.11.2010 tarihli kararında "*Ayrıca taraflar arasındaki kira sözleşmesi bir yıl süreli olup, kısa süreli akitlerde uyarlama istenemez"* denilmiştir. Yargıtay'ın içtihatlarında, uyarlama taleplerine genellikle uzun süreli kira sözleşmelerinde rastlanmaktadır. Bununla beraber, Yargıtay 2002 yılında verdiği bir kararda, kısa süreli kira sözleşmesinin de uyarlamaya konu olabileceğini kabul ederek uygulamayı genişletmiştir[700]. Bizim görüşümüze göre, kira sözleşmelerinin uyarlanması hem kısa hem de uzun süreli sözleşmeler açısından mümkün olmalıdır; bu yaklaşım, uyarlamanın temel amacına ulaşmasını daha etkili hâle getirir[701].

### 4.4.3. Durum Değişikliğinin Uyarlama Talep Eden Taraftan Kaynaklanmamış Olması

Kira sözleşmelerinin uyarlanmasında, TBK m. 138'de *"...öngörülmeyen ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum, borçludan kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkar..."* ifadesine yer verilmiştir. Bu hükümde geçen *"kaynaklanmayan"* ifadesiyle, sözleşmenin kurulmasından sonra meydana gelen olağanüstü durumun ortaya çıkmasında veya bu durumun sözleşme üzerindeki etkilerinde, uyarlama talebinde bulunan tarafın herhangi bir kusurunun ya da katkısının bulunmaması gerektiği vurgulanmaktadır[702]. Yargıtay 6 HD'nin 25.06.2015 tarihli kararı[703] *"Uyarlama isteyen davacı fevkalade hâl ve şartların çıkmasına kendi*

[698] Arat, s. 110; Gürsoy, Clausula, s. 114, 115; Baysal, Uyarlama, s. 274; Yörük, s. 89; Kanık, s. 959, 960; İnceoğlu, s. 171, 172.
[699] Arat, s. 110; Gürsoy, Clausula, s. 114, 115; Resuloğlu, s. 85; Kaplan, Müdahale, s. 159; Görmez, s. 160; Baysal, Uyarlama, s. 274, 275; Yörük, s. 89; Kanık, s. 959, 960; İnceoğlu, s. 171, 172. Yargıtay'ın istisnai kararlarında kısa süreli sözleşmelerin de uyarlamasına karar verildiği görülmektedir. YHGK T. 26.09.2007, E. 2007/11-612, K. 2007/612; Yargıtay 3 HD, T. 27.03.2000, E. 2000/2648, K. 2000/2640. (Yargitay Karar Arama). Ancak Yargıtay 3 HD, T. 04.06.2018, E. 2017/11362, K. 2018/6297 ilamında kira sözleşmelerinde uzun süreli ve kısa süreli olan sözleşmelerin aynı tutulmasını sözleşme serbestisi, mantık ve adelet kurallarına aykırı olacağını da belirtmiştir. Karar için bkz. Kanık s. 960, 1107 dipnot.
[700] YHGK, T. 30.10.2002, E. 2002/13-852, K. 2002/864. (Legalbank, E.T. 30.09.2025).
[701] Benzer görüş için bkz. Özyakışır, s. 235; Arat, s. 180; Gürsoy, Clausula, s. 123.
[702] Kanık, s. 962.
[703] Yargıtay 6 HD, T. 25.06.2015, E. 2015/4013, K. 2015/6417. (Yargitay Karar Arama, E.T. 11.06.2024).

*kusuru ile sebebiyet vermemelidir."* ifadelerine yer vererek kanunun aradığı şartı açıkça göstermiştir[704].

Gerçekten de kira hukuku bakımından ister kiraya veren ister kiracı olsun, uyarlama talep eden tarafın olağanüstü durumun meydana gelmesinde herhangi bir katkısının bulunmaması gerektiği açıktır[705]. Örneğin, pandemi nedeniyle işletmesini kapatmak zorunda kalan bir kiracı, bu olağanüstü durumun kendi kontrolü dışında gerçekleştiğini ortaya koymalıdır. Bununla birlikte uyarlama talebinde bulunan tarafın, durumun ortaya çıkmasını önleme ve etkilerini azaltma konusunda gerekli özeni göstermesi gerekmektedir[706]. Başka bir ifade ile kiracı, olağanüstü durumun etkilerini hafifletmek amacıyla alternatif yollar aramalı ve bu çabalarını somut şekilde ortaya koymalıdır. Bu çerçevede kiracılar, uyarlama davalarıyla birlikte bedelin indirilmesi yönünde ihtiyati tedbir talebinde de bulunmuş, Yargıtay özellikle COVID-19 sürecinde bu yöndeki taleplerin kabulüne ilişkin kararlar vermiştir[707]. Nitekim, kiralanan işyerinde faaliyet gösteren bir restoran işletmesinin, idari bir kararla müşteri kabulünün geçici olarak yasaklandığı dönemde, yalnızca paket servis (al-götür) hizmetiyle faaliyet göstermeye çalışması bu duruma örnek olarak gösterilebilir[708]. Aynı şekilde, kiraya veren de sözleşme koşullarının uyarlanmasını talep ediyorsa bu talebin dayandığı olağanüstü durumun oluşumunda kendi kusurunun ya da katkısının bulunmadığını kanıtlamak durumundadır. Ayrıca kiraya veren de sözleşme ilişkisini sürdürmeye yönelik makul tedbirleri almalıdır. Bu çabaların eksikliği, uyarlama talebinin değerlendirilmesinde dikkate alınacaktır.

Kira sözleşmelerinin uyarlanmasında temerrüde düşme durumu söz konusu olduğunda temerrüde düşme zamanına dikkat edilmelidir[709]. Kira sözleşmesinin kurulmasından sonra ortaya çıkan olağanüstü bir durum nedeniyle uyarlama talep eden tarafın, bu olağanüstü durumun gerçekleşmesinden sonra temerrüde düşmesi hâlinde uyarlama

---

[704] Özgür Kocabaşoğlu, "Yeni Koranavirüs (COVİD-19) Salgını Kapsamında Kira Sözleşmesinin Uyarlanması", *Hukuk Postası*, 1. Baskı, 2021, s. 113; Kanık, s. 962.
[705] Görmez, s. 161; Kanık, s. 962; Kocabaşoğlu, s. 113; İnceoğlu, s. 169; Gümüş, Kira, s. 85; Baysal, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 129; Ural Çınar, s. 124, 125; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 368.
[706] Görmez, s. 163; Baysal, Uyarlama, s. 292; Yörük, s. 108; Resuloğlu, s. 93; Yüksekdağ, s. 81, 82; Kanık, s. 962.
[707] Bu konuya ilişkin açıklamalarımız ve örnekler için bkz. Bölüm V, 5.2.4. Kira Sözleşmelerinde İhtiyati Tedbir Kararı.
[708] Kanık, s. 962, 963; Kocabaşoğlu, s. 963.
[709] Arat, s. 137; Ural Çınar, s. 126; İnceoğlu, s. 173.

talebinin değerlendirilmesi mümkündür. Ancak olağanüstü durum gerçekleşmeden önce temerrüde düşülmüş ve bu durum fırsat bilinerek uyarlama talebinde bulunulmuşsa talebin reddedilmesi gerekir[710]. *Ural Çınar,* bu durumu şu şekilde örneklendirmiştir[711]: İki yıllık bir kira sözleşmesi kapsamında, ilk yılın kira bedelinin peşin olarak ödenmesi ve ikinci yılın kira bedelinin o yılın başında yine peşin ödenmesi kararlaştırılmış olsun. Kiracı, ilk yılın kira bedelini peşin ödemeyerek temerrüde düşmüş ve ardından dövizde ani bir yükselme meydana gelmişse bu durumda temerrüde düşmüş olduğu ilk kira yılı için uyarlama talebi reddedilmelidir. Ancak henüz ifa zamanı gelmemiş ikinci yılın kira bedeli için uyarlama şartları mevcut ise bu bedel için yapılan uyarlama talebi kabul edilebilir. Bu bağlamda, temerrüde düşme zamanının ve uyarlama talebinin dayanağının doğru bir şekilde değerlendirilmesi, yargılama sürecinde büyük önem taşır.

### 4.4.4. Uyarlama Talep Eden Tarafından İfanın Gerçekleştirilmesinin Beklenilemez Olması

Uyarlama davası açılabilmesi için sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkan durum değişikliğinin, kiraya veren ve kiracının edimleri arasındaki dengeyi açık ve aşırı bir şekilde bozmuş olması ve taraflardan birinin aşırı ifa güçlüğüne düşmüş bulunması gerekmektedir[712]. Ancak TBK m. 138'in lafzı değerlendirildiğinde, kira sözleşmelerinde kiraya verenin, enflasyon nedeniyle kira bedelinin reel değerinin düşmesi karşısında uyarlama talebinde bulunamayacağı sonucuna varılabilir[713]. Zira bu durumda kiraya verenin, kiralananı teslim borcunu yerine getirme noktasında anılan

[710] İnceoğlu, s. 173; Ural Çınar, s. 126; Gürsoy, Clausula, s. 154; Erzurumluoğlu, s. 73; Tile, s. 143.
[711] Ural Çınar, s. 126.
[712] Görmez, s. 165; Ural Çınar, s. 127.
[713] Ural Çınar, s. 127; Görmez, s. 165; İnceoğlu, s. 171. Örneğin; YHGK, T. 12.11.2014, E. 2014/13-1614 K. 2014/900 Sayılı ilamında "Taraflar arasındaki (davaya konu) konut kredi sözleşmesi 15.08.2008 tarihinde düzenlenmiş, davacı TL (YTL) üzerinden kredi kullanma imkânı varken, Japon Yeni üzerinden dövize endeksli konut kredi kullanmıştır. Yaklaşık üç yıl boyunca da kurda aşırı bir değer artışı meydana gelmediğinden, davacı kullandığı kredi taksitlerini ödemiştir. Yukarıdan beri açıklandığı gibi, Türkiye'de yıllardan beri ekonomik paketler açılmakta, ancak istikrarlı bir ekonomiye kavuşamamaktadır. Devalüasyonların ülkemiz açısından önceden tahmin edilemeyecek bir keyfiyet olmadığı, kur politikalarının her an değişebileceği bir gerçektir. Devalüasyon ve ekonomik krizlerin aniden oluşmadığı, piyasadaki belli ekonomik darboğazlardan sonra meydana geldiği bilinmektedir. Ülkemizde 1958 yılından beri devalüasyonlar ilan edilmekte sık sık para ayarlamaları yapılmakta, Türk parasının değeri dolar ve diğer yabancı paralar karşısında düşürülmektedir. Ülkemizdeki istikrarsız ekonomik durum davacı tarafından tahmin olunabilecek bir keyfiyettir. Somut olayda uyarlamanın koşullarından olan öngörülmezlik unsuru oluşmamıştır." İfadelerine yer vermiştir. (Karar metni için bkz. Kanık, s. 963, 1114 dipnot).

madde kapsamında öngörülen anlamda aşırı ifa güçlüğü içerisinde bulunduğu söylenemez. Bunun sebebi, TBK m. 138'in yalnızca borçlunun aşırı ifa güçlüğüne düşmesini uyarlama nedeni olarak düzenlemiş olmasıdır. Oysa işlem temelinin çökmesi teorisi, borçlunun ifa güçlüğü yanında, edimler arasındaki aşırı dengesizlik ile sözleşmenin amacının ortadan kalkması hâllerini de kapsayan daha geniş bir çerçeve sunmaktadır. Bu noktada, kanun koyucunun kiraya veren bakımından uyarlama talebine imkân tanımamış olması, örtülü bir kanun boşluğuna işaret eder[714]. Böyle bir boşluğun kabulü halinde, edimler arasındaki aşırı orantısızlık sebebiyle sözleşme temelinin sarsıldığı hâllerde kiraya verenin de TBK m. 138'e dayanarak uyarlama talebinde bulunabilmesi mümkün olacaktır[715]. Burada kiraya verenin açtığı davaların büyük çoğunluğunun TBK m. 344 kapsamında kira bedelinin belirlenmesine ilişkin olduğu, TBK m. 138 çerçevesinde açılacak uyarlama davaları bakımından ise nitelik itibarıyla farklı bir değerlendirme yapılması gerektiği belirtilmelidir[716].

Kira sözleşmelerinin uzun sürmesi durumunda edimler arasındaki dengenin aşırı bozulması gündeme gelebilmektedir[717]. Taraflar arasında 8 yıllık kira sözleşmesinin yapıldığı ancak sözleşmenin 6. yılında kiralananın konumu itibarıyla ticari faaliyetlerin artması nedeniyle kiraya verenin kira bedelinin artırılmasına ilişkin bir davada Yargıtay[718] bilirkişi raporunun hükme yeterli şekilde olmasını ve *"... Sözleşmedeki çıkar dengesinin katlanılamayacak derecede davacı aleyhine bozulduğunun"* tespitinin yapılması sonucunda karar verilmesi gerektiğine hükmetmiştir. Görüleceği üzere menfaatler dengesinin özellikle uyarlama yargılaması talep eden açısından katlanılamaz bir hâl almış olması ve bu durumun tespitinin de denetlenebilir bilirkişi raporları ile yapılması aranmıştır.

[714] Görmez, s. 166
[715] Ural Çınar, s. 127. Hatta kira sözleşmesinde uyarlama talebini ilk kiraya verenin Yargıtay 13 HD, T. 13.02.1981, E. 1981/147, K. 1981/932 ilamında verdiğini Ural Çınar s. 127, 64. dipnotta belirtmiştir. Aynı görüş için bkz. Gümüş, Kira, s. 87, 90; Baysal, Uyarlama, s. 293 vd.
[716] Bkz. IV. Bölüm, 4.2.2. Kira Bedelinin Belirlenmesinde TBK m. 138'in Uygulama Alanı ve TBK m. 344/3 ile İlişkisi.
[717] Arat, s. 110; Gürsoy, Clausula, s. 114, 115; Baysal, Uyarlama, s. 274; Yörük, s. 89; Kanık, s. 959, 960; İnceoğlu, s. 171, 172.
[718] Yargıtay 6 HD, T. 07.11.2013 E. 2013/4537 K. 2013/15050. (Karar metni için bkz. Tombaloğlu, *s.* 174).

### 4.4.5. Borçlunun Henüz İfada Bulunmamış Olması veya İfanın Aşırı Ölçüde Güçleşmesinden Doğan Haklarını Saklı Tutarak İfada Bulunmuş Olması

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu öncesinde, kira bedelinin ödenmesi durumunda uyarlama hakkı ortadan kalkmakta ve bu nedenle kiracılar bu hakkı kullanamamaktaydı[719]. Kanun koyucu, bu sorunu çözmek amacıyla TBK'da borcun ifa edilmemesini, uyarlama talebinin bir şartı olarak düzenlemiş; ancak ödemenin ihtirazî kayıtla yapılması durumunda kiracıyı koruma altına almıştır[720].

Kiracının kira bedelini ödememesi durumunda TBK m. 315 uyarınca kiraya veren, temerrüt nedeniyle sözleşmeyi feshedebilir veya TBK m. 352/2'ye göre iki haklı ihtar yoluyla tahliye sürecini başlatarak sözleşmeyi sona erdirebilir[721]. Bu durumu önlemek ve mağduriyet yaşamamak adına kiracı, kira bedelini ödemeyi tercih edebilmektedir. TBK m. 138, doktrindeki bu yaklaşımlar esas alınarak düzenlenmiştir[722]. Bu düzenlemenin madde metninde yer alması, özellikle kira sözleşmeleri bakımından isabetli olmuştur. Zira aşırı ifa güçlüğü yaşamasına rağmen kira bedelini ödemeyen kiracının tahliye edilme riski bulunmakta, bu da kira bedelini ödeyen ancak uyarlama talebinde bulunamayan kiracılar açısından sorunlar yaratmaktaydı.

---

[719] Kanık, s. 966; Baysal, Uyarlama, s. 350; Görmez, s. 167; Kaplan, s. 145; Ural Çınar, s. 128; Gümüş, Kira, s. 83. Nitekim Yargıtay 13 HD, T. 21.04.2003, E. 2002/15326, K. 2003/4726 sayılı ilamında "(...)uyarlama, uzun ve sürekli borç ilişkilerinde söz konusu olabilir. (...) satım bedelinin ödenmesine yönelik edimlerin çok büyük bir kısmının yerine getirilmiş olması (...) dolayısıyla olayda uyarlama koşulları mevcut değildir", karar için bkz. Baysal, Uyarlama, s. 350, 1330 dipnot. Ayrıca Yargıtay 13 HD T. 09.02.2005, E. 2004/13746, K.2005/1863 kararında da "Dava konusu taşınmazın, davalı tarafından 18.12.1987 tarihinde 20 yıl süre ile kiraladığı ve aylık kiranın da 60.000 TL olduğu davalının dava konusu taşınmazı kiraladıktan sonra gerekli tamir ve tadilat yaparak halen pansiyon olarak kullandığı tartışmasızdır. Davacı yıllık kira parasının uyarlamasını istemiş ise de, dava açıldığı tarihte ne miktar kira ödendiği hususunda tarafların açıklamaları olmadığı gibi bu husus dosyadan da anlaşılamamaktadır. 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. Şayet tüm kira süresine ait kira bedeli ödenmemiş ise, dava tarihi itibariyle ödenen kiranın kaç lira olduğu belirlenmeli, bu kira miktarı baz alınarak davalının kiraladığı taşınmaza tamirat, tadilat ve yaptığı iyileştirmelerde nazara alınıp aradan geçen sürede ekonomik şartlar ile taşınmazın bulunduğu çevredeki şartlarda nazara alınarak uyarlama şartlarının gerçekleşip gerçekleşmediğine ilişkin uzman bilirkişiden açıklamalı denetime elverişli rapor alınarak sonucuna uygun bir karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup bozma nedenidir." ifadelerine yer verilmiştir. (Legalbank, E.T. 11.06.2024).

[720] Kanık, s. 966; Görmez, s. 167, 168; Ural Çınar, s. 128; Pak, s. 97. Buna karşılık *Baysal* borcun ifa edilmiş olmasının ifanın güçleştiği anlamına gelmediğini savunmaktadır. (Baysal, İfa Güçlüğü, s. 134; Baysal, Uyarlama, s. 352).

[721] Kanık, s. 966; Görmez, s. 168; İnceoğlu, s. 173.

[722] Baysal, Uyarlama, s. 352; Görmez, s. 168; Ural Çınar, s. 129.

Öğretide bir görüşe göre TBK m. 138 bağlamında, ihtiraz kayıtların en geç ifanın gerçekleştiği anda yapılması gerektiği kabul edilmektedir[723]. Ancak öğretide ileri sürülen ve bizim de benimsediğimiz bir başka görüşe göre, saklı tutma beyanı ifanın gerçekleştirilmesinden kısa bir süre sonra da yapılabilir; dolayısıyla beyanın ifa anında yapılmamış olması, borçlunun uyarlama hakkını kaybetmesine yol açmaz[724]. Bu görüş doğrultusunda, kira bedeli söz konusu olduğunda, kiracının uyarlama hakkını koruyabilmesi için, kira bedeli kiraya verenin banka hesabına yatırılarak ödeniyorsa, saklı tutma beyanının ödemenin hemen ardından yapılması gerekmektedir[725]. Kira bedelini öderken haklarını saklı tutan bir kiracı bakımından, sözleşmenin uyarlanmasının geleceğe mi yoksa geçmişe etkili mi olacağı hususuna ilişkin Yargıtay 13. HD'nin 5.04.2001 tarihli kararı ışık tutmaktadır. Söz konusu kararda;

> Davacı 1.7.1998 tarihinden geçerli olmak üzere kira parasının uyarlanmasını istemiş, mahkemece de 1.7.1998 tarihinden itibaren kira parasının uyarlanmasına karar verilmiştir. Uyarlama davalarında sözleşmenin başlangıcından itibaren başlamak suretiyle, dava tarihinden geriye doğru kira parası uyarlanamaz. Bu yolla tayin edilen kira parası, dava tarihinden itibaren ileriye doğru hüküm ve neticelerini doğurur. Bu kuralın aksi doğrultuda karar verilmesi de kabul biçimi baımından bozma nedenidir[726].

İfadelerine yer verilmiştir. Anılan gerekçe ile kira sözleşmesinde geçmişe etkili uyarlama talebini kabul eden söz konusu ilk derece mahkemesinin kararı bozulmuştur. Bu karar, uyarlamanın geçmişe etkili uygulanması konusundaki sınırlamalara dikkat çekmektedir. Ne var ki, TBK m. 138 kapsamında ihtirazî kayıtla yapılan ödemelere dayanılarak da uyarlama talebinde bulunulabileceği dikkate alındığında ihtirazi kayıtla ödeme yapılan haller bakımından geçmişe etkili uyarlama taleplerinin de mümkün hâle gelmesi sağlanmıştır[727].

Uyarlama davası açmak isteyen kiracının, kira bedelini öderken ilerleyen dönemler için de hakkını saklı tuttuğunu beyan etmesi yeterli sayılmaktadır; bu nedenle dava açılana kadar yapılan ödemelerin tamamında ihtirazi kayıt konulması zorunlu değildir[728]. Yargıtay, kira borcunun sürekli edim niteliği taşıdığını belirterek, kiracının

[723] Ural Çınar, s. 129; Baysal, Uyarlama, s. 352; Görmez, s. 168.
[724] Gümüş, Uyarlama, s. 340, 341; Esen, s. 190.
[725] Esen, s. 190, 191; Gümüş, Uyarlama, s. 334.
[726] Yargıtay 13 HD, T. 5.4.2001, E. 2908, K. 3543. (Legalbank, E.T. 15.5.2024).
[727] İnceoğlu, s. 173.
[728] Gümüş, Uyarlama, s. 334; Yeniocak, s. 166.

hakkını saklı tutmadan kira ödemesinde bulunmasının, durum değişikliğine dayalı uyarlama talebinde bulunmasına engel olmayacağına hükmetmiştir[729].

Yargıtay, geçmişte kira bedelinin peşin olarak ödendiği hâllerde açılan uyarlama davalarını kabul etmekteydi[730]. Ancak daha sonraki içtihatlarında, peşin ödenen kira bedellerine ilişkin uyarlama taleplerini, bu tür sözleşmelerde uyarlama talebinde bulunulamayacağı gerekçesiyle reddetmiştir[731]. Ancak kira bedelinin peşin olarak ifa edildiği durumlarda, gelecekte meydana gelecek durum değişikliklerinin önceden bilinmesi mümkün değildir. Bu nedenle, ihtirazi kayıt konulmadan yapılan peşin ödemelerin uyarlama hakkını ortadan kaldıracağı sonucuna varmak, TBK m. 138'in ruhuna ve sözleşme adaletinin korunması amacına uygun düşmemektedir[732].

Tarafların kira bedelinin iradi olarak uyarlanmasına ilişkin gerçekleştirdikleri sözleşme görüşmeleri de uyarlama talebinde dikkate alınmalıdır. Kira sözleşmesinin kurulmasının ardından ortaya çıkan bir risk nedeniyle kiracının, kiraya verene bedelin uyarlanmasına yönelik talepte bulunması mümkündür. Öğretide, bizim de benimsediğimiz *Gümüş'ün* görüşüne göre, böyle bir müzakere talebinde bulunulması halinde, kiracının vadesi gelen kira bedellerini hakkını saklı tutmaksızın ödemesi dahi, söz konusu talebin kiracının uyarlama hakkını saklı tuttuğu anlamına geleceğini

[729] Yargıtay 3 HD, T. 24.01.2019, E. 2018/7863, K. 2019/534 ilamında; "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." İfadelerine yer vermiştir. (Legalbank, E.T. 30.09.2025). Kiracının ihtirazi kayıt ileri sürmeksizin altı ay gibi uzun bir süre boyunca ödeme yapması hâlinde, uyarlama koşullarının gerçekleşip gerçekleşmediğinin ayrıca değerlendirilmesi gerektiği yönünde görüş için bkz. Yeniocak, s. 167.

[730] Yargıtay 13 HD, T. 08.07.1997, E. 1997/4573, K. 1997/6354 ilamında; "Örneğin sözleşmede yıllık kira parasının peşin ödeneceği kararlaştırılmış olduğuna göre, kira parasının peşin alınmasının sağladığı ekonomik yarar ve faydalanmalara yönelik, ihtimal hesaplan tespit edilip değerlendirilmemiş, özellikle hakkaniyet ve nesafet ilkeleri doğrultusunda yapılacak değerlendirme sonucu, hasıl olacak sonuç takdire etkisi üzerinde hiç durulmamıştır. 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 gözardı edilemez." İfadelerine yer vermiştir. (Legalbank, E.T. 30.09.2025).

[731] . Yargıtay 13. HD., T. 9.2.2005, E. 2004/13746, K. 2005/1863 ilamında; "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." İfadelerine yer vermiştir. (Legalbank, E.T. 30.09.2025).

[732] Gümüş, Uyarlama, s. 335; Yeniocak, s. 168.

gösterir. Dolayısıyla, ödenmiş kira bedelleri bakımından da TBK m. 138 uyarınca uyarlama talep edilebilecektir[733].

### 4.4.6. Uyarlamaya İlişkin Kanunda veya Sözleşmede Düzenlenmiş Bir Hükmün Bulunmaması

Kira sözleşmeleri bakımından taraflar, sözleşme serbestisi ilkesi çerçevesinde, ileride ortaya çıkabilecek durum değişikliklerini dikkate alarak olumlu ya da olumsuz uyarlama kayıtları öngörebilirler[734]. Doktrinde, kira bedelinin artırılmasına ilişkin hükümler kural olarak olumlu uyarlama hükmü niteliğinde kabul edilmektedir[735]. Ancak konut ve çatılı işyeri kiraları açısından, TBK m. 344'ün emredici düzenlemesi nedeniyle, tarafların kira artışına ilişkin koyacakları kayıtlar yalnızca bu hükmün öngördüğü sınırlar dahilinde geçerlilik kazanabilir[736].

Öte yandan, kira sözleşmelerine, uyarlama talebini tamamen dışlamayı amaçlayan hükümler konulsa dahi, bu tür kayıtlar geçersiz sayılmaktadır[737]. Nitekim taraflar uzun süreli bir kira sözleşmesinde, her yıl için belirli artış oranlarını kesin ve değiştirilemez şekilde kararlaştırmış olsalar bile, gerekli şartların oluşması halinde hâkim kira bedelini uyarlama yetkisini kullanabilecektir[738]. Bu çerçevede hâkimin uyarlama yetkisi yalnızca kira bedeli ile sınırlı olmayıp, sözleşmenin süresi veya diğer şartlarının değiştirilmesini de kapsayabilir.

Uygulamada sıkça karşılaşılan bir diğer durum ise, uzun süreli kira sözleşmelerinde tarafların herhangi bir olumlu uyarlama kaydı öngörmeyerek kira bedelini sabit tutmalarıdır. Bu tür bir düzenleme, görünürde herhangi bir kayıt içermese de aslında zımnen olumsuz bir uyarlama hükmü olarak değerlendirilir[739]. Özellikle konut ve çatılı işyeri kiraları bakımından önem taşıyan bu olgu, TBK m. 344/3 hükmü ışığında değerlendirildiğinde, tarafların sözleşme özgürlüğünün emredici sınırlamalara tabi olduğunu ortaya koymaktadır. Gerçekten de tarafların uzun süreli kira sözleşmesinde

[733] Gümüş, Uyarlama, s. 339.
[734] Eren, Genel Hükümler, s. 545; Baysal, Uyarlama, s. 301; Görmez, s. 169; Arat, s. 140.
[735] Gümüş, Uyarlama, s. 153; Arat, s. 145.
[736] Topuz, s. 169; Gümüş, Uyarlama, s. 153.
[737] Yeniocak, s. 171.
[738] Zevkliler/Gökyayla, s. 237.
[739] Tile, s. 149; Topuz, s. 171; Gümüş, Uyarlama, s. 154.

olumlu bir uyarlama hükmü kararlaştırmamış olmaları, olumsuz bir uyarlama hükmünün varlığına işaret etse bile, bu hüküm sözleşmenin beşinci yılının bitimiyle birlikte geçici olarak askıya alınmaktadır[740]. Zira TBK m. 345/2 uyarınca, beşinci yılın tamamlanmasının ardından kira bedelinin tespiti davası açılabilmektedir. Böylece olumsuz uyarlama hükmü askı süresi boyunca uygulanmaz; ancak kira tespit davası açma imkânının ortadan kalkmasıyla birlikte askı hali sona erer ve ilgili hüküm ilerleyen dönemlerde yeniden hüküm ve sonuçlarını doğurmaya devam eder.

Kanunda da uyarlamaya ilişkin düzenlemeler mevcuttur[741]. TBK m. 138, genel uyarlama kuralını belirlerken[742], TBK m. 324 ve m. 331 gibi özel hükümler de uyarlamaya ilişkin belirli koşulları düzenlemektedir. TBK m. 324, kiralananın kiracıdan kaynaklanan sebeplerle kullanılamaması veya sınırlı kullanılması durumunda dahi kiracının kira bedelini ödemekle yükümlü olduğunu öngörmekte ve bu durumda kira bedelinde lehine değişiklik yapamayacağını hükme bağlamaktadır. TBK m. 331 ise, kira ilişkisinin taraflar açısından çekilmez hâle gelmesi durumunda yasal fesih sürelerine uyularak sözleşmenin her zaman sona erdirilebileceğini öngörerek uyarlamanın özel bir görünümünü sunmaktadır[743]. Olumsuz uyarlama hükmüne TBK m. 324'te yer alan düzenleme örnek olarak gösterilebilir[744]. Anılan hüküm, kira sözleşmeleri açısından kanuni bir olumsuz uyarlama hükmü niteliği taşımaktadır. Buna göre, kanun koyucu, kiralananın kiracıdan kaynaklanan sebeplerle kullanılmaması veya sınırlı olarak kullanılması durumunda dahi kiracının kira bedelini ödemekle yükümlü olduğunu öngörmüştür. Dolayısıyla, söz konusu hüküm kiracının, bu tür bir ihtimalde kira bedelini lehine olacak şekilde değiştirme imkânını kullanamayacağını belirlemektedir.

Taraflar arasındaki kira sözleşmesinde ya da ilgili kanun hükümlerinde uyarlamaya ilişkin özel düzenlemelerin bulunması hâlinde öncelikle bu hükümlerin uygulanması gerekmektedir[745]. Buna karşılık, sözleşme ya da kanun metninde uyarlamaya dair bir düzenleme yer almıyorsa somut olayın koşulları çerçevesinde ifanın, sözleşmenin

[740] Gümüş, Uyarlama, s. 155.
[741] Görmez, s. 172; Baysal, Uyarlama, s. 316.
[742] Baysal, Uyarlama, s. 316; Görmez, s. 172.
[743] Tile, s. 181; Baysal, Uyarlama, s. 426.
[744] Kaplan, Müdahale, s. 131, 132; Arat, s. 164.
[745] Arat, s. 165; Görmez, s. 169.

kurulduğu andaki şartlarla dürüstlük kuralı doğrultusunda hâlen beklenip beklenemeyeceği değerlendirilmelidir[746].

Kira bedelinin uyarlanmasına ilişkin açılan bir davada Yargıtay 6 HD'nin 06.12.2016 tarihli ilamında;

> 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. Bazen de sözleşmede olumlu ve olumsuz intibak (uyarlama) kaydı bulunmakla beraber, bu kayda dayanılarak sözleşmenin kayıtla birlikte aynen uygulanmasını talep etmek TMK'nın 2/2 maddesi hükmü anlamında hakkın kötüye kullanılması manasına gelebilir. Böyle bir durumda sözleşmedeki intibak kaydına rağmen edimler arasında aşırı bir isabetsizlik çıkmışsa uyarlama yine yapılmalıdır[747].

İfadelerine yer verilerek, kira sözleşmesinde uyarlamanın yapılmasında öncelikle sözleşmede, ardından kanunda bu yönde bir hüküm bulunup bulunmadığına bakılacağı; böyle bir hüküm mevcut değilse uyarlama şartlarının somut olayda gerçekleşip gerçekleşmediğinin inceleneceği açıkça belirtilmiştir.

Yargıtay, kira sözleşmelerine konulan hükümlere dayanarak sözleşmenin olduğu gibi uygulanmasını her durumda kabul etmemekte; taraf edimleri arasında aşırı bir dengesizlik ortaya çıkmışsa uyarlamanın gündeme gelmesi gerektiğini vurgulamaktadır[748]. Zira kira sözleşmesinde yer alan şartlar aynen uygulandığında taraf edimleri arasında ciddi bir orantısızlık doğabilir ve bu hâlde sözleşmenin değişiklik yapılmaksızın sürdürülmesini talep etmek, dürüstlük kuralına aykırı şekilde hakkın kötüye kullanılması niteliği taşır[749]

[746] Görmez, s. 169; Arat, s. 165.
[747] Yargıtay 6 HD, T. 06.12.2016, E.2016/7534, K. 2016/7237. (Legalbank, E.T. 27.07.2024).
[748] Yargıtay 3 HD, T. 27.02.2024, E. 2023/2580, K. 2024/792 ilamında; "Bazen de sözleşmede olumlu ve olumsuz intibak kaydı bulunmakla beraber, bu kayda dayanılarak sözleşmenin kayıtla birlikte aynen uygulanmasını talep etmek TMK.m.2/2 hükmü anlamında hakkın kötüye kullanılması anlamına gelebilir. Böyle bir durumda sözleşmedeki intibak kaydına rağmen edimler arasında aşırı bir nispetsizlik çıkmışsa uyarlama yine yapılmalıdır." (Legalbank, E.T. 1.10.2025).
[749] Özyakışır, s. 241; Arat, s. 152; Baysal, Uyarlama, s. 305.

### 4.5. Kira Bedelinin Tespiti Davası ile Kira Bedelinin Uyarlanması Davasının Karşılaştırılması

Kira bedelinin uyarlanması davaları ile kira bedelinin tespiti davaları arasında benzerlikler bulunmakla birlikte, aralarındaki farklara değinmek önem arz etmektedir. Öncelikle TBK m. 345 uyarınca, kira bedelinin tespiti davası yalnızca kira bedelinin tespitinin talep edildiği kira dönemini izleyen dönem için açılabilir[750]. Başka bir deyişle, mevcut kira dönemi için kira bedelinin tespiti davası açılması mümkün değildir. Açılan tespit davası, söz konusu kira sözleşmesinin sonraki dönemi için geçerli olur. Buna karşılık, uyarlama davası ise kira süresi içindeki kira bedelleri için açılabilir[751]. Bu nedenle, kira bedelinin tespiti davasıyla çözüme kavuşturulamayan hallerde, uyarlama davaları tarafların başvurabileceği alternatif ve kurtarıcı bir hukuki yol niteliği taşımaktadır[752].

Kira bedelinin tespiti davası neticesinde belirlenen yeni bedel, ancak bir sonraki kira döneminin başlangıcından itibaren geçerli olurken; uyarlama davasında mahkeme tarafından yapılan indirim veya artış, mevcut kira dönemi içerisinde uygulanmaya başlanmaktadır[753].

Kira bedelinin tespiti davaları ile uyarlama davaları arasındaki bir diğer önemli fark, kapsamlarıdır. TBK m. 344 ve 345 uyarınca kira bedelinin tespiti davaları, yalnızca konut ve çatılı işyeri kiraları açısından talep edilebilir. Buna karşın uyarlama davaları, kira bedeline ilişkin olarak tüm kira sözleşmeleri bakımından açılabilir[754]. Bu itibarla, kira ilişkisi konut veya çatılı işyerine ilişkinse, TBK m. 138'de öngörülen şartların gerçekleşmesi halinde kiracı ya da kiralayan tarafından kira bedelinin uyarlanması talebiyle dava açılabileceği gibi; aynı zamanda TBK m. 344 hükümleri çerçevesinde kira bedelinin tespiti davasına da başvurulması mümkündür[755]. Ayrıca TBK m. 138

[750] Baysal, Uyarlama, s. 443, 444; Arat, s. 179, 180; Burcuoğlu, Uyarlama, s. 29; Özyakışır, s. 193 vd; Görmez, s. 228.
[751] Görmez, s. 228; Tile, s. 289; Arat, s. 180; Baysal, Uyarlama, s. 443, 444.
[752] Sevgican Aydın, "Kira Bedelinin Tespiti ve Uyarlama Davaları", *Terazi Hukuk Dergisi*, 5.45, (2010): 47-61, s. 54.
[753] Özyakışır, s. 223; Kılıçoğlu, s. 780, 781; Tile, s. 289.
[754] İnceoğlu, s. 125; Baysal, s. 444; Görmez, s. 229; Kara Kılıçarslan, s. 552; Gümüş, Uyarlama, s. 345.
[755] Gümüş, Kira, s. 87. Bu bağlamda, uyuşmazlığı çözmekle görevli hâkimin, somut olayda kira sözleşmesine ilişkin olarak açılan davanın niteliğini doğru şekilde belirlemesi; diğer bir ifadeyle, söz konusu davanın kira bedelinin tespitine mi yoksa sözleşmenin uyarlanmasına mı ilişkin olduğunu ayırt etmesi gerekir. Bkz. Gümüş, Uyarlama, s. 345. Yargıtay 3. HD., T. 13.06.2019, E. 2017/8219, K.

kapsamında, borçlunun uyarlama talebinde bulunabilmesi için belirli bir süre şartı öngörülmemiştir ve uyarlama koşulları zaman bakımından sınırlı değildir. Buna karşılık, TBK m. 344/3 hükmü, kira sözleşmelerinde bedel tespitinin sözleşmenin başlangıcından itibaren beş yıl geçmeden açılamayacağını öngörmektedir[756].

Kira bedelinin tespiti davalarında hâkim, TBK m. 344/3 hükmü uyarınca, kira bedelinin belirlenmesinde yalnızca kanuni sınırlarla bağlı olmayıp; bir önceki yılın TÜFE artış oranını, emsal nitelikteki kira bedellerini ve kiralananın özelliklerini dikkate almak suretiyle, somut olayın koşullarına uygun ve hakkaniyete dayalı bir değerlendirme yapma yükümlülüğü altındadır. Bu hükmün uygulanabilmesi için sözleşmenin kurulmasından sonra olağanüstü bir değişikliğin meydana gelmesi şart değildir[757]. Buna karşılık, kira sözleşmesinin uyarlanması davasında, sözleşmenin yürürlüğe girmesinden sonra öngörülemeyen ve uyarlama talep eden taraftan kaynaklanmayan olağanüstü bir durumun ortaya çıkması gerekmektedir. Bu durum sonucunda edimler arasında aşırı dengesizlik oluşmalı ve uyarlama talep eden taraftan ifanın dürüstlük kuralı uyarınca beklenemeyeceği bir hâl söz konusu olmalıdır. Kira bedelinin uyarlanması, teknik olarak kira bedelinin belirlenmesi kapsamında değerlendirilebilir; ancak kira bedelinin belirlenmesi davasında TBK m. 138'te öngörülen şartların varlığı aranmamaktadır. Bu husus, kira bedelinin belirlenmesi ile sözleşmenin uyarlanması davaları arasındaki temel farkı oluşturmaktadır[758].

Kira bedelinin tespiti davası her zaman açılabilir. Ancak, taraflar arasındaki sözleşmede kira artışına ilişkin bir hüküm bulunmaması hâlinde, yeni kira döneminde geçerli olacak kira bedelinin uygulanabilmesi için, dava ya yeni kira döneminin başlangıcından en geç otuz gün önce açılmalı ya da kiraya verenin bu süre içinde kira bedelini artıracağına dair kiracıya yazılı bildirimde bulunmuş olması gerekir; aksi

2019/5397 ilamında; "...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..." ifadelerine yer vermiştir. Karar için bkz. Gümüş, Uyarlama, s. 345, 346.

[756] Tat, s. 838; Kara Kılıçarslan, s. 553.

[757] Kara Kılıçarslan, s. 552; Yüksekdağ, s. 161, 164; Özyakışır, s. 234.

[758] Görmez, s. 229, 230.

takdirde dava, izleyen kira döneminin sonuna kadar açılabilir[759]. Buna karşılık, kira sözleşmesinin uyarlanması davası için herhangi bir süre kısıtlaması veya yazılı bildirim şartı öngörülmemiştir.

Kira bedelinin tespiti davasında görevli mahkeme, sulh hukuk mahkemesidir. 6100 sayılı HMK'nın yürürlüğe girmesinden önce, kira bedelinin uyarlanması davalarında davanın değerine göre sulh veya asliye hukuk mahkemelerinin görevli olduğu belirlenmişken HMK'nın yürürlüğe girmesiyle bu farklılık ortadan kalkmış ve her iki dava türü de sulh hukuk mahkemelerinde görülmeye başlanmıştır[760]

Kira bedelinin tespiti davası, kısa ve uzun süreli kira sözleşmelerinde uygulanmakta iken Yargıtay ve doktrinde kira bedelinin uyarlanması davasının yalnızca uzun süreli kira sözleşmelerinde uygulanacağı görüşü yaygın bir şekilde benimsenmiştir[761]. Ancak isabetli bir şekilde YHGK'nun 30.10.2002 tarihli ilamında *"...yasalarımız uyarlama davalarının koşullu olarak açılacağına dair bir sınırlama bulunmadığından, bir yıllık kısa süreli kira sözleşmesine dayanılarak uyarlama davası açılabileceğini kabulü gerekir*[762]." şeklindeki ifadeleriyle bu görüşünden dönmüştür.

Davaların hukuki niteliği konusunda da farklılık vardır. Buna göre kira bedelinin belirlenmesi davası, tespit davası niteliğindedir[763]. Kira bedelinin uyarlanması davası ise bu hakkın hâkimden istenmesini zorunlu gören görüşe göre inşai nitelikte iken uyarlama hakkının hâkimden istenmesini zorunlu görmeyen görüşe göre ise yenilik

---

[759] Nihat Yavuz, *Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku*, 7. Baskı, (Ankara: Adalet Yayınevi, 2019), s. 57; K. Berk Kapancı, "Bir Yıldan Uzun Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Türk Lirası Üzerinden Belirlenmesinde TBK M. 344 F.1 C. Son'un Yorumlanması", *İÜHFD,* C.6, S. 4, (Temmuz 2015), 809-834, s. 817.

[760] Baysal, s. 444; Görmez, s. 229.

[761] Burcuoğlu, Hukukta Beklenmeyen Hal, s. 3,4; Baysal, s. 444; Görmez, s. 229. Yargıtya 13 HD, T. 24.02.1997, E. 1997/ 828, K. 1997/1209. (Legalbank, E.T. 27.08.2024).

[762] YHGK, T. 30.10.2002 E. 2002/13-852, K. 2002/864 ilamında; "Dava, kira parasının günün ekonomik koşulları altında çekilmez hal alması ve böylece işlem temelinin çökmesi olgusuna dayalı, kira parasının uyarlanması isteğine ilişkindir. Yerel Mahkeme ile yüksek özel daire arasındaki uyuşmazlık bir yıl gibi kısa süreli kira sözleşmesinde de kira bedelinin olağanüstü durumlar nedeniyle uyarlanmasının olanaklı olup olmadığı noktasında toplanmaktadır. Yüksek özel daire, "davacı kiracı bir yılın sonunda kira tespit davası açabileceğine göre kısa süreli sözleşmeye dayanarak, ayrıca kira bedelinin olağanüstü durumlar nedeniyle talep edemez" görüşündedir. (…). Yasalarımızda uyarlama davalarının koşullu olarak açılacağına dair bir sınırlama bulunmadığından, bir yıllık kısa süreli kira sözleşmesine dayanılarak uyarlama davasının açılabileceğinin kabulü gerekir." Karar metni için bkz. Baysal, s. 444 dipnot.

[763] Görmez, s. 230.

doğuran hak olması nedeniyle hâkimin vereceği hükmün tespit hükmü niteliğinde olduğudur[764].

Kira bedelinin belirlenmesi davasında hâkim, kira bedelinin tespitine karar verebilir. Buna karşılık, kira sözleşmesinin uyarlanması davasında hâkim yalnızca uyarlama kararı verebilir; uyarlama talep eden taraf aynı zamanda sözleşmenin feshini talep ederse, hâkim sözleşmenin feshine de karar verebilir.

Bir diğer farklılık ise işyeri kiralarında uygulanacak hüküm konusundadır. TBK m. 344 işyeri kiralarında 1/07/2012 tarihinden itibaren 8 yıl boyunca bu hüküm uygulanmazken o süreçte de TBK m. 138 gereği kira bedelinin uyarlanması konusunda herhangi bir sınırlama olmadığı için uygulanabilmiştir. Bu farklılık da 01.07.2020 tarihi ile son bulmuştur. Bu farklılıklar bir tablo ile aşağıdaki gibi gösterilebilir:

**Tablo 4.1. Kira Bedel Tespiti Davası ile Kira Bedel Uyarlama Davası Arasındaki Farklılıklar**

| | Kira Bedel Tespiti Davası | Kira Bedel Uyarlama Davası |
|---|---|---|
| Talep Edilen Zaman | Bir sonraki dönem için talep edilebilir. | İçinde bulunduğu dönem için de talep edebilir. |
| Uygulama Alanı | Yalnızca konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde | Bütün kira sözleşmelerinde |
| Görevli Mahkeme | Sulh Hukuk Mahkemesi | HMK yürürlüğünden önce bedele göre Sulh veya Asliye Hukuk iken günümüzde Sulh Hukuk Mahkemeleri |
| Sözleşmenin Süresi Bakımından | Kısa ve uzun süreli kira sözleşmeleri için | Yargıtay ve doktrinde eskiden yalnızca uzun süreli kira sözleşmeleri için uygulanacağı görüşü varken yakın tarihli YHGK kararında kısa süreli kira sözleşmeleri için de uygulama alanı bulmuştur. |
| Dava Açılma Zamanı | TBK m. 345'te belirtilen sürelere uyularak | Süre öngörülmemiş ancak makul sürede açılması dürüstlük kuralına uygun olacaktır. |

[764] Görmez, s. 230.

**Tablo 4.1. (devamı)**

| | | |
|---|---|---|
| Hukuki Niteliği | Tespit niteliğinde | Uyarlama hakkının mahkeme önünde kullanılması gerektiği görüşe göre tespit niteliğinde,<br>uyarlama hakkının mahkeme önünde kullanılmasını şart olarak görmeyen görüşe göre inşai niteliktedir. |
| Sonuç | Kira Bedelinin Belirlenmesi | Kira bedelinin uyarlanması veya talep var ise kira bedelinin uyarlanması da mümkün değil ise kira sözleşmesinin feshi |
| Tacirler Açısından | 1/07/2012 tarihinden itibaren 8 yıl boyunca TBK m. 344 uygulanamamıştır | Herhangi bir uygulanmamaya ilişkin düzenleme olmamıştır. |

Tablodaki karşılaştırma, kira bedelinin tespiti ile uyarlanması davaları arasındaki farkları ortaya koymaktadır. Daha önce önerildiği gibi, TBK m. 344'e TBK m. 138'e atıf yapan bir fıkra eklenmesi veya yeni bir maddenin ihdası, kira bedelindeki olağan ekonomik dalgalanmalar ile olağanüstü hâller arasındaki hukuki boşluğu gidermeye yardımcı olaccaktır.

# BÖLÜM V

# KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNDE UYARLAMA DAVASININ USULÎ VE MADDİ HUKUK BOYUTLARI

## 5.1. Genel Olarak

Türk Borçlar Kanunu m. 138'de *"...borçlu, hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme, bu mümkün olmadığı takdirde ise sözleşmeden dönme hakkına sahiptir. Sürekli edimli sözleşmelerde borçlu, kural olarak dönme hakkının yerine fesih hakkını kullanır."* şeklinde bir düzenlemeye yer verilmiş olup bu hükümle birlikte uyarlama davalarında uygulanacak usul kanun koyucu tarafından belirlenmiştir.

Bu düzenleme uyarınca, kanunda öngörülen koşulların gerçekleşmesi hâlinde taraflardan biri, hâkimden sözleşmenin değişen şartlara uygun biçimde yeniden düzenlenmesini talep edebilir. Ancak uyarlamanın mümkün olmaması durumunda, uyarlama talep eden tarafın sözleşmeden dönme hakkına sahip olduğu açıkça kanun metninde ifade edilmiştir. Özellikle sürekli edimli sözleşmelerde, dönme hakkı yerine fesih hakkının kullanılabileceği hususu da kanun koyucu tarafından net bir şekilde düzenlenmiştir.

Öğretide, bu kanun maddesinin asıl amacının, sözleşmenin geçerliliğinin korunabilmesi ve taraflara uyarlama talep etme hakkı tanınması olduğu belirtilmektedir[765]. Ancak sözleşmenin her halükârda ayakta tutulamaması durumunda, sözleşmenin sona erdirilmesi için dönme ve fesih hakkının kullanılabileceği hüküm altına alınmıştır. Bunun yanı sıra taraflar, diledikleri takdirde

[765] İnceoğlu, s. 173,174; Ayrıca bkz. İzzettin Özkan Öztürk, "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi," (Yüksek lisans tezi, İstanbul Kültür Üniversitesi, 2019), s. 122.

sözleşmenin uyarlanmasına ve feshedilmesine yönelik talepleri birlikte içeren terditli bir dava açma hakkına da sahiptirler[766].

Genel olarak TBK m. 138 kapsamında öngörülen bu düzenleme, özellikle kira sözleşmeleri bakımından ayrı bir önem taşımaktadır. Zira kira sözleşmelerinde taraflara tanınan *"uyarlama, bu mümkün değilse fesih"* hakkı kendiliğinden sonuç doğuran bir mekanizma değildir; mutlaka yargısal sürecin işletilmesini gerektirir. Bu nedenle kira sözleşmelerinin değişen koşullara uyarlanması, kaçınılmaz olarak medeni yargılama usulü çerçevesinde değerlendirilmesi gerekmetedir. Böyle bir yaklaşım, hem konunun kapsamlı biçimde ele alınmasına hem de meselenin daha sistematik ve anlaşılır şekilde kavranmasına katkı sağlamaktadır.

## 5.2. Kira Sözleşmelerinin Uyarlanmasında Alternatif Uyuşmazlık Yolları

### 5.2.1. Kira Sözleşmelerinin Uyarlanmasında Arabuluculuk

Arabuluculuk, 6235 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu (HUAK) m. 2/b'de tanımlanmıştır. Bu tanıma göre;

> 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 hâlinde çözüm önerisi de getirebilen, uzmanlık eğitimi almış olan tarafsız ve bağımsız bir üçüncü kişinin katılımıyla ve ihtiyarî olarak yürütülen uyuşmazlık çözüm yöntemini[767],

ifade etmektedir. Tanımdan da anlaşılacağı üzere *"müzakere"* ve "*iletişim"* kavramları arabuluculuğun özünü teşkil ettiği söylenebilir[768]. Bu çerçevede arabuluculuk, tarafların kendi başlarına kuramadıkları sağlıklı iletişim ve müzakere ortamının, tarafsız bir üçüncü kişi olan arabulucunun katkısıyla sağlanmasını hedefleyen bir hukuki mekanizma olarak nitelendirilebilir. Arabulucu olarak adlandırılan ve bağlayıcı karar verme yetkisine sahip olmayan bu kişi; taraflar arasında çözüm ortamı yaratmak, öneriler geliştirmek ya da tarafların kendi çözüm yollarını bulmalarına yardımcı olmak

[766] Aydemir, s. 283; Öztürk, s. 122.
[767] 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu**,** (RGT: 22.06.2012, Sayı 28331), m. 2/b.
[768] Murat Atalı, İbrahim Ermenek ve Ersin Erdoğan, *Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2018), s. 764.

gibi işlevleri yerine getiren uzman bir aktördür[769]. Dolayısıyla kanunumuzda arabuluculuk esas olarak kolaylaştırıcı model üzerinden yürütülür[770].

Türk hukukunda alternatif uyuşmazlık çözüm yolları arasında yer alan arabuluculuk, son yıllarda kira ilişkilerinden doğan uyuşmazlıkların çözümünde de önemli bir işlev kazanmıştır. Özellikle konut ve çatılı işyeri kiralarında kira bedelinin uyarlanması talepleri; ekonomik dalgalanmalar ve öngörülemeyen olağanüstü durumlar sebebiyle giderek artmıştır. Bu nedenle, söz konusu uyuşmazlıkların mahkemelerin iş yükünü hafifletmesi ve taraflar açısından daha hızlı ve etkin bir şekilde çözümlenmesini sağlamak amacıyla, arabuluculuk süreci kanun koyucu tarafından dava şartı olarak düzenlenmiştir.

7445 sayılı İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un[771] 37. maddesi ile 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'na (HUAK) m. 18/B eklenmiş ve birinci fıkranın (a) bendinde, kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda dava açılmadan önce arabuluculuğa başvurulmasının dava şartı olarak öngörüldüğü belirtilmiştir. 01.09.2023 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren düzenleme ile, taşınır ve taşınmaz kiraları ile konut ve işyeri kiralarına ilişkin uyuşmazlıklarda, yalnızca ilamsız icra yoluyla tahliyeye dair hükümler istisna tutulmak suretiyle, arabulucuya başvuru zorunluluğu getirilmiştir[772]. Dolayısıyla kira bedelinin uyarlanmasına ilişkin davalarda mahkemeye başvurulmadan önce arabuluculuk yolunun tüketilmesi bir dava şartı olarak öngörülmüştür (HMK m. 114/2). Bu tür uyarlama talepleri, yalnızca TBK m. 138'de öngörülen şartların gerçekleşmesi hâlinde mümkün olmaktadır[773].

Benzer şekilde, tacirler açısından da 01.01.2019 tarihinden itibaren, 6102 sayılı TTK m. 5/A gereğince ticari davalarda konusu bir miktar paranın ödenmesi olan alacak ve

---

[769] Hakan Pekcanitez, Oğuz Atalay ve Muhammet Özekes, *Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı*, 7. Bası (İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2019), 616.
[770] Seda Özmumcu, *Arabuluculuk Modelleri*, (On İki Levha Yayıncılık, 2021), s. 36.
[771] 7445 sayılı İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun. (RGT: 05.04.2023, Sayı: 32154).
[772] Murat Aydoğdu, "Kira Parasında Artışı %25 İle Sınırlayan Düzenlemeler Konusunda Uygulamada Karşılaşılan Sorunlar Hakkındaki Değerlendirmeler," *İzmir Barosu Dergisi*, no. 3 (2023): s. 136.
[773] Aydoğdu/Kahveci, s. 585; Gümüş, Kira, s. 82, 83; Aytekin Çelik ve Hakkı Mert Doğu, "Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk ve Ticari Dava Şartı Arabuluculuk Üzerindeki Etkileri" *SÜHFD,* C. 32, S. 2, 2024, 811-860, s. 816.

tazminat talepleri için dava açılmadan önce zorunlu arabuluculuğa başvurulması gerektiği düzenlenmiştir. Ticari uyuşmazlıklarda dava şartı arabuluculuğun uygulanabilmesi için öncelikle söz konusu uyuşmazlığın ticari dava niteliği taşıyıp taşımadığı belirlenmelidir. Ticari davaların kapsamı esas itibarıyla TTK m. 4'te düzenlenmiştir[774]. Bu nedenle, bir uyuşmazlığın ticari dava sayılıp sayılmayacağı hususunda öncelikle bu hüküm çerçevesinde değerlendirme yapılmalıdır. Bununla birlikte, yalnızca TTK değil, bazı özel kanunlarda da ticari dava konusuna ilişkin hükümler yer almakta olup ilgili uyuşmazlığın niteliği belirlenirken bu düzenlemeler de dikkate alınmalıdır. Ancak 01.09.2023 tarihinde yürürlüğe giren HUAK m. 18/B/1-a hükmü sonrasında, konusu para olan ve kira ilişkilerinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda uygulama alanı bulan iki ayrı dava şartı arabuluculuk rejiminden bahsetmek mümkündür. Bunlardan ilki, tacirler bakımından gündeme gelmektedir. Uygulamada, TTK m. 5/A hükmü geniş yorumlanmakta ve ticari kira sözleşmelerinde dava açılmadan önce arabuluculuğa başvurulması, davanın reddi riskini bertaraf etmek amacıyla zorunlu görülmektedir[775]. İkinci düzenleme ise, HUAK m. 18/B/1-a'da yer almakta olup, ticari veya tüketici davası ayrımı gözetilmeksizin tüm kira uyuşmazlıklarını dava şartı arabuluculuk kapsamına dahil etmektedir[776]. Bu noktada, TTK m. 5/A çerçevesinde kira sözleşmesinin dava şartı arabuluculuğa tabi olabilmesi için, sözleşmenin her iki tarafının ticari işletmesini ilgilendirmesi gerekmektedir. Buna karşılık, HUAK m. 18/B/1-a hükmü daha geniş bir düzenleme getirerek, kira sözleşmesinin taraflarının tacir olup olmadığına bakılmaksızın tüm kira uyuşmazlıklarında dava şartı olarak arabuluculuk sürecini zorunlu kılmaktadır. Bu nedenle arabuluculuk başvurusunun, ticari nitelikte değil, doğrudan kira ilişkisinden kaynaklanan bir uyuşmazlık kapsamında yapılması gerekmektedir[777].

Netice itibariyle, ilgili kanun maddeleri incelendiğinde, kira sözleşmelerinden kaynaklanan uyuşmazlıkların arabuluculuğa tabi tutulması açısından kanun

[774] Mevzuat hükümleri ışığında ticari davalar, genel olarak üç kategori altında incelenmektedir. İlk olarak, kanunda açıkça ticari dava olarak tanımlanan uyuşmazlıklar**,** "mutlak ticari davalar" olarak kabul edilmektedir. İkinci olarak, uyuşmazlığın taraflarının her ikisinin de ticari işletmesini ilgilendirmesi halinde, söz konusu dava nispi ticari dava niteliği kazanmaktadır. Son olarak, havale, saklama sözleşmeleri ile fikir ve sanat eserlerine ilişkin haklardan doğan davalar, yalnızca bir tarafın ticari işletmesini ilgilendirse dahi ticari dava sayılmakta ve bu tür davalar öğretide yarı nispi ticari dava olarak adlandırılmaktadır (TTK m. 4/1).
[775] Kara Kılıçarslan, s. 571.
[776] Çelik/Doğu, s. 848; Kara Kılıçarslan, s. 571.
[777] Süleyman Burak Gündoğdu, "Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk Uygulaması Üzerine Bazı Düşünceler," *Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 6, no. 2 (2023): s. 853.

koyucunun dava türleri arasında herhangi bir ayrım yapmadığı görülmektedir. Başka bir deyişle, kira sözleşmelerinden doğan uyuşmazlıklar, dava şartı olarak arabuluculuk sürecine tâbidir[778]. Bu sebeple, kurulmuş bir kira sözleşmesine ilişkin olarak doğrudan uyarlama talebiyle dava açılması halinde, söz konusu mahkeme görevli ve yetkili olsa dahi, talebi dava şartı noksanlığı nedeniyle usulden reddetmek durumunda kalacaktır[779]. Zira, uyuşmazlık bakımından öncelikle arabuluculuğun işletilmesi zorunludur. Arabuluculuk görüşmeleri sonucunda taraflar anlaşmaya varırsa, artık bir uyuşmazlık söz konusu olmayacağından, tarafların kira sözleşmesini değişen koşullara uyarlamak amacıyla dava açmasına gerek kalmayacaktır. Öte yandan, arabuluculuk sürecine rağmen taraflar uyuşmazlığı çözüme kavuşturamazsa, uyarlama talep eden taraf bu talebiyle dava açabilir ve görevli mahkeme, sözleşmeden kaynaklanan uyuşmazlığı çözümleyerek karara bağlar.

#### 5.2.1.1. TBK m. 138 Uyuşmazlıklarında Zorunlu Arabuluculuğun Etkinliği İçin Değerlendirici Model Önerisi

Türk hukuk sisteminde kira sözleşmelerinden kaynaklanan uyuşmazlıklar bakımından zorunlu arabuluculuk, mahkemelerin iş yükünü azaltma ve taraflar arasında dostane çözüm yollarını teşvik etme amacıyla düzenlenmiştir. Ancak uygulamada tercih edilen model, çoğunlukla tarafların hukuki pozisyonlarının tespiti ve mevcut taleplerinin masaya yatırılmasıyla sınırlı kalmakta; tarafların uzun vadeli menfaatlerini ve ilişkilerinin devamını gözeten bir çözüm üretmekte yetersiz olmaktadır.

6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu m. 2/b'ye göre Türk hukukunda esasen kolaylaştırıcı arabuluculuk modeli benimsenmiştir[780]. Bu modelde[781] arabulucu, uyuşmazlığı çözme görevini üstlenmez; tarafların iletişimini

[778] Ersin Erdoğan, *Medeni Usul Hukuku Açısından Uyarlama Davası* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2023), s. 68.
[779] L. Şanal Görgün, Levent Börü, Barış Toraman ve Mehmet Kodakoğlu, *Medeni Usul Hukuku*, 6. Bası (Ankara: Yetkin Yayınları, 2017), s. 265.
[780] Özmumcu, s. 36.
[781] Ellen A. Waldman, "The Evaluative-Facilitative Debate in Mediation: Applying the Lens of Therapeutic Jurisprudence," *Marquette Law Review* 82 (1998): 155-170, s. 164; Nadja Alexander, "The Mediation Metamodel: Understanding Practice," *Conflict Resolution Quarterly* 26, no. 1 (2008): 97-123, s. 111. (Aktaran: Özmumcu, s. 11). "Kolaylaştırıcı arabuluculuk, tarafların uyuşmazlığın çözümünde ortak menfaatlerinin bulunması üzerine yapılandırılmış bir arabuluculuk türüdür ve bizzat taraf katılımı önemlidir. Arabulucu genellikle, tarafların uyuşmazlığın temelindeki pozisyonlarını ve çözümündeki ihtiyaç ve menfaatlerini bulmaya odaklanır, onlara çözüm konusundaki seçenekleri

kolaylaştırır, sürecin yapıcı biçimde ilerlemesine aracılık eder ve çözümün taraflarca bulunmasını sağlar. Dolayısıyla arabulucunun, hukuki tavsiye vermesi veya doğrudan çözüm önermesi mümkün değildir.

7036 sayılı Kanun ile 6325 sayılı HUAK m. 2/b'de yapılan değişiklik, Türk hukukunda arabulucunun rolünü önemli ölçüde genişletmiştir. Önceden yalnızca tarafların müzakerelerini kolaylaştıran pasif bir konumda olan arabulucu, artık tarafların çözüm üretemediği hallerde kendi çözüm önerisini de sunabilecektir. Böylelikle kolaylaştırıcı model korunmuş, ancak tıkanıklık yaşandığında değerlendirici modele[782] geçişe imkân tanınmıştır. Yönetmelikte de arabulucunun hukuki tavsiyede bulunamayacağı, fakat menfaat temelli çözüm önerileri getirebileceği hüküm altına alınarak bu yaklaşım pekiştirilmiştir[783].

Değerlendirici arabuluculuk, tarafların uyuşmazlığın çözümünde hukukî ve teknik bilgiye dayalı bir değerlendirme beklentisiyle başvurdukları bir yöntemdir[784]. Bu

---

değerlendirmelerinde yardımcı olur. Arabulucu, kendisi çözüm üretip bu çözümü onlara empoze etmez. Bu nedenle süreç, taraflar arasındaki iletişimi geliştirici ve aydınlatıcı bir yol izlemelidir. Kolaylaştırıcı arabuluculukta anlaşma, bilgiye ve tarafların birbirini anlamasına dayanır. Arabulucu, kural olarak hukuki değerlendirme yapmaz, taraflara tavsiyelerde bulunmaz, hukuki bilgiler sunmaz; tarafların tartışmalarına mümkün olduğunca az müdahale eder ve daha çok bunlara yön verir." Ali Yeşilırmak, "Arabuluculuk Nedir?" *Temel Arabuluculuk Eğitim Kitabı*, (İstanbul; Arcs Matbaacılık, 2021), s. 36.

[782] Değerlendirici arabulucu, sürece taraflara çeşitli tavsiyeler sunarak ve somut uyuşmazlığı değerlendirerek katılmaktadır. Bu yaklaşımda arabulucu, olası bir dava açılması halinde hâkim veya mahkemenin verebileceği karar hakkında kendi öngörülerini paylaşmakta ve böylece taraflara yol göstermektedir. Ayrıca, tarafların iddialarındaki zayıf noktaları ortaya koymak, muhtemel dava masrafları hakkında bilgi vermek ve bu hususlarda tarafların tutumlarını etkilemek de değerlendirici arabulucunun işlevleri arasında yer almaktadır. (Murray S. Levin, "The Propriety of Evaluative Mediation: Concern about the Nature and Quality of an Evaluative Opinion," *Ohio State Journal of Dispute Resolution* 16 (2001): 267-296, s. 269; Chris Guthrie, "The Lawyer's Philosophical Map and the Disputant's Perceptual Map: Impediments to Facilitative Mediation and Lawyering," *Harvard Negotiation Law Review* 6 (2001): 146-188, s. 146 vd. (Aktaran; Özmumcu, s. 11 vd.)

[783] HUAKY. md.17/6 hükmü gereğince, "Arabulucu, arabuluculuk sürecini yürütürken tarafların temel çıkar ve gereksinimlerini ortaya koymaları ve bu doğrultuda menfaat temelli anlaşma sağlamaları için çaba gösterir. Arabulucu bu aşamada çözüm önerisinde bulunamaz. Ancak tarafların çözüm üretemediklerinin ortaya çıkması hâlinde arabulucu menfaat temelli bir çözüm önerisinde bulunabilir. Bununla beraber tarafları bir çözüm önerisi ya da öneriler dizisini kabule zorlayamaz. Ancak, taraflardan birinin uyuşmazlığın çözümü bağlamında sunmuş olduğu bir önerinin arabulucu tarafından, diğer tarafa iletilmesi ve onun bu konudaki beyanının alınması bu kapsamda değerlendirilemez." denilmektedir.

[784] "Değerlendirici arabulucu, tarafların uyuşmazlıktaki zayıf yönlerini belirtip bu konuda hâkim veya hakemin nasıl bir karar vereceğini tahmin etmek yoluyla tarafların uyuşmazlıklarını çözmelerine yardımcı olur. Değerlendirici arabulucu, taraflara muhtemel bir davanın sonucu hakkında tavsiyelerde bulunabilir, dosyanın zayıf ve güçlü yanlarından bahse debilir ve dosyanın içeriğini değerlendirerek, teknik ve hukuki bilgi sağlayabilir. Yöntem, taraflar arasındaki ilişkinin önemli olmadığı ve tarafların uyuşmazlık için hızlı bir çözüm elde etmek istedikleri hâllerde tercih edilmektedir. Bu tür arabuluculukta tarafların menfaat ve ihtiyaçlarından çok, hakları üzerine yoğunlaşılır. Amerika Birleşik Devletleri'nde hâkimin taraflarla yaptığı sulh konferansından esinlenmek yoluyla ortaya çıkan

modelde arabulucu, tarafların taleplerini yalnızca iletişim tekniğiyle değil, kendi bilgi ve tecrübesiyle de yönlendirir. Sürece çoğunlukla "*kazan/kaybet*" mantığı hâkimdir; kim, kime, ne ödeyecek veya belirli bir malvarlığını kim kullanacak gibi somut sorular ön plandadır. Arabulucu, olası bir mahkeme kararını öngörerek taraflara güçlü ve zayıf yönlerini gösterir, önerilerde bulunur ve hukukî/teknik bilgi aktarır[785].

Değerlendirici arabulucular, süreci daha çok somut sorunların çözümüne odaklanarak yürütürler. Bu model, esasen tarafların hakları temelinde şekillenir. Mahkemelerin uyuşmazlıkları tarafların hukuken tanınmış haklarına dayanarak çözdüğü dikkate alındığında, değerlendirici arabulucu da benzer biçimde olası bir yargı kararını öngörerek taraflara güçlü ve zayıf yönleri hakkında bilgi sunar[786].

Bu süreçte arabulucu yalnızca yönlendirici rol üstlenmekle kalmaz; aynı zamanda önerilerde bulunur, dosyanın içeriğini analiz eder ve gerektiğinde teknik ya da hukukî bilgi paylaşır. Bu nedenle, değerlendirici arabuluculukta çoğunlukla hukuk eğitimi almış veya uyuşmazlığın konusu hakkında uzmanlığa sahip kişiler tercih edilir. Modelin benimsenmesinin temel nedeni ise tarafların uyuşmazlığın esasına ilişkin olarak tarafsız ve yetkin bir üçüncü kişinin bilgisinden faydalanmak istemeleridir[787].

Türk Borçlar Kanunu'nun 138. maddesi çerçevesinde kira sözleşmelerinin uyarlanmasına ilişkin uyuşmazlıklar, son yıllarda ekonomik dalgalanmalar ve öngörülemeyen olağanüstü koşullar nedeniyle artış göstermiştir. Bu tür uyuşmazlıklar, hukuki ve ekonomik değerlendirme gerektirdiğinden, yalnızca kolaylaştırıcı arabuluculuk yöntemleri ile çözüme kavuşturulmaları çoğu zaman mümkün olmamaktadır. Oysa değerlendirici arabuluculuk, tarafların taleplerini hukuki bağlamda tartarak olası yargı sonuçlarını önceden görmelerini sağlamaktadır. Örneğin, pandemi döneminde kiracının işyerini fiilen kullanamaması veya yüksek enflasyon nedeniyle kira bedelinin aşırı ağırlaşması gibi durumlarda, arabulucunun Yargıtay

değerlendirici arabuluculuk, "formüle edici arabuluculuk" veya "çözüm bulucu arabuluculuk" isimleriyle de anılmaktadır." Yeşilırmak, "Arabuluculuk Nedir?", s. 37.

[785] Leonard L. Riskin, "Retiring and Replacing the Grid of Mediator Orientations," in *Mediation: The Roles of Advocate and Neutral*, ed. Dwight Golann and Jay Folberg (New York: Aspen Publishers, 2006), 116–119; Alexander, s. 108(Aktaran, Özmumcu, s. 11 vd); Yeşilırmak, s. 37.

[786] Stephan J. Ware, *Alternative Dispute Resolution* (St. Paul: West Group, 2001), s. 225; Kenneth M. Roberts, "Mediating the Evaluative-Facilitative Debate: Why Both Parties Are Wrong and a Proposal for Settlement," *Loyola University Chicago Law Journal* 39 (2007): s. 195.

[787] Roberts, s. 195.

kararlarına ve olası dava sonuçlarına atıf yaparak tarafları bilgilendirmesi, sürecin dava açılmadan anlaşma ile sonuçlanma ihtimalini artırmaktadır.

Zorunlu arabuluculuğun bu yöntemle işletilmesi, sistemin işlevselliğini güçlendirecektir. Değerlendirici arabuluculukta tarafların iddia ve talepleri hukuki açıdan tartıldığından, sürecin sonunda uzlaşma ihtimali yükselmekte; bu da hem tarafların menfaatine hizmet etmekte hem de mahkemelerin iş yükünü azaltmaktadır. TBK m. 138 kapsamında açılacak davaların önemli bir kısmı, bu yöntem sayesinde yargıya intikal etmeden çözülebilecektir[788].

Mevcut düzenlemeler incelendiğinde, Arabuluculuk Yönetmeliği'nde örtük biçimde değerlendirici arabuluculuğa imkân tanındığı görülmektedir. Nitekim Yönetmelik m. 17/6'da arabulucunun taraflara "*tarafların çözüm üretemediklerinin ortaya çıkması hâlinde arabulucu menfaat temelli bir çözüm önerisinde"* bulunabileceği düzenlenmiştir. Bu hüküm, kolaylaştırıcı arabuluculuk modelin sınırlarını aşarak hukuki değerlendirmeye dayalı yönlendirmelere zemin hazırlamaktadır. Ancak bunun açıkça düzenlenmemiş olması, arabulucular arasında uygulama birliğini zedelemekte ve belirsizlik yaratmaktadır. Dolayısıyla, yönetmelikte yapılacak açık bir düzenleme ile değerlendirici arabuluculuk modelinin özellikle TBK m. 138 kapsamında kira uyarlama uyuşmazlıklarında benimsenmesi hem tarafların süreçten beklentilerini karşılayacak hem de zorunlu arabuluculuğun verimliliğini artıracaktır.

### 5.2.2. Kira Sözleşmelerinin Uyarlanmasında Tahkim

Tahkim, tarafların iradeleri doğrultusunda şekillenen hukuki ilişkilerden doğan uyuşmazlıkların, genel yargı mercileri yerine hakem veya hakem heyetleri aracılığıyla kesin ve bağlayıcı biçimde çözülmesini sağlayan alternatif bir uyuşmazlık çözüm

[788] Zorunlu arabuluculuk ve özellikle değerlendirici modele dayalı uzlaştırma mekanizmalarının etkinliği, büyük ölçüde tarafların uzlaşma kültürüne, arabulucunun rolüne ilişkin algıya ve yargısal sistemin bu süreci destekleyici niteliklerine bağlıdır. Karşılaştırmalı hukukta, örneğin İsviçre hukukunda bazı uyuşmazlık türleri bakımından dava şartı olarak öngörülen uzlaştırma modellerinin uygulandığı görülmekteyse de, söz konusu sistemlerin taraf iradesi, hâkim yaklaşımı ve kurumsal altyapı bakımından Türk hukukundan farklı bir sosyo-hukuksal zemine dayandığı ifade edilmektedir. Bu nedenle, zorunlu uzlaştırmanın Türk hukukunda aynı etkiyi doğurması güç olacaktır. Bkz. Efe Dırenis**,** "İsviçre Medenî Usûl Hukukundaki Zorunlu Uzlaştırma Kurumuna Genel Bir Bakış," *Türk-Alman Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* (TAÜHFD) 3**,** s. 2 (2021): 51–74.

mekanizması olarak tanımlanabilir[789]. Tahkime elverişlilik, yalnızca tarafların serbest iradelerine tabi uyuşmazlıkların tahkim yoluyla çözülebileceğini ifade eden bir sınırlama kriterini ortaya koyar[790]. Modern hukuk sistemlerinin çoğunda olduğu gibi hukukumuzda da genel olarak tahkim sözleşmesi yapılmasına izin verilmektedir. Bununla birlikte, *"tahkime elverişlilik"* kenar başlıklı HMK m. 408'den de anlaşılacağı üzere özellikle taşınmazlar üzerindeki ayni haklara ilişkin uyuşmazlıklar ve tarafların iradelerine bırakılmamış hukuki işlemlerden doğan uyuşmazlıkların tahkime konu edilemeyeceği kabul edilmektedir[791].

Mevzuatımızda, kira uyuşmazlıklarının tahkime elverişliliğine ilişkin açık bir düzenleme bulunmamaktadır. Doktrinde ise bu konuda farklı görüşler ileri sürülmüştür. Bir görüşe göre, konut ve çatılı işyeri kiralarından doğan uyuşmazlıklar, kiracının korunması amacıyla getirilen üstün menfaat ilkesi doğrultusunda tahkime konu edilemez[792]. Öte yandan, bazı yazarlar Alman hukukundaki yaklaşımı örnek göstererek, konut kiralarında tahkim anlaşmasına izin verilmemesinin doğru olduğunu, ancak işyeri kiralarında bu tür bir sınırlamaya gerek bulunmadığını ileri sürmektedir[793].

Başka bir görüş ise, özellikle kiracının korunmasına ilişkin düzenlemelerin kamu düzenine ilişkin nitelikte olması sebebiyle kira uyuşmazlıklarının tahkime elverişli olmadığını kabul etmenin doğru olmadığını savunmaktadır[794]. Bu yaklaşım, kira uyuşmazlıklarının tahkime konu edilmesinin önünde bir engel görmemekte; zira hakem kararlarının kamu düzenine aykırılığı durumunda iptal davası yoluyla yargısal denetimin mümkün olduğu vurgulanmaktadır.

---

[789] Hakan Pekcanıtez ve Ali Yeşilırmak, *Pekcanıtez Usul Medeni Usul Hukuku,* C. 3, 15. Baskı, (İstanbul, 2017), s. 2593; Ziya Akıncı, *Milletlerarası Tahkim*, 5. Baskı, (İstanbul, 2020), s. 5; Yeniocak, s. 146.

[790] Pekcanıtez/Yeşilırmak, s. 2631.

[791] Akıncı, s. 92; Pekcanıtez/Yeşilırmak, s. 2631.

[792] Pekcanıtez/Yeşilırmak, s. 2639, 2640. Ancak yazarlar ticari amaçlı taşınmaz kiralamalarına ilişkin uyuşmazlıkların tahkim yoluyla çözümlenebileceği de ifade etmişlerdir.

[793] Hatice Selin Purselim, "Milletlerarası Tahkim Kanunu Çerçevesinde Kira Sözleşmelerinin Tahkime Elverişliliği," *MÜHFHAD* 27, no. 1 (2021): s. 509; İbrahim Doğan Takavut, *Milletlerarası Ticari Tahkimde Doğrudan Uygulanan Kurallar*, (İstanbul, 2019), s. 94 vd.

[794] Tunahan Çetinel, "İç (Millî) Tahkime Elverişlilik Çerçevesinde Kira Sözleşmelerinden Doğan Uyuşmazlıklar," *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 26, no. 3 (Temmuz 2022): s. 449.

*Gümüş,* Yargıtay'ın eski tarihli bir kararında genel anlamda uyarlama davalarının tahkim yoluyla çözümlenebileceği yönünde bir eğilim göstermesine rağmen, yüksek mahkemenin özellikle kira sözleşmesinin uyarlanmasına ilişkin uyuşmazlıkların tahkime konu edilemeyeceği görüşünde olduğunu ileri sürmektedir[795]. Yazar, bu değerlendirmesini esasen Yargıtay'ın 2004 yılında vermiş olduğu ve kira tespit davalarının kamu düzeniyle bağlantısı nedeniyle tahkime elverişli olmadığına hükmeden karara[796] dayandırmaktadır[797].

Kanaatimizce, yalnızca bu karara dayanılarak kira sözleşmesinin uyarlanmasına yönelik davaların da tahkime kapalı olduğu sonucuna ulaşmak isabetli değildir. Zira Yargıtay'ın anılan kararın ardından verdiği bir başka kararında[798], konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin tahkime elverişliliği doğrudan tartışılmamış olmakla birlikte, yerel mahkemenin sözleşmede yer alan tahkim şartına ilişkin ilk itirazı dikkate almaksızın hüküm kurması nedeniyle ilk derece mahkemesinin kararını bozmuştur. Bu durumdan hareketle, Yargıtay'ın anılan kararında kira sözleşmesindeki tahkim şartını geçerli kabul ettiği sonucuna ulaşmak mümkündür[799]. Nitekim Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 28.03.2023 tarihli kararında[800], Dalaman Havalimanı'ndaki mağazaların işletme hakkına ilişkin kira sözleşmesinden doğan bir uyuşmazlık tahkim yoluyla çözümlenmiştir. Davacı taraf, COVID-19 pandemisini mücbir sebep olarak ileri sürerek garanti edilen minimum işletme ücretinin ödenmemesini, sonraki yıllara yönelik kira bedelinin indirilerek uyarlanması talebinde bulunmuştur. Hakem heyeti,

---

[795] Gümüş, Uyarlama, s. 609.

[796] Yargıtay 3 HD, T. 02.12.2004, E. 2004/13018, K. 2004/13409 ilamında; "Yargıtay'ın yerleşik uygulamalarına göre, kira bedelinin tesbiti davalarında tahkim yoluna başvurulamaz. Kira tesbiti 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 tesbit uyuşmazlıklarının çözümü hakkındaki tahkim şartı HUMK.nun 518. maddesi hükmü gereğince geçersiz olacağından dava konusu kira uyuşmazlığının hakem heyeti tarafından görülmesi doğru değildir." (Legalbank, E.T. 07.10.2025).

[797] Gümüş, Uyarlama, s. 609.

[798] Yargıtay 6 HD, T. 30.01.2013, E. 2012/9581, K. 2013/1334 ilamında; "…Gerek davacının dayandığı 01.08.2005 tarihli sözleşmenin 11. maddesinde, gerekse de davalının dayandığı 01.10.2005 başlangıç tarihli kira sözleşmesinin 7. maddesinde ihtilaf halinde Ticaret Odası'ndan ve Esnaf Odası'ndan 2'şer kişinin hakemliğine başvurulacağı kararlaştırılmıştır. Davalı tarafından yasal süresi içerisinde verilen cevap dilekçesinde, taraflar arasındaki ihtilaflarda hakeme başvurulacağı hususunu bildirerek itirazda bulunmuştur. Öncelikle kira sözleşmesindeki tahkime dair hüküm ve davalının bu yöndeki itirazının 1086 Sayılı HMUK'nun 516 vd. maddeleri ve 6100 Sayılı HMK'nun 412 vd. maddeleri çerçevesinde değerlendirilmesi gerekirken, davalının bu yöndeki ilk itirazları değerlendirilmeden davanın esası hakkında karar verilmesi doğru değildir." (Legalbank, E.T. 07.10.2025).

[799] Benzer yönde görüş için bkz. Yeniocak, s. 148; Erdoğan, E., s. 175.

[800] Yargıtay 3 HD, T. 28.03.2023, E. 2022/7771, K. 2023/825. (Uyap, E.T. 07.10.2025).

2020 ve 2021 yıllarına ilişkin talepleri kabul etmiş, ilerleyen dönemler için ise uyarlama talebini reddetmiştir. Kararın iptali istemiyle açılan davada İstanbul BAM 35. HD, uyuşmazlığın Türk hukukuna göre tahkime elverişli olduğunu ve hakem kararında iptal sebebi bulunmadığını belirterek davayı reddetmiş; Yargıtay da bu kararı onamıştır.

Söz konusu kararlar, özellikle ticari kira sözleşmelerinden doğan uyuşmazlıkların tahkim yoluyla çözülebileceğini ortaya koyması bakımından önemlidir. Kanaatimizce, konut ve çatılı işyeri kiralarında da tarafların iradelerine saygı gereği tahkim yoluna başvurulabilmelidir. Zira, hakem kararlarının iptali hâlinde yargısal denetim mekanizması sayesinde kiracının üstün menfaati zedelenmeyecektir.

### 5.2.3. Hakem-Bilirkişilik: Kira Sözleşmelerinde Uyarlama Davalarında Alternatif Bir Uyuşmazlık Çözüm Yöntemi

Kira sözleşmelerinde uyarlama davaları, çoğu zaman ekonomik dalgalanmalar ve piyasa koşullarındaki değişiklikler nedeniyle kira bedelinin yeniden belirlenmesi ihtiyacından kaynaklanmaktadır. Bu tür uyuşmazlıklar, teknik bilgi ve ekonomik analiz gerektiren konuları içermektedir. Aynı zamanda klasik yargılama yolları hem zaman hem de maliyet açısından taraflar için ağır bir yük oluşturmaktadır. Bu nedenle, mahkeme dışı veya mahkemeye paralel işleyen alternatif yöntemlerin geliştirilmesi önem kazanmaktadır. Hakem-bilirkişilik de bu bağlamda öne çıkan, teknik değerlendirmelerin uzman kişilerce yapılmasını sağlayarak uyuşmazlıkların daha hızlı ve etkin biçimde çözülmesine katkıda bulunabilecek bir mekanizmadır.

Adalet Bakanlığı tarafından hazırlanan *"Türkiye Hakem ve Bilirkişi Odaları Birliği Kanunu Taslağı"*nda, Birinci Bölüm'ün ikinci maddesinin beşinci fıkrasında hakem-bilirkişiye ilişkin tanıma göre; *"tarafların sözleşmenin ifası sürecinde ortaya çıkan ya da çıkması muhtemel teknik sorunların çözümünde görev almak üzere taraflarca seçilen kişi"* olarak düzenlenmiştir[801]. Hakem-bilirkişilik sözleşmesi ise tarafların üzerinde anlaşmaya vardıkları konunun miktar, değer, seviye veya yeterlilik gibi

[801] Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, *"Bilirkişi ve Hakem Odaları Birliği" "İstanbul'da Milletlerarası Tahkim Merkezi" Kurulması Hakkında Adalet Bakanlığı Tarafından Hazırlanan Kanun Taslakları* (Ankara: Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü Yayınları, 2001).

özelliklerinin, güvenilir, uzman ve tarafsız bir kişi tarafından belirlenmesini öngören; yapılan bu tespitin taraflar açısından bağlayıcı olacağını ve uyuşmazlığın yalnızca bu belirleme ile çözümleneceğini kabul ettikleri bir sözleşme türüdür[802]. Hakem-bilirkişiler, genellikle uyuşmazlığın miktar, kalite, yeterlilik ya da seviye gibi teknik boyutlarını değerlendirerek tespitlerde bulunurlar[803]. Hakem-bilirkişinin hazırladığı rapor ya da öneriler taraflarca kabul edildiğinde, uyuşmazlık mahkemeye başvurmaya gerek kalmadan çözümlenmiş olur[804]. Ancak tarafların bu çözümü benimsememesi hâlinde, sözleşmenin ifası aksayacak ve mesele, tahkim veya mahkeme önünde karara bağlanıncaya kadar devam edecektir.

Türk hukukunda hakem-bilirkişilik sözleşmeleri, genellikle delil sözleşmesi kapsamında ele alınmakta ve delil sınırlarını belirleyen bir tür münhasır delil sözleşmesi niteliği taşımaktadır (HMK m. 193)[805]. Ancak delil sözleşmeleri, taraflar arasındaki uyuşmazlığı doğrudan çözmekten ziyade yalnızca delil sınırlandırması yapar ve hâkimin delilleri serbestçe değerlendirme yetkisini ortadan kaldırmaz[806]. Bu açıdan delil sözleşmeleri, menfi bir etki ile yalnızca delil sınırını belirlerken[807]; hakem-bilirkişilik sözleşmeleri hem menfi (delil sınırlaması) hem de müspet (hakem-bilirkişi raporuna dayanarak hâkimin bağlılığı) etkiye sahiptir. Bu ikinci yönü, hakem-bilirkişiliği yalnızca bir delil sözleşmesinden öteye taşıyarak, alternatif uyuşmazlık çözüm yolları kapsamında değerlendirilmesini mümkün kılar[808].

Hakem-bilirkişilik, hukukî uyuşmazlıkların çözümünde alternatif bir yöntem olarak değerlendirilmektedir. Bu yöntem, tarafların uyuşmazlığın temelindeki vakıaları,

---

[802] Ali Yeşilırmak, "Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yolu Olarak Hakem-Bilirkişilik," Prof. Dr. Bilge Umar'a Armağan, *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 11, Özel Sayı (2009): 693-738, s. 694; Ali Yeşilırmak, *Türkiye'de Ticari Hayatın ve Yatırım Ortamının İyileştirilmesi İçin Uyuşmazlıkların Etkin Çözümünde Doğrudan Görüşme, Arabuluculuk, Hakem-Bilirkişilik ve Tahkim: Sorunlar ve Çözüm Önerileri* (İstanbul: XII Levha Yayıncılık, 2022), s. 24.

[803] Cemal Şanlı, *Uluslararası Ticari Akitlerin Hazırlanması ve Uyuşmazlıkların Çözüm Yolları* (İstanbul: Beta Yayınları, 2005), s. 386.

[804] Muharrem Balcı, *İhtilafların Çözüm Yolları ve Tahkim* (İstanbul: Danışman Yayınları, 1999), s. 30.

[805] Baki Kuru, *Hukuk Muhakemeleri Usûlü*, Cilt III, 6. Baskı (İstanbul: Demir-Demir Yayınevi, 2001), s. 2889; Baki Kuru ve Burak Aydın, *İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medenî Usûl Hukuku Ders Kitabı*, 8. Baskı (Ankara: Yetkin Yayınları, 2023), s. 335, 336.

[806] Ahmet Şensöz, *Medeni Usul Hukukunda Hakem Bilirkişilik,* (İstanbul: Onikilevha, 2025), s. 155.

[807] Peter Schlosser, *Einverständliches Parteihandeln im Zivilprozess* (Tübingen: 1968), s. 89; Udo Kornblum, *Probleme Der Schiedsrichterlichen Unabhängigkeit* (München: 1968), s. 100, 101.

[808] Yeşilırmak, Hakem-Bilirkişilik, s. 694; Yeşilırmak, Öneri, s. 26; Mustafa Serdar Özbek, *Alternatif Uyuşmazlık Çözümü*, 5. Baskı (Ankara: Yetkin Yayınları, 2022), s. 230; Mustafa Serdar Özbek, *Tahkim Hukuku*, Cilt I (Ankara: Yetkin Yayınları, 2022), s. 192-194.

uzman, tarafsız ve bağımsız bir hakem-bilirkişiye tespit ettirerek, bu tespitlerin bağlayıcı olmasını sağlar[809]. Böylece taraflar, kendi pozisyonlarına dair gerçekçi bir değerlendirme yapabilir ve gerekirse bazı taleplerinden vazgeçerek dostane bir çözüm yolu oluşturabilir[810]. Taraflar hakem-bilirkişiye dava açmadan başvurduklarında, hakem-bilirkişi raporu esas delil olarak kabul edilir ve mahkeme, raporda belirlenen vakıa üzerinden diğer delillere başvurmaksızın karar verebilir. Bu durum, hakem-bilirkişiliğin menfî etkisi olarak çekişmeli vakıanın ispatını sınırlar ve müspet etkisi olarak hâkimin rapora bağlı kalmasını sağlar. Ancak mahkeme, hakem-bilirkişinin raporunu kabul etmekle yükümlü olsa da hukuka aykırılık veya aşırı açık hata durumunda raporu doğrudan geçersiz kılabilir[811]. Yani bağlayıcılık mutlak değildir, sınırlı bir bağlayıcılık vardır.

Bu noktada mahkeme bilirkişisi ile hakem-bilirkişi arasındaki benzerlik ve farklılıklara değinmek bu iki alternatif çözüm yönteminin karıştırılmaması açısından önem arz etmektedir. Mahkeme bilirkişisi, yargılama sürecinde mahkemenin çözümünü teknik veya özel bilgi gerektiren konularda destekleyen, tarafsız ve bağımsız bir uzmandır (HMK m. 266)[812]. Benzer şekilde, hakem-bilirkişi de tarafların talebi üzerine teknik ve özel bilgi gerektiren vakıaları tespit eden bağımsız ve tarafsız bir uzman olarak görev yapar. Her iki sistemde de raporlar yalnızca vakıa ile sınırlıdır; hukukî konularda görüş bildirme yetkileri bulunmamaktadır.

Bununla birlikte, hakem-bilirkişi raporu taraflar ve mahkeme açısından bağlayıcıdır, oysa mahkeme bilirkişisi raporu yalnızca delil niteliği taşır ve hâkim tarafından serbestçe değerlendirilebilir (HMK m. 282)[813]. Hakem-bilirkişilik, taraflar arasındaki sözleşmeye dayanarak görev alır ve vakıa tespit yöntemini sözleşme kapsamında belirleyebilir. Sözleşmede hüküm yoksa, yöntemi serbestçe seçebilir ve HMK hükümlerine doğrudan bağlı değildir. Buna karşın, mahkeme bilirkişisi doğrudan

[809] Yeşilırmak, Arabuluculuk Nedir?, s. 38.
[810] Şensöz, s. 156.
[811] *Umar'a* göre, hakem-bilirkişi raporlarının hak ve adalet ilkelerine açıkça aykırı olması hâlinde iptale konu edilebileceğini savunan görüş, Hukuk Usûlü Muhakemeleri Kanunu döneminde gerekçelendirilmemiştir. Ancak Hukuk Muhakemeleri Kanunu döneminde, bu durumun gerekçesi olarak, Kanun'un 193. maddesinin ikinci fıkrasında öngörülen; ispat hakkının kullanımını imkânsız hâle getiren veya olağanüstü biçimde güçleştiren durumların esas alındığı belirtilmiştir. Bilge Umar, *Hukuk Muhakemeleri Kanunu Şerhi*, 2. Baskı (Ankara: Yetkin Yayınları, 2014), s. 392, 393.
[812] Süha Tanrıver, *Medenî Yargıda Bilirkişilik*, Yetkin Yayınları, Ankara 2016, s. 36;
[813] Yeşilırmak, Hakem-Bilirkişilik, s. 706; Tanrıver, s. 31; Yeşilırmak, Öneri, s. 34.

yargısal kamu hukuku ilişkisi çerçevesinde atanır ve HMK'nın bilirkişilikle ilgili hükümlerine (m. 266-281) uymak zorundadır[814]. Mahkeme bilirkişiliği, hâkimin başvuracağı bir delil niteliğinde olup kamu görevi olarak düzenlenmiş ve yemin etme, görevi kabul zorunluluğu, reddi gibi kurallara tabidir (HMK m. 270-272, 284). Hakem-bilirkişiler ise kamu görevlisi statüsünde olmayıp, görevi kabul etme veya reddetme konusunda serbesttir[815]; hukuki ve cezaî sorumlulukları yalnızca genel hukuka tabidir[816]. Bu bağlamda, hakem-bilirkişilik, dava öncesi veya dava sürecinde alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemlerinden biri olarak öne çıkmaktadır[817].

Hakem-bilirkişilik özellikle tarafların tacir olduğu kira sözleşme ilişkilerinde büyük önem taşır; taraflar, uyuşmazlığın merkezindeki ekonomik ve teknik verilerin tarafsız ve uzman kişilerce incelenmesini sağlayarak hızlı ve etkin bir çözüm elde edebilirler. Kiralanan mülkün değeri, piyasa koşulları ve kira bedeli belirlenmesinde uzman görüşünün önemi büyüktür; hakem-bilirkişilik, bu teknik ve ekonomik analizlerin güvenilir bir şekilde yapılmasını sağlayarak, taraflar arasında daha adil ve hızlı çözüm imkânı sunar.

Kira bedelinin uyarlanmasında hakem-bilirkişilik sistemi, özellikle tacir kiracılar açısından hızlı ve güvenilir bir çözüm mekanizması olarak öne çıkmaktadır. Bu bağlamda, tacirlerin başvurduğu hakem-bilirkişiliğe örnek olarak İstanbul Ticaret Odası Tahkim Merkezi (İTOTAM) gösterilebilir[818]. Örneğin, bir tacirin çatılı işyeri kiralaması durumunda, sözleşme süresi içerisinde ekonomik koşulların olağanüstü değişmesi sebebiyle kira bedelinin uyarlanması ihtiyacı ortaya çıkabilir. Bu durumda tarafların, klasik yargı yoluna gitmeksizin daha hızlı ve uzman temelli bir çözüm arayışına yönelmeleri mümkündür. Nitekim taraflar, kira sözleşmelerine koyacakları bir hakem-bilirkişilik şartı ile İTOTAM hakemliğini uyuşmazlığın çözüm mercii olarak belirleyebilirler[819]. Böylelikle, ileride ortaya çıkacak kira bedelinin

[814] Tanrıver, s. 30, 31; Yeşilırmak, Hakem-Bilirkişilik, s. 706; Yeşilırmak, Öneri, s. 35.
[815] Tanrıver, s. 31.
[816] Yeşilırmak, Hakem-Bilirkişilik, s. 706; Tanrıver, s. 31; Yeşilırmak, Öneri, s. 35
[817] Halûk Konuralp, "Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yolu ve Bilirkişilik", *Bilirkişilik Sempozyumu*, Samsun, TBB Ankara, 9-10 Kasım 2001, s. 508.
[818] İTOTAM resmî sitesinde Gayrimenkul Hizmetlerine ilişkin 21. Konu başlığı içerisinde gayrımenkül komite üyeleri de mevcuttur. Bkz. İTO | Gayrimenkul Hizmetleri.
[819] Yargıtay 11 HD, T. 20.09.2022, E. 2021/5960, K. 2022/6087 ilamında; "Hakem heyetince,"YDA ile DHMİ arasında imzalanan Dalaman Havalimanı Mevcut Dış hatlar Terminali ile İç hatlar terminali mütemmimlerinin İşletme hakkının devrine ilişkin imtiyaz sözleşmesi uyarınca, YDA 31/12/2040 tarihine kadar Dalaman Havalimanı'ni işletme hakkına haiz olduğu, davalı ile 28/05/2015 tarihinde

uyarlanmasına ilişkin talepler, mahkemeye taşınmaksızın İTOTAM bünyesindeki hakemler ve gerekli görülen hallerde bilirkişiler tarafından karara bağlanabilecektir. Bu yöntem, özellikle tacirler bakımından hem yargılamanın hızlandırılması hem de uzmanlık bilgisinden yararlanılarak daha isabetli bir çözüme ulaşılması açısından önemli avantajlar sunmaktadır. Sistem çerçevesinde, bilirkişiler kira bedelinin ekonomik ve teknik açıdan değerlemesini yaparken, hakem bu değerlendirmeyi hukuki bağlayıcılığı olan bir karara dönüştürür. Bu yöntem, taraflara yalnızca hızlı bir çözüm sağlamakla kalmaz, aynı zamanda teknik uzmanlık gerektiren kira bedeli uyarlamalarında adil ve objektif bir karar alınmasına imkân tanır. İTOTAM uygulaması, tacir kiracılar bakımından mahkeme süreçlerinin zaman alıcı ve maliyetli yapısına alternatif, etkin bir uyuşmazlık çözüm yöntemi olarak değerlendirilebilir.

Tarafların hakem-bilirkişiye başvurması, dava açılmadan önce ya da dava sürecinde gerçekleştirilebilir ve bu süreçte raporun menfi ve müspet etkisi ortaya çıkar: Hakem-bilirkişinin raporu, çekişmeli vakıa bakımından hâkimi bağlayıcıdır ve diğer delillerin serbestçe kullanılmasını sınırlayarak yargılamanın süresini kısaltır. Bu yönüyle, hakem-bilirkişilik, kira sözleşmelerinin uyarlanması davalarında, uyuşmazlıkların çözümünde etkili bir alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemi olarak öne çıkar.

---

işletme gereği kira sözleşmesini imzaladığı, işletme ve işlettirilme hakkını 31/12/2040 tarihine kadar Davalıya devrettiği, davalının garanti edilen minimum işletme ücreti ödemeyi taahhüt ettiği, davalının günlük cirosunun belirli bir yüzdesini 35 saat içerisinde işletme ücreti olarak YDA ya ödeyeceği, 2016 ve 2017 yılları için Unifree'nin ödediği işletme ücretlerinin yıllık toplamı, ilgili yıllar için garanti edilen yıllık minimum işletme ücreti miktarının altında kaldığı, anılan işletme yıllarına ilişkin fark tutarının davacıya ihtirazı kayıtla ödendiği, davalının sözleşmenin 17.6. maddesine dayanarak İTOTAM nezdinde tahkim yargılaması başlattığı, davalının fark tutarı olan toplam 6.539.919,47 Euro'nun iadesini talep ettiği, hakem heyetince hakkaniyete uygun bir uyarılama yapılması gerektiği kanısına varıldığı, hakem heyetinin istirdadı talep edilen fark ödemesini uyarlamaya yetkili olduğuna kabul edilerek talep konusu fark ödemesi tutarları üzerinde uyarlama yaparak hüküm kurulduğu, sonuç olarak davanın kısmen kabulüne, sözleşmenin 5.3. maddesi hükmü uyarınca yapılan uyarlama ile, davacının 2016 ve 2017 yıllarına ilişkin olarak davalıya yapması gereken fark ödemelerinin her birinde %25 oranında indirim yapılmasına," karar verilmiştir. Kararı hakem davasının davalı vekili HMK'nın 439. maddesi gereğince iptaline karar verilmesini talep ve dava etmiştir. İlk derece mahkemesi sıfatıyla bakılan davada mahkemece, davacı tarafça her ne kadar davalı Unifree Duty Free İşletmeciliği A.Ş.'nin tahkim davasında talebi olmayan bir konuda karar vererek yetkisi aştığı, hakem heyetinden uyarlama talebinde bulunulmadığı iddia olunmuş ise de, hakem heyetince verilen karar sözleşmenin 5.3 maddesi uyarınca iadesi gereken fark ödemesinin tespitine ilişkin olup, tahkime başvuran Unifree Duty Free İşletmeciliği A.Ş.'nin talebinin bir kısmı hüküm altına alındığına göre talebin aşılması söz konusu olmadığı, davaya konu hakem kararında belirlenen indirim tutarına ilişkin gerekçe bulunmakta olup, gerekçenin yerindeliği ise iptal davasında inceleme konusu yapılamayacağı, MTK'nın 15. maddesi uyarınca hakem kararının iptali için gösterilen sebeplerin yerinde olmadığı, tahkime elverişli olma durumuna ve kamu düzenine aykırılık da bulunmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir." (Uyap, E.T. 07.10.2025).

Hakem-bilirkişilik yöntemi, yalnızca taraflar arasındaki uyuşmazlığın çözümüne katkı sağlamakla kalmaz, aynı zamanda mahkeme yükünü azaltır ve yargılama sürecinin etkinliğini artırır. Kanunda hakem-bilirkişilikle ilgili özel bir düzenleme bulunmamakla birlikte, tarafların sözleşmelerinde bu yönteme açıkça yer vermesi veya tarafların ayrı bir anlaşma ile hakem-bilirkişilik sistemini benimsemesi, uygulamanın etkinliğini güçlendirecektir. Özellikle tacirler arasındaki kira sözleşmelerinde, sözleşmeye bu hükmün eklenmesi taraflar açısından hukuki öngörülebilirlik ve hızlı çözüm olanağı sağlayarak, mahkeme süreçlerinin zaman alıcı ve maliyetli yapısına etkin bir alternatif sunmaktadır. Bu açıdan, hakem-bilirkişilik kira sözleşmelerinde uyarlama davalarında daha yaygın ve sistematik bir şekilde uygulanması, Türk hukuk sistemine önemli katkılar sağlayacaktır.

Özetle kira sözleşmelerinde uyarlama davaları, yalnızca tacirler arasında değil, konut ve çatılı işyeri kiralarında da ekonomik ve piyasa koşullarındaki değişiklikler nedeniyle ortaya çıkabilmektedir. Bu tür uyuşmazlıklarda, kira bedelinin yeniden belirlenmesi çoğu zaman teknik ve ekonomik değerlendirme gerektirmektedir. Bu nedenle hakem-bilirkişilik, tarafların sözleşmelerinde öngördüğü ihtiyari bir mekanizma olarak uygulanmasının yanı sıra, mahkemeler tarafından da başvurulabilecek bir yöntem olarak işlev görmesi yararlı olabilir. Özellikle teknik uzmanlık gerektiren durumlarda mahkemenin, hakem-bilirkişiye başvurarak raporundan yararlanması, yargılama sürecinin hızlanmasına ve kararların daha objektif temellere dayanmasına katkı sağlayacaktır. Bu yaklaşım, tarafların rızasına dayalı ihtiyari kullanımı korurken, aynı zamanda mahkemelerin teknik değerlendirme ihtiyacını karşılayacak esnek bir çözüm mekanizması sunmaktadır. Dolayısıyla, hakem-bilirkişilik, yalnızca tacir kiracılar bakımından değil, genel kira sözleşmeleri açısından da alternatif ve tamamlayıcı bir uyuşmazlık çözüm yöntemi olarak değerlendirilebilir.

### 5.3. Kira Sözleşmesi Uyarlama Talebinin Kullanılması

Hukukumuzda sözleşmelerin değişen koşullara uyarlanması sürecinde, uyarlamanın hukuki dayanağının belirlenmesinde olduğu gibi uyarlama talebinin kimden isteneceği ve uyarlamanın hukuki niteliği konusunda da çeşitli doktrinsel görüş ayrılıkları

bulunmaktadır. Özellikle uyarlama talebinin mutlaka hâkimden istenmesi gerekip gerekmediği hususu öğretide tartışmalı bir konu olmuştur[820].

Doktrinde bizim de katıldığımız hâkim olan görüşe göre[821], uyarlama talebinin hâkimden istenmesi gerektiği savunulmaktadır. Bu görüşe göre, maddenin lafzında TBK m. 138'de yer alan *"hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme, bu mümkün olmadığı takdirde sözleşmeden dönme hakkına sahiptir"* ifadesiyle, kanun koyucu, sözleşmenin kurulmasından sonra meydana gelen olağanüstü değişiklikler sebebiyle uyarlama talebinin hâkimden istenmesi gerektiğini; buna karşılık, uyarlamanın mümkün olmaması hâlinde sözleşmeden dönme hakkının doğrudan kullanılabileceğini ifade etmektedir[822]. Öğretide ve uygulamada bu tür talepler genellikle *"uyarlama davası"* olarak adlandırılmaktadır[823].

Kiracının uyarlama talebini hâkime başvurarak yapması fesih talebi açısından önemlidir. Kiracının, olağanüstü bir olayın ortaya çıkması sebebiyle işlem temelinin çöktüğünü ve ifada aşırı güçlük yaşadığını derhal kiraya verene bildirmesi gerekir[824]. Bu bildirim, sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması talebini de içermelidir. Ancak somut olayın özellikleri dikkate alındığında uyarlamanın mümkün olmadığı hallerde, kiracı sözleşmeyi feshetme hakkına sahiptir[825]. Bununla birlikte, kiracının kiraya verene başvurup sözleşmenin değiştirilmesini talep etmesine rağmen, kiraya verenin bu talebi reddetmesi durumunda kiracının sözleşmeyi tek taraflı olarak kendi iradesiyle değiştirmesi mümkün değildir[826]. Sözleşmenin gerçekten uyarlanamaz olması halinde ise kiracı, kiraya verene yönelteceği tek taraflı bir irade beyanıyla kira sözleşmesini sona erdirebilir. Ne var ki bu noktada, TBK m. 138'de öngörülen şartların gerçekleşip

---

[820] İnceoğlu, s. 174; Oğuzman/Barlas, N. 951; Görmez, s. 174; Eren, Genel Hükümler, s. 547; Ural Çınar, s. 131; Aydın Başbuğ, *İş Sözleşmesinin Değişen Şartlara Uyarlanması* (İstanbul: Beta Yayınevi, 2007), s. 108; Burcuoğlu, Hukukta Beklenmeyen Hal, s. 14-15; Kaplan, Müdahale, s. 138; Gümüş, Kira, s. 86; Tile, s. 262, 263; Oğuzman/Öz, s. 213; Baysal, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 137; Baysal, Uyarlama, s. 435; Gürsoy, Clausula, s. 177; Resuloğlu, s. 118; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 964; Rona Serozan, *Sözleşmeden Dönme*, (İstanbul: Vedat Kitspçılık, 2007), s. 43 vd.; Vedat Buz, *Borçlunun Temerrüdünde Sözleşmeden Dönme,* (Ankara: Yetkin, 1998), s. 74; Ural Çınar, s. 131.

[821] İnceoğlu, s. 174; Oğuzman/Barlas, N. 951; Görmez, s. 174; Eren, Genel Hükümler, s. 547; Ural Çınar, s. 131; Başbuğ, s. 108; Burcuoğlu, Hukukta Beklenmeyen Hal, s. 14-15; Kaplan, Müdahale, s. 138; Gümüş, s. 86; Tile, s. 262, 263; Oğuzman/Öz, s. 213.

[822] Resuloğlu, s. 118; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 964; Serozan, Sözleşmeden Dönme, s. 43 vd.; Buz, Sözleşmeden Dönme, s. 74; Görmez, s. 174.

[823] Baysal, Uyarlama, s. 435.

[824] Arat, s. 174; Ural Çınar, s. 131.

[825] Baysal, Uyarlama, s. 435 vd.

[826] Ural Çınar, s. 132.

gerçekleşmediğinin kim tarafından ve nasıl değerlendirileceği önemli bir sorun olarak ortaya çıkmaktadır. Kiraya veren, ifa güçlüğü şartlarının oluşmadığını ileri sürerek feshi geçersiz sayabilir ve aynen ifa davası açabilir[827]. Böyle bir durumda kiracı, aşırı ifa güçlüğüne düştüğünü, sözleşmenin uyarlanmasının mümkün olmadığını ve TBK m. 138 kapsamında kendisine tanınan fesih hakkını kullandığını savunabilecektir. Ancak hâkim, TBK m. 138 koşullarının gerçekleşmediği sonucuna varırsa, kiracı ödemediği kira bedelleri bakımından temerrüde düşmüş kabul edilecek ve temerrüdün tüm hukuki sonuçlarına katlanmak zorunda kalacaktır[828]. Bu nedenle; kiracının sözleşmenin uyarlanması talebini, uyarlamanın mümkün olmaması hâlinde ise fesih talebini doğrudan hâkimin değerlendirmesine sunması, tek taraflı irade beyanıyla ortaya çıkabilecek hukuki belirsizliklerin ve sorumluluk risklerinin önüne geçecektir.

Bu tür hukuki sonuçların önüne geçmek için kiracının mahkeme aracılığı ile öncelikle uyarlama talebinde bulunması daha güvenli bir yaklaşım olacaktır[829]. Yani kiracı, kira sözleşmesindeki koşulların değiştirilmesini talep eder; hâkim, bu talebi değerlendirir ve koşulların uyarlanıp uyarlanamayacağına karar verir[830]. Eğer hâkim, sözleşmenin uyarlanmasının mümkün olduğunu kabul ederse kira sözleşmesi uyarlanan yeri durumu ile devam edebilir. Eğer uyarlama mümkün değilse o zaman fesih hakkını kullanmak kiracıya kalan son seçenek olur[831]. Ne var ki kiracı veya kiraya verenin taleplerini terditli şekilde ileri sürmemesi hâlinde, hâkimin yalnızca sözleşmenin uyarlanıp uyarlanamayacağı yönünden bir değerlendirme yapabileceği kabul edilmektedir[832].

Diğer bir görüş[833] ise TBK m. 138'de taraflara hem dönme hem de uyarlama hakkı tanındığına dikkat çekerek dönme hakkının yenilik doğuran bir hak olduğu göz önünde bulundurulduğunda uyarlamanın mutlaka hâkimden isteneceği anlamına gelmediğini ileri sürmektedir. Bu görüşe göre TBK m. 138 hükmü, taraflara iki temel sonuç imkânı

[827] Arat, s. 175, 176.
[828] Ural Çınar, s. 132; Arat, s. 176.
[829] İnceoğlu, s. 174; Oğuzman/ Barlas, N. 951; Görmez, s. 174; Eren, Genel Hükümler, s. 547; Başbuğ, *s.* 108; Burcuoğlu, Hukukta Beklenmeyen Hal, s. 14-15; Kaplan, Müdahale, s. 138; Gümüş, Kira, s. 86; Ural Çınar, s. 132; Tile, s. 262, 263.
[830] Ural Çınar, s. 133.
[831] Ural Çınar, s. 133.
[832] Aydemir, s. 243; Ural Çınar, s. 133.
[833] Baysal, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 137; Baysal, Uyarlama, s. 435; Gürsoy, Clausula, s. 177; Resuloğlu, s. 118; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 964; Serozan, s. 43 vd.; Buz, Sözleşmeden Dönme, s. 74.

sunmaktadır: sözleşmenin uyarlanması ve sözleşmeden dönme/fesih. Sözleşmeden dönme, yenilik doğuran haklardan biri olarak kabul edilmekte olup, bu hakkın kullanılabilmesi için mahkemeye başvurulması zorunlu değildir. Bu açıdan, TBK m. 138'ün lafzı, sözleşmenin uyarlanmasının hâkimden talep edilmesini gerektirirken, sözleşmeden dönme için böyle bir yükümlülüğün bulunmadığını göstermektedir. Sözleşmeden dönme, uyarlamaya kıyasla daha ağır bir sonuç doğurmaktadır. Zira doktrindeki bu görüşe göre, sözleşmeden dönme hakkı mahkeme önüne getirilmeden kullanılabilmesine rağmen, uyarlama talebinin mutlaka hâkimden istenmesi gerektiği yönündeki kabul çelişkili bulunmuştur[834]. Bu görüşü destekleyen bir diğer gerekçe ise TBK m. 480/2'nin gerekçesinde yer almaktadır[835]. Hükmün gerekçesinde, uyarlama hakkının dava yoluyla kullanılması zorunlu olmayan yenilik doğuran bir hak olduğu vurgulanmıştır. Dolayısıyla sözleşmenin uyarlanması da yenilik doğuran bir hak olarak kabul edilmekte ve hâkimden talep edilmesinin zorunlu olmadığı sonucuna varılmaktadır.

Kanaatimizce, TBK m. 138'de öngörülen düzenleme karşısında, aşırı ifa güçlüğüne düşen tarafın tek taraflı irade beyanı ile sözleşmede değişiklik yapması mümkün değildir[836]. Zira madde hükmü açıkça sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasının hâkimden talep edilmesini öngörmektedir. Kanun koyucu uyarlamanın şartları bakımından objektif ölçütler getirmemiştir; bu nedenle, aşırı ifa güçlüğü koşullarının gerçekleşip gerçekleşmediği çoğu zaman taraflar arasında uyuşmazlık konusu olabilmektedir. Bu sebeple, sözleşmenin uyarlanmasının mahkemeden talep edilmesi zorunluluk arz eder.

Ne var ki, hâkim, somut olayın koşullarını değerlendirerek uyarlamanın mümkün olmadığı sonucuna ulaşabilir. Böyle bir durumda, aşırı ifa güçlüğüne dayanarak sözleşmenin devamının kendisi için katlanılamaz hâle geldiğini ileri süren taraf, sözleşmeden dönme yahut fesih hakkını bizzat kullanabilecektir. Ancak kira sözleşmeleri bakımında, kiraya veren, kiracının bu yöndeki fesih beyanının geçersiz olduğunu, aşırı ifa güçlüğü şartlarının oluşmadığını iddia ederek aynen ifa davası

[834] Yeşim M. Atamaer, "Revize Edilmiş Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'na İlişkin Değerlendirme ve Teklifler", *Hukuk Perspektifler Dergisi,* S. 6, 2006, s. 16; Baysal Aşırı İfa Güçlüğü, s. 137 vd.
[835] Baysal, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 137.
[836] Benzer görüş için bkz. Görmez, s. 174, Ural Çınar, s. 131.

açabilir. Mahkeme, TBK m. 138'de aranan koşulların gerçekleşmediği kanaatine varırsa, kiracının fesih beyanını geçersiz sayacak ve kiracı, ödemediği kira bedelleri bakımından temerrüde düşmüş kabul edilecektir. Dolayısıyla kiracının hukuki belirsizlik ve sorumluluk riskleriyle karşılaşmaması için, fesih yoluna başvurmadan önce uyarlama talebiyle mahkemeye müracaat etmesi gerekmektedir. Hâkim tarafından uyarlamanın mümkün olmadığına karar verilmesi hâlinde ise kiracı, sözleşmeyi feshetme imkânına sahip olacaktır.

### 5.4. Kira Sözleşmesi Uyarlama Davasının Tarafları

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin tarafları, kiraya verilen taşınmazın kullanımını sözleşmenin karşı tarafına bırakan kiraya veren ile bu taşınmazın kullanım hakkı karşılığında belirlenen kira bedelini ödemekle yükümlü olan kiracıdan oluşur[837]. Başka bir ifade ile kira sözleşmesinin tarafları, kiracı ve kiraya verenden oluşmaktadır. TBK m. 138 lafzı, uyarlama talebinde bulunma yetkisini esasen sadece borçluya tanıyor görünmektedir[838]. Bununla birlikte, öngörülmesi mümkün olmayan olağanüstü durumların ortaya çıkması hâlinde, sözleşme taraflarının her ikisi için de uyarlama talebinde bulunma imkânının bulunduğu kabul edilmelidir[839]. Bu durum kira sözleşmesi açısından değerlendirildiğinde, uyarlama talep eden taraf kiracı veya kiraya verendir[840].

Kiraya verenin uyarlama davası açması, özellikle kira bedelinin emsal kira bedellerine kıyasla ciddi şekilde değer kaybettiği durumlarda gündeme gelmektedir[841]. Nitekim ekonomik dalgalanmalar, yüksek enflasyon ve fiyat istikrarsızlığı en çok kira bedellerinde etkisini göstermektedir. Bu nedenle günümüzde kiraya verenler, TBK m. 344/3 hükmünde öngörülen beş yıllık süre şartı sebebiyle söz konusu davaya başvurma yoluna gitmektedir[842]. TBK m. 344/3 uyarınca kira bedelinin tespitine ilişkin

[837] Kılıçoğlu, s. 227, 228; Gümüş, Kira, s. 37; Tandoğan, Cilt 1, s. 109; İnceoğlu, s. 50.
[838] Ayrıntılı bilgi için bkz. Bölüm III, 3. Başlık
[839] Görmez, s. 177, 178; Pak, s. 110; Resuloğlu, s. 129. Yargıtay 3. HD., T. 22.4.2024, E. 2023/4970, K. 2024/1277 ilamında; "Hâkim, 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." (Legalbank, E.T. 04.10.2025).
[840] Her ne kadar TBK m. 344 anlamında uygulamada genellikle kiraya veren dava açmakta ise de TBK m. 138 anlamında genelde kiracının dava açtığı gözlemlenmiştir.
[841] Yeniocak, s. 174.
[842] Kara Kılıçarslan, s. 570, 571; Yeniocak, s. 175.

davalarda, kira ilişkisinin başlangıcından itibaren beş yıllık sürenin geçmiş olması dava şartı olarak öngörülmüştür. Buna karşılık, sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin davalarda böyle bir süre sınırlaması bulunmamaktadır. Nitekim kira sözleşmesinin akdedilmesinden kısa bir süre sonra, öngörülemeyen ve olağanüstü nitelikte bir gelişme meydana gelerek sözleşmenin temelinin sarsılması halinde, kiraya verenin beş yıl boyunca beklemesi makul olmayacaktır. Bu tür durumlarda kiraya verenin, kira bedelinin tespiti davası yerine uyarlama davasına başvurması daha uygun bir yol olacaktır. Ancak bu noktada kiraya verenin, sözleşmenin kurulmasından sonra öngörülemeyen gelişmeler nedeniyle işlem temelinin çöktüğünü ileri sürmesi ve bunu ispatlaması gerekmektedir[843].

Kiraya veren açısından Yargıtay 6. HD'nin 8.11.2016 tarihli kararında *"...kira bedelinin davacı kiraya veren aleyhine katlanılamaz, çekilmez bir hale geldiği, edimler arasındaki dengenin davacı aleyhine bozulduğu, dava konusu kiralanan taşınmazın konumu, çevresi, niteliği, kullanım şekli belediye hizmetlerinden yararlanma...*[844]*"* ifadelerine yer verilmiştir. Bu kararda, kira bedelinin kiraya veren aleyhine katlanılamaz bir hale gelmesi ve edimler arasındaki dengenin bozulması gibi durumların örnek gösterilmesi, ayrıca taşınmazın konumu, çevresi ve kullanım şekli gibi faktörlerin kiraya verenin uyarlama talep etmesine neden olabileceği vurgulanmıştır.

Türk Borçlar Kanunu m. 138 çerçevesinde uyarlama talebinin kiracı tarafından ileri sürülmesi, aşırı ifa güçlüğünün ortaya çıktığı durumlarda yaygın olarak gözlemlenmektedir[845]. Bu kapsamda, kira bedelinin yabancı para birimi üzerinden belirlendiği sözleşmelerde, ekonomik krizler, doğal afetler veya COVID-19 döneminde uygulanan karantina tedbirleri gibi olağanüstü olaylar nedeniyle kiracının ödeme güçlüğü yaşaması söz konusu olabilmektedir[846]. Özellikle işyeri kiralarında, söz konusu olağanüstü koşulların işyerinin faaliyetlerini aksatması halinde, kiracı uyarlama talebinde bulunma hakkına sahiptir[847].

[843] Yeniocak, s. 171; Kara Kılıçarslan, s. 571.
[844] Yargıtay 6 HD, T. 08.11.2016, E. 2016/4917, K. 2016/6526. (Uyap, E.T. 13.08.2024).
[845] Kara Kılıçarslan, s. 571.
[846] Yeniocak, s. 175.
[847] Yüksekdağ, s. 157 vd.

Dolayısıyla kira sözleşmesinde uyarlama talep etme hakkı hem kiracıyı hem de kiraya vereni kapsamaktadır. Sözleşme şartlarındaki değişikliklerin taraflar arasında dengenin bozulmasına yol açması durumunda her iki taraf da sözleşmenin koşullarının değiştirilmesini talep edebilir.

### 5.5. Davanın Açılma Zamanı

Kira bedelinin tespiti davalarında TBK m. 344/3 hükmü gereği, sözleşmenin başlangıcından itibaren beş yıl geçmeden açılamayacağını öngörmekte[848] iken uyarlama davalarında, kanunda belirlenmiş bir süre bulunmamaktadır. Bu nedenle, olağanüstü durumun ortaya çıkmasının ardından kiraya veren veya kiracı, herhangi bir tarihte uyarlama davası açabilir[849]. Ancak olağanüstü durumun meydana gelmesinden sonra geçen sürenin çok uzun olmaması önemlidir[850]. Zira uzun bir süre geçmesi durumunda, tarafların ifalarını yerine getirmeleri mümkün olabilir ve dolayısıyla ifanın beklenemezliğinden bahsedilemeyebilir. Bu süre zarfında kiraya veren ile kiracının uzlaşma yollarını aramış olmaları ve geçen sürenin makul olması gerekmektedir[851]. Dolayısıyla uzlaşmak için harcanan süre makul bir süre ise kiracı veya kiraya verenin zamanında uyarlama talep etmediklerinden bahsedilmesi dürüstlük kuralına aykırı olacaktır.

Kira bedelinin uyarlanması davasının geçmişe dönük mü yoksa geleceğe yönelik mi olacağı konusunda, uyarlama davalarının temelinde sözleşmenin gelecekteki koşullara göre uyarlanması esas alınsa da TBK m. 138 kapsamında ifanın aşırı güçleşmesi durumunda, ifanın hakları saklı tutarak yapılması hâlinde geçmişe dönük bir etki doğurabileceği kabul edilmelidir[852].

---

[848] Tat, s. 838; Kara Kılıçarslan, s. 553.
[849] Görmez, s. 180; İnceoğlu, s. 174; Örneğin Yargıtay 3 HD, T. 29.05.2019, E. 2017/8254, K. 2019/5095 sayılı ilamında; "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." ifadelerine yer verilerek uyarlama davasının her zaman açılabileceğine vurgu yapılmıştır. Karar metni için bkz. Kanık, s. 985.
[850] Gümüş, Kira, s. 88; Görmez, s. 88; İnceoğlu, s. 174, 175.
[851] Görmez, s. 180; Arat, s. 175; Gümüş, Kira, s. 88.
[852] Yörük, s. 127.

Türk Borçlar Kanunu m. 138'in yürürlüğe girmesiyle, bu maddenin ne zaman uygulanacağı konusu gündeme gelmiştir. 6101 sayılı Kanun'un 7. maddesinde, bu maddenin mevcut davalarda da uygulanacağı belirtilmiştir. Dolayısıyla kanunun yürürlülük tarihinde devam eden davalarda da uyarlama yapılabilecektir. Yargıtay, temyiz aşamasında da uyarlama talebinin mümkün olduğunu belirtmiştir. Konuya ilişkin YHGK'nun 05.10.2022 tarihli ilamına göre;

> Türk hukukunda, 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda (BK) uyarlama davaları ile ilgili bir düzenleme bulunmadığından, mehaz kanundaki uygulamalar doğrultusunda, 4721 sayılı Türk Medeni Kanun'un 2. maddesinden de esinlenilerek, hem clausula rebus sic stantibus ilkesi, hem de işlem temelinin çökmesi kuramı uygulanmak suretiyle, uyarlama davalarının görülebilir olduğu benimsenmiş ise de işlem temelinin çökmesi kavramının uygulanabilmesi için, sonradan meydana gelen değişikliklerin önceden teşhis ve tahmin edilememiş olması gerekir (Gürsoy, Kemal Tahir: Hususi Hukukta Clausula Rebus Sic Stantibus, Emprevizyon Nazariyesi, 1950, s. 59-60).Nitekim bu hususu kanunî düzenlemeye kavuşturan TBK'nın "Aşırı İfa Güçlüğü" başlıklı 138. Maddesi...Anılan maddenin görülmekte olan davalarda da uygulanacağına ilişkin 6101 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun'un 7. maddesi gereği, bu hüküm BK döneminde yapılan sözleşmeler için de geçerlidir[853].

TBK'nın yürürlüğe girdiği 01.07.2012 tarihinden itibaren, uyarlama davalarının TBK m. 138'in şartlarına uygun şekilde görülmesi gerekmektedir. Kiraya veren ve kiracının tacir veya kamu ya da özel hukuk tüzel kişisi olup olmamasının TBK m. 138'in uygulanabilirliği bakımından bir önemi bulunmamaktadır. Dolayısıyla konut ve çatılı işyeri kiralarında, kiracı gerçek kişi ya da tüzel kişi olsun, sözleşmenin uyarlanması bakımından TBK m. 138 hükmü herkese uygulanabilmektedir. Buna karşılık, kira bedelinin belirlenmesine ilişkin TBK m. 344 hükmü yönünden farklı bir durum söz konusudur. Zira 6353 sayılı Kanun[854] m. 53[855] ile bu hükmün çatılı işyeri kiralarında uygulanması sekiz yıl süreyle ertelenmiştir. Ancak 1 Temmuz 2020 tarihi itibariyle erteleme süresi sona ermiş olup, günümüzde TBK m. 344 konut ve çatılı işyeri kiralarının tamamında uygulama alanı bulmaktadır.

---

[853] YHGK, T. 05.10.2022, E. 2020/687, K. 2022/1259. (Legalbank, E.T. 08.01.2025).

[854] 4.07.2012 Tarihli, 6353 Sayılı "Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" (RGT: 04.07.2012, Sayı: 28351).

[855] Madde metni: 31/3/2011 tarihli ve 6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun geçici 2 nci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.
"GEÇİCİ MADDE 2 – Kiracının Türk Ticaret Kanunu'nda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarında, 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 323, 325, 331, 340, 342, 343, 344, 346 ve 354'üncü maddeleri 1/7/2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmaz. Bu halde, kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri tatbik olunur. Kira sözleşmelerinde hüküm olmayan hallerde mülga Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır."

### 5.6. Görevli ve Yetkili Mahkeme

Hukuk Muhakemeleri Kanunu m. 4/I-a'ya göre, kira ilişkisinden doğan *"kiralanan taşınmazların ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler hariç"* tüm uyuşmazlıklarda sulh hukuk mahkemeleri görevli kabul edilmiştir[856]. Bu durumda, kira sözleşmesinden kaynaklanan kira bedelinin uyarlanmasına yönelik davalarda da sulh hukuk mahkemesi görevli olacaktır[857]. HMK m. 1'e göre görev kuralları kamu düzenine ilişkin olduğundan, tarafların anlaşarak görevli mahkemeyi belirlemeleri mümkün değildir[858].

Kira sözleşmelerinin uyarlanmasına ilişkin davalarda, davanın TTK m. 4 kapsamında ticari dava niteliği taşıması durumunda dahi, görevli mahkeme sulh hukuk mahkemesidir[859]. Nitekim HMK m. 4/1-a hükmü incelendiğinde, bu düzenlemenin asliye ticaret mahkemelerinin görev alanını (TTK m. 5) sınırlayıcı nitelikte olduğu görülmektedir[860]. Dolayısıyla, tacirler arasında akdedilmiş bir çatılı işyeri kira sözleşmesinden doğan uyarlama talebi söz konusu olsa bile, bu talep asliye ticaret mahkemesinde değil, sulh hukuk mahkemesinde ileri sürülebilecektir.

Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nda mahkemelerin yetkisine ilişkin düzenleme genel yetki ve özel yetki ayrımı çerçevesinde ele alınmaktadır. Genel yetkili mahkeme, HMK m. 6 hükmü uyarınca, davalı gerçek veya tüzel kişinin davanın açıldığı tarihteki yerleşim yeri mahkemesidir[861]. Bu kural, kanunda öngörülen kesin yetki durumları

---

[856] Erdoğan, E., s. 74; Gümüş, Uyarlama, s. 570, 571. HMK m. 4/I-a "MADDE 4- (1) Sulh hukuk mahkemeleri, dava konusunun değer veya tutarına bakılmaksızın; a) 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 davaları," Örneğin; Ahmet ve Mehmet arasında yapılan bir konut kira sözleşmesi nedeniyle kira bedelinin uyarlanması talebiyle bir dava açılmıştır. Bu davada, HMK m. 4/I-a'ya göre sulh hukuk mahkemesi görevlidir. Davacı Ahmet, kira bedelinin pandemi nedeniyle ekonomik zorluklardan dolayı yüksek olduğunu ileri sürerek uyarlama talep etmektedir. Sulh hukuk mahkemesi, kira sözleşmesinin şartlarına göre davayı inceleyecek ve karar verecektir.

[857] Murat Doğan, *Kira Bedelinin Tespiti, Kira Hukuku Davaları*, 3. Baskı (Ankara: 2025), 801–973, s. 889; Özyakışır, s. 229; Kanık, s. 135.

[858] Özyakışır, s. 229; Doğan, Kira Hukuku, s. 889; Yeniocak, s. 111.

[859] Gümüş, Uyarlama, s. 571, 572.

[860] Madde metni: "...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..." kanun koyucu sulh hukuk mahkemesi görev alanına dahil edildiğini açıkça düzenlemiştir.

[861] Baki Kuru ve Burak Aydın, *Medeni Usul Hukuku El Kitabı*, Cilt 1, 2. Baskı, (Ankara 2021), s. 173; Erdoğan, E., s. 90; Gümüş, Uyarlama, s. 574.

saklı kalmak kaydıyla, tüm davalar bakımından uygulanma alanı bulmaktadır. Ancak, kesin yetkinin söz konusu olmadığı hallerde ve özel yetkinin de mevcut olduğu durumlarda, davacı, genel yetkili mahkeme ile özel yetkili mahkeme arasında seçim yapma imkânına sahiptir[862]. Kira bedeli uyarlama davalarının esas itibarıyla borçlar hukuku kapsamındaki sözleşmelerden kaynaklanması nedeniyle, sözleşmeden doğan davalara ilişkin özel yetki hükümleri de dikkate alınmalıdır. Bu bağlamda, HMK'nın 10. maddesi, 6. maddede düzenlenen genel yetki kuralının yanında, sözleşmeden doğan borçların ifası ile ilgili olarak özel bir yetki düzenlemesi öngörmektedir[863]. Söz konusu maddeye göre, *"sözleşmeden doğan davalar, sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesinde de açılabilir."* Sözleşmenin ifa yeri, tarafların açık veya örtülü irade beyanlarına dayanarak belirlenebilir; dolayısıyla taraflar ifa yeri konusunda bir belirleme yapmışsa dava bu yerde açılır.

Eğer taraflar sözleşmelerinde ifa yerini belirlememişlerse TBK m. 89 gereği kiraya verenin yerleşim yeri mahkemesi yetkili olacaktır[864]. Kira sözleşmesinin taraflarının tacir ve kamu tüzel kişisi olması durumunda ise HMK m. 17 uyarınca, tarafların belirleyeceği mahkeme yetkili olacaktır[865]. Aksi bir düzenleme yapılmadığı sürece,

---

[862] Özyakışır, s. 230; Kuru/Aydın, El Kitabı, s. 173.

[863] Özyakışır, s. 230; Doğan, Kira Hukuku, s. 889. HMK m. 10 "Sözleşmeden doğan davalar, sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesinde de açılabilir." Örneğin; Bir işyeri kira sözleşmesi yapılmış, ancak sözleşmede ifa yeri belirtilmemiştir. Kiracı, İstanbul'da bir işyeri kiralamış, ancak kira bedelinin uyarlanmasını talep etmektedir. Bu durumda, TBK m. 89'a göre kiraya verenin yerleşim yeri mahkemesi yetkili olacaktır. Eğer kiraya verenin yerleşim yeri Ankara'da ise, davanın Ankara'daki sulh hukuk mahkemesinde görülmesi gerekir.

[864] Kuru/Aydın, El Kitabı, s. 177; Doğan, Kira Hukuku, s. 889; Ramazan Arslan, Ejder Yılmaz, Sema Taşpınar Ayvaz ve Emel Hanağası, *Medeni Usul Hukuku*, 6. Bası (Ankara: Yetkin Yayınları, 2020), s. 220. TBK m. 89 "Borcun ifa yeri, tarafların açık veya örtülü iradelerine göre belirlenir. Aksine bir anlaşma yoksa, aşağıdaki hükümler uygulanır; 1. Para borçları, alacaklının ödeme zamanındaki yerleşim yerinde, 2. Parça borçları, sözleşmenin kurulduğu sırada borç konusunun bulunduğu yerde, 3. Bunların dışındaki bütün borçlar, doğumları sırasında borçlunun yerleşim yerinde, ifa edilir. Alacaklının yerleşim yerinde ifası gereken bir borcun doğumundan sonra alacaklının yerleşim yerini değiştirmesi sebebiyle ifa önemli ölçüde güçleşmişse borç, alacaklının önceki yerleşim yerinde ifa edilebilir." Yargıtay 13 HD, T. 20.06.2006, E. 2006/7929, K. 2006/10231 ilamında "Ancak; davacı, kira ilişkisine dayanarak eldeki davasını açmıştır. Taraflar arasında düzenlenen 15.11.2000 başlangıç tarihli kira sözleşmesi ile davacı kiralayanlara ait ...'de bulunan taşınmaz, davalı şirkete kiralanmıştır. Kira sözleşmesinde kiralayan adresi olarak ...'yi gösterilmiş, kiranın nereye nasıl ödeneceğine ilişkin bir kararlaştırma olmamakla birlikte, dosyaya ibraz edilen havalelerden, bir kısmın davacıların ...'deki ... Türk Şubesine havale edildiği, taşınmazın bulunduğu ve sözleşmenin ifa edileceği yer ... olduğu anlaşılmaktadır. Öyle olunca davacı alacaklıları borcun ifa edileceği yer olan kendi ikametgahları olan ...'de dava açabilirler. Sözleşme ile kararlaştırılan yetki, genel yetkili mahkemenin yetkisini kaldırmaz. Mahkemece HMUK. 10. maddesi hükümleri gözetilmeksizin yazılı şekilde yetkisizlik kararı verilmesi usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirir." İfadelerine yer vermiştir. (Legalbank, E.T. 08.01.2025).

[865] HMK m. 17 "Tacirler veya kamu tüzel kişileri, aralarında doğmuş veya doğabilecek bir uyuşmazlık hakkında, bir veya birden fazla mahkemeyi sözleşmeyle yetkili kılabilirler. Taraflarca aksi kararlaştırılmadıkça dava sadece sözleşmeyle belirlenen bu mahkemelerde açılır." Örneğin; Bir tacir (işletme sahibi) ve bir tüzel kişilik (şirket) arasında yapılan bir işyeri kira sözleşmesinden kaynaklı

yalnızca yetki sözleşmesinde belirtilen mahkeme yetkili olacaktır[866]. Yetki sözleşmesinin geçerli olabilmesi için tarafların her ikisinin de tacir veya kamu tüzel kişisi olması gerekmektedir.

Yargıtay bir ilamında[867] kira sözleşmesinde kira bedelinin nereye ödeneceğinin kararlaştırılmadığı ancak kiracının kira bedelini Sultanbey'deki Albaraka Türk Şubesine aktardığından bahisle, sözleşmenin ifa edildiği yerin kiraya verenin yerleşim yeri olduğunu bu nedenle yetkili yerin belirlenmesinde Sultanbey'in bağlı olduğu yer mahkemesinin yetkili olduğuna karar vermiştir.

Kira ilişkilerinden doğan uyuşmazlıklar bakımından, her ne kadar uyuşmazlık konusu kiralanan taşınmazla bağlantılı olsa da, bu ihtilaf taşınmazın mülkiyetine ilişkin olmadığından HMK m. 12/1'de düzenlenen kesin yetki kuralı bu davalarda uygulanmamaktadır[868].

### 5.7. Yargılama Giderleri ve Vekalet Ücreti

Devlet, kamu hizmetlerini kural olarak karşılıksız (bilabedel) yerine getirmektedir. Bununla birlikte, açılan bir davada tarafların özel hukuk alanındaki haklarına erişimlerinin sağlanması adına mahkemeler tarafından belirli bir hizmet ifa edilmekte ve bu hizmetin karşılığı olarak birtakım giderlere tarafların katlanması zorunluluğu doğmaktadır. Mahkemenin sunduğu bu yargısal hizmetin karşılığı olarak kişilerin makbuz karşılığında ödemekle yükümlü oldukları meblağ "*yargılama harcı"* olarak adlandırılmaktadır[869].

---

uyarlama davası açılmıştır. Taraflar, sözleşmelerinde belirli bir mahkemeyi yetkili kılacak şekilde bir düzenleme yapmışlardır. Bu durumda, HMK m. 17 gereği, taraflar belirledikleri mahkemede dava açabilirler. Örneğin, taraflar sözleşmede İstanbul'daki mahkemeyi yetkili kılmışsa, dava İstanbul'daki mahkemede görülür.

[866] HMK m. 18 "Tarafların üzerinde serbestçe tasarruf edemeyecekleri konular ile kesin yetki hâllerinde, yetki sözleşmesi yapılamaz. (2) Yetki sözleşmesinin geçerli olabilmesi için yazılı olarak yapılması, uyuşmazlığın kaynaklandığı hukuki ilişkinin belirli veya belirlenebilir olması ve yetkili kılınan mahkeme veya mahkemelerin gösterilmesi şarttır." Örneğin; Bir kiracı ile kiraya veren arasında, kira sözleşmesinde bir mahkeme belirlenmiştir ve taraflar tacir veya kamu tüzel kişisi olmalıdır. Eğer taraflar İstanbul'da bir mahkeme belirlemişse ve taraflardan her ikisi de tacir ise, bu durumda HMK m. 17 gereği belirtilen İstanbul mahkemesi yetkili olacaktır. Ancak, taraflar tacir değilse, yetki sözleşmesi geçerli olmayacaktır ve genel yetki kuralları geçerli olacaktır.

[867] Yargıtay 13 HD, T. 20.06.2006, E. 2006/7929 K. 2006/1023. (Karar metni için bkz. Kanık, s. 991).

[868] Kanık, s. 164; Gümüş, Uyarlama, s. 575; Erdoğan, E., s. 92.

[869] Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, s. 725.

Harçlar Kanunu m. 11 uyarınca, yargılama harçları kural olarak davacı ya da ilgili işlemin yapılmasını talep eden kişi tarafından ödenmektedir. Bununla birlikte, herhangi bir talep olmaksızın mahkemenin resen gerçekleştirdiği işlemlere ilişkin harçlar, aksine bir düzenleme bulunmadığı sürece, lehine işlem yapılan kişiden tahsil edilmektedir. Kira uyarlama davalarında davacı taraf, hâkimin sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasına karar vermesini talep etmektedir. Ancak hâkim, davacının dava dilekçesinde ileri sürdüğü talep sonucu (örneğin kira bedelinin artırılması ya da indirilmesi) ile bağlı olmayıp, taraflar arasındaki sözleşmeyi farklı çözüm yolları veya ifa biçimleri üzerinden de uyarlayabilmektedir[870]. Bu noktada Yargıtay'ın uygulamasında harcın, kira bedelinin tespitine ilişkin davalarda olduğu gibi, uyarlama talep edilen miktar ile mevcut kira bedeli arasındaki fark üzerinden hesaplanması gerektiği belirtilmiştir[871].

Kira bedelinin tespiti davalarında, talebin aylık olarak ileri sürülmesi hâlinde aylık kira farkı, yıllık kira bedeli üzerinden açılması durumunda ise yıllık kira farkı dikkate alınarak harç hesaplanmaktadır. Buna karşılık, kira bedelinin uyarlanmasına ilişkin davalarda, talebin aylık veya yıllık olarak açıkça belirtilip belirtilmediğine bakılmaksızın doğrudan yıllık kira farkı üzerinden harç alınması, öğretide tutarsız bir yaklaşım olduğu gerekçesi ile eleştirilmiştir[872]. Nitekim öğretide dile getirilen ve Yargıtay'ın uygulamasını isabetsiz bulan görüşe göre[873], özellikle kira sözleşmelerinin uyarlanması davaları gibi para borcunun sözleşmenin esasını oluşturduğu davalarda,

[870] Gümüş, Uyarlama, s. 576.

[871] Yargıtay 6. HD, T. 30.6.2015 E. 2015/4450, K. 2015/6636 ilamında; "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." (Legalbank, E.T. 13.03.2025). Yargıtay 3 HD, T. 5.10.2021, E. 2021/6342, K. 2021/9491 ilamında; "Davada, harca tabi dava değeri, uyarlama istenen bedel ile ödenen kira bedeli arasındaki kira farkının yıllık toplamı olduğu halde…" (Legalbank, E.T. 04.10.2025).
Örneğin eğer sözleşmede yıllık ödeme yapılacağı kararlaştırılmışsa örneğin yıllık kira bedeli 12.000 TL ise ve uyarlama ile bu bedel 10.000 TL'ye indirilmesi talep edilirse harç, yıllık 12.000 TL ile 10.000 TL arasındaki fark olan 2.000 TL üzerinden hesaplanır. Eğer sözleşmede aylık ödeme yapılacağı kararlaştırılmışsa, örneğin aylık 1.000 TL olan kira bedelinin 900 TL'ye indirilmesi talep edilmişse harç, aylık 1.000 TL ile 900 TL arasındaki fark olan 100 TL üzerinden hesaplanır.

[872] Yeniocak, s. 193.

[873] Gümüş, Uyarlama, s. 579.

dava harcının hesabında esas alınması gereken tutar para ediminin tamamıdır. Buna göre, kira sözleşmesinin bir yıl süreli olarak kurulmuş olması halinde bir yıllık kira bedeli; bir yıldan daha kısa süreli olarak kurulmuşsa, sözleşmede öngörülen sürenin tamamına ilişkin kira bedeli matrah olarak kabul edilmelidir. Bu yaklaşımın gerekçesi, Yargıtay'ın mevcut uygulamasının adaletsiz sonuçlara yol açabilmesidir. Zira sözleşme bedelinde indirim talebiyle dava açan bir davacı, sözleşmenin uzatılması talebiyle dava açan davacıya kıyasla daha düşük harç ödemek zorunda kalmakta; bu da harç yükünün davadan davaya değişkenlik göstermesine ve eşitsizlik yaratmasına neden olmaktadır.

Hukuk Mahkemeleri Kanunu m. 326'ya göre, dava sonunda yargılama giderleri, davada aleyhine hüküm verilen tarafa yüklenir[874]. Ancak her iki tarafın da kısmen haklı bulunması durumunda, yargılama giderlerinin kimin tarafından ödeneceği tarafların haklılık oranına göre belirlenir[875]. Örneğin, kiracı kira bedelinin düşürülmesi yönünde talepte bulunmuş, kiraya veren ise bedelin artırılmasını ister ve mahkeme her iki tarafın taleplerinin kısmen yerinde olduğuna karar verirse yargılama gideri her iki tarafın haklılık oranlarına göre paylaştırılır.

Her ne kadar uyarlama davalarında vekâlet ücretine ilişkin kanunda özel bir düzenleme yer almasa da Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi'nin (AAÜT) 9. maddesinde kira bedelinin belirlenmesine dair davalar için öngörülen hükmün, Yargıtay içtihatları doğrultusunda kira bedelinin uyarlanması davalarında da kıyasen uygulandığı görülmektedir[876]. Yargıtay'ın uyarlama davaları bakımından genel yaklaşımı, vekâlet ücretinin nisbi olarak belirlenmesi gerektiği yönündedir[877]. Bununla birlikte, özellikle

[874] HMK m. 326/1 "Kanunda yazılı hâller dışında, yargılama giderlerinin, aleyhine hüküm verilen taraftan alınmasına karar verilir."
[875] HMK m. 326/2 "Davada iki taraftan her biri kısmen haklı çıkarsa, mahkeme, yargılama giderlerini tarafların haklılık oranına göre paylaştırır"
[876] Yargıtay 3 HD, T. 21.4.2021, E. 2021/1877, K. 2021/4475 ilamında; "Kira bedelinin uyarlanması davalarının kabul veya reddi halinde taraf yararına vekalet ücretinin nasıl hesaplanması gerektiğine dair Avukatlık Asgari Ücret Tarifesinde bir hüküm bulunmamaktadır. Ancak, bu gibi durumlarda aynı tarifenin 9. maddesinde öngörülen kira tesbit davalarındaki hesaplama biçimine uygun bir yol izlenmesi mümkündür." (Legalbank, E.T. 5.10.2025); Yargıtay 3 HD, T. 9.04.2019, E. 2018/6863, K. 2019/3137; Yargıtay 13 HD, T. 9.03.2005, E. 2004/16179, K. 2005/3657. (Legalbank, E.T. 5.10.2025).
[877] Yargıtay 6. HD, T. 26.5.2015, E. 2015/2671, K. 2015/ 5091 ilamında; "...Karar tarihindeki Avukatlık Asgari Ücret Tarifesine göre nispi vekalet ücretine hükmedilmesi gerekirken yazılı şekilde eksik vekalet ücretine hükmedilmesi doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmiştir" (Legalbank, E.T. 21.7.2024).
Örneğin, yıllık kira bedeli 12.000 TL iken uyarlama ile 10.800 TL'ye düşürülmüşse avukatlık ücreti, bu fark olan 1.200 TL üzerinden ve AAÜT uyarınca belirlenir.

kira sözleşmelerinin uyarlanmasına ilişkin davalar açısından öğretide ve Yargıtay'ın kararlarında savunulan görüş[878], vekâlet ücretinin; hâkimin hükmettiği yeni kira bedeli ile mevcut kira bedeli arasındaki farkın on iki aylık toplamı üzerinden hesaplanması gerektiği yönündedir[879]. Öte yandan, öğretide ileri sürülen farklı bir görüş, nisbi vekâlet ücretinin hesabında esas alınması gereken matrahın, sözleşmeye konu olan parasal edimin tamamı olduğunu belirtmektedir[880]. Buna göre, sözleşme parasal bir edim içeriyorsa kararlaştırılan bir yıllık kira bedelinin toplamı; parasal bir edim içermiyorsa ise davacının ediminin tam değeri matrah kabul edilmelidir. Bu yaklaşımın temel gerekçesi, Yargıtay'ın uygulamasının farklı talepler arasında eşitsizlik yaratabilmesidir. Zira kira bedelinde indirim talebiyle dava açan bir davacı vekilinin elde edeceği vekâlet ücreti, sözleşmenin süresinin uzatılması veya kısaltılması talebiyle dava açan bir davacı vekiline kıyasla daha düşük olmaktadır. Bu durum, vekâlet ücretinin belirlenmesinde adalet ve hakkaniyet ilkeleriyle bağdaşmayan sonuçlar doğurmaktadır[881]. Dolayısıyla, adaletsizliğe yol açabilecek bu farklılıkların önüne geçilebilmesi için vekâlet ücretinin, kira bedeli ile mevcut kira bedeli arasındaki farkın on iki aylık toplamı esas alınarak hesaplanması en uygun yöntem olarak görünmektedir.

Avukatlık ücreti, 6100 sayılı HMK'nın 323 ve 326. maddeleri ile Avukatlık Kanunu'nun 164. maddesi uyarınca, davada haksız çıkan taraftan alınarak haklı çıkan taraf lehine hükmedilir. Ancak tarafların kısmen haklı çıkmaları hâlinde, vekâlet ücreti de haklılık oranına göre paylaştırılır. Ancak her iki taraf da kısmen haklı çıkarsa avukatlık ücreti, her iki tarafın kabul ettiği miktar ile net oranlar dikkate alınarak belirlenir. Avukatlık ücreti, kira bedelindeki fark üzerinden hesaplanır[882]. Bu

[878] Kanık, s. 1002; Erdoğan, E., s. 161.
[879] Yargıtay 3 HD, T. 09.04.2019, E. 2018/6863, K. 2019/3137; Yargıtay 6 HD, T. 16.09.2014, E. 2014/8200, K. 2014/9819; Yargıtay 6 HD, T. 11.11.2014, E. 2014/2140, K. 2014/12245. (Kararlar için bkz. Legalbank, E.T. 11.10.2024).
[880] Gümüş, Uyarlama, s. 589-590.
[881] Öğretide ve bizim de katıldığımız *Erdoğan*'ın görüşüne göre, sözleşme süresinin uzatılmasını öngören bir uyarlama hükmünde vekâlet ücretinin, aylık kira bedelinin tamamı üzerinden hesaplanması gerekir. Bu durum, adaletsiz sonuçlar doğurmaz; başka bir deyişle, kira bedelinin uyarlanması yönünde verilen hükmün fark ücret üzerinden hesaplanmasıyla çelişen bir sonuç ortaya çıkmaz. Çünkü sözleşme süresinin değiştiği durumlarda, söz konusu uzama süresinin ekonomik değeri, ödenmesi gereken kira miktarı ile ölçülmektedir. Bu nedenle, böyle bir durumda vekâlet ücretinin ve yargılama giderlerinin, uzatılan süreye karşılık gelen aylık kira bedeli üzerinden hesaplanacak dava değeri dikkate alınarak belirlenmesi gerekmektedir. Erdoğan, E., s. 163, 164. Benzer yönde bkz. Esen, s. 278.
[882] Yargıtay 6 HD, T. 26.05.2015, E. 2015/2671, K. 2015/ 5091 ilamında; "Davacı vekili dava dilekçesinde halen 28.175 TL olan brüt kira bedelinin 01.08.2011 tarihinden itibaren 60.000 TL olarak uyarlanmasını istemiştir. Dava değeri yönünden dava dilekçesinde 28.175 TL ile uyarlanması istenilen

düzenlemeler, dava sürecindeki giderlerin nasıl hesaplanacağını ve taraflar arasında nasıl paylaştırılacağını net bir şekilde ortaya koymaktadır.

### 5.8. Davanın Terditli Açılması ve Kira Sözleşmesinin Uyarlanması

Terditli dava, davacının birden fazla talepte bulunması ve öncelikli talebin reddedilmesi hâlinde diğer talebin incelenmesini istemesi durumunda söz konusu olur[883]. Bu bağlamda, davacı asli talebinin kabul edilmemesi hâlinde mahkemeden fer'i (yardımcı) talebin değerlendirilmesini talep eder. Bu kapsamda, mahkemeye iletilen taleplerin aralarında hukuki ve ekonomik bir ilişki bulunması gerekmektedir (HMK m. 111)[884]. Terditli davada mahkemenin öncelikle davacının asıl talebini incelemesi, bunun kabul edilmemesi durumunda fer'i talebi değerlendirmesi gerekir[885].

Türk Borçlar Kanunu m. 138 uyarınca kira bedelinin uyarlanması mümkün olmadığında veya uyarlamanın uygun görülmediği durumlarda, sözleşmenin fesih hakkı gündeme gelir. Bu noktada doktrinde bizim de katıldığımız yaygın görüş[886], uyarlama talebi ile sözleşmeden dönme veya fesih taleplerinin terditli olarak mahkemeye sunulabileceği yönündedir. Bununla birlikte, *Gümüş* uyarlama talebinin bağımsız bir hak niteliğinde olması gerektiğini ve sözleşmeden dönme hakkının yalnızca uyarlamanın mümkün olmadığı durumlarda kullanılabileceğini savunmaktadır[887]. Yazara göre mahkeme, öncelikle uyarlamanın mümkün olup olmadığını değerlendirir; uyarlama mümkün değilse dönme veya fesih hakkı incelenir.

---

60.000 TL arasındaki aylık fark olan 31.825 TL'nin yıllık tutarı 381.900 TL üzerinden harç yatırılmıştır. Her ne kadar bozmadan önce mahkemece aylık kira 47.000 TL olarak uyarlanmış ise de bu karar Yargıtay 3. Hukuk Dairesinin bozma kararı ile ortadan kalkmıştır.O nedenle dava red edildiğinden davalı yararına dava dilekçesinde belirtilen aylık 28.175 TL ile uyarlanması istenilen 60.000 TL arasındaki farkın yıllık tutarı ve harca esas değer olan yıllık 381.900 TL üzerinden karar tarihindeki Avukatlık Asgari Ücret Tarifesine göre nispi vekalet ücretine hükmedilmesi gerekirken yazılı şekilde eksik vekalet ücretine hükmedilmesi doğru olmadığından hükmün bozulması gerekmiştir." (Legalbank, E.T. 21.7.2024).
Örneğin, yıllık kira bedeli 12.000 TL iken uyarlama ile 10.800 TL'ye düşürülmüşse avukatlık ücreti, bu fark olan 1.200 TL üzerinden ve AAÜT uyarınca belirlenir.

[883] Terditli davalar hakkında detaylı açıklama için bkz. Pekcanıztez/Atalay/Özekes, s. 224 vd.

[884] Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, s. 304.

[885] Pekcanıztez/Atalay/Özekes, s. 224.

[886] Baysal, Uyarlama, s. 442, 443; Erdoğan, E., s. 112, 113; Tile, s. 268; İnceoğlu, s. 174; Yeniocak, s. 177, 178.

[887] Gümüş, Uyarlama, s. 568.

Terditli davanın uygulanabilirliği açısından, taleplerin dayandığı olay ve olguların aynı olması önem taşır. Kira sözleşmesinin uyarlanması davalarında, sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması ve uyarlama olmaması halinde sözleşmeden dönme veya fesih talepleri, aynı maddi vakıalar sebebiyle, işlem temelinin çökmesine dayansa da hukuki sonuçları farklıdır. Bu nedenle mahkeme, öncelikle dar anlamda uyarlama talebini değerlendirir; bunun mümkün olmaması hâlinde sözleşmeden dönme veya fesih talebine geçilir[888]. Doktrinde, işlem temelinin çökmesi nedeniyle bozulan sözleşme dengesinin yeniden sağlanabilmesi için, mahkemeden sözleşme süresinin uzatılması veya kira ödemelerinin ertelenmesi gibi birden fazla talebin terditli olarak ileri sürülebileceği de belirtilmektedir[889]. Nitekim Yargıtay kararlarında da uyarlama davalarında terditli taleplerin mahkemece değerlendirilmesi gerektiği vurgulanmıştır[890].

### 5.9. Kira Sözleşmelerinin Uyarlama Davalarında İhtiyati Tedbir Kararı

Dava açılması ile bireyler hak ihlallerinin önüne geçmek istemekte ancak bu hak ihlalleri için açılan davaların uzun sürmesi problemi ile karşılaşılmaktadır[891]. HMK m. 389'a göre;

> Mevcut durumda meydana gelebilecek bir değişme nedeniyle hakkın elde edilmesinin önemli ölçüde zorlaşacağından ya da tamamen imkânsız hâle geleceğinden veya gecikme sebebiyle bir sakıncanın yahut ciddi bir zararın doğacağından endişe edilmesi hâllerinde, uyuşmazlık konusu hakkında ihtiyati tedbir kararı verilebilir[892].

Madde metninde tanımlandığı üzere ihtiyati tedbir, davanın açılmasından kesin hükme kadar olan süre içerisinde davacı ve davalının hukuki durumunda olabilecek değişiklik

---

[888] Baysal, Uyarlama, s. 442.
[889] Yeniocak, s. 177; Fikret Eren ve Ünsal Dönmez, *Eren Borçlar Hukuku Şerhi*, Cilt 4, m. 207-392 (Ankara: 2023), s. 2597.
[890] Yargıtay 3 HD, T. 20.9.2018, E. 2017/3282, K. 2018/8795 ilamında; "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 inşa 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" (Legalbank, E. T. 11.10.2025).
[891] Adem Albayrak, *6100 Sayılı HMK'ya Göre Hazırlanmış Açıklamalı, Örnekli, İçtihatlı Uygulamaya Yönelik İhtiyati Tedbir, Dilekçe, Karar ve Duruşma Örnekleri* (Ankara: Adalet Yayınevi, 2017), s. 1; Kanık, s. 974.
[892] 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu, m. 389.

ve zararların önlenmesine yönelik geçici ve sınırlı hukuki korumadır[893]. Kira bedelinin uyarlanmasına ilişkin davalarda, ekonomik koşullarda meydana gelen ani değişiklikler tarafların menfaat dengesini olumsuz etkileyebilmektedir. Bu gibi durumlarda mahkeme, taraflar arasındaki hukuki ilişkinin korunabilmesi ve mevcut dengenin sürdürülmesi amacıyla ihtiyati tedbir kararı verebilir. Böylece, davanın sonuçsuz veya işlevsiz kalmasının önüne geçilerek tarafların geçici süreyle korunması sağlanır.

Nitekim ihtiyati tedbirin temel amacı, özellikle sürekli edimli sözleşmelerde taraf menfaatlerinin dengelenmesini güvence altına almaktır[894]. Örneğin, ekonomik dalgalanmalar nedeniyle kira bedelini ödeyemeyecek duruma gelen bir restoran işletmecisinin, TBK m. 138 uyarınca kira sözleşmesinin uyarlanması talebiyle dava açtığını düşünelim. Yargılama süreci devam ederken kiracının sözleşmedeki edimini aynı koşullarda yerine getirmeye devam etmesi, işletmenin ciddi mali kayıplar yaşamasına ve hatta ticari faaliyetini sürdüremeyerek kapanmasına yol açabilir. Böyle bir durumda mahkemenin davanın sonunda uyarlama talebini haklı bulması, kiracı açısından fiilen bir anlam ifade etmeyecektir. Zira ekonomik varlığı çoktan sona ermiş olacaktır. İşte bu gibi hallerde, ihtiyati tedbir gibi geçici hukuki koruma yolları sayesinde, yargılama süresince tarafların menfaat dengesi korunarak davanın işlevsiz hale gelmesi engellenebilmektedir. Tedbir kararı verildikten sonra durum değişikliğinin olması hâlinde değişen şartlara uygun olarak ihtiyati tedbir kararı kaldırılabileceği gibi tedbirde değişikliğe de gidilebilecektir. Dolayısıyla ihtiyati tedbir kararları kesin hüküm teşkil etmez.

İhtiyati tedbirin üç türü olduğu kabul edilmektedir. Bunlar; "*teminat amaçlı", "eda amaçlı"* ve "*düzenleme amaçlı"* tedbirlerdir[895]. Kira sözleşmelerinde bedel uyuşmazlığı ile ilgili yapılan uyarlama yargılamalarında talep edilen tedbir türü düzenleme amaçlı tedbirdir. Buna göre hukuki ilişkinin dava konusu olması hâlinde mevcut bir edinim yerine getirmek şeklinde değil daha ziyade hukuki ilişkinin devam ettirilebilmesinin amaçlandığı tedbirlere düzenleme amaçlı tedbir denilmektedir[896].

[893] Pekcanıtez/Atalay/Özekes, s. 565; Arslan/Yılmaz/Taşpınar Ayvaz/Hanağası, s. 583.
[894] Erdoğan, E., s. 136.
[895] Kanık, s. 976.
[896] Pekcanıtez/Atalay/Özekes, s. 566; Erdoğan, E., s. 136.

*Kanık'a* göre ihtiyati tedbir kararı iki ana şart sonucunda verilmelidir:

> Bu şartlardan ilki, mevcut durumda meydana gelebilecek bir değişme nedeniyle talep edenin korunması gereken hakkının elde edilmesinin önemli ölçüde zorlaşması veya tamamen imkânsız hale gelme ihtimalinin varlığıdır.
> İkinci şart ise, taraflar arasındaki uyuşmazlığın çözümüne kadar gecikme sebebiyle bir sakıncanın veya ciddi bir zararın doğacağı ihtimalidir. Zararın gerçekleşmiş olması aranmaz. İhtimal dahilinde olması yeterlidir[897].

Bu iki şartın sağlanması hâlinde ihtiyati tedbir kararı verilebilecektir. Bu durumda aranan ispat yaklaşık ispattır[898]. İhtiyati tedbir kararının talep edilmesi yargılamanın her aşamasında mümkündür ve mahkeme zorunlu hâllerin bulunduğu durumlarda karşı tarafı dinlemeden dahi ihtiyati tedbir kararı verebilecektir.

Kira bedellerinin uyarlanması yargılaması inşai nitelikte davalardan olduğundan, hâkim kararının verilmesi anına kadar uyarlama talep eden açısından ifadaki aşırı güçlüğün devam edeceği muhakkaktır[899]. Dava süresince kira sözleşmesinin ayakta tutulmasının, uyarlama yargılaması sonucu anlam ifade edeceği unutulmamalıdır. Zira kira bedelinin ödenmemesi yahut kiralananın kullandırılmaması durumunda tarafların temerrüt nedeniyle kira sözleşmesini feshetme hakları mevcuttur. Kiracının aşırı ifa güçlüğüne düşmesi gerekçesiyle kira bedelinin indirilmesini talep ettiği uyarlama davalarında, hâkim, tarafların kira sözleşmesini feshetme ihtimalini dikkate alarak, dava sonuçlanıncaya kadar kira bedelinin indirilmiş şekilde ödenmesine ilişkin ihtiyati tedbir kararı verebilir[900]. *Kanık'a* göre bu ihtiyati tedbir, düzenleyici nitelikte olup,

---

[897] Kanık, s. 976.
[898] Filiz Berberoğlu Yenipınar, *İhtiyati Tedbir* (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2020). s. 24.
[899] Gümüş, Uyarlama, s. 524.
[900] Yeniocak, s. 184. Yargıtay 3 HD, T. 04.06.2021, E. 2021/3452, K. 2021/6001 ilamında; "Covid-19 salgın (pandemisi) hastalığının doğrudan veya salgının önlenmesi amaçlı kısıtlayıcı ve yasaklayıcı idari tedbirlerden olumsuz etkilenme nedeniyle kira bedelinin uyarlanması davası ile, sözleşmenin imzalanmasından sonra meydana gelen, toplumun büyük kısmını etkileyerek tarafların sosyal, ekonomik dengesini bozan salgın sonrasında taraflardan biri için edimin ifasının katlanılamayacak hâle gelmesi nedeniyle kira sözleşme koşullarının (bedelinin) değişen koşullara uyarlanması talep edilmektedir. Burada uyarlama istemindeki amaç sözleşmenin feshi veya dönme değil, sözleşmenin ayakta tutulmasıdır. Uyarlama davaları inşai davalardan olup, yargılama sonucu verilen mahkeme kararı ile sonuç doğurur. Pandemi nedeniyle açılan uyarlama talepli dava sürecinin uzaması halinde etkilerinin dahada ağırlaşması söz konusu olacaktır. Dava açılmasıyla başlangıçta verilecek tedbir kararlarının; pandeminin seyri, alınan tedbir kararlarının esnetilmesi ve sıkılaştırılmasından kaynaklı olarak olumsuz etkilenen kiracıların faaliyet gösterdiği sektördeki etkileri, kiracının indirimli kirayı ödemedeki suistimali ve kiracının yargılamayı uzatmaya matuf hareketleri gibi hallerde mahkemece talep üzerine her zaman değişikliğe gidilebileceği ve dava sonucunda tarafların alacaklarını faizi ile tahsil imkanı dikkate alınarak her somut dosya bazında değerlendirilmesi gerektiği izahtan varestedir. Tedbir kararı verilmemesi durumunda; doğrudan veya önleme amaçlı idari kararlar nedeniyle pandemiden kaynaklanan ekonomik darlığa bağlı olarak kira bedelinin eksik ödenmesi nedeniyle Türk Borçlar Kanunu'nun 315. maddesi uyarınca sözleşmenin feshi ile temerrüt nedeniyle tahliyesi mümkün hale

taraflar arasındaki uyuşmazlık kesin olarak çözülene kadar geçici olarak hakların korunmasını ve sözleşmenin mevcut durumunun korunmasını sağlar[901]. Kira sözleşmeleri, sürekli edimli sözleşmeler niteliğinde olup hukuki ilişkinin devamı sözleşmenin başlangıcındaki edimler arasındaki dengenin en azından dava sonuçlanana kadar korunmasını gerektirmektedir.

Davacının pandemi döneminde anaokulu işlettiği ve iş hacminin düştüğü, bu nedenle uyarlama talep ettiği, HMK m. 389 gereği ihtiyati tedbir talepli açılan davada Yargıtay 3 HD'nin 04.06.2021 tarihli numaralı ilamında şu ifadelere yer verilmiştir:

> Pandemi nedeniyle açılan uyarlama talepli dava sürecinin uzaması halinde etkilerinin dahada ağırlaşması söz konusu olacaktır. Dava açılmasıyla başlangıçta verilecek tedbir kararlarının; pandeminin seyri, alınan tedbir kararlarının esnetilmesi ve sıkılaştırılmasından kaynaklı olarak olumsuz etkilenen kiracıların faaliyet gösterdiği sektördeki etkileri, kiracının indirimli kirayı ödemedeki suistimali ve kiracının yargılamayı uzatmaya matuf hareketleri gibi hallerde mahkemece talep üzerine her zaman değişikliğe gidilebileceği ve dava sonucunda tarafların alacaklarını faizi ile tahsil imkanı dikkate alınarak her somut dosya bazında değerlendirilmesi gerektiği izahtan varestedir. Tedbir kararı verilmemesi durumunda; doğrudan veya önleme amaçlı idari kararlar nedeniyle pandemiden kaynaklanan ekonomik darlığa bağlı olarak kira bedelinin eksik ödenmesi nedeniyle Türk Borçlar Kanunu'nun 315. maddesi uyarınca sözleşmenin feshi ile temerrüt nedeniyle tahliyesi mümkün hale gelir. Uyarlama davalarında amaç taraflar arasındaki sözleşmenin ayakta tutulması ile gerçekleşen olağanüstü durumlar karşısında başlangıçta var olan edimler arasındaki adaletin yeniden tesis edilmesidir. Uyarlama talepli olarak açılan davalarda ihtiyati tedbir kararı verilmediğinde, dava sonuna kadar kira sözleşmesinin ayakta tutulması bazı hallerde mümkün olmayabilir. Uyarlama davasından beklenen, sözleşmenin gerçekleşen olağanüstü duruma rağmen koşulların değiştirilmesi ile ayakta tutulmasıdır. 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

---

gelir. Uyarlama davalarında amaç taraflar arasındaki sözleşmenin ayakta tutulması ile gerçekleşen olağanüstü durumlar karşısında başlangıçta var olan edimler arasındaki adaletin yeniden tesis edilmesidir. Uyarlama talepli olarak açılan davalarda ihtiyati tedbir kararı verilmediğinde, dava sonuna kadar kira sözleşmesinin ayakta tutulması bazı hallerde mümkün olmayabilir. Uyarlama davasından beklenen, sözleşmenin gerçekleşen olağanüstü duruma rağmen koşulların değiştirilmesi ile ayakta tutulmasıdır. 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." (Yargitay Karar Arama E.T. 08.01.2025).

[901] Kanık, s. 978.

dava sırasında güvence altına almak mağduriyetin önüne geçmek amacıyla tedbir kararı verilebilir[902].

Tedbir kararının verilmesinin ardından, koşullarda meydana gelecek değişikliklere veya tarafların tutum ve davranışlarına bağlı olarak HMK m. 396 uyarınca söz konusu tedbir kararında değişiklik yapılabileceği gibi karar tamamen de kaldırılabilir[903].

## 5.10. Hâkimin Dikkat Etmesi Gereken Hususlar ve Hâkimin Müdahalesinin Sınırı

Sözleşme tarafları, ortaya çıkan olağanüstü durumlar sonrasında sözleşmeyi kendi aralarında yeniden düzenleyebilecekleri gibi taraflar arasında anlaşmazlık meydana gelirse uyarlamanın hâkimden talep edilmesi gündeme gelebilir. Bu durumda hâkimden uyarlama talep edilmesi, ikinci bir seçenek olarak karşımıza çıkmaktadır[904].

Hâkim, önüne gelen uyuşmazlıkta öncelikle kiracı ile kiraya verenin akdetmiş oldukları sözleşmede, iradelerine dayanarak belirli risk paylaşımına ilişkin düzenlemelere yer verip vermediklerini değerlendirmelidir[905]. Bunun yanı sıra kanunda kira sözleşmesinin uyarlanmasına ilişkin bir düzenleme olup olmadığını da hâkim inceler[906]. Taraflar arasında yapılan sözleşmede risk paylaşımına ilişkin bir hüküm öngörülmüşse veya kanunda uyarlamaya konu sözleşmeye dair özel bir düzenleme yer alıyorsa, bu durumda hâkim, TBK m. 138 hükmüne başvurmaksızın, sözleşmesel uyarlama kaydı ya da ilgili kanun hükmü doğrultusunda sözleşmeyi değişen koşullara uyarlayacaktır[907]. Eğer sözleşmede veya kanunda bu konuda bir hüküm bulunuyorsa hâkim, bu hükümleri sözleşmeye uyarlayarak aslında bir nevi tespit hükmü verir[908]. Ne var ki sözleşmede veya kanunda uyarlamaya ilişkin olumsuz bir düzenleme bulunsa dahi taraflar arasındaki edim dengesinin olağan sınırların ötesinde bozulmuş olması hâlinde, uyarlama talebinde bulunabileceklerdir. Ancak

[902] Yargıtay 3 HD, T. 04.06.2021, E. 2021/3452, K. 2021/6001. ( Yargitay Karar Arama, E.T. 08.01.2025).
[903] Kanık, s. 979, 980.
[904] Kaplan, Müdahale, s. 149; Resuloğlu, s. 136; Görmez, s. 199.
[905] Antalya, C. V/1-3, s. 338; Tercıer/Pıchonnaz/Develioğlu, s. 344 vd; Gümüş, Uyarlama, s. 507; Arat, s. 187; Pak, s. 105; Resuloğlu, s. 136; Kaplan, Müdahale, s. 149; Görmez, s. 199.
[906] Arat, s. 154, 155; Gümüş, Uyarlama, s. 507.
[907] Gümüş, Uyarlama, s. 507.
[908] Resuloğlu, s. 136; Kaplan, Müdahale, s. 138.

sözleşmede ve kanunda uyarlamaya ilişkin hüküm olmaması halinde uyarlama şartları mevcutsa TBK m. 138 kapsamında hâkim uyarlama yapacaktır.

Kira sözleşmelerinde tarafların TBK m. 26'da güvence altına alınan sözleşme özgürlüğü çerçevesinde, kira sözleşmesine açık veya zımni biçimde olumlu ya da olumsuz uyarlama hükümleri koymaları mümkündür. Bu bağlamda, taraflarca sözleşmede öngörülen *"kira bedeline ilişkin artış kayıtları"* öncelikle dikkate alınacaktır. Ancak öğretide kabul gören ve bizim de benimsediğimiz görüşe göre, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde tarafların kira bedelinin artırılmasına yönelik olumlu uyarlama hükümleri düzenlemiş olmaları halinde dahi, bu hükümler TBK m. 344'de yer alan emredici sınırlamalar çerçevesinde geçerlilik kazanacaktır[909].

Bunun dışında hâkimin sözleşme ile sınırlı bir yargılama yapması ve sözleşmeden sapmaması gerekmektedir[910]. Bu nedenle, hâkim tarafından verilecek uyarlama kararı her zaman tali (yedek) bir çözüm olarak değerlendirilmelidir[911]; öncelik ise sözleşme özgürlüğü ilkesi çerçevesinde taraf iradelerine tanınmalıdır.

Hâkim, önüne gelen uyuşmazlıkta öncelikle sözleşmede ve kanunda uyarlamaya ilişkin bir hüküm olup olmadığını araştırmalıdır[912]. Bunun yanı sıra TBK m. 138'de belirtilen koşulların varlığını denetlemesi gerekmektedir[913]. Daha sonra değerlendirme yaparken hâkim, mevcut sözleşmenin devamını sağlayacak ölçüde ve somut olayın şartlarına uygun şekilde karar vermelidir[914]. Müdahale, sözleşmenin özünü bozmadan ve asli unsurlarını değiştirmeden yapılmalıdır[915]. Tarafların sözleşme dışı özellikleri, özellikle ekonomik durumları, tek başına uyarlama gerekçesi olamaz.

---

[909] Gümüş, Uyarlama, s. 381.
[910] Kaplan, Müdahale, s. 149; Görmez, s. 199.
[911] Arat, s. 188; Pak, s. 106; Kaplan, Müdahale, s. 149; Görmez, s. 199; Resuloğlu, s. 136; Ural Çınar, s. 119
[912] Arat, s. 187; Pak, s. 105; Resuloğlu, s. 136; Kaplan, Müdahale, s. 149; Görmez, s. 199.
[913] Resuloğlu, s. 138; Görmez, s. 199; Doğan, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 27; Tezcan, s. 133.
[914] Pak, s. 106; Görmez, s. 199.
[915] Pak, s. 106,107; Görmez, s. 199; Kaplan, Müdahale, s. 149; Gümüş, Uyarlama, s. 509. Yargıtay 11 HD, T. 21.03.2002, E. 2001/10788, K. 2002/2578 ilamında; "... Ancak, sözleşmenin esaslı unsurlarının değiştirilmesi sonucunu doğurucu uyarlama istenemez." ifadeleri ile bu durum açıkça ortaya konulmuştur. (Legalbank, E.T. 27.07.2024).

Türk Borçlar Kanunu yürürlüğe girmeden önce, uygulamada kira sözleşmelerinde yalnızca kira bedelinin uyarlanması kabul görmekteydi[916]. Ancak TBK'nın yürürlüğe girmesiyle birlikte hâkim, sözleşmeye ilişkin edimin kısmi veya geçici olarak ifasına ya da sözleşmenin süresinin kısaltılması veya uzatılmasına dair konularda da karar verebilme yetkisine kavuşmuştur[917]. Nitekim TBK m. 138'de uyarlamanın dar bir kapsamda yorumlanmasına ilişkin herhangi bir sınırlama öngörülmemiştir[918]. Bunun yanı sıra hâkim, uyarlamaya yol açan olayın geçici etkilerini dikkate alarak, uyarlama kararını yalnızca söz konusu değişikliğin devam ettiği süre ile sınırlı olarak vermelidir[919].

Hâkim, sözleşmenin uyarlanmasında taraflar arasında yalnızca birinin çıkarlarını gözetmekten kaçınmalı ve sözleşmede yer almayan yan borçları yüklememelidir[920]. Karar verirken her iki tarafın menfaatini dikkate almalı, değişen şartların yükünü adil bir şekilde paylaştırarak hakkaniyet ve ölçülülük ilkelerine uygun hareket etmelidir[921].

Ayrıca hâkimin farazi iradeleri dikkate alarak değerlendirme yapması gerekmektedir[922]. Taraflar sözleşmenin kurulduğu sırada olağanüstü durumu bilselerdi sözleşmeye nasıl bir hüküm koymak isteyeceklerini araştırmalı ve bu araştırma sonucunda, makul bir kişinin nasıl bir hüküm getireceği konusunda değerlendirme yapmalıdır[923].

Sözleşmenin uyarlanmasının temeli dürüstlük kuralıdır; dolayısıyla hâkim, tarafların menfaatlerini gözeterek dürüstlük kuralı çerçevesinde bir değerlendirme

---

[916] Yargıtay 13. HD., T. 24.10.2002, E. 2002/9006, K. 2002/11243 ilamında; "Hâkimin, 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." (Legalbank, E.T. 11.10.2025).

[917] Gümüş, Uyarlama, s. 513-516; Kanık, s. 968.

[918] Kanık, s. 968.

[919] Gümüş, Uyarlama, s. 522; Kanık, s. 968.

[920] Resuloğlu, s. 139; Arat, s. 188; Pak, s. 108.

[921] Arat, s. 188; Kaplan, Müdahale, s. 149; Pak, s. 108; Tezcan, s. 126; Görmez, s. 200.

[922] Resuloğlu, s. 137; Kaplan, Müdahale, s. 149; Görmez, s. 199, 200; Tezcan, s. 133; Doğan, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 27; Pak, s. 107, 108. Karşı görüş için bkz. Gürsoy, Clausula, s. 195, 196; Arat, s. 190.

[923] Resuloğlu, s. 137; Kaplan, Müdahale, s. 149; Görmez, s. 199, 200; Tezcan, s. 133; Yavuz/Acar/Özen, s. 307; Doğan, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 27 Benzer görüşte Kanık, s. 967'de " uyarlama kararı verilirken hakimin göz önünde tutması gereken, şayet sözleşmenin yapıldığı sırada tarafların bu olağanüstü durumun gerçekleşeceğini bilmeleri mümkün olduğunda sözleşme şartlarını nasıl düzenleyebilecekleri hususunda değerlendirme yaparak tarafların sözleşme yaparken bu kısmı nasıl düzenleyebileceklerinin tespitine çalışarak sonuca varılacaktır." İfadelerine yer vermiştir.

yapmalıdır[924]. Bunun yanında hâkimin, sözleşmenin içeriğiyle uyumlu örf ve âdetleri de dikkate alarak uyarlama kararı vermesi gerekmektedir[925]. Adana Bölge Adliye Mahkemesi 5. HD 2021/1845 Esas 2023/1937 Karar numaralı kararında hâkimin uyarlama davalarında dikkat etmesi gereken hususları şu şekilde saymıştır:

> Sözleşmeye bağlılık ve saygı esastır. Uyarlama daima yardımcı bir çözüm olarak düşünülmelidir. Sözleşmeye yazılan özel hükümler, yorumlanıp tarafların sağladığı hak ve yararlar değerlendirilmesi, ekonomik değişikliklerinin etkileri, kiralananın nitelikleri gibi somut olayın özelliği ile belirlenecek tüm objektif ve subjektif hal ve koşullar kıymetlendirilmeli, uyarlama yapılması kanaatine kavuşulursa sözleşmedeki intibak boşluğu hak ve ne nesafet, doğruluk, dürüstlük kuralları ışığında yasa boşluğunda olduğu gibi TMK m. 1'deki yetki kullanılarak doğrudan kendisinin yaratıp takdir ettiği bir kuralla hakim tarafından doldurulmalıdır. Sonuçta verilecek her türlü karar, az yukarıda açıklanan esaslara aykırı olmamalı, özellikle bu toplanan delillere, dayanaklarını içeren şekilde gerekçeli ve Yargıtay denetimine uygun olmalıdır[926].

Görüleceği üzere hâkimin dürüstlük kuralları çerçevesinde sözleşmenin uyarlanmasını dikkate alması gerektiği yargı kararlarına da yansımıştır. BAM kararında da açık bir şekilde görüleceği üzere hâkimin dikkat etmesi gereken dürüstlük kuralı aslında bir nevi hâkimin sözleşmeye müdahalesinin de sınırı olarak gösterilmiştir. Hâkimin, sözleşmenin uyarlanmasında objektif ve subjektif durumları değerlendirirken sözleşmeden uzaklaşmaması ve sözleşmenin uyarlanmasında dürüstlük kuralından ayrılmaması gerekmektedir[927].

Kira sözleşmesinin uyarlanmasında hâkimin, sözleşmenin yapılmasından sonra meydana gelen olağanüstü değişiklikleri sözleşmenin şartları ile birlikte değerlendirerek ve edimler arasındaki dengeyi koruyarak dürüstlük kuralına göre kira bedelini belirlemesi gerekmektedir. Başka bir ifade ile taraflar arasındaki dengenin sağlanarak bir tarafın zararına olmayacak şekilde kira bedelinin belirlenmesi gerekmektedir[928]. Bunun dışında Yargıtay'ın belirlemiş olduğu bazı kriterler de vardır. Buna göre, *"kiralanan yerin kullanım alanı niteliği, kullanma alanı, bölgede kira bedelini belirleyecek imar ve ticari gelişme ve değişimler, emsal kira bedelleri, vergi ve amortisman giderlerindeki artışların uzman bilirkişilerce keşif yapılması*"[929] gibi

[924] Arat, s. 187; Resuloğlu, s. 139; Kaplan, Müdahale, s. 146; Yavuz/Acar/Özen, Özel Hükümler, s. 307.
[925] Görmez, s. 200; Doğan, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 27; Kaplan, s. 149-150; Tezcan, s. 133; Pak, s. 109.
[926] Adana BAM 5 HD, E. 2021/1845, K. 2023/1937. (Uyap, E.T. 13.08.2024). Ayrıca bkz. Yargıtay 3 HD, T. 04.06.2018, E. 2017/11362, K.2018/6297. (Legalbank, E.T. 13.08.2024).
[927] Kaplan, Müdahale, s. 146; Arat, s. 187, 188; Resuloğlu, s. 139; Görmez, s. 199,200.
[928] Arat, s. 188; Kaplan, Müdahale, s. 149; Pak, s. 108; Tezcan, s. 126; Görmez, s. 200.
[929] Bu kriterlerin bazıları için bkz. Yargıtay 3 HD, E. 2023/4970, K. 2024/1277. (Uyap, E.T. 13.08.2024).

kira bedelinin uyarlanmasında getirilen kriterler ile kira bedelinin uyarlanmasında objektif ve subjektif kriterleri bir araya getirerek hâkimin dürüstlük, hak ve nesafet kuralları çerçevesinde karar vermesi beklenmiştir. Ancak hâkimin bununla da kalmayıp bu kriterler sonucunda işlem temelinin çöktüğünü, sözleşmedeki menfaat dengesinin orantısız bir şekilde uyarlama talep eden tarafça katlanılamayacak dereceye geldiğini kabul etmesi hâlinde kira bedelinin uyarlanmasına karar vermesi gerekir[930]. Hâkimin, kira bedelinin tarafların sözleşmenin kurulduğu andaki amaçlarına uygun ve objektif iyi niyet, hak ve nesafet kuralları çerçevesinde davanın kabulüne veya reddine karar vermesi gerekir[931].

Hâkim, kira bedelinin uyarlaması davalarında bilirkişi raporu almalı ancak bu bilirkişi raporunun da usule uygun olup olmadığı hâkim tarafından denetlenmelidir. Hükme esas alınacak olan bilirkişi raporunun denetime elverişli, uyarlama şartlarına uygun olması ve uyarlama yapılmasının gerekçelerini içinde barındırması gerekir[932]. Yargıtay 3 HD'nin 11.09.2019 tarihli ilamında şu ifadelere yer vererek bilirkişi raporunun alınması gerektiğine vurgu yapmıştır:

> …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, 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 karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirmiştir[933].

[930] YHGK, T. 15.10.2003, E. 2003/13-599, K. 2003/599. (Legalbank, E.T. 27.10.2024).
[931] İnceoğlu, s. 176; Zevkliler/Gökyayla, s. 220; Resuloğlu, s. 138.
[932] Görmez, s. 200, 201; Ertürk, s. 448; bu yönde kararlar için bkz. Yargıtay 13 HD, T. 04.06.2004 E. 2004/5012, K. 2004/6006; Yargıtay 13 HD, T. 17.05.2001, E. 2001/4384, K. 2001/5327. (Karar metni için bkz. Ertürk, s. 525- 545); Yargıtay 13 HD, T. 20.04.2009, E. 2009/2290, K. 2009/5422; Yargıtay 3 HD, T. 26.01.2017, E. 2017/2267, K. 2017/679. (Legalbank, E.T. 27.10.2024).
[933] Yargıtay 3 HD, T. 11.09.2019, E. 2017/12987, K. 2019/6575. (Legalbank, E.T. 2.11.2024).

## 5.11. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerin Uyarlanma Davasında Mahkemenin Vereceği Karar

### 5.11.1. Genel Olarak

Kira sözleşmeleri kuruldukları esnada tarafların edim dengelerinin olduğu kabul edilmelidir. Değişen olağanüstü durumların olması hâlinde edimler arası dengenin bozulması ve kira sözleşmesinin bir tarafı için sözleşmenin mevcut haliyle devam ettirilmesinin imkânsız hâle gelmesi durumunda kira sözleşmelerinin uyarlanması gündeme gelmektedir[934].

Türk Borçlar Kanunu m. 138 ile sözleşmenin öncelikle ayakta kalabilmesi için taraflara uyarlama talep etme hakkı tanınmış[935], eğer taraflar anlaşma sağlayamazsa sözleşmenin feshini talep etme hakkının varlığı öngörülmüştür[936]. Kanun koyucu, TBK m. 138'de uyarlamanın mümkün olduğu durumlarda sözleşmeden dönme veya fesih müesseselerine ancak son çare olarak başvurulmasını öngörmüştür[937]. Bu düzenlemenin temelinde dürüstlük kuralı bulunmaktadır ve hâkimin uyarlama davalarında dikkat etmesi gereken en önemli husus da dürüstlük kuralıdır[938]. Hâkimin, dürüstlük kuralı gereği tarafların karşılaşmış oldukları olağanüstü durumu kira sözleşmesinin kurulduğu esnadaki şartlarda öngörselerdi nasıl bir düzenleme getirirlerdi sorusunun tespitini yapmaya çalışması beklenir[939].

Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesinden önce öğretide sözleşmenin ifa dengesinin bozulması durumunda nasıl bir yol izlenmesi gerektiği konusunda farklı yaklaşımlar ortaya konulmuştur. Bir görüş[940] bu tür durumlarda öncelikle sözleşmenin uyarlanmasının tercih edilmesi gerektiğini savunmuş: zira bu görüş sözleşmenin devamlılığını esas alarak taraflar arasındaki dengeyi korumayı amaçlamıştır. Buna

[934] Rona Serozan, "BK Tasarısı'nın Eksiklik ve Aksaklıklarının İfa ve İfa Engelleri Hukuku Açısından Örneklerle Sergilenmesi," *Hukuki Perspektifler Dergisi,* no. 6 (Mayıs 2006), 38-51, s. 46.
[935] İnceoğlu, s. 173, 174; Resuloğlu, s. 139.
[936] Görmez, s. 181.
[937] Doğan, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 28; Görmez, s. 182; Eren, Genel Hükümler, s. 542 vd; İnceoğlu, s. 173.
[938] Arat, s. 187, 188; Resuloğlu, s. 139; Kaplan, Müdahale, s. 146; Görmez, 181; Baysal, Uyarlama, s. 413.
[939] Kanık, s. 967; Görmez, s. 182;
[940] Burcuoğlu, Hukukta Beklenmeyen Hal, s. 14, 15; Arat, s. 191; Görmez, s. 182.

karşılık diğer görüş[941], uyarlama ile sözleşmenin feshi arasında hiyerarşik bir öncelik kabul etmemekte; somut olayın özelliklerine göre her iki yolun da kullanılabileceğini ileri sürmektedir. Ancak TBK m. 138, sözleşmenin temelinin çökmesi hâlinde öncelikle uyarlama seçeneğini gündeme alarak doktrindeki ilk görüş doğrultusunda bir düzenleme öngörmüş ve böylece fesih yoluna başvurmadan önce uyarlama imkânının değerlendirilmesi gerektiğini hükme bağlamıştır[942]. Dolayısıyla hâkim, öncelikle TBK m. 138'te öngörülen koşulların gerçekleşip gerçekleşmediğini değerlendirerek, sözleşmenin uyarlanmasının mümkün olup olmadığını tespit etmelidir. Uyarlama imkânı bulunmadığı takdirde, son çare olarak sözleşmenin feshi veya sözleşmeden dönülmesine karar verilebilir[943].

### 5.11.2. Kira Sözleşmesinin Uyarlanması Kararı

Türk Borçlar Kanunu m. 138 kapsamında açılan uyarlama davalarında mahkemenin nasıl bir karar vereceği, sözleşmenin ayakta tutulup tutulamayacağına ilişkin değerlendirmesine bağlıdır. Hâkim, önüne gelen kira sözleşmesinin uyarlanmasına ilişkin davada somut olayın koşullarını değerlendirmek suretiyle iki farklı yönde karar verebilir: Uygun şartların varlığı hâlinde sözleşmenin uyarlanmasına hükmedebileceği gibi uyarlama koşullarının oluşmadığı kanaatine varırsa talebi reddetmesi de mümkündür[944]. TBK m. 138'de uyarlama kararının hangi usul ve esaslara göre verileceğine dair açık bir düzenleme bulunmadığından, somut olayda uyarlama koşullarının gerçekleşip gerçekleşmediği belirlendikten sonra, uyarlamanın hangi yöntemle ve hangi esaslara göre gerçekleştirileceği sorusu önem kazanmaktadır[945]. Bu noktada kural olarak hâkim uyarlama yaparken seçeceği yöntemde serbesttir[946].

---

[941] Görmez, s. 182; Kaplan, Müdahale, s. 147.
[942] Yüksekdağ, s. 179; Görmez, s. 183; Oğuzman/Öz, s. 599 vd.; Arat, s. 195; Sarı Fidan, Uyarlama, s. 625.
[943] Oğuzman/Öz, s. 599 vd.; Yüksekdağ, s. 179; Özyakışır, s. 249; Arat, s. 195; Sarı Fidan, Uyarlama, s. 625. "İfanın beklenemezliğinin dereceleri sonuçlar bakımından etkilidir. Sözleşmenin uyarlanarak da olsa ifası beklenemez ise sözleşme sona erdirilir. Demek oluyor ki, durum değişikliğine rağmen ifanın mağdur taraftan beklenemeyeceği sonucuna ulaşılıyorsa, işlem temelinin çöktüğü kabul edilecektir. Bu aşamadan sonra ifanın, sözleşmenin uyarlanması yoluyla beklenebileceği sonucuna ulaşılıyorsa, sözleşme uyarlanacak, bu olmuyorsa sözleşme sona erdirilecektir. Yaptırımlar arasındaki bu hiyerarşi BK m. 138'de de öngörülmüştür". (Baysal, Uyarlama, s. 297).
[944] Eren, Genel Hükümler, s. 548, 549.
[945] Tile, s. 223, 224; Çiğdem Kırca ve Tülay Karakaş, *Mücbir Sebep-İmkansızlık: Pandeminin (Covid-19'un) Sözleşmelerin İfasına Etkisi* (Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2021), 1–57; Çiğdem Kırca, "Pandeminin (Covid 19'un) Sözleşmelerin İfasına Etkisi", (Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2021), s. 57-97, s. 92.
[946] Görmez, s. 183.

Sözleşmenin uyarlanması şartlarının somut olayda mevcut olduğuna kanaat getiren hâkim, her iki tarafın menfaatlerini gözeterek sözleşmenin anlam ve amacına en uygun uyarlama biçimini belirlemelidir[947].

Uyarlama kararının temel amacı, meydana gelen olağanüstü değişiklikler nedeniyle mağduriyet yaşayan tarafın zararını minimize edecek şekilde sözleşmeden doğan ilişkiyi dengelemektir[948]. Bu dengeleme yapılırken her iki tarafın da menfaatleri dikkate alınmalı ve sözleşmenin edim dengesinin yeniden sağlanması hedeflenmelidir[949]. Hâkim tarafından verilecek uyarlama kararı, ortaya çıkan durum değişikliği ile orantılı olmalı, sözleşmeye ancak gerekli ölçüde müdahale edilmelidir[950]. Örneğin, kira bedelinin indirilmesine karar verilecekse bu indirim, sözleşmenin kurulmasından sonra gerçekleşen enflasyon oranı gibi objektif ölçütlere dayanmalıdır. Uyarlama, hiçbir zaman taraflardan birini aşırı şekilde zarara uğratacak biçimde olmamalıdır[951]. Nitekim COVID-19 salgını sebebiyle çatılı işyerlerinin kapanması hâlinde, riskin kiracı ve kiraya veren arasında eşit şekilde paylaştırılması adil bir çözüm olarak benimsenmiştir[952]. Ancak işyeri, faaliyetini "*online"* veya "*gel-al"* şeklinde sürdürebiliyorsa risk paylaşımının kiracı aleyhine daha fazla yapılabileceği dikkat edilmelidir[953].

Sözleşme tarafları, uyarlama şartlarına ilişkin talepte bulunsalar dahi hâkim bu taleple bağlı değildir. Hâkim, sözleşmenin genel yapısı ve sözleşme adaletini gözeterek belirtilen şartların dışında da uyarlama yapma yetkisine sahiptir[954]. Uygulamada,

---

[947] Resuloğlu, s. 140.
[948] Görmez, s. 183; Resuloğlu, s. 140.
[949] Gümüş, Uyalama, s. 508; Eren/Dönmez, N. 24; Arat, s. 188.
[950] Baysal, Uyarlama, s. 411; Resuloğlu, s. 140; Görmez, s. 181; Gümüş, Uyarlama, s. 507. Karşı görüş için bkz. Gürsoy, Clausula, s. 195; Oğuzman/Öz, s. 214, 215.
[951] Resuloğlu, s. 140; Görmez, s. 184; Gümüş, Kira, s. 90; İnceoğlu, s. 176.
[952] İstanbul BAM 49 HD, T. 24.04.2025, E. 2023/169, K. 2025/864 ilamında; "Bununla birlikte aynı sektör içinde dahi her bir iş yerinin pandemi tedbirlerinden etkilenme derecesi birbirinden farklı olmuştur. O halde tüm iş yerleri veya sektör bazında genel bir uyarlama oranı kabul edilemez. Bu durumda TBK.'nun 138.maddesi uyarınca kiranın uyarlanması talep edildiğinde mahkemece, salgının ve alınan tedbirlerin bizzat kiracı üzerindeki etkileri değerlendirilmesi, kiracının pandemi sürecinde alınan tedbirlerden hangi oranda etkilendiği tespit edilerek somut davada kira bedelinin uyarlanıp uyarlanmayacağına ve uyarlanacak ise hangi miktarda uyarlanacağına her bir dava ve olayın özelliğine göre ayrı ayrı karar verilmesi gerektiği benimsenmelidir. TBK.'nun 138.maddesi uyarınca yapılacak uyarlama, pandeminin bizzat kiracı üzerindeki etkilerinin değerlendirilmesini ve sözleşme koşullarının buna göre dengelenmesini gerektirir." İfadelerine yer verilmiştir. (Uyap, E.T. 27.08.2025).
[953] Kırca, s. 92.
[954] Ural Çınar, s. 135; Doğan, Uyarlama, s. 28; Kaplan, s. 147; Görmez, s. 184; Arat, s. 192; Eren, Genel Hükümler, s. 549; Gümüş, Kira, s. 90; Baysal, Uyarlama, s. 414.

çoğunlukla kira bedelinin artırılması veya azaltılması yönünde uyarlama kararı verilmektedir[955]. Bunun yanında edim konusunun değiştirilmesi, ifa yeri veya zamanının değiştirilmesi, taksitlendirme, faiz şartlarının kaldırılması gibi farklı uyarlama türleri de mümkündür[956]. Böylece sözleşmenin asli ve yan yükümlülüklerinde değişiklik yapılması sağlanabilmektedir[957].

Sözleşme koşullarındaki değişiklik geçici nitelik taşıyorsa sözleşme tarafı yalnızca bu sınırlı süre için uyarlama talebinde bulunabilir. Bu durumda hâkim, uyarlamayı süreli olarak gerçekleştirebilir[958]. Örneğin, bir alışveriş merkezinde yürütülen tadilat çalışmaları sebebiyle müşteri trafiğinin azalması, belirli bir dönem için kiracının gelirinde düşüşe neden olabilir. Bu gibi durumlarda, tadilat süresince kira bedelinde geçici bir indirime gidilmesi söz konusu olabilir. Yine benzer şekilde, orman yangını riski sebebiyle faaliyetleri geçici olarak durdurulan bir kamp alanının işletmecisi, kapalı kaldığı dönem boyunca kira koşullarının yeniden değerlendirilmesini talep edebilir. Hâkim, bu tür durumlarda sözleşmenin kurulduğu andaki ekonomik koşulları ve tarafların mali durumlarını göz önünde bulundurarak adil bir çözüme ulaşmalıdır[959]. Nitekim Yargıtay, doğal afet nedeniyle faaliyetleri kesintiye uğrayan bir işletme açısından makul iyileşme süresini dikkate alarak sözleşme süresinin uzatılmasını kabul etmiştir[960]. Bir başka örnek verilmesi gerekirse, COVID-19 döneminde işyeri

[955] Baysal, Uyarlama, s. 414; Gümüş, Uyarlama, s. 510; Arat, s. 193.
[956] Görmez, s. 182; Pak, s. 104; Resuloğlu, s. 140, 141; Tezcan, Clausula, s. 112; Kaplan, Müdahale, s. 147; Baysal, Uyarlama, s. 414.
[957] Resuloğlu, s. 140, 141; Görmez, s. 182; Pak, s. 104; Kaplan, Müdahale, s. 147; Tezcan, Clausula, s. 112.
[958] Görmez, s. 184, 185; Kanık, s. 968; Baysal, Uyarlama, s. 415.
[959] Baysal, Uyarlama, s. 411; Resuloğlu, s. 140; Görmez, s. 181.
[960] Yargıtay 3 HD, T. 20.9.2018, E. 2018/ 3282, K. 2018/8795 ılamında; "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." (Yargitay Karar Arama, E.T. 13.11.2024).

kiralarında uyarlama talep edildiğinde bu salgının geçme sürecince uyarlama kararı verilmesi gerektiğine dikkat edilmelidir[961].

Yargıtay'ın içtihatlarında hâkimin, uyarlama davasında HMK m. 26 gereği taleple bağlı olduğu, hâkimin duruma göre talepten azını verebilecekken talepten fazlasını veremeyeceği kabul edildiğine ilişkin kararları da mevcuttur[962]. Hâkim bu dengeyi korumak adına kira bedelinin artırılmasına karar verebileceği gibi indirilmesine de karar verebilir[963].

Kira sözleşmelerinde uyarlama talepleri çoğunlukla kira bedelinin yeniden belirlenmesine yönelik olup[964], özellikle ekonomik dalgalanmalar, enflasyonun olağanüstü artışı veya para biriminin değer kaybı gibi öngörülemeyen gelişmeler karşısında, kira bedelinin hakkaniyete uygun şekilde uyarlanması gündeme gelebilmektedir. Ancak kira bedelinin yanı sıra kira sözleşmesinin diğer unsurlarının da uyarlanması konusunda kanunen bir engel bulunmamaktadır[965]. 6098 sayılı TBK

[961] COVİD-19 yargı kararlarına geçici süreli olarak yansımış ve İstanbul BAM 49 HD, T. 02.07.2025, E. 2024/5827, K. 2025/1481 ilamında şu ifadelere yer vermiştir: "Ancak, pandemi geçici bir süreçtir. Üstte ayrıntılı olarak aktarıldığı üzere pandeminin ülkemizdeki etkileri Mart 2020 ayında başlamış olup 01 Temmuz 2021 tarihi itibarı ile tedbirlerin çok büyük oranda kaldırılmış olması nedeniyle pandeminin kira sözleşmeleri üzerindeki etkilerinin 01 Temmuz 2021 itibarı ile sona erdiğinin kabulü gerekir. O halde pandeminin etkileri tamamen ortadan kalkıp, normalleşme döneminde kiracının gelirlerinin pandemi ve alınan tedbirler nedeniyle düştüğü kabul edilemeyeceğine göre pandemi gerekçesi ile TBK.'nun 138.maddesi uyarınca kira bedeli uyarlandığında, uyarlanan bu bedelin en fazla 01 Temmuz 2021 tarihine kadar uygulanması ve bu tarihten sonraki dönem için sözleşme uyarınca kira bedeli ne olacak ise taraflar arasında bu kira bedelinin uygulanması gerektiği kabul edilmelidir." (Uyap, E.T. 27.08.2025)

[962] Nitekim Yargıtay bir kararında kira bedelinin 70.000,00. USD olarak uyarlanması istenildiği halde mahkemece 73.000,00. USD'na hükmedilmesini doğru bulmamıştır. Bkz. Yargıtay 6 HD T. 25.12.2014, E. 2014/10396, K. 2014/14589. (Legalbank, E.T. 27.08.2024). Görmez, s. 161.

[963] Resuloğlu, s. 140; Görmez, s. 182.

[964] Görmez, s. 183. Örneğin kira bedelinin azaltılmasına ilişkin Yargıtay 3 HD, T. 25.04.2011, E. 2011/5539, K. 2011/6984 ilamında; "…sözleşme kurulduğu tarihte Atakule Turizm merkezi alışveriş yoğunluğu fazla olan önemli ticaret merkezlerindendir. Zamanla alışveriş merkezlerinin sayı ve potansiyel olarak artması nedeniyle bilirkişi raporu ile de saptandığı gibi kiralananın çevresel gelişimi olağanüstü azaltmış ve bunun sonucunda da pek çok işyeri kapanmıştır. Mahkemece, kiralananın niteliği, kullanma alanı, konumu, bölgedeki kira parasını etkileyecek diğer gelişmeler de dikkate alınarak ve yukarıda açıklanan şekilde uyarlama şartlarının oluştuğu da gözetilerek, kira parasının adalete uygun ve sözleşmenin başlangıcındaki adaleti sağlayıcı şekilde indirimine karar verilmesi gerekirken davanın reddi cihetine gidilmesi doğru görülmemiştir." Şeklinde hüküm kurmuştur. (Legalbank, E.T. 03.01.2025).

[965] Baysal, Uyarlama, s. 414; Eren, Genel Hükümler, s. 544; Görmez, s. 184; Gümüş, Kira, s. 90; İnceoğlu, s. 175. Bu kriterlerin bazıları için bkz. Yargıtay 3 HD, E. 2023/4970, K. 2024/1277. (Uyap, E.T. 13.08.2024). Benzer şekilde Yargıtay 3 HD, T. 04.06.2018, E. 2017/11362, K. 2018/6297 ilamında "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. Bazen de sözleşmede olumlu ve olumsuz intibak (uyarlama) kaydı bulunmakla beraber, bu

yürürlüğe girmeden önce, kira sözleşmelerinde uyarlamanın yalnızca kira bedeli üzerinden yapılabileceği yönünde kararlar verilmekteydi[966]. Örneğin, Yargıtay 13. HD'nin 25.10.2002 tarihli ilamında şu ifadelere yer vermiştir:

> Hâkimin, 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[967].

TBK'nın yürürlüğe girmesiyle birlikte, olağanüstü bir durumun meydana gelmesi hâlinde borçlunun yalnızca kira bedeline değil kira sözleşmesinin diğer şartlarına ilişkin de uyarlama talebinde bulunabilmesi mümkün hâle gelmiştir. Bu durum, TBK'da uyarlamanın dar yorumlanacağına ilişkin bir sınırlama bulunmamasından kaynaklanmaktadır. Nitekim Yargıtay 3. HD'nin 04.06.2018 tarihli kararında *"... dava konusu kiralanana ilişkin .. tarihli protokolde kira artış şartı bulunmadığından yukarıda açıklanan ilkeler doğrultusunda uyarlama koşullarının oluşup oluşmadığı açısından değerlendirme yapılması ve sonucuna göre karar verilmesi*[968]*"* ifadelerine yer vererek dava konusu kira sözleşmesinde kira artış şartı bulunmadığı hallerde dahi uyarlama koşullarının değerlendirilmesi gerektiği belirtilmiştir. Dolayısıyla uyarlama, yalnızca kira bedeline indirme veya artırma şeklinde değil; sözleşme süresinin kısaltılması, kullanım alanının (örneğin metrekare) azaltılması veya ödeme koşullarının değiştirilmesi gibi farklı yönlerde de gündeme gelebilir. Bununla birlikte

---

kayda dayanılarak sözleşmenin kayıtla birlikte aynen uygulanmasını talep etmek TMK. nun 2/2 maddesi hükmü anlamında hakkın kötüye kullanılması manasına gelebilir. Böyle bir durumda sözleşmedeki intibak kaydına rağmen edimler arasında aşırı bir isabetsizlik çıkmışsa uyarlama yine yapılmalıdır. İşlem temelinin çöküşüne ilişkin uyuşmazlıkların giderilmesinde kaynak olarak TMK.nun 1, 2 ve 4.maddelerinden yararlanılacaktır. İşlem temelinin çöktüğünün dikkate alınması dürüstlük kuralının gereğidir. Diğer bir anlatımla durumun değişmesi halinde sözleşmede ısrar etmek dürüstlük kuralına aykırı bir tutum olur. 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 ile ve dürüstlük kuralına uygun olarak doldurulur (TMK md. 1). Bu yönteme o sözleşmenin yorum yoluyla düzeltilmesi veya değişen hal ve şartlara uyarlanması denilir. Uyarlama daha çok ve önemli ölçüde uzun ve sürekli borç ilişkilerinde söz konusu olur." İfadelerine yer verilmiştir. YHGK T. 15.10.2003 E. 2003/13-599 K. 2003/599 ilamında "kiralanan yerin kullanım alanı niteliği, kullanma alanı, bölgede kira bedelini belirleyecek imar ve ticari gelişme ve değişimler, emsal kira bedelleri, vergi ve amortisman giderlerindeki artışların uzman bilirkişilerce keşif yapılması" şeklinde kriterler belirlemiştir. (Legalbank, E.T. 27.08.2024).

[966] Kanık, s. 967,968; Eren, Genel Hükümler, s. 544.

[967] Yargıtay 13 HD, T. 25.10.2002, E. 2002/9006, K. 2002/11243. (Legalbank, E.T. 3.01.2025).

[968] Yargıtay 3 HD, T. 4.06.2018, E. 2017/11362, K. 2018/6297. (Yargitay Karar Arama, E.T. 13.11.2024).

uygulamada, uyarlama taleplerinin ağırlıklı olarak kira bedelinin kiracı lehine azaltılması ya da kiraya veren lehine artırılması şeklinde ortaya çıktığı görülmektedir.

Kiracı ile kiraya veren arasında kira bedelinin yıllık ödeme şeklinde kararlaştırılması durumunda, Yargıtay işlem temelinin çöküp çökmediği hususunda bir değerlendirme yapılması gerektiğini belirtmektedir. İşlem temelinin çöküp çökmediğine ilişkin değerlendirme yapılırken bilirkişi raporu alınması gerektiğini vurgulamıştır. Örneğin, Yargıtay 6 HD'nin 8.11.2016 tarihli kararında şu ifadelere yer verilmiştir:

> Mahkemece inşaat mühendisi, hukukçu ve emlakçı bilirkişiler refakatinde mahallinde yapılan keşif sonrasında hazırlanan bilirkişi heyet raporunda; kira bedelinin davacı kiraya veren aleyhine katlanılamaz, çekilmez bir hale geldiği, edimler arasındaki dengenin davacı aleyhine bozulduğu, dava konusu kiralanan taşınmazın konumu, çevresi, niteliği, kullanım şekli belediye hizmetlerinden yararlanma, sözleşmenin başlangıç tarihi ile süresi, sözleşmenin kurulduğu tarih ile dava tarihi arasında olumsuz yönde gelişen ekonomik koşullar dikkate alınarak, işlemin temelinden çöktüğünün kabulü ile sözleşme şartlarının günün koşullarına uyarlanması gerektiği, kiralanın aylık kira parasının … tarihinden geçerli olmak üzere taleple bağlı kalınarak aylık … TL, yıllık … TL olarak uyarlanması gerektiği yönünde görüş bildirmişlerdir. Tüm bu hususlar değerlendirildiğinde sözleşmedeki işlem temelinin çöktüğünün kabulü gerekmektedir[969].

Yargıtay'ın kararında geçen kriterler yalnızca yıllık peşin ödenen kira bedellerinin uyarlanmasında değil genel olarak kira bedelinin uyarlanmasına ilişkin tüm davalarda dikkate alınmalıdır.

Kira bedelinin uyarlanması davasından sonra verilen karar sonucunda belirlenen bedel kira bedeli olarak kabul edilmeli ve uzayan dönemlerde artık artışın TBK m. 344 hükmüne göre yapılması gerekmektedir[970]. Kira sözleşmesinin uyarlanmasına karar verilmesi hâlinde sözleşmenin değiştirilerek devam etmesi sağlanmaktadır. Dolayısıyla tarafların uyarlama sonucunda yeni bir kira sözleşmesi akdettiklerinden bahsetmek doğru olmayacaktır. Bu sözleşmenin yenilendiği değil sözleşme sona ermeden değişiklik talep edildiği anlamına gelecektir[971].

[969] Yargıtay 6 HD, T. 8.11.2026, E. 2016/4917, K. 2016/6526. (Uyap, E.T. 13.08.2024).
[970] Görmez, s. 187, 188; İnceoğlu, s. 176. Ayrıntılı açıklamalar için bkz. Bölüm IV, 4.2. Türk Borçlar Kanunu m. 344 Çerçevesinde Konut ve Çatılı İşyerlerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi.
[971] Baysal, Uyarlama, s. 418; Görmez, s. 187; İnceoğlu, s. 176.

### 5.11.3. Kira Sözleşmesinin Feshi

Konut ve çatılı işyerine ilişkin kira sözleşmeleri, uzun süreli bir hukuki ilişki kurarak tarafların hak ve yükümlülüklerini düzenler. Ancak sözleşme süresi boyunca ortaya çıkan beklenmedik ve olağanüstü durumlar, sözleşmenin ifasını güçleştirebilir veya imkânsız hâle getirebilir. Bu gibi durumlarda TBK m. 138 taraflara uyarlama talep etme hakkı tanımış olsa da bazı hâllerde sözleşmenin uyarlanması mümkün olmaz. Uyarlamanın yapılamadığı veya uyarlamanın sözleşmenin devamı için yeterli olmadığı durumlarda sözleşmenin feshi gündeme gelir[972]. Ancak bu durumun tek istisnasını, sözleşme akdedildikten sonra ifa için belirli bir tarihin konulması ve kiralananın teslim edilememesi durumları oluşturur[973].

Sözleşmenin sona erdirilmesine ilişkin değerlendirmelerde, tarafların irade beyanları belirleyici bir rol oynamaktadır. Her ne kadar sözleşmenin uyarlanarak devam ettirilmesi hukuken mümkün olsa da tarafların uyarlanmış sözleşme hükümleri çerçevesinde sözleşmeyi sürdürme yönünde ortak bir irade sergilememeleri ve aksine sözleşmenin sona erdirilmesini talep etmeleri hâlinde artık sözleşmenin devamına karar verilmesi hukuken mümkün olmayacaktır[974]. Bu durumda, mahkeme sözleşmeyi ayakta tutma yönünde bir takdir yetkisine sahip olmayıp tarafların açık iradeleri doğrultusunda sona erdirme kararı vermekle yükümlüdür. Nitekim bu durumda hâkim, tarafların talepleriyle bağlıdır[975].

Taraflardan birinin sözleşmenin uyarlanmasını, diğerinin ise sona erdirilmesini talep etmesi hâlinde hâkim, öncelikle sözleşmenin devamını sağlayacak çözümleri değerlendirmelidir. Zira bu durumda hâkimin sözleşmeyi sona erdirme yetkisi sınırlıdır ve sözleşmenin sürdürülebilmesi için en az bir tarafın devam iradesi bulunmalıdır[976]. Borçlu taraf yalnızca uyarlama talebinde bulunmuşsa ve uyarlama koşulları oluşmamışsa hâkim, kendiliğinden sözleşmenin feshine karar veremez; bu

[972] Arat, s. 194; Görmez, s. 189; Resuloğlu, s. 145; Tile, s. 267.
[973] Kanık, s. 972.
[974] Görmez, s. 189; Pak, s. 113; Resuloğlu, s. 147; Arat, s. 194; Kaplan, Müdahale, s. 148; Pelin Çavdar ve Aybüke Karaca, "Türk Hukukunda Aşırı İfa Güçlüğü ve Toplu İş Sözleşmesine Uygulanabilirliği", *MÜHFHAD,* C.23, S. 3, (2017), 613-642, s. 629.
[975] Resuloğlu, s. 147; Görmez, s. 189; Pak, s. 113; Arat, s. 194; Kaplan, Müdahale, s. 148; Çavdar/Karaca, s. 629.
[976] Eren/Dönmez, s. 549.

durumda dava reddedilir ve kararın hukuki niteliği tespit hükmü olur[977]. Benzer şekilde, tarafların açıkça kira sözleşmesinin sona ermesi talebiyle dava açmaları durumunda da hâkimin kararı tespit hükmü niteliğindedir[978].

Hâkim, kira sözleşmesinin feshi taleplerini değerlendirirken tarafların ekonomik durumundaki değişiklikleri, ifa güçlüğünün derecesini ve sözleşmenin amacının gerçekleşip gerçekleşmediğini dikkate alır. Bu değerlendirmede özellikle kiracının ödeme gücündeki zorluklar ile kiraya verenin kira gelirine duyduğu ihtiyaç arasındaki denge gözetilir. Fesih kararı, yalnızca uyarlama ile sözleşmenin sürdürülemeyeceği sonucuna varıldığı durumlarda bir çözüm olarak tercih edilir. Örneğin ekonomik krizler, doğal afetler ya da pandemi gibi, tarafların kontrolü dışında gerçekleşen olaylar sonucunda sözleşmenin işlem temeli çökmüşse mahkeme, fesih talebini değerlendirerek karar verebilir.

Doktrinde kira sözleşmesinde fesih hakkının kullanılmasının yenilik doğuran bir hak olduğunu ve dolayısıyla hâkimin vereceği kararın tespit hükmü niteliğinde olduğu görüşü hâkimdir[979]. Bu durumda dahi taraflar kira sözleşmesinde uyarlama davası açmış ancak fesih hakkını ileri sürmemişlerse artık hâkimin kira sözleşmesinin feshine karar vermesi mümkün olmayacaktır[980]. Dolayısıyla uyarlama talep eden kiracı veya kiraya verenin bu aşamada terditli dava açması yerinde olacaktır[981]. Bunun sonucunda hâkim, önüne gelen uyarlama davasında öncelikle TBK m. 138'in şartların oluşup oluşmadığını değerlendirecek; şartları oluşmasına rağmen somut olayda uyarlama yapılmasının mümkün olmaması durumunda ise sözleşmenin feshini değerlendirecektir.

Sözleşmenin feshi kararı genellikle ileriye dönük olarak uygulanır ve tarafların fesih sonrası hak ve yükümlülükleri bu kapsamda belirlenir[982]. Mahkeme, tarafların uğradığı zararı en aza indirmek amacıyla, fesih tarihine kadar olan süreçte tarafların yerine

[977] Ural Çınar, s. 132, 133; Eren/Dönmez, s. 549; Görmez, s. 197.
[978] Görmez, s. 194; Gümüş, Kira, s. 86.
[979] Baysal, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 137; İnceoğlu, s. 174; Baysal, Uyarlama, s. 435; Gürsoy, Clausula, s. 177; Resuloğlu, s. 118; Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop, s. 964; Serozan, s. 43 vd.; Buz, s. 74; Görmez, s. 174; Ural Çınar, s. 131; İnceoğlu, s. 177; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 86.
[980] İnceoğlu, s. 177; Aynı doğrultuda bkz. Kılıçoğlu, Borçlar, s. 260; Oğuzman/Öz, s. 207; Gümüş, Kira Sözleşmesi, s. 86.
[981] Ural Çınar, s. 133.
[982] Resuloğlu, s. 149.

getirdiği edimleri göz önünde bulundurur. Örneğin, kiralananın tahliyesi için makul bir süre tanınması veya tarafların ödemiş olduğu tutarların iadesine karar verilmesi gibi sonuçlar doğabilir.

### 5.11.3.1. Türk Borçlar Kanunu m. 138 Hükmü Işığında Önemli Sebeple Fesih ve Denkleştirme

Kira sözleşmesinin uyarlanması yoluna başvurulması sonucunda sözleşmenin feshedilmesi, TBK m. 331'de düzenlenen "*önemli sebeple fesih*" hükmüyle benzerlik göstermektedir. Kanun koyucu, TBK m. 331'de kira sözleşmelerinin önemli sebeple feshini şu şekilde düzenlemektedir:

> Taraflardan her biri, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hâle getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir.
> Hâkim, durum ve koşulları göz önünde tutarak, olağanüstü fesih bildiriminin parasal sonuçlarını karara bağlar[983].

Doktrinde önemli sebeple fesih, işlem temelinin çökmesi teorisinin ve dolayısıyla sözleşmenin uyarlanmasının özel bir görünümü olarak değerlendirilmektedir[984].

Öncelikle TBK m. 138'de, sözleşmenin uyarlanabilmesi için olağanüstü ve öngörülemeyen bir durumun meydana gelmesi şart koşulmuşken, TBK m. 331'de böyle bir koşula yer verilmemiştir[985]. TBK m. 138 uyarınca kira sözleşmesinin uyarlanması hem sözleşmenin yeni koşullara göre sürdürülmesine hem de gerekli hallerde feshedilmesine imkân tanırken, TBK m. 331 yalnızca kira sözleşmesinin feshi sonucunu doğurmaktadır[986]. Bu bakımdan, kira sözleşmelerinin mümkün olduğunca devamının sağlanması ilkesinden hareketle, doğrudan m. 331'e başvurmak yerine öncelikle m. 138 çerçevesinde uyarlama talebinde bulunulması daha uygun görünmektedir. Zira TBK m. 138, sonuçları bakımından daha esnek ve adil çözümler

[983] 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu, m. 331.
[984] Aral/Ayrancı, s. 325; Turan Şahin, "Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeplerle Olağanüstü Feshi (TBK m.331)", *AÜHFD,* C.68, S. 1, s. 337-359, Nisan 2019, s. 340; Gümüş, Kira, s. 266; Tile, s. 285; Acar, s. 566.
[985] Yeniocak, s. 184.
[986] Çavdar/Karaca, s. 630; Yeniocak, s. 184.

sunmakta olup, kanunun genel olarak sözleşmeleri ayakta tutma yaklaşımıyla da uyumludur[987].

Bununla birlikte, uygulamada kira sözleşmesi taraflarının, uyarlama talebinde bulunmadan doğrudan önemli sebeple fesih beyanında bulunup bulunamayacağı tartışmalıdır. Kanaatimizce fesih, ancak uyarlamanın mümkün olmadığı hallerde başvurulabilecek son çare niteliğindedir. Taraflardan biri, meydana gelen olağanüstü değişiklikler nedeniyle sözleşmeyi feshetmek isterse, karşı taraf sözleşmenin uyarlanması yönünde itirazda bulunabilir. Bu durumda hâkim, somut olayda fesih şartlarının oluşmadığı kanaatine varırsa, sözleşmeyi feshetmek yerine uyarlama yoluna gitmelidir. Ancak taraflardan hiçbiri uyarlama talep etmezse, hâkimin resen sözleşmeyi uyarlaması mümkün olmayacaktır[988]. Öte yandan, TBK m. 138'e dayanarak doğrudan önemli sebeple feshe gidilmesi mümkün değildir. Çünkü önemli sebeple fesih, m. 138'in özel bir uygulama alanı niteliğindedir.

Türk Borçlar Kanunu m. 331'de, fesih beyanında bulunan tarafın karşı tarafa denkleştirme bedeli ödemesi öngörülmüşken, uyarlamada böyle bir düzenleme bulunmamaktadır[989]. Dolayısıyla, sadece uyarlama talebiyle m. 331'de öngörülen bu yükümlülükten kaçınılması mümkün değildir. Bu sebeple, uyarlama talebine rağmen sözleşmenin ayakta tutulması imkânsız hale gelirse, fesih için TBK m. 331'e başvurulması gerekir. Başka bir deyişle, koşulları oluştuğu takdirde taraflar, ya m. 138 kapsamında uyarlama ya da m. 331 kapsamında fesih talebinde bulunabilecektir[990]. Nitekim doktrinde hâkim görüşe göre, kira sözleşmesinin uyarlanması veya uyarlanamaması durumunda fesih söz konusu olduğunda, uyarlamanın lehine sonuçlandığı tarafın karşı tarafa "*denkleştirme bedeli"* ödemesi gerektiği kabul edilmektedir[991]. Örneğin, kira sözleşmesinin uyarlanmasının mümkün olmadığı hallerde, fesih hakkının kullanılması durumunda kiracının borcundan kurtulması söz konusu olabilir. Bu durumda kiracının, kiraya verene hakkaniyete uygun bir

[987] Görmez, s. 195; Baysal, Uyarlama, s. 416; Tile, s. 286; Çavdar/Karaca, s. 630; Acar, s. 570, 571.
[988] Görmez, s. 197.
[989] Yeniocak, s. 184.
[990] Görmez, s. 184.
[991] Gümüş, Uyarlama, s. 516; Antalya, C. v/1-3, s. 339; Baysal, Uyarlama, s. 428, 429. TBK m. 138'de denkleştirme hükmüne yer verilmemesinin kanun boşluğu olduğu ve bu boşluğun mahkeme tarafından denkleştirme bedeline hükmedilerek doldurulabileceği yönündeki görüş için bkz. Baysal, Uyarlama, s. 429.

denkleştirme bedeli ödemesi gündeme gelecektir. Zira, uygulamada *"sıfıra uyarlama"* olarak adlandırılan, sözleşmenin feshi veya dönme hakkının kullanılması yoluyla sözleşmenin sona erdirilmesi, uyarlama davasında aleyhine karar verilen taraf açısından oldukça ağır sonuçlar doğurmaktadır. Böyle bir durumda denkleştirme bedelinin kabul edilmesi, taraflar arasındaki menfaat dengesini korumakta ve değişen koşulların yol açtığı riskin adil bir biçimde paylaştırılmasına hizmet etmektedir[992].

[992] Arat, s. 195; Baysal, Uyarlama, s. 428.

# BÖLÜM VI

# KİRA SÖZLEŞMELERİNİN UYARLANMASINDA İSTİSNAİ DURUMLAR, DEVLET MÜDAHALESİ VE YARGISAL SÜREÇLERİN HUKUKİ DEĞERLENDİRİLMESİ

## 6.1. Genel Olarak

Kira sözleşmelerinin uyarlanması, sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkan olağanüstü ve öngörülemez durumların, taraflardan biri açısından ifayı dürüstlük kuralı gereği katlanılamaz hâle getirmesi durumunda devreye giren bir hukuki mekanizmadır. Kira sözleşmelerinin uyarlanması, sözleşme serbestisi ve "ahde vefa" ilkelerine bir istisna teşkil etmekle birlikte, sözleşmenin adalet ve dürüstlük ilkeleri çerçevesinde sürdürülebilmesini sağlayarak bu ilkeler arasındaki dengeyi koruma amacını taşır. Konut ve çatılı işyeri kiralarında kira bedelleri, ani fiyat artışları, enflasyon, ekonomik krizler, salgın hastalıklar, doğal afetler gibi çeşitli dışsal faktörlerden etkilenmektedir[993]. Bu tür durumlar, kira bedelinin uyarlanması gerekliliğini doğurmakta ve bunun sonucunda kiracılar ile kiraya verenler arasında uyarlama davaları gündeme gelmektedir. Ancak bazı olağanüstü hâller, özellikle geniş toplumsal veya ekonomik etkiler doğuran durumlar, örneğin COVID-19 pandemisi, doğal afetler veya ekonomik krizler, uyarlama taleplerinin değerlendirilmesinde istisnai nitelik kazanmakta; bu bağlamda hem devlet müdahalesi hem de yargısal süreçlerin işleyişi açısından özel değerlendirmeler yapılmasını gerektirmektedir. Bu bölümde, kira sözleşmesinin uyarlanmasına ilişkin istisnai durumlar ayrıntılı biçimde ele alınacak; özellikle basiretli tacirlerin durumları**,** pandemilerin kira ilişkilerine etkileri, kira sözleşmelerinin uyarlanmasından önce yeniden müzakere yapılıp yapılmayacağına ilişkin tartışma, devletin kira bedellerine müdahalesi ve yargısal

[993] Dural/Sarı, s. 254-255; Eren, Genel Hükümler, s. 543; Pak, s. 21,22; Çindirli, s. 28.

süreçlerin etkinliği yönlerinden değerlendirmeler yapılacaktır. Böylelikle, TBK m. 138 kapsamında öngörülen uyarlama ilkesinin, olağanüstü koşullar altında nasıl somutlaştığı bütüncül bir perspektifle incelenecektir.

### 6.2. Basiretli Tacirler Açısından Pandemilerin Kira Uyarlamasına Etkisi

#### 6.2.1. Basiretli Tacir Kavramı ve Basiretli Davranma Yükümlülüğü

Türk Hukuk sisteminde belirli koşulları taşıyan gerçek ve tüzel kişiler ile hâkim teşebbüsler tacir sıfatını kazanmaktadır. Gerçek kişi tacirler, TTK m. 12, 13 ve 14'te; tüzel kişi tacirler TTK m. 16'da; hakim teşebbüsler ise TTK m. 195/5'te farklı esaslara dayanılarak düzenlenmiştir. Tacir sıfatını taşıyan bu kişi ve kuruluşlar, ticari faaliyetlerini yürütürken TTK m. 18/2 uyarınca "*basiretli bir iş adamı"*[994] gibi davranmakla yükümlüdür. Basiret kavramı, olaylara karşı dikkatli, ihtiyatlı, sağduyulu ve geleceği öngörebilecek bir bakış açısına sahip olma şeklinde tanımlanabilir[995]. Özen ise bu yetkinin somut uygulamasıdır; başka bir ifade ile üstlenilen işi yerine getirirken gereken dikkati ve gayreti göstermek demektir[996]. Bu yükümlülük, sadece tacir sıfatını haiz gerçek ve tüzel kişileri değil, aynı zamanda kanun gereği tacir sayılan veya tacir gibi sorumlu tutulan kimseleri de kapsamaktadır. TTK'da, tacirler için öngörülen bu yükümlülüğün sınırları veya içeriği somut ölçütlerle belirlenmemiştir. Bu nedenle hangi davranışların *"basiretli"* olarak değerlendirileceği, somut olayın özelliklerine göre değişiklik gösterebilir.

Doktrinde, anılan yükümlülüğün söz konusu olacağı zamana ilişkin farklı görüşler bulunmaktadır[997]. Bir görüşe göre[998], bu yükümlülük, yalnızca bir borcun varlığı durumunda yani sözleşmeden ya da kanundan kaynaklanan bir yükümlülüğün ifasında

---

[994] Bozer ve Göle, "basiretli iş adamı" yerine "basiretli iş insanı" kavramını kullanmayı tercih etmektedir. Ali Bozer ve Celal Göle, *Ticari İşletme Hukuku,* 6. Baskı (Ankara: BTHAE Yayınları, 2020), s. 105.

[995] M. Bahtiyat, *Ticari İşletme Hukuku,* 20. Bası (İtanbul, 2019), s. 118; Bozer/Göle, s. 105.

[996] Veysel Başpınar, Vekilin (Avukatın, Hekimin, Mimarın, Bankanın) Özen Borcundan Doğan Sorumluluğu, (Ankara: Yetkin Yayınları, 2004), s. 123; Sevgi Bozkurt Yaşar, Anonim Şirketlerde İşadamı Kararı İlkesinin (Business Judgment Rule) Uygulaması, (İstanbul: Beta, 2015), s. 139.

[997] Seda Seyman, "Koronavirüs (Covid–19) Salgınının Mücbir Sebep ve Basiretli Tacir İlkesi Bakımından Değerlendirilmesi," *COVID-19 ve Hukuk Sempozyumu*, 2021, s. 190.

[998] Halil Arslanlı, *Kara Ticareti Hukuku Dersleri, Umumi Hükümler*, 3. bası (İstanbul, 1960), s. 56; İsmail Doğanay, *Türk Ticaret Kanunu Şerhi, C. I*, 4. Baskı, (İstanbul: Beta Yayıncılık, 2004), s. 195.

geçerlidir. Diğer bir görüş[999] ise tacirin herhangi bir sözleşmeye dayanmaksızın da özenli ve ihtiyatlı davranması gerektiğini savunur. Çünkü basiretli davranışın değerlendirilmesinde borcun doğduğu ve ifa edildiği anlar dikkate alınsa da tacirin yalnızca bu anlarda basiretli hareket etmesi gerektiği anlamına gelmez.

Kanunda tacirin tüm ticari faaliyetlerinde basiretli tacir yükümlülüğüne tabi olduğunu belirtmekle birlikte, tacirin ticari olmayan faaliyetlerinde bu yükümlülüğün geçerli olmadığı açıkça ifade edilmiştir. Bununla birlikte, doktrinde *"tüm ticari faaliyetler"* ifadesinin kapsamı konusunda farklı görüşler bulunmaktadır. Bazı yazarlara göre[1000], bu yükümlülük yalnızca ticari işletmesinin doğrudan faaliyet alanıyla sınırlı değildir; dolayısıyla, tacir kendi işletme konusu dışında bir ticari işleme giriştiğinde de basiretli bir iş adamı gibi hareket etmekle yükümlüdür. Bu yaklaşım, yükümlülüğün tacirin faaliyet alanıyla değil, tacir sıfatından kaynaklandığını vurgular. Buna karşılık diğer bir görüşe göre[1001], tacirin yerine getirmekle yükümlü olduğu basiretli davranış, yalnızca ticari faaliyet gösterdiği alanla sınırlıdır; gerçek kişi tacirlerin kendi özel işleri bu yükümlülüğe dahil değildir[1002]. Her tacir, iştigal ettiği faaliyet alanında tedbirli,

---

[999] Seyman, s. 190; Oğuz İmregün, *Kara Ticareti Hukuku Dersleri*, 2. bası (İstanbul, 1996); Mehmet Emin Bingöl, *Basiretli İş Adamı Gibi Hareket Yükümlülüğü: Özellikle Tacirin Ücret ve Cezai Şartın İndirilmesini İsteyememesi* (İstanbul, 2018), s. 39.

[1000] Mahmut Kizir, "Yargıtay Kararları Işığında Basiretli İşadamı Gibi Hareket Yükümlülüğünün Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanmasına Etkisi", *SÜHFD,* C. 19, S. 2, s. 252; Fahiman Tekil, *Ticari İşletme Hukuku,* (İstanbul, 1990), s. 147; Yaşar Karayalçın, *Ticaret Hukuku, I. Giriş-Ticari İşletme*, 3. Bası, (Ankara, 1968), s. 219.

[1001] Sabih Arkan, *Ticari İşletme Hukuku*, 28. Baskı (Ankara: BTHAE Yayınları, 2022), s. 153; Reha Poroy ve Hamdi Yasaman, *Ticari İşletme Hukuku*, 20. Baskı (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2024), s. 186; Hüseyin Ülgen, Mehmet Helvacı, Arslan Kaya ve N. Füsun Nomer Ertan, *Ticari İşletme Hukuku*, 7. Baskı (İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2021), s. 269; Mahmut Tevfik Birsel*, Ticari İşletme Hukuku,* C. I, İzmir, 1970, s. 149; Ahmet Battal, "Tüketicin Korunması Hakkında Kanun Yönünden Tacirlerin Tüketici Sıfatı", Prof. Dr. Ali Bozer'e Armağan, Ankara, 1998, s. 320; Mehmet Bahtiyar, Ali Aylı, Mehmet F. Şua ve Argun Karamanlıoğlu, *Ticari İşletme Hukuku*, 1. Baskı (İstanbul: Beta Basım Yayım Dağıtım, 2022), s. 138; Fatih Bilgili ve Ertan Demirkapı, *Ticari İşletme Hukuku*, 6. Baskı (Bursa: Dora Yayınları, 2016), s. 94; Selma Çetiner ve Armağan Ebru Bozkurt Yüksel, *Ticari İşletme ve Şirketler Hukuku*, 5. Baskı (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2021), s. 135; Tamer Bozkurt, *Ticari İşletme Hukuku*, 4. Baskı (Ankara: Yetkin Yayınları, 2022), s. 222; Rıza Ayhan, Hayrettin Çağlar ve Mehmet Özdamar, *Ticari İşletme Hukuku*, 14. Baskı (Ankara: Yetkin Yayınları, 2022), s. 230; Oruç Hamdi Şener, *Ticari İşletme Hukuku*, 2. Baskı (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2020), s. 188; İsmail Kayar, *Ticari İşletme Hukuku*, 12. Baskı (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2022), s. 156; Şaban Kayıhan, *Ticari İşletme Hukuku*, 7. Baskı (Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2021), s. 143; İlknur Kaya, "Depremin Tacirin Basiretli Bir İş Adamı Gibi Davranma Yükümlülüğüne Etkisi", *Ankara Barosu Dergisi* 81, (Deprem Özel Sayısı-II Özel Hukuk Ekim 2023), 103-129, s. 107.

[1002] Bu yükümlülük gerçek kişi tacirin ticari nitelikteki işleri için geçerli değildir. Ancak tüzel kişi tacirlerin yaptıkları işlerin tamamı ticari iş olduğundan bu istinsa uygulanmaz. Dolayısıyla tüzel kişi tacirler tüm işlemlerinde basiretli davranma yükümlülüğü altındadır. Bozer/Göle, s. 106; Ö. Teoman, *Yaşayan Ticaret Hukuku*, Kitap 15, Hukuki Mütaalalar, (İstanbul, 2014), s. 9, 10.

özenli ve öngörülü bir tacir nasıl hareket ediyorsa, aynı şekilde gerekli ihtimam ve gayreti göstermelidir. Bu bağlamda tacir, piyasadaki mevcut koşulları ve olası gelişmeleri doğru bir biçimde değerlendirerek gerekli önlemleri önceden almalıdır. Ayrıca sözleşmeleri aynı ölçütlere uygun olarak akdetmeli ve bu sözleşmelerden doğan edimleri de belirtilen kriterler doğrultusunda ifa etmelidir[1003].

Yargıtay'ın borçlu taraftan beklediği dikkat ve özen düzeyi, TTK m. 18/2'de düzenlenen "*basiretli bir iş adamı"* gibi davranma yükümlülüğüyle örtüşmektedir[1004]. Yüksek Mahkeme'nin, istisnai nitelikteki bazı kararları hariç tutulduğunda, özellikle uyarlama talep eden borçlunun tacir sıfatı taşıdığı durumlarda daha katı bir değerlendirme ölçütü benimsediği ve sözleşmenin uyarlanmasına yönelik taleplerde daha sıkı şartlar aradığı gözlemlenmektedir[1005]. YHGK'nun 07.05.2003 tarihli ilamında şu ifadelere yer verilmiştir:

> TTK. 18/1. maddesinde A.Ş.lerin tacir oldukları açıklanmıştır. Aynı Yasanın 20/2 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[1006].

Görüleceği üzere Yargıtay basiretli iş adamı gibi davranma yükümlülüğünü değerlendirirken sektöre özgü koşulları ve benzer durumlarda faaliyet gösteren, öngörülü ve tedbirli bir tacirin nasıl hareket edeceğini ölçüt olarak kabul etmektedir. Bu nedenle, ticari ilişkilerinde gerekli önlemleri almadan sözleşme yapan tacirlerin ortaya çıkan sorunlar veya öngörülebilir riskler nedeniyle sorumluluktan kaçınmaları mümkün değildir.

Önemli bir ayrım olarak, uyarlama talep eden borçlunun tacir olmadığı, ancak karşı tarafın tacir olduğu durumlarda, basiretli olma yükümlülüğü borçluyu bağlamadığı için uyarlama şartları (özellikle öngörülemezlik) daha az katı bir özen ölçütü (dürüstlük kuralına göre beklenen genel özen) ile değerlendirilmesi gerekmektedir. Başka bir

---

[1003] Arkan, s. 154; Kayar, s. 156; Bozer ve Göle, s. 106; Bozkurt, s. 223.
[1004] Yörük, s. 95.
[1005] Yargıtay 11 HD, T. 17.11.2003, E. 2003/3979, K. 2003/10988; Yargıtay 13 HD, T. 28.06.2004, E. 2004/2610, K. 2004/10082. (HukukTürk, E.T. 14.03.2025). Daha fazla karar örnekleri için bkz. Arkan, s. 154; Ülgen/Helvacı/Kaya/Nomer Ertan, s. 269; Poroy/Yasaman, s. 181.
[1006] YHGK, T. 07.05.2003, E. 2003/13-332, K. 2003/340. (Legalbank, E.T. 11.01.2025).

ifade ile karşı tarafın tacir olması, borçlunun uyarlama talebini kendiliğinden katılaştırmaz. Yargıtay 3. HD, 8.05.2024 tarihli kararında[1007] davacı kiracının COVID-19 salgını nedeniyle alınan idari tedbirler ve ekonomik olumsuzluklar sebebiyle kira bedelinin uyarlanmasını talep ettiği olayda; davacının bir esnaf olarak basiretli tacir ölçütüne tabi olup olmadığını araştırmadan, salgının öngörülemezliği ve idari tedbirlerin etkisi çerçevesinde uyarlama talebinin makul olduğu sonucuna varmıştır. Bu yaklaşım, tacir olmayan borçlular bakımından basiretli olma yükümlülüğünün daha esnek bir ölçütle değerlendirileceğini göstermektedir. Bu çerçevede, kira sözleşmelerinin uyarlanması davalarında borçlunun tacir olup olmaması, uyarlama talebinin kabul edilip edilmemesi bakımından belirleyici bir kriterdir. Tacir olmayan borçlular, yalnızca dürüstlük kuralına uygun genel özen ölçütü çerçevesinde değerlendirilirken, tacir borçlular daha katı bir basiretli tacir ölçütüne tabi tutulur. Pandemi gibi öngörülemeyen olağanüstü hâllerde ise, tarafların sözleşmeden doğan yükümlülüklerini yerine getirirken, her iki tarafın da hakkaniyetli bir şekilde korunması gözetilmelidir.

Basiretli tacir, ticari ilişkilerinde gerekli önlemleri alarak sözleşmeleri kurmakla yükümlüdür. Öngörülebilir riskler arasında piyasa koşullarındaki ani dalgalanmalar veya malzeme tedarikinde meydana gelebilecek kesintiler yer almakta olup, bu risklere karşı gerekli önlemleri almayan tacir, bundan doğacak zararlardan sorumlu tutulabilir. Basiret yükümlülüğü yalnızca dış ilişkilerle sınırlı olmayıp, şirket içi organizasyon ve yönetim kararları açısından da önem taşır. Zira bu yükümlülük, bir tacirin yalnızca mevcut şartlara göre hareket etmesini değil, üstlendiği işle veya görevin sonuçlarını makul bir öngörü çerçevesinde değerlendirmesini de gerektirir. Başka bir ifadeyle, basiretli davranma yükümlülüğü bir işi yapıp yapmama kararını verirken öngörülü olmayı da kapsar. Bu çerçevede, ticari şirketlerde yönetim ve temsil görevini üstlenen kişilerin, görevi kabul ederken şirket organizasyonuna ilişkin sorumluluklarını dikkate almaları ve söz konusu görevi yerine getirecek yeterli bilgi, deneyim ve yetkinliğe sahip olmadıklarını düşünmeleri halinde görevi kabul etmekten kaçınmaları beklenir[1008].

[1007] Yargıtay 3 HD, T. 08.05.2024, E. 2025/3741, K. 2024/1584. (Uyap, E.T. 29.10.2025).
[1008] Yaşar Bozkurt, s. 141 vd.

Bu ilkeye uyulmaması halinde, tacirlerin bu yükümlülüğe aykırı davranmalarının sonuçlarına katlanmaları gerekir. Bu kapsamda, ticari faaliyetleri ile ilgili sözleşmelerde tacirler, tecrübesizlik veya deneyimsizlik iddiasında bulunarak TBK m. 28 hükmüne göre aşırı yararlanma (gabin) hükümlerine dayanamazlar[1009]. Bu yükümlülük tacirlerin ticari iş ve işlemlerinde özenli, tedbirli ve öngörülü bir tutum sergilemelerini zorunlu kılar[1010]. Bu ilke doğrultusunda tacirler, sözleşmelerde aşırı yüksek cezai şartın indirilmesini talep etme hakkından da (TBK m. 182/3) mahrumdurlar (TTK m. 22/1).

Tacir, bu yükümlülüğüne aykırı hareket ettiğinde, ortaya çıkan zararı tazmin etmekle yükümlüdür[1011]. Borcun hiç veya gerektiği şekilde ifa edilememesi hâlinde, tacir yalnızca kusursuzluğunu kanıtladığında sorumluluktan kurtulabilir (TBK m. 112). Bu çerçevede, tacirin kendisinden beklenen özeni gösterdiğini ispat etmesi gerekmektedir. İfa imkânsızlığı genellikle mücbir sebep veya öngörülemeyen hâllerden kaynaklanabilir; bu tür durumlarda tacir, zarar tazmin yükümlülüğünden muaf tutulabilir[1012]. Dolayısıyla, mücbir sebep ve basiretli iş adamı ölçütü birbirinden ayrı düşünülmemeli, somut olayın koşulları çerçevesinde birlikte değerlendirilmelidir.

Doktrinde, mücbir sebebin kapsamına dair de farklı görüşler vardır. Bir görüşe göre[1013], ekonomik kriz, doğal afet veya diğer olağanüstü durumlar gibi mücbir sebepler, tacirin basiretli iş adamı gibi davranma yükümlülüğünden bağımsızdır ve objektif bir ölçüt olarak değerlendirilir. Başka bir görüş[1014] ise tacirin sorumluluğunun oldukça kapsamlı olduğunu, yani tacirin yalnızca harp, işgal veya ciddi salgın gibi

[1009] Arkan, s. 155.
[1010] YHGK, T. 13.12.2022, E. 2022/6-111 K. 2022/1714 ilamında; "Öte yandan mülga 6762 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (6762 sayılı TTK) "Tacir olmanın hükümleri" başlıklı 20/2. maddesinde; "Her tacirin, ticaretine ait bütün faaliyetlerinde basiretli bir iş adamı gibi hareket etmesi lazımdır" denilmiş; aynı düzenlemeye 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (6102 sayılı TTK) 18/2. maddesinde de yer verilmiştir. Bu hüküm tacire belli durumlarda daha önce taahhüt etmemiş olduğu bazı edimler yüklenmesi veya tacirin daha geniş bir sorumluluk altına sokulması şeklinde, "külfet" niteliği taşımaktadır. Basiretli iş adamı gibi davranma yükümlülüğü, objektif bir özen ölçüsü getirmekte olup, tacirin aynı ticaret alanında faaliyet gösteren tedbirli, öngörülü bir tacirden beklenen özeni gösterme yükümlülüğüdür. Tacirin özellikle ticarî işletmesiyle ilgili sözleşmeleri yaparken ve bu sözleşmelerden doğan borçlarını yerine getirirken basiretli bir iş adamı gibi davranması, üstleneceği yükümlülüklerin kapsam ve sonuçlarını tartarak işlem yapması zorunludur." (Uyap, E.T. 02.11.2024).
[1011] Bahtiyar/Ayli/Şua/Kahramanoğlu, s. 139; Ülgen/Helvacı/Kaya/Nomer Ertan, s. 269.
[1012] Poroy/Yasaman, s. 181.
[1013] Poroy/Yasaman, s. 181.
[1014] Karayalçın, s. 218; Ülgen/Helvacı/Kaya/Nomer Ertan, s. 270.

beklenmeyen ve ağır olaylar karşısında sorumluluktan kurtulabileceğini savunur. Bu görüşe göre, beklenmeyen ve ağır olaylar sonucu karşılaşılan olağanüstü hâller dışında kalan ekonomik dalgalanmalar veya piyasa koşullarındaki değişiklikler, sıradan kişiler açısından mücbir sebep olarak değerlendirilebilecek olsa bile, tacirin basiretli davranma yükümlülüğü nedeniyle aynı sonuca yol açmaz; tacir bu tür durumlarda sorumluluktan kurtulamaz.

Anılan yükümlülüğün yerine getirilip getirilmediğini belirlemek için tacirin kişisel özelliklerinden ziyade, objektif bir özen standardı esas alınır[1015]. Bu yaklaşımda, tacirin bireysel yetenekleri, bilgi düzeyi veya deneyimi değil; aynı sektörde faaliyet gösteren ortalama bir tacirden beklenen özen ve dikkat referans alınır. Dolayısıyla, tacir açısından hangi durumların mücbir sebep, hangilerinin beklenmeyen olay olarak değerlendirileceği belirlenirken, basiretli iş adamı ölçütü dikkate alınır[1016].

### 6.2.2. COVID-19 Pandemisinin Basiretli Tacirler Açısından Kira Bedelinin Uyarlanmasına Etkisi

COVID-19 pandemisi, Çin'in Wuhan eyaletinde 01/12/2019 tarihinde başlamış ve ülkemizde ilk vaka 10/03/2020 tarihinde duyurulmuştur. Dünya Sağlık Örgütü (WHO), 11 Mart 2020 tarihinde salgının pandemi hâline geldiğini açıklamıştır. Bu ifade, salgının yalnızca sınırlı bölgelerde değil, çok sayıda ülkede ve oldukça geniş bir sahada etkili olduğunu göstermektedir[1017]. Pandemi süreci, dünya genelinde olduğu gibi Türkiye'de de virüsün yayılmasının önlenmesi ve öldürücülüğünün azaltılması amacıyla yasal düzenlemeler yapılmış ve idari tedbirler alınmıştır. Bu çerçevede, Cumhurbaşkanlığı Kararları ve İçişleri Bakanlığının yayınladığı genelgelerle umuma açık istirahat yerleri ve eğlence mekanları kısmen ya da tamamen kapatılmış, sokağa çıkma yasakları uygulanmış, okullarda uzaktan eğitim sistemi devreye girmiş ve alışveriş merkezleri ile bazı işyerlerinin faaliyetleri durdurulmuştur. Bu durum,

[1015] Ayhan/Çağlar/Özdemir, s. 225vd; Ülgen/Helvacı/Kaya/Nomer Ertan, s. 270; Arkan, s. 153.
[1016] Ülgen/Helvacı/Kaya/Nomer Ertan, s. 270; Karayalçın, s. 218.
[1017] Fatih Budak ve Şerif Korkmaz, "Covid-19 Pandemi Sürecine Yönelik Genel Bir Değerlendirme: Türkiye Örneği*", Sosyal Araştırmalar ve Yönetim Dergisi,* S. 1 (2020), s. 63; Ferhat Kayış, "Kovid-19 (Koronavirüsü) Nedeniyle İşyeri Kira Sözleşmelerinin Yeni Koşullara Uyarlanması", *Yaşar Hukuk Dergisi* C. 2 S. 2 Özel Sayı 2020, s. 69.

basiretli hareket etmesi beklenen tacirlerin dahi öngöremediği bir sürecin ortaya çıkmasına neden olmuştur.

Bu dönemde, 7226 sayılı Kanun[1018] ile işyeri kiralarına ilişkin geçici bir düzenleme getirilmiş ve 1/3/2020–30/6/2020 tarihleri arasında işyeri kira bedelinin ödenememesi hâlinde sözleşmenin feshi ve tahliye sebebi oluşturmayacağı belirtilmiştir[1019]. Kanun, borçlunun temerrüdünü ortadan kaldırmamış, sadece sözleşmenin feshi hakkını geçici süreyle engellemiştir[1020]. Buna ek olarak, 2279 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı[1021] ile 30/04/2020 tarihine kadar icra takiplerine ilişkin süreler durdurulmuştur. Ardından, 2480 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı[1022] ile bu süre 15/06/2020'ye kadar uzatılmış ve bu tarihe kadar kira bedelini ödemeyen kiracı aleyhine icra takibi başlatılamadığı gibi ödeme emri de gönderilememiştir.

T.C. İçişleri Bakanlığının 16 Mart 2020 ve 21 Mart 2020 tarihli genelgeleri ile gece kulüpleri, barlar, pavyonlar, diskotekler, tiyatrolar, sinemalar, gösteri merkezleri, konser salonları, nişan/düğün salonları, çalgılı/müzikli lokantalar/kafeler, gazinolar, birahaneler, tavernalar, kahvehaneler, kıraathaneler, kafeteryalar, kır bahçeleri, nargile salonları, nargile kafeler, internet salonları, internet kafeler, her türlü oyun salonları, kapalı çocuk oyun alanları (AVM ve lokantalardakiler dâhil), çay bahçeleri, dernek lokalleri, lunaparklar, yüzme havuzları, hamamlar, saunalar, kaplıcalar, masaj salonları, SPA ve spor merkezleri ile içkili ve/veya içkisiz tüm lokanta ve restoranlar, pastaneler ve benzeri işyerlerinin geçici süreyle kapatılması kararlaştırılmıştır[1023].

---

[1018] 7226 Sayılı "Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" (RGT: 25.03.2025, Sayı: 31080).

[1019] 7226 sayılı Kanunun ile TBK geçici 2. Madde eklenmiştir. Bu maddede, "1/3/2020 tarihinden 30/6/2020 tarihine kadar işleyecek işyeri kira bedelinin ödenememesi kira sözleşmesinin feshi ve tahliye sebebi oluşturmaz." ifadelerine yer verilmiştir.

[1020] Abdülkerim Yıldırım, "Koronavirüs Krizinin Özel Hukuk Sözleşmelerine Etkisi," *Terazi Hukuk Dergisi* 15, no. 165 (Mayıs 2020): 986-995; s. 991, 992; Fatih Gündoğdu ve Nihal Ural, "Koronavirüs (Covid 19) Tedbirlerinin Kira Sözleşmelerine Etkisi," *COVID-19 Salgınının Hukuki Boyutu*, 2021, s. 552; Turan Şahin, *İşyeri Kira Sözleşmeleri ve Covid-19'un Bu Sözleşmelere Etkisi* (İstanbul: Aristo Yayınevi, 2021), s. 31.

[1021] 2279 Sayılı "Cumhurbaşkanı Kararı" (RGT: 22.03.2020, Sayı: 31076).

[1022] 2480 Sayılı "Cumhurbaşkanı Kararı", (RGT: 30.04.2020, Sayı: 31114).

[1023] Genelge metni için T.C. İçişleri Bakanlığı'nın sitesi için bkz. T.C. İçişleri Bakanlığı - 81 İl Valiliğine Coronavirüs Tedbirleri Konulu Ek Bir Genelge Daha Gönderildi,
Keza Alman Hukukunda da pandemi nedeniyle kanuni düzenlemeler olmuştur. Alman Hukuku'nda yapılan düzenlemelerden birisi de Art. 240 S 2 EGBGB düzenlemesidir. Bu düzenleme ile kira sözleşmesinin pandemi nedeniyle ifa edilememesi durumunda konut ve işyeri kiralarında 01.04.2020-30.06.2020 tarihleri arasında kira bedelinin ödenmemesinden kaynaklı sözleşmenin feshedilemeyeceği hüküm altına alınmıştır. (Kırca/Özdemir, s. 101, 102).

Görüleceği üzere, COVID-19 salgını ile birlikte idare tarafından faaliyetleri durdurulan işyerleri ile faaliyetleri devam eden işyerleri bulunmaktadır. Bu sebeple, her iki durumu ayrı ayrı değerlendirmek gereklidir.

Kira sözleşmesi sürekli edimli bir sözleşme olduğundan, kiraya verenin TBK m. 301 uyarınca kiralananı sözleşmede öngörülen amaca uygun şekilde kullanıma hazır bulundurması gerekir. Ancak idari makamların pandemi tedbirleri kapsamında işyerlerini kapatması hâlinde, kiraya verenin bu borcunu ifası geçici olarak imkânsızlaşmaktadır[1024]. Burada söz konusu olan TBK m. 136 anlamında kesin bir ifa imkânsızlığı değil, geçici nitelikte bir imkânsızlıktır[1025]. Zira kural olarak imkânsızlığa yol açan durum ortadan kalktığında ifa yükümlülüğü de devam eder. Ancak geçici ifa imkânsızlığı yalnızca işyerinin tamamen kapatılan faaliyete özgülenmiş olması hâlinde söz konusu olup farklı amaçlarla kullanılabilecek işyerlerinde uygulanamaz[1026].

Kira sözleşmesinde kiraya verenin kullandırma borcuna karşılık, kiracının asli edimi kira bedelini ödemektir. TBK m. 324'te *"Kullanıma elverişli bulundurulduğu sürece kiralanan, kiracının kendisinden kaynaklanan bir sebeple kullanılmasa veya sınırlı olarak kullanılsa bile kiracı, kira bedelini ödemekle yükümlüdür. Bu durumda, kiraya verenin yapmaktan kurtulduğu giderler kira bedelinden indirilir"* hükmünü içermektedir. Kiralanan yer kullanıma elverişli olarak hazır bulundurulduğu müddetçe, kiracının kendi fiilinden veya faaliyetlerinden kaynaklanan nedenlerle

[1024] M. Tolga Özer, "Covid-19 Salgınının İş Yeri Kiralarında Kiracının Kira Bedelini Ödeme Borcuna Etkisi," *COVID-19 Salgınının Hukuki Boyutu*, 2021, 681–684, s. 687; Çiğdem Kırca ve Eren Özdemir, "Pandeminin İşyeri Kira Sözleşmelerine Etkisi," *Pandeminin (Covid-19'un) Sözleşmelerin İfasına Etkisi* (Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2021), s. 119; Aslı Makaracı Başak, Seda Öktem Çevik ve Işılay Yörük, "Koronavirüsün İşyeri Kira Sözleşmelerine Etkisi," in *COVID-19 Salgınının Hukuki Boyutu*, ed. Prof. Dr. Muhammet Özekes (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2020), s. 602. TBK'da imkânsızlık, başlangıçtaki ve sonraki imkânsızlık olarak ikiye ayrılmaktadır. Sözleşme kurulduktan sonra ortaya çıkan imkânsızlıkta ise borçlunun kusurunun bulunup bulunmamasına göre farklı hükümler uygulanır. Borçlunun kusuruyla gerçekleşen imkânsızlık hâlinde TBK m. 112 uyarınca borçlu, alacaklının uğradığı zararı tazmin ederken; kusurunun bulunmadığı sonraki imkânsızlık durumunda ise TBK m. 136 devreye girmekte ve borç sona ermektedir. Karşılıklı borç doğuran sözleşmelerde bu hüküm, borçtan kurtulan tarafın almış olduğu edimi sebepsiz zenginleşme hükümleri çerçevesinde iade etmesini de gerektirir. Ancak bu düzenleme, yalnızca sürekli nitelikteki imkânsızlıklar için geçerlidir.

[1025] Melek Bilgin Yüce, "Koronavirüs Salgını Nedeniyle Hükümet Kararıyla Kapatılan İşyerlerinin Kira Sözleşmelerinin Akıbetinin Değerlendirilmesi", *COVID-19 Salgınının Hukuki Boyutu,* 2021, ss. 622-629, s. 623.

[1026] Başak/Çevik/Yörük, s. 602. Örneğin, AVM'lerin yönetim kararıyla tamamen kapatılması durumunda, kiralananın hiçbir şekilde kullanılamaması nedeniyle geçici ifa imkânsızlığı kabul edilmelidir.

kiralananı kullanmaması, kira bedelini ödeme borcunu ortadan kaldırmaz. Bu nedenle kira bedeli, para borcu niteliğinde olup doğrudan imkânsızlığa konu olamaz[1027]. Bununla birlikte, pandemi nedeniyle uygulanan kısıtlama ve kapanmalar, tacir kiracının işletmesini önemli ölçüde engelleyerek sözleşmesel dengeyi bozmuş ve yükün tek taraflı olarak kiracıya yüklenmesine yol açmıştır.

Pandeminin yarattığı ekonomik olumsuzluklar karşısında, tacirlerin basiretli davranma yükümlülüğünü görmezden gelmeden işyerlerine ilişkin kira bedelleri açısından başvurabilecekleri iki temel yol bulunmaktadır. Birinci seçenek TBK m. 138 uyarınca tacir kiracı, hâkimden kira bedelinin uyarlanmasını talep edebilir; uyarlama, kira bedelinin indirilmesi, ödemelerin ertelenmesi veya sözleşmenin geçici olarak askıya alınması şeklinde gerçekleştirilebilir[1028]. İkinci seçenek ise faaliyeti kendisinden kaynaklanmayan sebeplerle duran tacirlerin, haklı sebeplerle sözleşmenin feshini talep edebilmesidir. Zira pandemi sonucunda iş hacminin, kiracının iradesi dışında önemli ölçüde kaybolmasının rizikosunun yalnızca kiracıya veya kiraya verene yüklenmesi, dürüstlük kuralına aykırı olacaktır[1029]. Bu bağlamda, tacir kiracının, yalnızca basiretli davranma yükümlülüğü nedeniyle bu kaybın sorumluluğunu üstlenmek zorunda tutulması uygun değildir. Buna karşılık kiralananın farklı şekillerde kullanılabilmesi hâlinde imkânsızlıktan söz edilemeyecektir. Nitekim Bursa BAM COVID-19 nedeniyle kira bedelinin uyarlanması talebiyle açılan davada ihtiyati tedbiri kabul etmiş ve kiracının paket servis faaliyetini sürdürmesine rağmen iş hacminin salgından kayda değer biçimde olumsuz etkilendiğini gerekçe göstermiştir [1030].

Her ne kadar AVM'de bulunan işyerleri genelge kapsamında doğrudan kapatılmamış olsa da Türkiye Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği AVM'lerin geçici olarak kapatılması yönünde tavsiye kararı vermiştir[1031]. Tavsiye kararına uyan AVM'lerin geçici süreyle kapanması nedeniyle kiracılar işyerlerini kullanamamıştır.

---

[1027] Kırca/Özdemir, s. 118;
[1028] Başak/Çevik/Öktem, s. 605.
[1029]Kayış, s. 69.
[1030] Bursa BAM 4. HD. T. 28.09.2020, E. 2020/1103, K. 2020/1008 ilamında, TBK. m. 138 uyarınca COVİD-19 salgınının etkili olduğu döneme ilişkin olarak işyeri kira bedelinin uyarlanmasına yönelik bir ihtiyati tedbir kararı vermiş ve 6 aylık dönemler içerisinde salgının taraflar üzerindeki etkilerinin yeniden değerlendirilmesine hükmetmiştir. (Uyap, E.T. 25.03.2025).
[1031] Türkiye Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği'nin koronovirüs tehdidine karşı AVM'lerin kapatılması yönündeki ekli tavsiye kararı, AYD'nin koronavirüs tehdidine karşı AVM'lerin kapatılması yönündeki ekli tavsiye kararı. (E.T. 03.09.2025).

Bu tür kapanmalar, idari makam kararı niteliği taşımadığından hukuki açıdan bir imkânsızlık doğurmamaktadır. Buna karşılık, kiraya verenin kendi iradesiyle kullandırma edimini durdurması nedeniyle TBK m. 301 uyarınca ifa yükümlülüğünün yerine getirilmemesi söz konusu olur. Kapanma kararı alan AVM'ler kapsamında, Türkiye Alışveriş Merkezleri ve Perakendeciler Federasyonu, söz konusu temerrüt durumunu göz önünde bulundurarak, AVM'lerin kapalı olduğu süre boyunca kira bedellerinin talep edilmeyeceğini açıklamıştır[1032]. Bu tavsiye kararına uyularak AVM'ler ile kiracılar arasında yapılan özel anlaşmalar veya sözleşmeye ek düzenlemeler kapsamında, AVM'lerin geçici olarak kapalı olduğu dönemlerde kiracıların kira ödeme yükümlülüğü askıya alınmıştır[1033].

Pandemi süresince faaliyetlerini sürdüren diğer işyerlerinde ise müşteri yoğunluğunun azalması ve ciroların düşmesi, sözleşmesel dengeyi kiracı aleyhine bozabilir. Bu durumlarda tacir kiracılar, TBK m. 138 uyarınca kira bedelinin uyarlanmasını talep edebilir[1034]. Uyarlama genellikle kira bedelinde indirim şeklinde gerçekleşmekle birlikte, işyerinin fiilen faaliyet gösteremediği durumlarda sözleşmenin geçici olarak askıya alınması da mümkün olabilir[1035]. Uyarlamanın uygulanamadığı hallerde ise kiracı sözleşmenin feshi yönünde talepte bulunabilir.

Türk Borçlar Kanunu m. 138'de kira sözleşmelerinin uyarlanabilmesi için belirli şartlar öngörülmektedir. Belirtilen şartlardan biri, kira sözleşmesinin kurulması esnasında var olmayan ancak sonradan meydana gelen durum değişikliğinin olağanüstü ve öngörülemez nitelikte olmasıdır. Bu bağlamda salgın hastalık, olağan hayat akışını önemli ölçüde sekteye uğratan ve tarafların sözleşmesel yükümlülüklerini ifa etmelerini objektif olarak zorlaştıran bir dışsal müdahale niteliği taşımaktadır. Bu sebeple, TBK m. 138 kapsamında aranan *"öngörülemez, olağanüstü bir durum"* şartının somutlaşmış bir örneği olarak COVID-19 tedbirleri süreci değerlendirilebilecektir[1036]. Bu süreç, Yargıtay içtihatlarında da söz konusu hükmün

[1032] AVM'lerin geçici süreliğine kapatılması, AVM'lerin kapalı kaldığı süre boyunca da kiracılardan kira bedeli tahsil edilmemesi yönünde tavsiye kararları alınmıştır. ayd-basın-açıklaması-06052020-rev.pdf. (E.T. 03.09.2025).
[1033] Kırca/Özdemir, s. 129, 130.
[1034] Yörük/Başak/Çevik, s. 607.
[1035] Yörük/Başak/Çevik, s. 607.
[1036] Başak Baysal, M. Selim Yavuz, ve Murat Uyanık, *Koronavirüs 2019 ve Sözleşmeler, Covid 19 Salgınının Hukuki Boyutu*, ed. Muhammet Özekes, 2. Bası (İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2021), s. 382; Ferhat Canbolat ve Günhan Gönül Koşar, "Küresel Salgının İşyeri Kira Sözleşmelerine Etkisi ve

uygulanabilirliğine zemin hazırlayan bir olgu olarak kabul edilmiştir[1037]. Ancak burada dikkat edilmesi gereken önemli bir husus, kira sözleşmesinin yapıldığı zamandır. Örneğin, pandemi başlamadan önce kurulan bir sözleşmede tacirlerin kira sözleşmelerini kurarken basiretli tacir gibi hareket etmeleri beklense de pandemi gibi olağanüstü bir durum sonucunda işyerlerinin tedbir gereği kapatılacağını öngörmeleri mümkün değildir. Bu nedenle, böyle bir durumla karşılaşan tacir kiracıların uyarlama talebinde bulunabilecekleri kabul edilmelidir. Pandemi sonrası düzenlenen kira sözleşmelerinde olduğu gibi, pandeminin devam ettiği süreçte ortaya çıkan yeni varyantlar, artan vaka sayıları veya yeniden uygulamaya konulan kısıtlamalar gibi gelişmeler bakımından da somut olayın özelliklerine göre bir değerlendirme yapılmalıdır. Zira basiretli tacir açısından, pandeminin seyrinin belirsizliğine rağmen bu tür gelişmelerin ortaya çıkabileceği ve belirli düzeyde önlemler alınabileceği öngörülebilir kabul edilebilir[1038].

Türk Borçlar Kanunu m. 138 kapsamında uyarlama talebinde bulunabilmek için, sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkan olağanüstü durumun, ifanın borçlu aleyhine dürüstlük kuralına aykırı şekilde güçleşmiş olması gerekir. Pandemi sürecinde işyerlerinin faaliyetlerinin durması, iş hacmi ve ciro kaybı yaşayan kiracılar açısından bu şartı sağlamaktadır. Ancak online satış veya paket servis yoluyla faaliyetlerini sürdüren kiracılar için durum farklıdır; işlerinin kısıtlanmaması ve ciro

Kiracının Sahip Olduğu Hukuki İmkânlar," *Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi* 12, no. 1 (2022): s. 152; Kayış, s. 68; Arzu Oğuz, "Covid-19, Mücbir Sebep ve Sözleşmelere Etkisi," *Terazi Hukuk Dergisi* 15, no. 166 (2020): s. 1279, 1280; Kırca/Özdemir, s. 124.

[1037] Yargıtay 3 HD, T. 4.6.2021 E. 2021/3452, K. 2001/ 6001.(legalbank, E.T. 15.03.2025). Ayırca bkz. Yargıtay 3 HD, T. 08.05.2024, E. 2023/3741, K. 2024/1584 ilamında; " Dünyada ilk defa 2019 yılı Aralık ayında Çin'in Wuhan Şehrinde ortaya çıkan, tüm dünyada hızla yayılan, Dünya Sağlık Örgütü tarafından 11.03.2020 tarihi itibariyle "pandemi" (bölgeler ve gruplar üstü coğrafi salgın) olarak ilan edilen, ülkemizde ise 2020 yılının Mart ayının 2. yarısından itibaren görülen Covid-19 virüsünün yayılmasının önlenmesi, öldürücülüğünün azaltılması amaçlı olarak TBMM tarafından bir kısım yasal düzenlemeler yapıldığı gibi Cumhurbaşkanlığı Kararları ve İçişleri Bakanlığının genelgeleri ile umuma açık istirahat yerleri ile eğlence mekanları kısmen veya tamamı kapatılmış, sokağa çıkma yasağı konulmuştur. Salgın hastalığa bağlı idari yasak ve tedbirler zaman içinde hafifletilse de, tedbirlerin büyük bir bölümü 01.07.2021 tarihine kadar devam etmiştir. Bu salgından doğrudan veya alınan idari tedbirler nedeniyle dolaylı olarak belli faaliyetlerin icra edildiği ticari işletmeler, okullar, hastaneler vs. gibi iş yerleri olumsuz olarak etkilenmiştir. Buna bağlı olarak, salgın döneminde TBMM tarafından çıkarılan kanuni düzenlemelerde de Covid-19 salgın hastalığı olağanüstü durum (mücbir sebep) sayılmıştır (Özellikle 7226 sayılı Kanun'un Geçici 1. maddesiyle Covid-19 salgın hastalığının ülkemizde görülmüş olması sebebiyle yargı alanındaki hak kayıplarının önlenmesi için bazı sürelerin durdurulmasına karar verilmiştir.)." ifadelerine yer vermiştir. (Uyap, E.T. 16.04.2025).

[1038] Kırca, s. 74-75; Özge Yücel, "Covid-19 Salgınının Borç İlişkilerine Hukuksal Etkileri," *Terazi Hukuk Dergisi* 15, no. 166 (Haziran 2020): s. 1199, 1200.

kaybı yaşamamaları nedeniyle uyarlama talebinde bulunmaları mümkün değildir[1039]. Başka bir deyişle, uyarlama yargılamasında durum değişikliğinin olağanüstü ve öngörülemez nitelik taşıması yeterli değildir; aynı zamanda ifanın borçlu açısından güçleşmiş ve dürüstlük kuralı gereği beklenilemez olması gerekir[1040].

Uyarlama talebinde bulunabilmek için tarafın kusurlu olmaması gerekir. Basiretli tacir olarak hareket etme yükümlülüğü çerçevesinde, pandemi sürecinde kiracının uyarlama talebinde bulunabilmesi hususu, tarafın kusur durumuyla birlikte değerlendirilmelidir. Bu bağlamda, kusur; olağanüstü durumun ortaya çıkmasına sebebiyet verme veya gerekli önlemleri almada ihmalkâr davranma şeklinde kendini gösterebilir. Ancak pandeminin ortaya çıkışında kiracının herhangi bir etkisi bulunmamış olup, basiretli bir tacirin alabileceği önlemler bakımından da kiracının kusurlu sayılması mümkün değildir. Zira söz konusu olağanüstü ve öngörülemez durum, hiçbir tacirin önceden öngörebileceği nitelikte değildir ve kiracının önleyici tedbir alması beklenemez. Buna karşılık, basiretli tacir yükümlülüğü çerçevesinde, tarafın alabileceği olağan tedbirler göz ardı edilmemeli; dolayısıyla uyarlama talebinde bulunulması durumda, basiretli tacir yükümlülüğü esas alınarak hakkaniyetli bir değerlendirme yapılmalıdır.

Bununla birlikte, pandemi sürecinde belirli yaş gruplarına veya sağlık durumlarına bağlı olarak getirilen sokağa çıkma yasakları, karantina uygulamaları veya faaliyet kısıtlamaları da göz önünde bulundurulmalıdır. Örneğin 65 yaş üstü tacirlerin belirli dönemlerde iş yerlerini fiilen açamaması veya hane halkı karantinası nedeniyle ticari faaliyetini sürdürememesi, basiretli davranma yükümlülüğünün ihlali olarak değerlendirilemez. Bu gibi durumlarda, tacirin kendi kusurundan kaynaklanmayan

[1039] Kırca/Özdemir, s. 133, 134; Yörük/Başak/Çevik, s. 607.

[1040] Ayşe Arat, "Alışveriş Merkezlerinde Yer Alan İşyeri Kiralarına Korona Virüs (Kovid-19) Salgının Etkisi ve Çözüm Önerileri," *İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, COVID-19 Hukuk Özel Sayısı 19, no. 38 (Yaz 2020/2): s. 107; Kayış, s. 6. Örneğin Yargıtay 6 HD, T. 21.11.2024, E. 2023/4048, K. 2024/4238 ilamında "sözleşmede salgın hastalığın mücbir sebep olarak sayılması doğrudan mücbir sebebin varlığını kabul etmeyi gerektirmez. Zira corona virüs salgınının mücbir sebep sayılabilmesi için yemek hizmeti verilmesine ilişkin borcun sözleşmeye uygun olarak ifasına engel oluşturması gerekir. Davacı bu salgının mücbir sebep olduğunu ileri sürerken dayandığı sebepler tedarik zincirinde bozulma nedeniyle erzak temin edememe, çalışacak eleman bulamama gibi sözleşmenin ifa edilmesine engel oluşturan bir neden olmayıp, bu salgın ortamında fiyatların aşırı yükseldiği verilen fiyat farkına rağmen maliyetlerin karşılanamadığı iddiasıdır. Bu durumda somut olayda, mücbir sebebin varlığı ve buna bağlı olarak tam veya kısmi ifa imkansızlığı bulunduğundan söz edilemez." ifadelerine yer vermiştir. (Uyap, E.T. 16.04.2025).

zorlayıcı sebepler nedeniyle faaliyet gösterememesi, uyarlama talebinin hakkaniyete uygun şekilde kabulünü destekleyen bir unsur olarak dikkate alınmalıdır.

Uyarlama talep eden tarafın edimini henüz ifa etmemiş veya edimini ihtirazî kayıtla yerine getirmiş olması gerekmektedir. Öğretide *Arat*, işyeri sahibi olan kiracının, peşin ödeme yapmış olsa dahi, COVID-19 sürecinde uyarlama talebinde bulunabileceği görüşünü savunmakta; salgının öngörülemezliği nedeniyle kiracının ödeme sırasında ihtirazî kayıt koymasının da fiilen mümkün olamayabileceğini, bu nedenle hakkaniyetin gözetilmesi gerektiğini belirtmektedir[1041].

Türk Borçlar Kanunu m. 138, COVID-19 pandemisi açısından kiracı ve kiraya veren arasında sözleşmenin ayakta tutulabilmesi için kurtarıcı bir yol olarak karşımıza çıkmaktadır. Zira hâkimin, karşısına gelen uyarlama yargılamasında, pandeminin tarafların kurmuş oldukları kira sözleşmeleri üzerindeki sonuçlarını çözüme kavuşturması beklenir. Hâkimin, uyarlama talebiyle gelen uyuşmazlıklarda dürüstlük ilkesi uyarınca kira bedelinin indirilmesi, kira bedelinin iratlar hâlinde ödenmesi veya muacceliyet tarihinin ertelenmesi gibi sözleşme taraflarının menfaatlerinin göz önünde bulundurulduğu bir çözüm yolu bulması gerekmektedir[1042].

Kira sözleşmelerinin uyarlanmasında, COVID-19 pandemisinin ortaya çıkmasında kiracının veya kiraya verenin herhangi bir etkisi olmadığı göz önünde bulundurulmalıdır. Bu bağlamda, kiracı ve kiraya veren arasında salgının sonucu olarak yapılacak fedakârlıkların iki tarafa eşit bir şekilde paylaştırılması gerekmektedir. İşyeri kiralarında, pandemiye rağmen faaliyetlerine devam eden işletmelerde, cirodaki azalma, gelir-gider tablosundaki değişiklikler ve günlük kâr marjındaki düşüş gibi unsurlar göz önünde bulundurularak bir tespit yapılmalı ve buna göre uyarlama kararı verilmelidir[1043]. COVID-19 sebebiyle açılan her uyarlama davasında kira bedelinde belirli bir oranda indirim yapılması gerektiği konusunda

[1041] Arat, Salgının Etkisi, s. 648-649.
[1042] Resuloğlu, s. 139; Yıldırım, s. 991-992; Görmez. 184; Kayış, s. 71, Arat, Salgınının Etkisi, s. 648 vd.
[1043] Kayış, s. 78; Akıncı, s. 92. Şahin Akıncı, "Covid-19'un Borç İlişkilerine ve Bazı Borçlar Hukuku Sözleşmelerine Etkisi," *İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi* 19, no. 38 (Haziran 2020): s. 92; Kayış, s. 6; Çindirli, s. 136.

doktrinde farklı görüşler bulunmaktadır. Örneğin *Akıncı*[1044] *ve Kırca*[1045], kira bedeli indiriminin belirlenmesinde cironun esas alınması gerektiğini ve bu indirimin %50 oranında uygulanmasının uygun olacağını savunmaktadır. *Arat*[1046] ise hızlı bir karar verilmesi adına belirli bir oranın uygulanması gerektiğini savunarak bu oranın faaliyetsiz olunan dönem için %40 olmasını önermektedir. Ancak bizim de katıldığımız *Şahin*'in görüşüne göre[1047], her somut olayın kendi özel koşulları çerçevesinde değerlendirilmesi ve hakkaniyete uygun bir çözüm bulunarak sözleşmede iki tarafı için de katlanılabilir düzeyde bir kira bedeli düzenlemesi yapılmalıdır.

Pandeminin ne zamana kadar süreceğinin belirsiz olduğu göz önüne alındığında uyarlama davalarının hızlı bitirilmesi ve çözümün kısa süreli olması hâlinde tarafların bir daha uyarlama davası açabileceğinin kabulü gerekmektedir. Aksi takdirde taraflar kısa süreli uyarlama kararından sonra da pandeminin devam etmesi hâlinde kira bedelinin ödenmesinde güçlük yaşayabileceklerdir. Kira bedelinin uyarlanması davalarının sonuçlanmasının hızlı olması gerektiği açık olsa da yargılamanın uzun sürdüğü de bir gerçektir. Bu durumda da hâkim, yargılama devam ederken tedbir kararı verebilecektir. Zira Yargıtay 3. HD'nin, 4.6.2021 tarihli kararında[1048] COVID-19

[1044] Akıncı, s. 92.
[1045] Kırca, s. 92.
[1046] Arat, Salgınının Etkisi, s. 650.
[1047] Şahin, İşyeri Kira Sözleşmeleri, s. 11.
[1048] Yargıtay 3 HD, T. 4.6.2021, E. 2021/3452, K. 2021/ 6001. (Uyap, E.T. 19.08.2024). Benzer yönde Yargıtay 3 HD, T. 23.11.2021, E. 2021/6230, K. 2021/11840 ilamında; "Covid-19 salgın (pandemisi) hastalığının doğrudan veya salgının önlenmesi amaçlı kısıtlayıcı ve yasaklayıcı idari tedbirlerden olumsuz etkilenme nedeniyle kira bedelinin uyarlanması davası ile, sözleşmenin imzalanmasından sonra meydana gelen, toplumun büyük kısmını etkileyerek tarafların sosyal, ekonomik dengesini bozan salgın sonrasında taraflardan biri için edimin ifasının katlanılamayacak hâle gelmesi nedeniyle kira sözleşme koşullarının (bedelinin) değişen koşullara uyarlanması talep edilmektedir. Burada uyarlama istemindeki amaç sözleşmenin feshi veya dönme değil, sözleşmenin ayakta tutulmasıdır. Uyarlama davaları inşai davalardan olup, yargılama sonucu verilen mahkeme kararı ile sonuç doğurur. Pandemi nedeniyle açılan uyarlama talepli dava sürecinin uzaması halinde etkilerinin dahada ağırlaşması söz konusu olacaktır. Dava açılmasıyla başlangıçta verilecek tedbir kararlarının; pandeminin seyri, alınan tedbir kararlarının esnetilmesi ve sıkılaştırılmasından kaynaklı olarak olumsuz etkilenen kiracıların faaliyet gösterdiği sektördeki etkileri, kiracının indirimli kirayı ödemedeki suistimali ve kiracının yargılamayı uzatmaya matuf hareketleri gibi hallerde mahkemece talep üzerine her zaman değişikliğe gidilebileceği ve dava sonucunda tarafların alacaklarını faizi ile tahsil imkanı dikkate alınarak her somut dosya bazında değerlendirilmesi gerektiği izahtan varestedir. Tedbir kararı verilmemesi durumunda; doğrudan veya önleme amaçlı idari kararlar nedeniyle pandemiden kaynaklanan ekonomik darlığa bağlı olarak kira bedelinin eksik ödenmesi nedeniyle Türk Borçlar Kanunu'nun 315. maddesi uyarınca sözleşmenin feshi ile temerrüt nedeniyle tahliyesi mümkün hale gelir. Uyarlama davalarında amaç taraflar arasındaki sözleşmenin ayakta tutulması ile gerçekleşen olağanüstü durumlar karşısında başlangıçta var olan edimler arasındaki adaletin yeniden tesis edilmesidir. Uyarlama talepli olarak açılan davalarda ihtiyati tedbir kararı verilmediğinde, dava sonuna kadar kira sözleşmesinin ayakta tutulması bazı hallerde mümkün olmayabilir. Uyarlama davasından beklenen, sözleşmenin gerçekleşen

nedeniyle uyarlama istenmesi hâlinde HMK m. 389 kapsamında hâkimin tedbir kararı vermesinde hukuken bir engel olmadığından tedbir kararı verilemeyeceği gerekçesi ile verilen kararı bozmuştur. Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4. HD'sinin 28.09.2020 tarihli kararında[1049] ise COVID-19 nedeniyle kira sözleşmesinin uyarlaması talepli davada HMK m. 389'da gösterilen *"ciddi bir zararın doğacağından endişe edilmesi"* şartı sağlandığından ihtiyati tedbir kararı verilebileceğine, bu kararın da salgının değişik göstereceği de göz önüne alınarak mahkemenin 6 ayda bir kararını gözden geçirmesi gerektiğine hükmetmiştir. Bu karar kanaatimizce de yerinde olmuştur. Kira sözleşmesinin uyarlanmasında, her iki tarafın menfaatinin dengeli bir şekilde korunması esastır. COVID-19 kaynaklı risklerin tek bir tarafa yüklenmesi hakkaniyete aykırı olacaktır. Bu bağlamda, tedbir kararı verilmiş olsa dahi, kiracının pandemi sonrası ekonomik faaliyetlerini eski seviyesine kavuşturması hâlinde, kira bedelinin uyarlanmasına ilişkin hüküm ve tedbir kararı kiraya verene orantısız sonuçlar doğurabilir. Bu nedenle, tedbir kararının somut koşullar çerçevesinde yeniden değerlendirilmesi, dürüstlük ve hakkaniyet ilkelerine uygun bir yaklaşım olacaktır.

Pandemi süreci, tacirlerin *"basiretli davranma yükümlülüğü"nün* mutlak bir öngörü yeteneği anlamına gelmediğini açık biçimde göstermiştir. Basiretli tacir, olağan piyasa risklerini dikkate alarak öngörülü davranmakla yükümlü olmakla birlikte, küresel ölçekte kamu otoritesinin müdahalesine ve ekonomik kapanmalara yol açan bir salgını önceden tahmin etmesi beklenemez. Bu bağlamda COVID-19, öngörülemezlik ile basiretli davranma yükümlülüğü arasındaki sınırları görünür kılmıştır. Tacirlerden beklenen öngörülülük düzeyi, dürüstlük ve hakkaniyet ilkeleri çerçevesinde değerlendirilmelidir.

---

olağanüstü duruma rağmen koşulların değiştirilmesi ile ayakta tutulmasıdır. 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." ifadelerine yer verilmiştir. (Legalbank, E.T. 07.08.2024).

[1049] Bursa BAM 4 HD, T. 28.09.2020, E. 2020/1103, K. 2020/1008. (Uyap, E.T. 07.08.2024).

### 6.2.3. Olası Pandemilerde Basiretli Tacirler Açısından Kira Sözleşmesinin Uyarlanması

COVID-19 pandemisi, dünya genelinde olduğu gibi Türkiye'de de kira sözleşmeleri bakımından olağanüstü sonuçlar doğurmuş; bu durum, sözleşmelerin uyarlanmasına ilişkin hukuki taleplerin gündeme gelmesine zemin hazırlamıştır. Ancak benzer nitelikte bir salgın hastalıkla yeniden karşılaşılması hâlinde, kira sözleşmeleri bakımından ortaya çıkacak hukuki durumun ne şekilde değerlendirileceği hususu hâlen belirsizliğini korumaktadır. Bu nedenle çalışmamızın bu bölümünde, olası bir pandeminin kira sözleşmelerindeki sözleşmesel dengeleri nasıl etkileyebileceği incelenecek; özellikle de TBK m. 138'in basiretli tacirler bakımından uygulama alanı değerlendirilecektir.

Tacirlerin taraf olduğu kira sözleşmeleri, özellikle çatılı işyeri kiraları açısından ekonomik hayatta önemli bir yere sahiptir. Kiralanan taşınmazlar, çoğu zaman ticari faaliyetin yürütüldüğü mekânlar olarak gelir elde etme aracını da teşkil etmektedir. Pandemi gibi olağanüstü durumlarda taşınmazın kullanımının engellenmesi, doğrudan tacirin ekonomik varlığını ve sözleşmeye bağlı yükümlülüklerini etkiler. COVID-19 sürecinde birçok işletmenin ticari faaliyetleri önemli ölçüde aksamış ve kira borçlarının yerine getirilmesinde güçlükler yaşanmıştır. Basiretli davranma yükümlülüğü, tacirlerin karşılaşabilecekleri ticari riskleri öngörerek gerekli tedbirleri almalarını ve faaliyetlerini ihtiyatlı şekilde sürdürmelerini gerektirir. Ancak COVID-19 pandemisi gibi olağanüstü koşullar, bu yükümlülüğün sınırlarının yeniden değerlendirilmesini gündeme getirmiş ve tacirlerin sorumluluklarının ne ölçüde dengelenmesi gerektiği tartışmaya açık hale gelmiştir.

Pandemi süreci, tacirlerin yalnızca öngörü kabiliyetlerini değil, aynı zamanda kriz koşullarında hızlı uyum sağlama yeteneklerini de ciddi biçimde sınamıştır. Bu çerçevede, klasik anlamda basiretli davranma ölçütünün, pandemi gibi olağanüstü ve öngörülemez nitelikte gelişen durumlar karşısında yeniden ele alınması gerekliliği ortaya çıkmıştır. Özellikle kamu otoritelerince alınan ve ticari faaliyetleri bütünüyle durduran veya ağır biçimde kısıtlayan idari kararlar (örneğin sokağa çıkma yasakları, işyerlerinin zorunlu kapatılması, AVM'lerin geçici olarak kapatılması) pandemiyi, öngörülemeyen ekonomik dalgalanmalardan ayıran temel unsurlardan biri hâline

getirmiştir. Bu tür tedbirlerin, tacirin kusuruyla veya olağan piyasa riskleriyle açıklanamayacak nitelikte ifa engelleri doğurduğu açıktır. Dolayısıyla sözleşmelerin uyarlanmasına yönelik taleplerde pandemi koşullarının farklı bir değerlendirmeye tabi tutulması gerektiği kanaatindeyiz.

COVID-19 pandemisi, başlangıçta öngörülemez bir olağanüstü hâl olarak ortaya çıkmışsa da[1050], süreç ilerledikçe tarafların benzer durumlara karşı daha bilinçli ve hazırlıklı olmaları gerektiği anlaşılmıştır. Bu nedenle olası bir pandemide tacirlerden, COVID-19 deneyimlerinden hareketle sözleşmelerine olağanüstü durumlara ilişkin hükümler eklemeleri ve işletmelerinin devamlılığını sağlamak için gerekli tedbirleri almaları makul bir beklenti hâline gelmiştir. Nitekim pandemiye karşı sigorta yaptırılması, esnek sözleşme koşullarının öngörülmesi veya alternatif iş modellerine yönelinmesi, basiretli tacir davranışının somut bir yansıması olarak kabul edilmektedir. Bu çerçevede sözleşmelere mücbir sebep ve uyarlama hükümlerinin açıkça dâhil edilmesi, pandemi sonrasında tacirler için yalnızca bir tercih değil, aynı zamanda sözleşmesel güvenliğin sağlanması bakımından basiretli davranma yükümlülüğünün bir sonucudur. Ancak devletin alacağı sert tedbirlerin, örneğin sokağa çıkma yasakları veya işletme kapatma kararları, etkilerinin önceden öngörülüp öngörülemeyeceği her somut olayda ayrıca değerlendirilmelidir. Bu gibi durumlarda, kira sözleşmesinde salgın hastalıklar için özel hükümler yer almış olsa dahi, etkilerin tahmin edilenden ağır olması hâlinde, tarafların öngörülerinin ötesine geçen bir ifa güçlüğü doğabilir. Bu durumda, TBK m. 138 kapsamında uyarlama talebinin kabulü hakkaniyete daha uygun olacaktır.

Nitekim COVID-19 sürecinde birçok tacir, online satış platformları veya kurye hizmetleri gibi alternatif yöntemler kullanarak faaliyetlerini devam ettirme imkânı bulmuştur. Bu husus ileride yaşanabilecek benzer olağanüstü durumlarda, benzeri önlemlerin alınmasının basiretli davranma yükümlülüğü kapsamında değerlendirilebileceğini göstermektedir. Özellikle kira sözleşmelerine ilişkin uyarlama

[1050] Yargıtay 3 HD, T. 08.05.2024, E. 2023/3741, K.2024/1584 ilamında; *"*11.03.2020 tarihi öncesinde yapılmış olan kira sözleşmelerinde; Covid-19 salgın hastalığının, kiralananın sözleşmede öngörülen kullanım amacını ve tarafların borçlarını etkilediği ölçüde, sözleşmenin yapılması sırasında öngörülemeyen olağanüstü bir durumun sonradan ortaya çıktığının ve buna bağlı olarak 6098 sayılı Kanun'un 138. maddesinde öngörülen uyarlamanın ilk koşulunun gerçekleştiği kabul edilmelidir." (Uyap, E.T. 18.11.2024).

talepleri incelenirken, tacirin bu tür önlemleri alıp almadığı dikkate alınabilecek önemli bir ölçüt olacaktır. Bununla birlikte, küçük ölçekli işletmelerin dijitalleşme imkânlarının sınırlı olması ya da bazı sektörlerde faaliyetin zorunlu olarak fiziki mekâna bağlı bulunması (örneğin güzellik salonları, kafeler veya çocuk oyun alanları gibi) bu yükümlülüğün kapsamını daraltan istisnai durumlar yaratmaktadır. Zira bu tür faaliyet alanlarında online alternatiflere yönelmek ya da fiziki mekân kullanımını devre dışı bırakmak mümkün olamamıştır. Dolayısıyla, idari yasakların ticari faaliyetleri tümüyle durdurduğu hâllerde, tacirlerin öngörü kapasitesinin fiilen etkisiz kaldığı kabul edilmelidir. Bu bağlamda basiretli tacir yükümlülüğü değerlendirilirken sektörün özellikleri ve somut olayın koşulları mutlaka göz önünde bulundurulmalıdır. Ancak her hâlükârda, alınan tüm önlemlere rağmen pandeminin etkilerinin öngörülemez ölçüde ağırlaşması hâlinde, tacirin uyarlama talep etme hakkının korunması gerektiği kanaatindeyiz.

Ekonomik krizlerle pandemiler arasındaki temel farkın altını çizmek gerekir. Ekonomik krizlerde genellikle döviz kuru dalgalanmaları veya kademeli fiyat artışları söz konusu iken, pandemilerde sözleşmenin ifasına doğrudan engel olan idari ve fiili yasaklar ortaya çıkmaktadır. Örneğin, bir alışveriş merkezinde faaliyet gösteren perakendeci tacirin, AVM'nin kapatılması nedeniyle müşteri kabul edememesi durumunda kira borcunu ifa edememesi, somut ve haklı bir gerekçeye dayanmaktadır. Bu nedenle pandemilerin ekonomik krizlerle aynı kategoride değerlendirilmesi mümkün değildir.

Pandemiler, insan iradesinden bağımsız şekilde ortaya çıkan ve ticari işletmelerin kontrolü dışında gelişen olaylardır. Ekonomik krizlerin çoğu zaman kademeli ve öngörülebilir şekilde ilerlemesine karşılık, COVID-19 pandemisinde ani olarak yürürlüğe giren idari yasaklar ticari faaliyetleri doğrudan ve kapsamlı biçimde sekteye uğratmıştır. Bu durum, tacirlerin ticari öngörülerini fiilen imkânsız hale getirmiş ve kira ilişkilerinde uyarlama taleplerine meşru bir zemin oluşturmuştur. Dolayısıyla olası pandemilerin öngörülebilirliği, tacirin faaliyet alanı, idari yasakların niteliği ve alternatif üretme imkânı gibi unsurlar birlikte değerlendirilmelidir. Bu nedenle, pandemi dönemindeki kira ilişkileri özelinde, *"önlem alabilecek durumdaydı*" gibi genel değerlendirmelerin yerine, somut idari yasaklar, faaliyetin niteliği ve tacirin alternatif üretme imkânı gibi unsurlar bir bütün olarak göz önüne alınmalıdır.

Nitekim Yargıtay'ın ekonomik krizlere ilişkin kararlarında dalgalanmaların öngörülebilir olduğu, bu nedenle tacirlerin önceden tedbir alması gerektiği yönünde bir yaklaşım benimsenmiştir[1051]. Ancak pandemiler, ekonomik krizlerden farklı olarak doğrudan ifa engelleri doğurduğundan, daha esnek bir hukuki yaklaşımı zorunlu kılmaktadır. Bu doğrultuda, Yargıtay 3. Hukuk Dairesi, 01.11.2022 tarihli kararında;

> …Bölge Adliye Mahkemesince; kira sözleşmesinde yer alan, kiraya verenin, kiralananı sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacına elverişli halde bulundurmasa dahi her durumda kiracının kira bedelini ödeme borcunu tam olarak yerine getirmekle yükümlü olduğuna dair hükümlerin geçersiz olduğu; Covid-19 salgın hastalığı sebebiyle alınan idari yasak ve tedbirlerin etkin olduğu dönemle sınırlı olmak üzere, davacı kiracının 6098 sayılı Kanun'un 138. maddesi uyarınca uyarlamaya dayalı olarak kira bedelinin tenzili talepli dava açmakta haklı bulunduğu gözetilmek suretiyle, istinaf incelemesinin gerçekleştirilmesi gerekirken; yanılgılı değerlendirme ile İlk Derece Mahkemesi hükmü kaldırılarak davanın tümden reddine karar verilmiş olması doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir[1052].

ifadelerine yer vermiştir. Ayrıca bu doğrultuda bazı ilk derece ve istinaf mahkemeleri, pandemi nedeniyle kira ilişkilerinde ortaya çıkan dengesizlikleri gidermeye yönelik uyarlama ve ihtiyati tedbir kararları vermiştir[1053]. Bu gelişmeler, pandemilerin sıradan ekonomik dalgalanmalardan ayrılarak özel değerlendirmeye tabi tutulması gerektiğini göstermektedir.

Tacirlerden olağan dışı risklere karşı makul düzenlemeler yapmaları beklenmekle birlikte, olası pandeminin kapsamı, süresi ve etkileri itibarıyla öngörülmeyen sonuçlar doğurması halinde sözleşmenin uyarlanmasına yönelik taleplerin kabulü, hakkaniyet

---

[1051] YHGK, T. 28.11.2019, E. 2017/13-515, K. 2019/1233 ilamında; "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." ifadelerine yer vererek ülkemizde ekonomik krizlerin olağanüstü bir durum olmadığını vurgulamıştır. YHGK T. 07.05.2003, E. 2003/332, K. 2003/340. (Uyap, E.T. 18.11.2024). Benzer bir yaklaşım için bkz. YHGK 28.11.2019 tarihli ilamında; "Davacı döviz üzerinden sekiz yıl vadeyle kredi kullanırken JPY'de değer azalması söz konusu olduğunda TL karşılığı ödemelerinde de azalma olabileceğini değerlendirerek tercih hakkını kullandığı gibi, günümüz ülke koşullarında ilerleyen yıllarda dövizde ödeme güçlüğü doğuracak dalgalanmalarla karşılaşabileceğini de öngörebilir durumdadır. Sözleşmenin imzalanmasından sonra değişen koşulların ödeme güçlüğü doğurması yukarıda izah edildiği üzere tek başına sözleşmenin uyarlanması için yeterli olmadığından, Yerel Mahkemece uyarlama için aranan öngörülemezlik koşulunun somut olayda gerçekleştiğinin kabul edilemeyeceğinin gözetilmemesi hatalıdır." (Uyap, E.T. 18.11.2024).

[1052] Yargıtay 3 HD, T. 1.11.2022, E. 2022/2200, K. 2022/8401. (Uyap, E.T. 29.10.2025).

[1053] Örneğin Bursa BAM 4 HD, T. 28.09.2020, E. 2020/1103, K. 2020/1008 ilamında; TBK. m. 138 uyarınca Covid-19 salgınının etkili olduğu döneme ilişkin olarak iş yeri kira bedelinin uyarlanmasına yönelik bir ihtiyati tedbir kararı vermiş ve 6 aylık dönemler içerisinde salgının taraflar üzerindeki etkilerinin yeniden değerlendirilmesine hükmetmiştir. (Uyap, E.T. 25.03.2025).

ve adalet ilkeleri açısından zorunlu hale gelmektedir. Bu noktada yargı mercilerinin katı bir yaklaşım yerine, her somut olayın koşullarını gözeten esnek bir değerlendirme yapması gereklidir. Böylelikle pandemi nedeniyle bozulan sözleşme dengesi yeniden tesis edilecek, taraflar arasındaki ticari ilişkinin sürdürülebilirliği korunacak ve hukukun temel ilkelerinden biri olan adalet somut olaylara uygun biçimde hayata geçirilecektir.

Olası bir pandeminin belirsiz zamanlaması ve etkileri, basiretli tacirlerin kira sözleşmelerini düzenlerken dikkate alması gereken riskler açısından hukuki belirsizlikler yaratmaktadır. Bu bağlamda, tacirlerden, sözleşmelerine olağanüstü durumlara ilişkin hükümler eklemeleri ve faaliyetlerini sürdürülebilir kılacak önlemleri önceden planlamaları beklenmektedir. Basiretli tacir yükümlülüğü çerçevesinde, uyarlama davalarının öngörülebilir hâle getirilmesi için yasal düzenlemelerde somut kriterlerin belirlenmesi ve yargı içtihatlarında birlik sağlanması, tacirlerin sözleşmesel risklerini yönetmeleri ve mağduriyet yaşamamaları açısından önem taşımaktadır. İhtiyati tedbirlerin uygulanması ve yargılama süreçlerinin hızlandırılması, tacirlerin sözleşmeden doğan yükümlülüklerini yerine getirirken karşılaşabilecekleri olağanüstü engeller karşısında hakkaniyeti ve sürdürülebilirliği koruyacaktır.

### 6.3. Kira Sözleşmelerinde Uyarlama Öncesi Yeniden Müzakere Tartışması

Sözleşmenin uyarlanması davası, taraflar arasındaki edim dengesinin olağanüstü ve öngörülemez durumlar sonucunda bozulması hâlinde başvurulabilecek nihai çözüm yolunu temsil etmektedir. Bununla birlikte, doktrinde ve uygulamada, mahkemeye başvurmadan önce tarafların TMK m. 2'de düzenlenen dürüstlük kuralı çerçevesinde sözleşmeyi yeniden müzakere etme yükümlülüğü altında olup olmadığı doktrinde tartışma konusu olmuştur. Özellikle TBK m. 138 uyarınca kira sözleşmelerinin uyarlanabilmesi bağlamında, uyarlama talebinden önce yeniden müzakerenin zorunlu olup olmadığı konusunda görüş birliği bulunmamaktadır. Türk hukukunda bu hususu doğrudan düzenleyen bir norm bulunmadığı için öğretide farklı yorumlar geliştirilmiştir.

Öğretide bazı yazarlar[1054], uyarlama talebinden önce tarafların yeniden müzakereye girişmelerini zorunlu kılan bir yükümlülüğün varlığını faydalı bulmamaktadır. Bu görüşe göre, sözleşmelerin genelinde, dolayısıyla kira sözleşmeleri özelinde de, uyarlama haklarının kullanılabilmesi için tarafların önceden bir araya gelerek sözleşmeyi yeniden müzakere etmeleri gerekli görülmemektedir. Tarafların uyarlama sürecine geçmeden önce müzakere yapmalarının, pratik ve hukuki açıdan zorunlu bir değer taşımadığı kabul edilmektedir. *Özyakışır'a* göre[1055], TBK m. 138 lafzı incelendiğinde madde metninde böyle bir düzenleme bulunmadığı, dolayısıyla tarafların uyarlama öncesinde yeniden müzakere etme yükümlülüğü veya külfeti bulunmadığı kabul edilmelidir. Yazara göre aksi görüşün kabulü halinde, uyarlama hakkını ortadan kaldıracak sonuçlar doğurabilir.

Benzer şekilde *İnce*[1056], TBK m. 138 ve 480'inci madde hükümlerine dayanarak, tarafların uyarlama talebinden önce sözleşmeyi yeniden müzakere etme yükümlülüğü altında olmadığını savunmaktadır. Yazara göre, maddenin lafzında ve gerekçesinde böyle bir zorunluluk öngörülmemiştir; hatta 138. madde, borçlunun hâkimden sözleşmenin uyarlanmasını talep etmesini düzenlemekte olup, yeniden müzakereyi zorunlu kılmamaktadır. Ayrıca yazar HMK m. 137 hükmünün tarafları sulha davet etme yetkisi vermekle sınırlı olduğunu; bu durumun, yeniden müzakereyi borç hâline getirmeyeceğini savunmaktadır. Dolayısıyla yeniden müzakerenin tarafların isteğine bağlı bir uygulama olması gerektiğini, aksi takdirde taraflar arasındaki güç dengesizliği ve uyuşmazlığın baştan belli olduğu durumlarda sürecin uzayabileceğini ve zararların artabileceğini vurgulamaktadır[1057].

Buna karşılık diğer bir görüş, karşılaştırmalı hukuk düzenlemeleri[1058] ve dürüstlük ilkesi çerçevesinde, uyarlama hakkının kullanılabilmesi için tarafların öncelikle

[1054] Nurten İnce, "Yeniden Müzakere Etme Borcu mu Külfeti mi," *Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü* 33, no. 1 (2017): s. 200-202; Özyakışır, s. 236; Kaplan, Müdahale, s. 144 vd; Gümüş, Uyarlama, s. 475.
[1055] Özyakışır, s. 236.
[1056] İnce, Yeniden Müzakere, s. 200-202.
[1057] Pakdil, Topuz ve Görmez de bu görüşü destekleyerek, tarafların iradeleri çerçevesinde yeniden müzakereye başvurabilmesi gerektiğini, bunu zorunlu kılmanın hem pratik hem de usul ekonomisi açısından sakıncalı olduğunu belirtmektedir. Pakdil, s. 127; Topuz, Sözleşmeye Müdahale, s. 335; Görmez, s. 180.
[1058] Alman Borçlar Kanunu § 313/1 uyarınca, uyarlama talebinde bulunan tarafın karşı tarafça bu talebinin kabul edilmemesi hâlinde, uyarlama hakkının mahkeme yoluyla kullanılması gerekir. Bununla birlikte, özellikle Avrupa Borçlar Hukuku uyumlaştırmaları çerçevesinde, sözleşmenin kurulmasından

sözleşmeyi yeniden müzakere etmesinin uygun olduğunu savunmaktadır[1059]. Bu yaklaşım, TBK m. 138 uyarınca, kanun metninde açıkça düzenlenmemiş olsa da, tarafların sözleşmenin uyarlanmasından önce TMK m. 2'de öngörülen dürüstlük kuralına uygun biçimde müzakereye başvurmaları gerektiğini savunur. Böylelikle, uyarlama hakkının kullanılmasından önce söz konusu girişimin gerekliliğinin kabul edilmesi, sözleşme özgürlüğü ilkesine ve tarafların iradelerine uygun bir uygulama olarak değerlendirilebilir.

Doktrinde bu görüşü savunan yazarlardan *Baysal,* ulusal ve Avrupa borçlar hukuku çerçevesinde uyumlaştırma çalışmalarında yeniden müzakerenin düzenlendiğini belirtmekte[1060] ve bunu sözleşme özgürlüğü ile uyumlu bulmaktadır. Ancak yeniden müzakereyi borç olarak kabul etmek, sürecin uzamasına ve tarafların tazminat sorumluluğuna yol açabileceğinden, *Baysal* bu durumun bir *"ödev"* olarak ele alınmasının daha uygun olduğunu savunmaktadır[1061]. Yazara göre yeniden müzakere bir ödev olarak kabul edildiğinde, taraf müzakereye katılmaz veya diğer tarafa bildirmeden hareket ederse, uyarlama hakkını kullanamayacaktır; ancak bu durum tazminat sorumluluğu doğurmayacaktır[1062]. *Resuloğlu* da bu doğrultuda, uyarlama talep eden tarafın, diğer tarafı somut olayın özelliklerine göre uygun sürede yeniden müzakereye davet etmesi gerektiğini, aksi halde uyarlama hakkının kaybedilebileceğini belirtmektedir[1063]. Benzer şekilde, *Tercier, Pichannez ve Develioğlu,* dürüstlük ilkesi gereği tarafların sözleşmeyi uyarlamak amacıyla müzakere yapmasının zorunlu olduğunu savunmaktadır[1064].

---

sonra ortaya çıkan durum değişikliklerinin uyarlanmasında, tarafların öncelikle kendi aralarında yeniden müzakere etmeleri yönünde bir yükümlülüğün getirilmesi yoluyla irade özerkliğine daha uygun bir çözüm benimsenmiştir. Alman Hukuku özelinde ise § 313 BGB yürürlüğe girmesine rağmen hükmün lafzında yeniden müzakere yükümlülüğüne açık bir atıf bulunmamaktadır. Ancak hem hükmün uyarlama talebini öngörmesi hem de gerekçesinde tarafların önce kendi aralarında uyarlamayı görüşerek uzlaşmayı denemeleri gerektiğinin belirtilmesi, konunun tartışmaya açılmasına ve farklı yorumların ortaya çıkmasına neden olmuştur. Yabancı hukukta nasıl ele alındığına ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. İnce, Yeniden Müzakere, s. 200-202; Baysal Uyarlama, s. 372 vd.

[1059] Başak Baysal, "Yeniden Müzakere Ödevi," Prof. Dr. Hasan Erman'a Armağan, İstanbul, 2015, s. 194- 198; Baysal, Uyarlama, s. 366-376; Nurbanu Akmeşe ve Erman Ekingen, *Bir Kanun Boşluğu Örneği: "TBK. m. 138 ve Sözleşmenin Yeniden Müzakeresi"*, Sorumluluk Hukuku (Seminerler), ed. Başak Baysal (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2016), s. 14-22; Gürsoy, s. 173; Erman, s. 115.

[1060] Baysal, Yeniden Müzakere, s. 188.

[1061] Baysal, Yeniden Müzakere, s. 195.

[1062] Baysal, Uyarlama, s. 374 vd; Baysal, Yeniden Müzakere, s. 194 vd.

[1063] Resuloğlu, s. 128.

[1064] Tercier/Pichonnaz/Develioğlu, s. 350.

Türk hukuku açısından, tarafların uyarlama haklarını kullanmadan önce sözleşmeyi yeniden müzakere etmeleri gerektiği yönündeki görüşü benimsememekteyiz. Özellikle kira sözleşmelerinde, uyarlama davalarına başvurmadan önce arabuluculuk süreci zorunlu olup, taraflar arasında doğal olarak bir müzakere ortamı sağlamaktadır. Bu durumda, TBK m. 138 ve 480'de açıkça düzenlenmemiş olan yeniden müzakerenin taraflara bir ödev olarak yüklemek, sürecin gereksiz yere uzamasına ve taraflar açısından maddi zarar riskinin artmasına yol açabilir. Ayrıca, güçlü konumda olan tarafın karşı tarafa koşulları dayattığı durumlarda, yeniden müzakereyi zorunlu kılmak gerçekçi ve uygulanabilir bir yaklaşım değildir. Bu nedenle, yeniden müzakerenin uyarlama davalarından önce taraflar için zorunlu bir yükümlülük olarak kabul edilmemesi daha tutarlı bir çözüm olarak değerlendirilebilir.

### 6.4. Kira Bedelinin Uyarlanmasında Devlet Müdahaleleri, Öngörülebilirlik ve Hukuki Güvenlik Sorunu

Devlet, sosyal hukuk devleti olmanın bir gereği olarak kira ilişkilerine müdahale etme yetkisine sahiptir. Bu müdahale, kira bedelinin artış oranı dâhil olmak üzere çeşitli sınırlamalar getirilmesi şeklinde tezahür edebilir. Kira artış oranına getirilen yasal üst sınır, kiracıyı koruyucu bir önlem niteliği taşırken, mülk sahibinin ekonomik menfaatlerini sınırlayarak mülkiyet hakkı üzerinde doğrudan etkiler yaratmaktadır. Bu tür müdahaleler, yalnızca sözleşme serbestisi ilkesine değil aynı zamanda konut hakkı ve mülkiyet hakkı gibi anayasal güvencelere de temas etmektedir[1065].

Anayasa'nın *"Sosyal ve Ekonomik Haklar ve Ödevler"* başlığı altında düzenlenen konut hakkı (m. 57), devlete pozitif yükümlülükler yüklemektedir[1066]. Devletin, insan onuruna yaraşır asgari yaşam koşullarını sağlama yükümlülüğü, kiracılar lehine getirilen sınırlamaların temel dayanağını oluşturur. Ancak bu yükümlülük, kiraya verenin mülkiyet hakkı ile dengelenmelidir. Kira artış oranlarının sınırlandırılması, kiraya verenin gelir elde etme özgürlüğünü kısıtladığında anayasal mülkiyet hakkının ihlali gündeme gelebilir.

[1065] Demir, s. 623.
[1066] Fatmagül Kale, *Ulusal ve Uluslararası Boyutlarıyla Konut Hakkı* (Ankara: Adalet Yayınevi, 2013), s. 109; Demir, s. 624.

Türk hukukunda kira bedelinin devlet eliyle sınırlandırılmasına ilişkin düzenlemelere geçmişte de rastlanmaktadır. Özellikle 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un kira bedellerini belirli sürelerle donduran hükümleri[1067], Anayasa Mahkemesi tarafından mülkiyet hakkının özüne aykırı bulunarak iptal edilmiştir[1068]. Yüksek Mahkeme, mülkiyet hakkının yalnızca korunması gereken bir hak olmadığını, aynı zamanda ekonomik değişkenlere göre güncellenebilir bir niteliğe sahip olduğunu vurgulamıştır.

Yakın zamanda TBK'ya 7409 sayılı Kanun ile eklenen geçici madde 1 uyarınca, 11 Haziran 2022 ile 1 Temmuz 2023 tarihleri arasında yenilenecek konut kira sözleşmelerindeki artış oranı %25 ile sınırlandırılmıştır. Bu sınır, 7456 sayılı Kanun ile 1 Temmuz 2024'e kadar uzatılmıştır. Anılan geçici hükümler, kira tespit davası dışında kalan tüm artışlara uygulanmakta olup kamu düzenine ilişkindir.

Her ne kadar devlet geçici hükümler ile kira artışına ilişkin sınırlamalar getirse de TBK m. 138'in temel amacı, sözleşmenin devamının taraflardan biri açısından dürüstlük kuralına aykırı hâle gelmesi durumunda sözleşmenin yeniden değerlendirilmesini sağlamaktır. Bu madde, kamu düzenine ilişkin olup geçici maddelerde öngörülen sınırlamaların da maddenin uygulanabilirliğini ortadan kaldırmayacağı kanaatindeyiz. Dolayısıyla kiraya verenin, sözleşme koşullarının değiştiğini ileri sürerek uyarlama davası açması mümkün olmalıdır.

COVID-19 pandemisi sürecinde, sosyal devlet anlayışı gereğince özellikle kiracılar lehine pek çok yasal düzenleme yapılmıştır. 7226 sayılı Kanun'un geçici 2. maddesiyle işyeri kiralarında, 1 Mart- 30 Haziran 2020 tarihleri arasındaki kira borçlarının ödenmemesi hâlinde, TBK m. 315 ve m. 353/2 çerçevesinde fesih ve tahliye hükümleri uygulanmamıştır. Ayrıca 2279 ve 2480 sayılı Cumhurbaşkanı Kararları ile icra takiplerine dair süreler sırasıyla 30 Nisan ve 15 Haziran 2020 tarihine kadar durdurulmuştur. Bu müdahaleler, kamu sağlığı gerekçesiyle meşrulaştırılsa da, kiraya verenlerin ekonomik kayıpları büyük ölçüde göz ardı edilmiştir.

[1067] İnceoğlu, s. 1.
[1068] Demir, s. 628.

Pandemi döneminde getirilen bu düzenlemeler, devlet müdahalesinin sınırlarının belirsiz ve öngörülemez olduğu yönündeki eleştirileri beraberinde getirmiştir. Sosyal bir hukuk devleti anlayışı, yalnızca kiracının değil kiraya verenin de ekonomik menfaatlerini korumayı zorunlu kılmaktadır. Bu bağlamda, sözleşme tarafları arasındaki dengenin korunması, müdahalelerin ölçülü olması ve hukuki güvenlik ilkesinin sağlanması büyük önem arz etmektedir. Devletin kira ilişkilerine müdahalesi, belirli usullere ve öngörülebilirlik ilkesine uygun olmalıdır.

Devletin kira ilişkilerine müdahalesi, ekonomik ve sosyal dengelerin korunması amacıyla önemli bir araçtır. Ancak bu müdahalelerin, taraflar arasındaki sözleşmesel ilişkilerin istikrarsızlaşmasına yol açmaması için dikkatlice yapılandırılması gerekmektedir. Bu bağlamda, devlet müdahalesinin etkinliği ve adaleti artırmak için belirli somut adımlar önerilebilir. Öncelikle, TBK m. 138 uyarınca uyarlama davalarında, devlet müdahaleleri ile uyumlu bir yaklaşım benimsenmelidir. Geçici maddelerin kapsamı ve uygulanabilirliği net bir biçimde tanımlanmalı, taraflar arasındaki ekonomik dengenin korunmasına öncelik verilmelidir.

Uygulamada karşılaşılan en büyük sorunlardan biri, olağanüstü durumlarda alınacak önlemlerin önceden belirlenmemiş olmasıdır. Pandemi gibi kriz dönemlerinde kira ilişkilerinde yaşanan belirsizlik, tarafların mağduriyetine yol açmıştır. Bu nedenle, olağanüstü durumlar için hukuki çerçevenin önceden belirlenmesi, geçici tedbir mekanizmalarının devreye sokulması ve bu mekanizmaların hem kiracıyı hem de kiraya verenin haklarını koruyacak şekilde tasarlanması gerekmektedir[1069]. Örneğin, kira ödemelerinde geçici esneklik sağlanması veya geçici artış sınırlamaları belirlenirken kiraya verenin temel gelir kaybının telafi edilebilmesi için de hükümler öngörülmelidir.

Denetim ve şeffaflık mekanizmaları da kritik öneme sahiptir. Devletin uyguladığı sınırlamalar düzenli olarak izlenmeli, uygulamada aksaklıklar ve haksızlıklar ortaya

[1069] Keza Medeni Usul Hukuku açısından Muhammet Özekes ve Vural Seven deprem, heyelan, su baskını gibi doğal afet durumlarıyla, salgın hastalık, yangın, kamu düzenini bozacak haller gibi günlük hayatı kısmen veya tamamen durduracak derecede bölgesel, sektörel veya genel bir felaket ya da sorunun ortaya çıkması hallerinde adli hizmetlerin yürütülmesi için kanun önerisinde bulunmuştur. Bkz. Muhammet Özekes ve Vural Sezen, "Fevkalede Hallerde Adalet Hizmetlerinin Yürütülmesi ve Süreler Hakkında Kanun Önerisi", COVID-19 Salgının Hukuki Boyutu, (İstanbul: On iki Levha Yayıncılık, 2021), 13-22, s. 13 vd.

çıktığında düzeltici önlemler alınmalıdır. Bu sayede hem kiracılar hem de kiraya verenler, yasal düzenlemelerin etkilerini öngörebilir ve hukuki güvenlik sağlanabilir. Ayrıca, ekonomik göstergelere duyarlı, dinamik bir yaklaşım benimsenmesi, yüksek enflasyon ve döviz kuru dalgalanmaları gibi faktörler karşısında kira ilişkilerinin sürdürülebilirliğini temin edecektir.

Bu genel çerçeve ve tespitler ışığında, konunun en güncel ve somut örneği olan TBK'ya eklenen Geçici Madde 1 ve 2 hükümleriyle konut kira artışına getirilen %25'lik yasal sınırın, yukarıda detaylıca irdelenen anayasal güvenceler, ölçülülük ilkesi ve hukuki güvenlik sorunları bağlamında TBK m. 138 uyarınca sözleşmenin uyarlanmasına olan doğrudan etkisi incelenmelidir. Zira bu yasal sınırlama, kiraya verenin mülkiyet hakkı ile kiracının konut hakkı arasındaki dengenin bozulup bozulmadığı, müdahalenin ölçülülüğü ve sözleşmenin işlem temelinin çökmesi şartları bağlamında TBK m. 138 hükmünün uygulanabilirliğini incelemek için önemli bir güncel uygulama alanı sunmaktadır. Söz konusu %25'lik sınırın Anayasal çerçevede değerlendirilmesi için, bu yasal sınırlamaların mülkiyet hakkı ve ölçülülük ilkesiyle ilişkisi bir sonraki alt başlıkta detaylıca irdelenecektir.

### 6.4.1. Konut Kira Artışına Getirilen Yüzde Yirmi Beşlik Artış Sınırının, Uyarlama Davaları Açısından Değerlendirilmesi

Güncel hukuk pratiğinde ve doktrinde tartışılan temel sorunlardan biri, TBK'ya sırasıyla 7409 sayılı Kanun (Geçici m. 1) ve 7456 sayılı Kanun (Geçici m. 2) ile eklenen hükümler uyarınca, konut kira sözleşmelerinde kira bedeli artış oranına getirilen %25'lik sınırlamanın, TBK m. 138 kapsamındaki sözleşmenin uyarlanması ile etkileşiminin normatif zeminidir[1070]. Söz konusu geçici düzenlemeler, öngörülen yürürlük süreleri dolmuş olsa dahi, benzer nitelikteki kanuni müdahalelerin mülkiyet

[1070] MADDE 4- 11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na aşağıdaki geçici madde eklenmiştir. "GEÇİCİ MADDE 1- Konut kiraları bakımından bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih ilâ 1/7/2023 (bu tarih dâhil) tarihleri arasında yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmalar, bir önceki kira yılına ait kira bedelinin yüzde yirmi beşini geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranının yüzde yirmi beşin altında kalması halinde değişim oranı geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır. Bu oranları geçecek şekilde yapılan sözleşmeler, fazla miktar yönünden geçersizdir. Bu fıkra hükmü, 344 üncü maddenin ikinci fıkrası uyarınca hâkim tarafından verilecek kararlar bakımından da uygulanır."

hakkı ve sözleşme özgürlüğü gibi anayasal güvencelerle ilişkisinin irdelenmesi açısından hukuki öngörülebilirlik ilkesi bağlamında önemli bir yere sahiptir.

Bu bağlamda, gelecekte benzer kanuni müdahalelerin öngörülmesi durumunda, tarafların TBK m. 138 kapsamında uyarlama talebinde bulunup bulunamayacağının hukuki açıdan incelenmesi, öngörülebilirlik ve sözleşme istikrarı ilkeleri açısından kritik öneme sahiptir. Bu analiz, devletin ekonomik istikrarı sağlamaya yönelik düzenleyici rolü ile bireylerin sözleşme özgürlüğü arasındaki dengeyi korumayı amaçlamaktadır. Aynı zamanda, olası norm çatışmalarının (geçici emredici hüküm ile uyarlama kuralı arasındaki) önceden tespit edilerek giderilmesine katkı sağlayacaktır. Kanaatimizce, bu doğrultuda yapılacak hukuki değerlendirmeler, ileride benzer ekonomik koşullarda ortaya çıkabilecek uyarlama taleplerine ilişkin hukuki çerçevenin netliğini ve öngörülebilirliğini güçlendirecektir.

#### 6.4.1.1. Kira Artışına Getirilen Yüzde 25 Sınırın Anayasa Mahkemesi Kararları Işığında Değerlendirilmesi

Türk Borçlar Kanunu'na eklenen geçici madde hükümleriyle konut kira bedellerine getirilen yüzde yirmi beşlik artış sınırı, Anayasa'nın 48. maddesinde[1071] güvence altına alınan ve TBK m. 26[1072]'da düzenlenen sözleşme özgürlüğünü sınırlandıran istisnai bir düzenleme niteliğindedir[1073]. Her ne kadar konut kira sözleşmeleri, borçlar hukukunun genel ilkeleri çerçevesinde taraflara kira bedelini belirleme konusunda geniş bir serbesti tanımakta[1074] ise de bu serbesti mutlak değildir. Nitekim TBK m. 344, yenilenen dönem kira bedelinin TÜFE endeksindeki oniki aylık ortalamayı aşamayacağını hükme bağlayarak taraf iradelerine yasal bir üst sınır getirmiştir[1075]. Bu

[1071] Anayasa 48. Madde; "Herkes, dilediği alanda çalışma ve sözleşme hürriyetlerine sahiptir. Özel teşebbüsler kurmak serbesttir."
[1072] TBK m. 26; "Taraflar, bir sözleşmenin içeriğini kanunda öngörülen sınırlar içinde özgürce belirleyebilirler."
[1073] Kemal Gözler, *Türk Anayasa Hukuku*, 2. Bası (Bursa: Ekin Basım Yayın Dağıtım, 2018), s. 406; Hande Seher Demir, "Konut Kira Bedeli Artışında Belirlenen Yasal Üst Sınırın Anayasal Hak ve İlkeler Bakımından Değerlendirilmesi," *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 73, no. 1 (2024): s. 626.
[1074] Belirtmek gerekir ki, başlangıç kira bedelinin taraflarca sözleşmede ilk defa kararlaştırılması bakımından herhangi bir yasal sınırlama mevcut değildir. Bu nedenle, taraflar aşırı yararlanma, irade sakatlığı ve ahlaka ya da hukuka aykırılık halleri saklı kalmak kaydıyla, konut ve işyeri kira sözleşmelerinde kira bedelini serbestçe belirleyebilirler. Karşılaştırmalı hukuk için bkz. İnce/Özyakışır, s. 727 vd.
[1075] Sarı Fidan, Sınırlamalar, s. 347; Demir, s. 628-630.

hüküm uyarınca, tarafların belirlediği artış oranı yasal sınırın üzerinde kaldığı takdirde, aşan kısmın kesin hükümsüz sayılacağı kabul edilmektedir[1076]. Dolayısıyla, sözleşme özgürlüğü ilkesine dayalı olarak kira bedelinin serbestçe belirlenmesi imkânı, kamu yararı ve ekonomik istikrar gerekçesiyle TBK m. 344 ve geçici maddeler ile getirilen sınırlama sonucunda kanuni çerçeveyle sınırlandırılmıştır.

Türk Borçlar Kanunu'na eklenen geçici madde hükümlerinin, kiraya verenin mülkiyet hakkı bakımından bir ihlal oluşturup oluşturmadığı değerlendirilmelidir[1077]. Devlet, konut hakkını koruma veya kamu yararını gerçekleştirme amacıyla hareket ettiğinde, kiralayanın mülkiyet hakkına belirli ölçüde müdahalede bulunabilmektedir[1078]. Nitekim hem 1982 Anayasası'nın 35. maddesi[1079] hem de Avrupa İnsan Hakları Sözleşmesi'ne ek 1 No'lu Protokol'ün 1. maddesi[1080], kamu yararı gerekçesiyle mülkiyet hakkına sınırlı müdahaleye olanak tanımaktadır[1081]. Bu çerçevede, devletin söz konusu yetkisini kullanmasının hukuki temeli ulusal ve uluslararası düzeyde kabul görmektedir. Ancak kira bedelinin geçici madde hükümleriyle sınırlandırılması, kiraya veren açısından ekonomik bir kayıp doğurmakta ve bu yükün önemli kısmı onun üzerinde kalmaktadır[1082]. Bu durum, kiraya verenin mülkiyet hakkı yönünden bir ihlal

[1076] Özen, s. 2037; Aydoğdu, s. 141; Aslı Makaracı Başak and Seda Öktem Çevik, "7409 Sayılı Kanun ile Getirilen Geçici Madde 1 Gereğince Kira Bedelinin Belirlenmesi," *Lexpera Blog*, July 8, 2022, https://blog.lexpera.com.tr/7409-sayili-kanun-ile-getirilen-gecici-madde-1-gereginince-kira-bedelinin-belirlenmesi/. Geçici maddeyle öngörülen sınırlamalara rağmen, tarafların serbest iradeleriyle bu sınırın üzerinde bir kira artış oranı belirlemelerinin geçerli sayılması gerektiği yönünde görüşler bulunmaktadır. Bu görüşe göre, söz konusu düzenlemenin amacı kiracıyı korumak olduğundan, kiracının bu korumadan kendi iradesiyle feragat etmesi mümkündür. Özellikle arabuluculuk sürecinde, kiracının kira bedeline ilişkin koşulları değerlendirme ve bilinçli bir şekilde karar verme olanağı bulunduğundan, tarafların geçici maddeyle getirilen sınırın üzerinde bir artış oranı üzerinde uzlaşmalarının hukuken kabul edilmesi gerektiği savunulmaktadır (Ganbari, s. 223).

[1077] Bayram Bulut, "Anayasa Hukuku Açısından Konut Hakkı," *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 31, no. 3 (2023): 1322 vd.;

[1078] Veysel Başpınar, *Mülkiyet Hakkını İhlal Eden Müdahaleler* (Ankara: Yetkin Yayınları, 2009), 204–232.

[1079] Anayasa m. 35: "Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz."

[1080] 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."

[1081] Nihat Bulut, "Mülkiyet Konusundaki Temel Yaklaşımlar ve Türk Anayasasında Mülkiyet Hakkı," *Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 10, no. 3–4 (2006): 23 vd.

[1082] Demir, s. 631; Sarı Fidan, Sınırlamalar, s. 372.

oluşturup oluşturmadığı ve devletin söz konusu müdahalesinin hangi ölçütlerle denetlenmesi gerektiği sorularını gündeme getirmektedir.

Benzer nitelikte bir kanuni müdahale olan 2000 yılında yürürlüğe giren 4531 sayılı Kanun[1083] geçici maddeler üzerinde yaptığımız değerlendirmede yol gösterici olacak niteliktedir[1084]. Bu düzenlemeye göre, taraflar anlaşmaları hâlinde kira bedelini 2000 yılı için %25, 2001 yılı için ise %10 oranında artırabileceklerdir; ancak taşınmazın bulunduğu bölgedeki rayiç kira bedeli söz konusu oranların altında kalıyorsa, bu sınırlamalar uygulanmayacaktır. Söz konusu hüküm, kiracı lehine nispi emredici nitelikte öngörülmüştür. Kanun yürürlüğe girdiğinde, düzenlemenin sözleşme özgürlüğü ve mülkiyet hakkını ihlal ettiği yönünde eleştiriler gündeme gelmiş ve Anayasa Mahkemesi'ne iptal başvuruları yapılmıştır[1085]. Anayasa Mahkemesi, 2000 yılında yapılan başvuruyu oy çokluğuyla reddetmiş ve geçici 7. maddede yer alan *"2000 yılında yıllık %25"* ifadesinin Anayasa'ya aykırı olmadığına karar vermiştir[1086]. Buna karşılık, 2001 yılında yapılan başvuruda, aynı maddedeki *"2001 yılında ise yıllık %10"* ibaresi, oybirliğiyle Anayasa'ya aykırı bulunmuş ve iptal edilmiştir[1087]. Mahkeme, kararında özellikle 2000-2001 yılları arasındaki ekonomik krizin ve enflasyonun beklenenin üzerinde seyretmesinin etkili olduğunu vurgulamıştır. Bu dönemde enflasyon oranı, 2000 yılı sonunda %50 civarına, 2001 yılı sonunda ise Şubat

[1083] 4531 sayılı "Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Bir Geçici Madde Eklenmesi Hakkında Kanun", (RGT: 16.02.2000, Sayı: 23968). Konuya ilişkin dönemsel değerlendirmeler ve eleştiriler için bkz. Muhammet Emin Ruhi, "Gayrimenkul Kiralarının Sınırlandırılması Hakkındaki 4531 Sayılı Yasaya İlişkin Anayasa Mahkemesi Kararına İlişkin Bir Değerlendirme," *Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi*, Cilt 7, Sayı 1-2 (2003): s. 218.

[1084] Konuya ilişkin dönemsel değerlendirmeler ve eleştiriler için bkz. Ruhi, Değerlendirme, s. 217-238; Hüseyin Altaş, "Kira Parası Artışlarının Sınırlanması," *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 49, no. 1 (2000): 99 vd.

[1085] Sarı Fidan, Sınırlamalar, s. 369; Ruhi, Değerlendirme, s. 218. Her ne kadar söz konusu sınırlamanın gerekçesi enflasyonla mücadele olarak gösterilmişse de düzenlemenin mülkiyet hakkının özünü zedelediği**,** eşitlik ve adalet ilkeleriyle bağdaşmadığı **ve** piyasa ekonomisinin temel dinamikleriyle uyumlu olmadığı yönünde eleştiriler bulunmaktadır. Özellikle mevcut kira sözleşmelerinde artış dönemine gelinmiş olması hâlinde, kira bedelinin iki yıllık süre boyunca sabitlenmesi; buna karşın, ilk kez kiraya verilecek taşınmazlar bakımından herhangi bir sınırlama öngörülmemesi nedeniyle yeni kiralamalarda yüksek kira bedellerinin belirlenmesine yol açmaktadır. Bu durum, taşınmazlarını yatırım veya geçim aracı olarak kullanan dar gelirli kiraya verenler açısından mağduriyet yaratmakta; dolayısıyla**,** enflasyon karşısında kiracıların korunması amacıyla getirilen düzenlemenin, kiraya verenler yönünden adalet ve denge ilkesini bozduğu yönündeki eleştiriler için bkz. Ahmet M. Kılıçoğlu, "Kira Bedellerinin Dondurulması Yasası ve Eleştirisi," *Türkiye Barolar Birliği Dergisi* 12, no. 2 (2000): s. 399 vd.

[1086] Anayasa Mahkemesi, ret kararında devletin sosyal devlet niteliğine dikkat çekmiş ve sözleşme özgürlüğünün, Anayasa'nın öngördüğü sınırlar çerçevesinde sınırlanabileceğini belirtmiştir. AYM, T. 16.11.2000, E. 2000/26, K. 2000/48. (RGT: 15.03.2002, Sayı: 24696).

[1087] AYM, T. 19.7.2001, E. 2001/303, K. 2001/333. (RGT: 15.09.2001, Sayı: 24524).

krizi nedeniyle yaklaşık %90'a yükselmiştir[1088]. Anayasa Mahkemesi, iptal kararının gerekçesinde, kira artış oranının %10 ile sınırlandırılmasının ölçüsüz bir sınırlama oluşturduğunu ve kiraya veren ile kiracı arasında sağlanması gereken adil dengenin, kiraya veren aleyhine makul olmayan şekilde bozulduğunu ifade etmiştir.

TBK'ya eklenen Geçici m. 1 ve m. 2 hükümleriyle getirilen %25'lik artış sınırı, 2022-2024 yılları arasındaki yüksek seyreden yıllık enflasyon oranları karşısında benzer bir ölçüsüzlük problemini barındırmaktadır[1089]. TÜİK'in Eylül 2022 verilerine göre TÜFE yıllık bazda %83,45 olarak açıklanmıştır. Bu durum, 2001 yılındaki benzer müdahalede olduğu gibi, kira artış oranlarının %25 ile sınırlandırılmasının ölçüsüz bir düzenleme niteliği taşıdığını ve kiraya veren ile kiracı arasındaki adil dengeyi kiraya veren aleyhine bozduğunu göstermektedir. Kanun koyucunun amacı, konut kira sözleşmelerinde daha zayıf konumda olduğu varsayılan kiracıyı korumak olsa da, kiracının her durumda korunmaya muhtaç taraf olarak kabul edilmesi doğru bir yaklaşım değildir; zira kiraya verenin de belirli durumlarda korunmaya ihtiyaç duyabileceği açıktır. Bu bağlamda, devlet bir yandan düzenlemeler yoluyla kamu yararını gözetirken, diğer yandan kiraya veren açısından sözleşme adaletinin dengesi önemli ölçüde bozulabilmektedir[1090]. Özellikle kira geliri tek gelir kaynağı olan emekliler veya sabit gelirli kişiler gibi gruplar için %25'lik artış sınırı, gelir-gider dengesini orantısız biçimde etkileyerek ciddi ekonomik sıkıntılara yol açabilmektedir.

Kanaatimizce, ülkemizin ekonomik açıdan ciddi sıkıntılarla karşı karşıya kaldığı ve yüksek enflasyonla mücadele ettiği dönemlerde, kanun koyucunun bazı mal ve hizmet bedellerine sınırlama getirmesi sözleşme özgürlüğüne bir müdahale niteliği taşımakla birlikte, Anayasa'da öngörülen koşullara uygun olması halinde bu tür düzenlemeler hukuken meşru kabul edilebilir. Zira hukukun temel işlevlerinden biri, yalnızca bireysel menfaatleri değil, aynı zamanda toplumsal dengeyi, sosyal adaleti ve kamu düzenini korumaktır. Bu nedenle, özellikle ekonomik kriz dönemlerinde devletin sosyal amaçları gerçekleştirmek adına sözleşme ilişkilerine belirli ölçülerde müdahale

[1088] Ruhi, Değerlendirme, s. 234.
[1089] Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verileri için bkz. TÜİK Kurumsal
[1090] Demir, s. 659; Sarı Fidan, Sınırlamalar, s. 372; Ahmet Mert Duygun, *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 (İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2022), s. 2322, 234.

etmesi kaçınılmaz hale gelebilmektedir. Bu çerçevede, kira artış oranlarının kanun koyucu tarafından belirli bir oranda sınırlandırılması, sözleşme özgürlüğünü kısmen daraltmakla birlikte, geçici nitelikte olduğu sürece sosyal devlet ilkesine uygun bir müdahale olarak değerlendirilebilir[1091]. Bununla birlikte, kiraya verenlerden beklenen fedakârlığın da makul sınırlar içinde kalması gerekmektedir[1092]. Aksi takdirde, Anayasa'nın 13. maddesinde düzenlenen ölçülülük ilkesine aykırılık söz konusu olur.

Geçici madde hükümlerine yönelik olası bir bireysel başvuru veya norm denetimi talebi halinde, Anayasa Mahkemesi'nin önceki içtihatları dikkate alındığında, iptal yahut ihlal yönünde bir karar vermesinin kuvvetle muhtemel olduğu değerlendirilebilir[1093]. Nitekim yukarıda da belirtildiği üzere, kamu yararını gerçekleştirme amacıyla getirilen düzenlemeler, kimi durumlarda bireysel menfaatlerle kamu yararı arasındaki hassas dengeyi zedelemekte ve bu durum toplumsal barışın sürdürülebilirliğini tehdit edebilmektedir. Ayrıca, söz konusu hükümlerin yasama organı tarafından ölçülülük ilkesine uygunluk gözetilmeksizin ihdas edilmiş olmasının, bu olumsuz sonucun ortaya çıkmasında belirleyici bir etken olduğu da vurgulanmalıdır[1094].

#### 6.4.1.2. Kira Artışına Getirilen Yüzde 25 Sınırın Uyarlama (TBK m. 138) Açısından Değerlendirilmesi

Türkiye ekonomisinde son yıllarda gözlemlenen yüksek ve öngörülemeyen enflasyon oranları, kira sözleşmelerinin ekonomik dengesini önemli ölçüde zedelemiştir. Özellikle 2020 yılı itibarıyla hızla yükselen ve öngörülemeyen enflasyon oranları, kira sözleşmelerinin ekonomik dengesini belirgin bir biçimde sarsmıştır. Bu durum, özellikle konut ve çatılı işyeri kiraları bakımından kira bedellerinde olağanüstü artışların ortaya çıkmasına neden olmuştur. Bu olağanüstü artışların yarattığı sosyal ve ekonomik baskıyı hafifletmek amacıyla, yasa koyucu TBK'ya 7409 ve 7456 sayılı

[1091] Altaş, s. 107; Sarı Fidan, Artış, s. 371.
[1092] Altaş, 2000 yılında yayımladığı çalışmasında 4531 sayılı Kanun'un geçici 7. maddesini değerlendirirken, enflasyon oranının %25'in üzerinde gerçekleşmesi durumunda taşınmaz mal sahiplerinin ekonomik açıdan mağduriyet yaşayacağını belirtmiştir. Yazar, bu tür bir sınırlamanın mülkiyet hakkının özüne müdahale niteliği taşıyabileceğini ve sözleşme özgürlüğü ilkesine aykırılık oluşturabileceğini; dolayısıyla Anayasa Mahkemesi tarafından iptal edilme ihtimalinin bulunduğunu ileri sürmüştür. Altaş, s. 108, 109.
[1093] Demir, s. 662.
[1094] Sarı Fidan, Sınırlamalar s. 372; Demir, s. 638.

Kanunlarla geçici maddeler ekleyerek kira artışlarını %25 oranıyla sınırlamıştır. Ancak, geçici madde hükümlerinin mutlak biçimde uygulanması, mevcut kira bedelleriyle piyasa koşullarındaki emsal kira bedelleri arasında ciddi bir farkın doğmasına yol açmıştır[1095]. Bu fark, kira sözleşmesinin taraflarının edimleri arasında açık bir dengesizlik yaratmış; dolayısıyla, bu durumda TBK m. 138 hükmünün uygulanıp uygulanamayacağı, başka bir ifadeyle bu hükme dayanılarak uyarlama talep edilmesinin kanuna karşı hile anlamına gelip gelmeyeceği tespit edilmelidir.

Devlet, sosyal devlet anlayışı doğrultusunda kiracıları yüksek zam oranlarına karşı korumayı amaçlayarak kira artış oranını %25 ile sınırlamıştır[1096]. Bu düzenleme karşısında kiraya verenin %25'lik artış sınırlaması nedeniyle uyarlama talep edip edemeyeceği hususunun tartışılması gereklidir. TBK m. 138, sözleşmenin değişen şartlarda taraflardan biri açısından dürüstlük kuralına aykırı bir şekilde devam etmesi durumunda işlem temelinin çöktüğü gerekçesiyle uyarlama talep edilmesine olanak tanımaktadır.

Türk Borçlar Kanunu'na eklenen geçici m. 1 ve m. 2'nin kamu düzenine ilişkin olduğu açıktır. Ancak bu geçici düzenlemelerin varlığı, TBK m. 138'deki şartların oluşması hâlinde uyarlama talep edilmesini engellememelidir. Zira, hem sosyal devlet ilkesi gereği kamu yararını sağlama amacıyla TBK'ya eklenen geçici madde hükümleri hem de TBK m. 138'de düzenlenen sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması, kamu düzeninin korunmasına hizmet eden hükümler niteliğindedir[1097]. Başka bir ifadeyle uyarlama talebinde bulunulması, geçici maddelerin dolanması anlamına gelmeyecektir. Keza Ankara BAM 15 HD ilamında;

> Öte yandan davacı, davasını uyarlama olarak açıkça nitelendirmiş olup uyarlama davalarında süre şartı bulunmamaktadır. 6098 sayılı TBK'nun Geçici 1. ve 2. maddeleri 11/06/2022 tarihinden 01/07/2024 tarihine kadar konut kiralarında yapılacak yıllık artışları %25 oranı ile sınırlamış ve bu sınırlamanın 344. maddenin ikinci fıkrası uyarınca hâkim tarafından verilecek kararlar bakımından da uygulanması gerektiğini açıkça düzenlemiş ise de, uyarlamanın düzenlendiği 138. maddeye ilişkin açık bir atıf bulunmadığından kira bedelinin uyarlanması için engel olarak kabulü hukuki belirlilik ve öngörülebilirlik ilkelerine de aykırılık teşkil ettiğinden, davacı vekilinin istinaf isteğinin kabulü ile yerel mahkeme kararının kaldırılarak yeniden karar verilmek üzere dosyanın ilk derece mahkemesine gönderilmesine ilişkin aşağıdaki hüküm kurulmuştur[1098].

[1095] Sarı Fidan, Uyarlama, s. 599.
[1096] Sarı Fidan, Uyarlama, s. 605, 606.
[1097] İnceoğlu, s. 162, 164; Sarı Fidan, Uyarlama, s. 607; Gümüş, Kira, s. 87.
[1098] Ankara BAM 15 HD, T. 26.12.2024, E. 2024/3775, K. 2024/2803. (Uyap, E.T. 28.08.2025).

ifadelerine yer vererek TBK m. 344/2'ye getirilen bu sınırlamanın TBK m. 138'e açıkça atıf yapmadığı anlaşıldığından şartları bulunması halinde TBK m. 138 gereği uyarlama kararı verilebilecektir.

Ayrıca, geçici maddelerde yalnızca TBK m. 344/2'ye atıf yapılmış olup, TBK m. 344/3 kapsamında hâkim tarafından hakkaniyete göre belirlenecek kira bedellerine ilişkin herhangi bir düzenleme öngörülmemiştir. Bu durum, geçici maddelerin m. 344/3 kapsamındaki kira artışlarına uygulanamayacağını ortaya koymakta ve söz konusu hallerde TBK m. 138'in öngördüğü uyarlama mekanizmasının işletilmesinin hukuken mümkün olduğu görüşünü güçlendirmektedir.

Öğretideki hâkim görüşe göre, TBK m. 138'in uygulanmasında uyarlama talebinin dayanağını dürüstlük kuralı oluşturmaktadır[1099]. Bu yaklaşım, şartlardaki değişiklikler sonucunda borcunu yerine getirmekte güçlük çeken tarafın, bu yükümlülüğü yerine getirmesinin dürüstlük ilkesine aykırı olacağına dikkat çekmektedir. Bu bağlamda, sözleşmenin ifasında zorluk yaşayan taraftan borcunu yerine getirmesinin beklenmesi, adalet ve hakkaniyet ilkeleriyle uyumsuz kabul edilmektedir. Dolayısıyla değişen koşullar nedeniyle bozulan dengeyi yeniden tesis etmek amacıyla sözleşmenin uyarlanması gerektiği görüşü savunulmaktadır[1100].

Bu itibarla, TBK m. 138'in dürüstlük kuralına dayalı yapısı itibarıyla, kamu düzenine ilişkin geçici düzenlemelerle benzer nitelikte olduğu söylenebilir. Dolayısıyla TBK m. 138, 7409 ve 7456 sayılı Kanunlarla getirilen geçici hükümler gibi kamu düzeninin korunmasına yöneliktir. Bu nedenle, TBK m. 138 kapsamındaki uyarlama talebinin, geçici maddelerin hükümlerinin dolanılması veya aşılması anlamına geleceği ileri sürülemez. Öğretide de vurgulandığı üzere, kanun koyucunun öngörülemeyen ve sözleşme dengesini bozabilecek müdahaleleri söz konusu olduğunda, uyarlama talebinde bulunulabileceği kabul edilmelidir[1101]. Bu çerçevede, geçici düzenlemelerin varlığı, sözleşmenin işlem temelinin çökmesi hâlinde TBK m. 138'in uygulanmasına

[1099] Yüksekdağ, s. 78; Pak, s. 85; Arat, s. 107; Sarı Fidan, Uyarlama, s. 606, 607; Oğuzman/Öz, s. 209; Antalya, C. V/1-3, s. 320; İnceoğlu, s. 163; Arat, s. 18; Tile, s. 228.
[1100] Sarı Fidan, Uyarlama, s. 606; Baysal, Uyarlama, s. 257.
[1101] Baysal, Uyarlama, s. 257; Sarı Fidan, Uyarlama, s. 607.

engel teşkil etmemelidir. Aksi yorum hem hakkaniyet hem de sözleşme adaleti ilkeleriyle bağdaşmayacaktır.

## 6.5. Kira Uyarlaması Davalarında Yargısal Süreçlerin Etkinleştirilmesine ve Uygulamanın İyileştirilmesine Yönelik Öneriler

### 6.5.1. Genel Olarak

Kira bedelinin uyarlanmasına ilişkin davaların daha öngörülebilir, etkin ve adil bir yargılama çerçevesinde ele alınabilmesi hem normatif düzenlemelerin hem de yargı içtihatlarının yeknesak bir yapıya kavuşturulmasını gerektirmektedir. Bu bağlamda, yargı süreçlerinin makul sürede tamamlanması[1102], geçici koruma tedbirlerinin etkin kullanımı ve alternatif uyuşmazlık çözüm yollarının desteklenmesi büyük önem taşımaktadır. Özellikle TBK m. 138 uyarınca olağanüstü sebeplerle kira bedelinin uyarlanması taleplerinde, mahkemelerin kararlarını objektif ölçütlere dayandırmaları ve yargısal tutarlılığı sağlamaları gerekmektedir.

Ne var ki bu davalarda taraflardan birinin kanun yoluna başvurması hâlinde, yargılama devam ettiği sürece kira ödeme yükümlülüğü sürmekte ve bu durum çoğu kez sözleşmenin zayıf tarafı açısından ağır ekonomik sonuçlar doğurmaktadır. Bu noktada, geçici hukuki koruma tedbirlerinin devreye sokulması taraflar arasındaki dengenin korunabilmesi açısından kritik bir araçtır. Nitekim COVID-19 döneminde açılan kira uyarlama davalarında yaşanan belirsizlikler, ihtiyati tedbir mekanizmasının önemini açıkça göstermiştir. Yargıtay da Bursa BAM 4. HD ile Ankara BAM 15. HD arasında ortaya çıkan karar uyuşmazlığını çözerken, ihtiyati tedbir kararının HMK m. 389 vd. hükümlerine uygun olduğuna hükmetmiş ve geçici koruma tedbirlerinin davanın esasına halel getirmeksizin mağduriyetleri önleme işlevini vurgulamıştır[1103]. Bu karar,

[1102] Makul süre ilkesi, adil yargılanma hakkının ayrılmaz bir parçası olup usul ekonomisi ilkesiyle doğrudan ilişkilidir. Hukuk yargılamasının gereksiz biçimde uzaması, yalnızca adaletin geç tecellisine yol açmakla kalmamakta; aynı zamanda uyuşmazlığın tarafları bakımından telafisi güç veya imkânsız zararların ortaya çıkmasına neden olabilmektedir. Hukuk sistemimizde "makul sürede yargılanma hakkı", Anayasa'nın 36. maddesinde düzenlenen adil yargılanma hakkının bir unsuru olarak kabul edilmektedir. Anayasa m. 36 "Herkes, meşru vasıta ve yollardan faydalanmak suretiyle yargı mercileri önünde davacı veya davalı olarak iddia ve savunma ile adil yargılanma hakkına sahiptir." Tacettin Kabatepe, "*Hukuk Yargılamasında (Adil Yargılanma Hakkının Bir Unsuru Olarak) Makul Süre*" (yüksek lisans tezi, Ankara Üniversitesi, 2009), s. 57.

[1103] Yargıtay 3 HD, T.04.06.2021, E. 2021/3452, K.2021/6001 ilamında; "Açılan davada esas hakkındaki hükme kadar taraflar açısından davanın uzamasından kaynaklanan sakıncaları gidermek ve

uzun süren yargı süreçlerinde tarafların haklarının korunması ve uyuşmazlık sonuçlanana kadar ekonomik dengenin gözetilmesi bakımından önemli bir adım olarak değerlendirilebilir. Özellikle kira uyarlaması gibi ekonomik koşulların ağırlaşmasıyla doğrudan bağlantılı uyuşmazlıklarda ihtiyati tedbir mekanizmasının etkin şekilde işletilmesi, tarafların mağduriyetinin önlenmesinde hayati bir rol üstlenmektedir.

Bununla birlikte, yargılamaların makul süreyi aşmayacak şekilde yürütülebilmesi, yalnızca ihtiyati tedbir gibi geçici koruma tedbirlerinin etkinliğine bağlı değildir. Alternatif uyuşmazlık çözüm yöntemlerinin etkin şekilde işletilmesi de büyük önem arz etmektedir. Bu kapsamda, 5 Nisan 2023 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7445 sayılı Kanun'un 37. maddesi ile kira ilişkilerinden doğan uyuşmazlıklarda arabuluculuk müessesesi dava şartı hâline getirilmiştir. Ne var ki arabuluculuk sürecinin sonuçsuz kalması hâlinde, uyuşmazlık mahkeme önüne taşınmakta ve yargılama süreci kaçınılmaz hâle gelmektedir.

Bu nedenle yalnızca alternatif çözüm yollarının etkinliğinin artırılması değil aynı zamanda mahkeme süreçlerinin hızlandırılmasına yönelik yapısal reformların ve uygulamaya dönük iyileştirmelerin de hayata geçirilmesi gerekmektedir. Yargılamaların daha işlevsel hâle getirilebilmesi için özellikle ulusal emsal kira veri tabanlarının, arabuluculuk modelinin[1104], yargıda içtihat birliğinin ve TBK m. 138 ve 344'in düzenlenmesinin[1105] geliştirilmesi elzemdir. Daha önce tezin ilgili bölümlerinde arabuluculuk mekanizması ile TBK m. 138 ve 344'e ilişkin öneriler detaylı biçimde açıklanmış olduğundan, bu kısımda yalnızca ulusal emsal kira veri tabanlarının geliştirilmesi ve yargıda içtihat birliğinin sağlanmasına ilişkin genel önerilere odaklanılacaktır.

---

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…salgın hastalık sebebiyle, kira sözleşme koşullarının 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 karan verilemeyeceği gerekçesiyle ihtiyati tedbir talebinin reddine ilişkin kararına karşı yapılan istinaf talebinin reddine ilişkin kararı yerinde değildir." (Uyap, E.T. 18.01.2025).

[1104] Bu konuya Bölüm V, 5.2.1 Kira Sözleşmelerinin Uyarlanmasında Arabuluculuk'ta değindiğimiz için tekrara düşmemek adına burada değinilmekle yetinilmiştir.

[1105] TBK m. 138'e ilişkin düzenleme önerisi için bkz. Bölüm III, 3.7. Türk Borçlar Kanunu 138. Maddesinin Düzenleme Yöntemine İlişkin Değerlendirme. TBK m. 344 önerisi için bkz. Bölüm IV, 4.2.3. TBK m. 138 ve 344 Arasındaki Norm Çatışması ve Kanuni Çözüm Önerisi başlıklarında değindiğimiz için tekrara düşmemek adına burada değinilmekle yetinilmiştir.

### 6.5.2. Ulusal Emsal Kira Veri Tabanı

Kira bedelinin uyarlanması davalarında mahkemelerin, doğru ve tutarlı bir karar verebilmesi için objektif verilere dayanması büyük önem taşır. Bu noktada, ulusal bir emsal kira veri tabanının oluşturulması hem taraflar hem de yargı organları için önemli bir rehber olabilir. Böyle bir veri tabanı, çeşitli bölgelerdeki kira bedellerini ve geçmiş kira uyarlama davalarının sonuçlarını sistematik bir şekilde toplayarak karar verme sürecinde şeffaflığı artırabilir.

Ulusal emsal kira veri tabanı, farklı coğrafi bölgelerdeki kira bedellerinin yanı sıra mevcut ekonomik koşullara göre belirlenen uygun kira bedelleri ile ilgili bilgiler de içermelidir. Bu sayede taraflar, daha bilinçli başvurular yapabilir ve mahkemeler, somut verilere dayalı olarak karar verebilir. Yargıtay'ın içtihatları ve bölgesel ekonomik şartlar göz önünde bulundurularak veri tabanındaki bilgiler her yıl güncellenmeli ve yeni emsal kira verileri ile zenginleştirilmelidir. Böylece, kararlar daha istikrarlı ve öngörülebilir hâle gelir.

Veri tabanının oluşturulması, aynı zamanda taraflar arasında uyuşmazlıkların çözümünü kolaylaştırabilir. Her iki taraf da ilgili veriler üzerinden kendilerine uygun kira bedelleri ve sözleşme şartları hakkında bilgi sahibi olurlar. Bu, mahkeme öncesinde uzlaşma sağlanmasına yardımcı olabilir. Ayrıca veritabanı, tüm kiracı ve kiraya verenler için erişilebilir hâle getirilerek yargılama sürecine başvuran tüm kişilerin eşit bilgiye sahip olmaları sağlanabilir.

### 6.5.3. Kira Uyarlama Davalarında İçtihat Birliği ve Yargısal Tutarlılık

Kira sözleşmelerinin uyarlanması konusunda karşılaşılan en büyük zorluklardan biri, mahkemeler arasında verilen kararların tutarsızlığı ve içtihat farklılıklarıdır. Özellikle enflasyon gibi ekonomik koşullardaki değişiklikler, yargı organlarının aynı olaylara ilişkin farklı değerlendirmelerde bulunmasına yol açabilmektedir. Bu durum, taraflar arasında hukuki güvenlik eksikliği yaratmakta ve davaların öngörülebilirliğini zedelemektedir. Bu bağlamda içtihat birliğinin sağlanması, kira uyarlama davalarının daha tutarlı ve adil bir şekilde sonuçlanmasına önemli ölçüde katkı sağlayacaktır.

6098 sayılı TBK yürürlüğe girmeden önceki dönemde, kira artış oranlarının belirlenmesinde yargı içtihatları belirleyici olmuştur. Nitekim Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 06.12.1994 tarihli kararında, enflasyonun %65'i aşması durumunda kira artış oranının bu sınırı geçemeyeceğine hükmedilmiştir[1106]. 2000 yılında çıkarılan 4531 sayılı Kanun ile %25, 2001 yılında ise %10 oranında kira artış sınırı öngörülmüştür[1107]. Anayasa Mahkemesi, 2000 yılı için getirilen %25 zam sınırını uygun bulmuşken, 2001 yılı için getirilen %10'luk sınırı ölçüsüz bularak iptal etmiştir[1108].

Yargıtay'ın verdiği kararların, özellikle ekonomik krizlere ilişkin tutumlarının zamanla istikrarsızlık göstermesi, yargılamalarda belirsizlik yaratmaktadır. Yargıtay'ın çeşitli daireleri arasındaki farklı kararlar, ilk derece mahkemelerinin de benzer davalarda tutarsız kararlar almasına yol açabilmektedir. Bu da uygulamada birlik ve tutarlılığın sağlanamadığı anlamına gelir. Bu tür durumlar, taraflar için hem maddi hem de manevi kayıplara neden olabilmekte, ayrıca yargı sisteminin etkinliğini de zayıflatmaktadır.

Bu sorunun çözülmesi için bir çözüm önerisi olarak Yargıtay'ın içtihat birliğini sağlama ve tutarlılığı artırma yönünde daha belirgin adımlar atması gerekmektedir. Yargıtay, öncelikle kendi daireleri arasında karar birliğini sağlamalı ve ardından ilk derece mahkemelerinin kararlarını bu doğrultuda denetlemelidir. Bu, mahkemeler arasında daha tutarlı bir yaklaşım geliştirilmesine ve kararların daha öngörülebilir hâle gelmesine olanak tanıyacaktır.

İçtihat birliğinin sağlanabilmesi için, bir dizi ortak kriter belirlenebilir. Bu kriterler, kira bedelinin uyarlanmasına ilişkin hukuki ve ekonomik parametreleri içerebilir. Örneğin enflasyon oranları, ekonomik kriz dönemleri, tarafların mali durumu gibi faktörler göz önünde bulundurularak bir değerlendirme çerçevesi oluşturulabilir. Bu çerçeve, her somut olayda mahkemelerin karar verirken daha tutarlı bir biçimde

[1106] Yargıtay 3 HD, T. 06.12.1994, E. 1994/14420, K. 1994/15571; Yargıtay 3 HD, T. 02.04.1996, E. 1996/3377, K. 1996/4339. (Legalbank, E.T. 16.02.2025).
[1107] 4531 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanuna Bir Geçici Madde Eklenmesi Hakkında Kanun, RG. 16.02.2000, https://www5.tbmm.gov.tr/kanunlar Anılan düzenlemeye ilişkin değerlendirmeler ve eleştiriler için bkz. Ruhi, Değerlendirme, s. 217-238.
[1108] Demir, s. 630.

hareket etmelerini sağlayacak ve kiracılar ile kiraya verenler arasında daha adil bir denge kurulmasına yardımcı olacaktır.

Ayrıca, içtihat birliğini sağlamak amacıyla belirli bir denetim mekanizması da oluşturulabilir. Yargıtay, belirli bir dönemde alınan kararların analizini yaparak uygulamada karşılaşılan tutarsızlıkları tespit edebilir ve buna uygun tedbirler alabilir. Bu denetim mekanizması hem uygulamada eşitliği hem de adaleti sağlayacaktır. İçtihat birliği aynı zamanda yargısal hataların önüne geçerek hukuki güvenliği artıracaktır.

# BÖLÜM VII

# SONUÇ

Ahde vefa ilkesi, tarihsel olarak Roma Hukuku'ndan günümüze uzanan ve modern hukuk sistemlerinde temel prensiplerden biri olarak kabul edilen bir kavramdır. Bu ilkeye göre, taraflar, kurmuş oldukları sözleşmeler çerçevesinde üstlendikleri edimleri, ilerleyen süreçte koşullar ne şekilde değişirse değişsin, eksiksiz biçimde yerine getirmekle yükümlüdür. Ancak özellikle sürekli edimli sözleşmeler bakımından ahde vefa ilkesinin mutlak bir biçimde uygulanması, öngörülemeyen durum değişiklikleri karşısında tarafların yükümlülüklerini orantısız hale getirebilir. Bu durum, sözleşme adaleti ilkesinin ciddi şekilde sarsılmasına ve taraf menfaatlerinin bozulmasına yol açmaktadır.

Bu sorun karşısında hukuk teorisi, sözleşmelerin değişen koşullara uyarlanması için çeşitli çözüm yolları geliştirmiştir. Bunlardan biri, Katolik kilisesi tarafından desteklenen ve daha sonra modern hukuk teorisine entegre edilen Clausula Rebus Sic Stantibus ilkesidir. Söz konusu ilkeye göre, taraflar, sözleşmenin kurulması sırasında mevcut olan koşulların değişmemesi şartıyla sözleşmeye bağlıdır; koşullar değiştiğinde ise sözleşme kendiliğinden sona erebilir veya uyarlanabilir. Özellikle Birinci Dünya Savaşı sonrasında, bu ilke, sözleşmelerin öngörülemeyen durumlar karşısında nasıl şekillendirileceği konusunda ki teorik tartışmaları yoğunlaştırmıştır.

Alman Hukuku, bu çerçevede daha sistematik bir çözüm geliştirmiştir. İşlem temelinin çökmesi teorisi**,** Windscheid'in görüşlerinin Oertmann tarafından geliştirilmesiyle ortaya çıkmıştır ve sözleşmelerin değişen koşullara uyarlanması bakımından kapsamlı bir çözüm sunmaktadır. İşlem temelinin çökmesi teorisine göre, sözleşmenin kurulması aşamasında mevcut olan, tarafların bilinen ve kabul ettiği temel tasavvurlar, sözleşmenin temelini oluşturur. Sözleşmenin kuruluşu sonrasında yaşanan öngörülemeyen değişiklikler, bu temel tasavvurların ortadan kalkmasına sebep olduğunda, sözleşmenin uyarlanması veya sona erdirilmesi söz konusu olabilir. Teori,

aşırı ifa güçlüğü, edimler arası dengenin bozulması ve amacın boşa çıkması gibi durumları kapsamaktadır.

Türk Hukuku, sözleşmelerin değişen koşullara uyarlanmasını düzenleyen genel çerçeve olarak, TBK m. 138'i kabul etmiştir. TBK m. 138, işlem temelinin çökmesi teorisinden ilham almakla birlikte, sözleşme taraflarına uyarlama talebinde bulunabilecekleri somut bir hukuki araç sunmaktadır. Kanun koyucu, maddenin başlığında *"aşırı ifa güçlüğü"* ifadesini kullanmış olmakla birlikte, hüküm metni, sadece edimin ifasının güçleşmesi ile sınırlı olmayıp, sözleşmenin bütününe ilişkin uyarlama imkânını içerecek şekilde yorumlanmalıdır. Bu bağlamda, TBK m. 138 yalnızca dar anlamda "*edimlerin yeniden düzenlenmesi*"ni değil; uyarlamanın mümkün olmadığı hallerde, tarafın fesih talebi yoluyla sözleşmeden çıkabilmesini de kapsayan geniş bir düzenlemeyi öngörmektedir.

Uyarlama talebinin gündeme gelebilmesi için, sözleşmenin kurulduğu tarihten sonra ortaya çıkan öngörülemeyen olağanüstü durumların, talep eden taraftan kaynaklanmaması ve ifanın dürüstlük kuralları çerçevesinde beklenemeyecek ölçüde zorlayıcı hâle gelmesi gerekmektedir. Ayrıca, borcun henüz ifa edilmemiş olması veya ifa edilmişse uyarlama hakkının saklı tutulması da bu talebin ön koşulları arasında sayılmaktadır. Bu çerçevede, uyarlama davası yalnızca taraflar arasındaki dengeyi önemli ölçüde bozacak durumlarda gündeme gelebilir.

Sürekli edimli sözleşme türlerinin tipik bir örneği olan kira sözleşmesinde, taraflar TBK m. 27'de öngörülen sınırlamalara uymak kaydıyla sözleşme serbestisi kapsamında kira bedelini serbestçe belirleyebilirler. Ancak kira ilişkisi, zaman içinde ekonomik koşulların değişmesine açık bir yapıya sahiptir. Bu nedenle kira bedelinin, sözleşme süresince tamamen sabit kalması, özellikle uzun süreli kira ilişkilerinde, kiraya veren bakımından menfaat dengesinin bozulmasına yol açabilir. Diğer yandan, kira bedelinin keyfi veya ölçüsüz biçimde artırılması da kiracı açısından hakkaniyetsiz sonuçlar doğurabilir. İşte bu dengeyi sağlamak amacıyla kanun koyucu, TBK m. 344 ve devamı hükümlerinde kira bedelinin artışına ilişkin objektif sınırlar getirmiştir. Böylelikle kira bedelinin artırılması hem tarafların iradesine hem de belirli ekonomik göstergelere (örneğin TÜFE oranına) bağlanarak, keyfî artışların önüne geçilmiştir. Bununla birlikte, kira sözleşmesinin kurulmasından sonra ortaya çıkan olağanüstü ve

öngörülemeyen durumlar, TBK m. 138 kapsamında değerlendirilerek kira bedelinin sözleşmede kararlaştırıldığı şekilde ödenmeye devam edilmesini hakkaniyete aykırı hâle getirebilir. Bu gibi durumlarda, sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması gündeme gelir. Bu çalışmada, kira bedelinin uyarlanması konusu, kira bedelinin belirlenmesine ilişkin hükümlerle birlikte, bütüncül bir yaklaşımla incelenmiştir.

Kira sözleşmesi devam ederken veya yenilendiğinde, taraflardan hiçbirine tek taraflı olarak kira bedelini artırma yetkisi verilmemiştir. Taraflar arasında kira bedelinin belirlenmesi konusunda anlaşmazlık doğduğunda, çözüm yolunun dava açmak olduğu açıktır. Hukuk sistemimizde, farklı dönemlerde kira bedelinin artırılmasını sınırlayan veya engelleyen yasal düzenlemeler getirilmiştir. Örneğin Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un 2. ve 3. maddeleri, taşınmaz kira bedellerinin belirlenmesine sınırlamalar getirmiştir. Ancak bu maddeler, Anayasa Mahkemesi tarafından 1963 yılında iptal edilmiştir. Mahkeme, söz konusu sınırlamaların mülkiyet hakkını kısıtladığını belirtmiştir.

İptal kararının ardından kira bedelinin belirlenmesine ilişkin oluşan boşluk, Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararlarıyla doldurulmuş ve bu alandaki temel ilkeler belirlenmiştir. 6098 sayılı TBK m. 344 ve 345 ile kira bedelinin belirlenmesine ilişkin esaslar kanuni düzenleme haline getirilmiş, TBK ile sözleşme süresi içinde de kira bedelinin belirlenmesine sınırlamalar getirilmiştir.

Türk Borçlar Kanunu m. 344 hükmü, tarafların yenilenen kira dönemlerinde kira bedeline ilişkin artış oranını belirlemelerine izin vermekte ve bu oranı TÜFE artışını geçmeyecek şekilde sınırlandırmaktadır. Ayrıca, taraflarca anlaşma yapılmamışsa, hâkim kira bedelini kiralananın durumu ve hakkaniyet ilkeleri doğrultusunda belirleyebilmektedir. Beş yıl ve üzeri süren kira sözleşmelerinde, hâkim tarafından kira bedeli belirlenmesi, TÜFE artışı ve emsal kira bedelleri dikkate alınarak yapılır. Yabancı para üzerinden belirlenen kira bedellerinde ise beş yıl geçmedikçe artış yapılamamakta, beş yılın ardından TBK m. 344/3 hükmü uygulanmaktadır.

Bu çerçevede, kira bedelinin belirlenmesi ve sözleşmenin uyarlanması birbirinden bağımsız süreçler gibi görünse de uygulamada sıkı bir ilişki içerisindedir. TBK m. 344 ve 345 ile kira bedelinin belirlenmesi, sözleşme süresince taraflar arasındaki ekonomik

dengeyi korumayı hedeflerken; TBK m. 138 kapsamında uyarlama, kira sözleşmesinin kurulmasından sonra ortaya çıkan öngörülemeyen olağanüstü durumlar karşısında edimler arasındaki aşırı dengesizliği gidermeye yöneliktir. Başka bir deyişle, TBK m. 344/345, kira bedelinin belirlenmesine ilişkin objektif bir düzenleme sunarken, TBK m. 138, olağanüstü durumlar nedeniyle hakkaniyete aykırı hâle gelen edim dengesini yeniden tesis eden esnek bir mekanizma sağlar.

Kira sözleşmesinin değişen koşullara uyarlanması sürecinde, sözleşme kurulduktan sonra ortaya çıkan ve öngörülemeyen durum değişiklikleri nedeniyle edimler arasındaki dengenin bozulması, işlem temelinin çökmesine yol açabilir. Bu durumu ileri süren taraf, sözleşmenin uyarlanması talebiyle mahkemeye başvurarak kira sözleşmesinin yeni koşullara uygun hâle getirilmesini isteyebilir. Bu noktada kanaatimizce, TBK m. 138 uyarınca uyarlama hakkı, sözleşmenin mağdur tarafına tanınan ve yenilik doğuran bir hak olarak sadece mahkeme aracılığıyla kullanılabilir; tarafın tek taraflı iradesiyle kira sözleşmesini değiştirmesi mümkün değildir. Dolayısıyla, söz konusu uyarlama hakkı yalnızca yetkili ve görevli mahkeme nezdinde talep edilebilir. Uyarlama mümkün değilse, son çare olarak sözleşmenin feshi gündeme gelir. Tarafların uyarlama talebi ile feshin terditli olarak ileri sürülmesi önemlidir. Uyarlama sonrası belirlenen kira bedeli, TBK m. 344 uyarınca gelecek dönemlerde artırılabilir.

Yapılan bu çalışmada, öğretide ve uygulamada uzun süredir tartışılmakta olan kira sözleşmelerinin değişen koşullara uyarlanması meselesine yeni bir perspektif kazandırmak ve uygulamada ortaya çıkan hukuka aykırı veya çelişkili yargı kararlarının önüne geçebilmek amacıyla kapsamlı bir değerlendirme yapılmıştır. Bu kapsamda, uyarlamanın hem maddi hukuk boyutu hem de medeni yargılama hukuku çerçevesindeki yansımaları incelenmiş; mevcut sistemin eksiklikleri, yargı içtihatlarındaki farklılıklar ve uygulamada yaşanan güçlükler ortaya konulmuştur.

Elde edilen bulgular ışığında, TBK m. 138 ve m. 344'teki düzenlemelerin değişen ekonomik ve toplumsal koşullar karşısında yeterli esnekliği sağlayamadığı ve bu nedenle söz konusu maddelere yönelik yeni düzenleme ihtiyacının kaçınılmaz olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Önerilen düzenlemeler, olağanüstü durumlarda kira bedelinin objektif ölçütlere göre uyarlanabilmesine imkân tanıyacak hem kiracının hem kiraya

verenin menfaat dengesini koruyacak ve yargı mercilerinin kararlarında tutarlılık sağlayacaktır.

Bu kapsamda, TBK m. 138'e ilişkin önerilen yeni madde ve gerekçe düzenlemesi ile uygulamada karşılaşılan yapısal sorunların giderilebileceği değerlendirilmiştir. Her şeyden önce, öngörülemezlik ve olağanüstülük şartlarının dar yorumlanmasından kaynaklanan adaletsizliklerin ortadan kaldırılması, düzenlemenin temel kazanımı olarak görülmektedir. Ayrıca, mevcut maddede yalnızca "*borçlu"ya* tanınmış gibi görünen uyarlama talep etme hakkının "*mağdur"* kavramı ile genişletilmesi, sözleşme dengesinin her iki taraf bakımından da korunmasına imkân tanımaktadır. Bunun yanı sıra, geçici veya kalıcı nitelikteki olağanüstü durumlar bakımından ifa erteleme, uyarlama ve fesih arasındaki sınırların belirginleştirilmesi, uygulamadaki belirsizlikleri ortadan kaldırarak hukukî öngörülebilirliği güçlendirecektir. Tacirler yönünden öngörülemezlik kriterinin somut olayın özellikleri çerçevesinde dürüstlük kuralı ışığında değerlendirilmesi, basiretli iş adamı gibi davranma yükümlülüğü ile sözleşme adaleti arasında makul bir denge kurulmasını sağlayacaktır. Önerilen düzenleme ile TBK m. 138'in kapsamı ve işlevi daha açık, adil ve uygulanabilir bir hâle gelecek; böylece doktrinde ve yargı uygulamasında uzun süredir tartışma konusu olan uyarlamayla ilişkin belirsizlikler büyük ölçüde giderilmiş olacaktır.

Yapılan çalışmada, kira sözleşmelerinde belirlenen bedelin değişen koşullar karşısında uyarlanmasına ilişkin açılan davaların, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri bakımından uygulamada sıkça görülen kira tespit davalarıyla ilişkisi de değerlendirilmiştir. Bu inceleme sonucunda, TBK m. 344'de düzenlenen kira tespit davasının, uygulamada zaman zaman ileri sürüldüğü şekilde, özel bir *"kanuni uyarlama hükmü"* olarak değerlendirilmesinin doğru olmadığı kanaatine ulaşılmıştır. TBK m. 344, esas itibarıyla kira bedelinin belirlenmesine ilişkin objektif bir düzenleme olup, sözleşmenin kurulmasından sonra meydana gelen olağanüstü durum değişikliklerinin yarattığı dengesizliği giderme işlevi bakımından genel bir uyarlama hükmü niteliği taşımamaktadır.

Bu çerçevede, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiracı tarafından açılan uyarlama davalarının TBK m. 344/3 hükmünü kanuna karşı hile niteliğinde değerlendirilmesi uygun değildir. Aksi görüşün benimsenmesi, kanun koyucunun

TBK m. 344'ü düzenlerken hedeflediği amacın yanlış yorumlanmasına ve uyarlamanın uygulama alanının gereksiz biçimde daralmasına yol açacaktır. Bu durum, uzun vadede taraflar arasındaki menfaat dengesini ve sözleşmesel adalet ilkesini zedeleyerek hukuki güvenliğin zayıflamasına neden olabilir.

Benzer şekilde TBK m. 138 ile m. 344 arasındaki normatif belirsizlik, kira sözleşmelerinde hangi hükmün öncelikle uygulanacağına ilişkin uygulamada farklı kararların ortaya çıkmasına ve hukuki güvencenin zedelenmesine yol açmaktadır. Bu durum, özellikle olağanüstü hâllerde mahkemelerin karar verirken tutarlılığı sağlamakta güçlük yaşamasına neden olmaktadır. Bu nedenle, TBK m. 344'e eklenecek bir fıkra yahut yeni bir maddenin ihdasıyla, TBK m. 138'in kira sözleşmelerine uygulanabilirliğinin açıkça düzenlenmesi, uygulamadaki çelişkileri ortadan kaldıracaktır. Böyle bir düzenleme, hem normlar arası çatışmayı gidererek hukuki öngörülebilirliği güçlendirecek hem de tarafların olağanüstü hâllerde adil bir denge içinde korunmasını sağlayacaktır. Ayrıca, bu değişiklikle birlikte mahkemelerin karar birliği sağlaması mümkün olacak ve kira uyarlama davalarına ilişkin mevcut uygulama birliği eksikliği giderilecektir.

Kira sözleşmelerinde ortaya çıkan uyuşmazlıkların çözümünde, değişen ekonomik koşullar ve olağanüstü hâller karşısında mevcut hukukî mekanizmaların çoğu zaman yetersiz kaldığı görülmektedir. 01.09.2023 tarihinde yürürlüğe giren düzenleme ile kira uyuşmazlıkları bakımından arabuluculuğun dava şartı hâline getirilmesi, Türk hukukunda dostane çözüm yollarının güçlendirilmesi yönünde önemli bir adım teşkil etmiştir. Bununla birlikte, kira bedelinin uyarlanması gibi teknik ve hukuki değerlendirme gerektiren uyuşmazlıklarda uygulanan kolaylaştırıcı arabuluculuk modelinin pratikte sınırlı bir etki yarattığı anlaşılmaktadır.

Bu bağlamda çalışmada, taraflar arasındaki güç dengesizliklerinin giderilmesi ve uyuşmazlıkların daha etkin biçimde çözülebilmesi amacıyla değerlendirici arabuluculuk modeline geçilmesi gerektiği sonucuna ulaşılmıştır. Bu model, arabulucuya uyuşmazlığın hukuki boyutuna ilişkin yönlendirici değerlendirmelerde bulunma yetkisi tanıyarak tarafların olası dava sonuçları hakkında bilinçli karar verebilmelerini sağlayacaktır. Böylelikle hem sürecin uzlaşma niteliği korunacak hem de yargıya intikal eden uyuşmazlık sayısında önemli bir azalma sağlanacaktır.

Ayrıca, kira uyarlama davalarının niteliği gereği ekonomik ve teknik değerlendirme içermesi, yargılamada bilirkişilik uygılamasının önemini artırmaktadır. Ancak mevcut bilirkişilik sistemi, uzmanlık derinliği ve yargısal etkinlik bakımından çoğu zaman yetersiz kalmaktadır. Bu nedenle çalışmada hakem-bilirkişilik müessesesinin Türk hukuk sistemine kazandırılması gereği vurgulanmıştır. Hakem-bilirkişilik, teknik bilgi ile hukukî değerlendirmeyi bir arada yürütebilen uzmanların görev aldığı, hızlı ve maliyet açısından daha uygun bir çözüm mekanizması sunmaktadır. Böyle bir model, kira bedelinin uyarlanması davalarında yargının uzman görüşüne dayalı karar verebilmesini kolaylaştıracak, aynı zamanda mahkemelerin iş yükünü azaltarak adaletin etkin tecellisine katkı sağlayacaktır.

Bununla birlikte, ticari nitelikteki kira sözleşmelerinde ortaya çıkan uyarlama uyuşmazlıklarının çözümünde tahkimin daha geniş biçimde uygulanabilir hâle getirilmesi hem taraf iradesinin güçlendirilmesi hem de uyuşmazlıkların gizlilik içinde, kısa sürede ve uzman kişiler önünde çözümlenmesi bakımından önem taşımaktadır. Bu yönüyle tahkim, özellikle tacirler arasında sözleşme serbestisi ilkesine uygun, güvenilir ve öngörülebilir bir çözüm mekanizması olarak değerlendirilmiştir.

Buna ek olarak, çalışmada uyarlamanın güncel gelişmeler ışığında değerlendirilmesi amacıyla, 2020 yılında tüm dünyayı etkisi altına alan COVID-19 pandemisinin kira sözleşmeleri üzerindeki etkileri de ele alınmıştır. Özellikle pandemi sürecinde basiretli tacirlerin alacağı önlemler ve olası öngörülemeyen durumlar karşısında sözleşmelerin nasıl uyarlanabileceği üzerinde durulmuştur. Bu bağlamda, benzer küresel salgınların yeniden yaşanma olasılığı dikkate alınarak, öngörülemez durumların uyarlamanın işlev kazandırma kapasitesi tartışılmıştır. COVID-19 ve benzeri olağanüstü durumlar, taraflarca öngörülemeyen bir değişiklik olarak değerlendirilmeli ve TBK m. 138'de öngörülen maddi ve hukuki uyarlama koşullarının somut olayda mevcut olması hâlinde, sözleşmeler değişen koşullara uygun biçimde uyarlanabilmelidir.

Kanuni düzenlemeler ile getirilen %25'lik kira artışı sınırlandırmasının Anayasa'ya uygunluğu da çalışmada tartışılmış ve bu sınırlamanın uyarlamaya etkileri değerlendirilmiştir. Ayrıca, devlet müdahalesinin önceden belirlenebilirlikten uzak ve

öngörülemez olmasının, özellikle pandemi gibi olağanüstü durumlarda hukuki belirlilik ilkesine aykırılık oluşturduğu eleştirilmiştir.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin uyarlanmasında yargı kararlarında içtihat birliğinin sağlanması ve ulusal veri tabanları aracılığıyla uygulamada tutarlılığın güçlendirilmesi önerilmiştir. Bu önlemler, hem taraflar arasında adil dengeyi koruyacak hem de uyarlamanın işleyişini güvenli ve öngörülebilir hâle getirecektir.

Bu kapsamda, konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde uyarlamanın etkin ve tutarlı biçimde uygulanabilmesi için önerilen düzenlemelerin hayata geçirilmesi, yalnızca taraflar arasındaki menfaat dengesini korumakla kalmayacak, aynı zamanda hukukî öngörülebilirliği güçlendirerek yargı kararlarında içtihat birliğini sağlayacaktır. Böylece, kira sözleşmelerinin değişen ekonomik ve toplumsal koşullara uyarlanması sürecinde adalet ve hukuki güvenlik ilkeleri birlikte tesis edilmiş olacaktır.

# REFERANSLAR


Acar, Faruk. *Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-332),* 4. Bası, İstanbul: Beta Yayınları, 2017.

Alexander, Lisa T. "Tiny Homes: A Big Solution to American Housing Insecurity." *Harvard Law & Policy Review.* Vol. 15 (2021): 471-509.

Akıncı, Şahin. *Borçlar Hukuku Bilgisi, Genel Hükümler*. 3. Baskı. Konya: Yetkin, 2006. (Genel Hükümler)

Akıncı, Şahin. "Covid-19'un Borç İlişkilerine ve Bazı Borçlar Hukuku Sözleşmelerine Etkisi." *İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi,* Cilt: 19, Sayı: 38 (Haziran 2020): 62-103.

Akıncı, Şahin. "İşyeri Kiralarında Kiracının Korunması Açısından Borçlar Kanunu Tasarısının Bazı Hükümlerinin Değerlendirilmesi." *AÜHFD* 57, Sayı: 3 (2008): 33-50.

Akıncı, Ziya. *Milletlerarası Tahkim*. 5. Baskı. İstanbul: 2020.

Akmeşe, Nurbanu, ve Erman Ekingen. *Bir Kanun Boşluğu Örneği: "TBK. m. 138 ve Sözleşmenin Yeniden Müzakeresi"*. Sorumluluk Hukuku (Seminerler). Ed. Başak Baysal. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2016.

Aksoy Dursun, Sanem. *Borçlar Hukukunda Hakimin Sözleşmeyi Tamamlaması.* İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2008.

Akyiğit, Ercan. *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda Kira Sözleşmesi.* Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2012.

Akyol, Şener. *Medenî Hukuka Giriş: Prof. Dr. Bülent Köprülü'nün Anısına Armağan*. İstanbul:
Vedat, 2006.

Akyol, Şener. *Dürüstlük Kuralı ve Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağı.* 2. Bası, İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2006.

Akyol, Şener. *Sözleşmenin Yorumu.* İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2010.

Albayrak, Adem. *6100 Sayılı HMK'ya Göre Hazırlanmış Açıklamalı, Örnekli, İçtihatlı Uygulamaya Yönelik İhtiyati Tedbir, Dilekçe, Karar ve Duruşma Örnekleri*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2017.

Alexander, Nadja. "The Mediation Metamodel: Understanding Practice." *Conflict Resolution Quarterly* 26, no. 1 (2008): 97–123.

Altaş, Hüseyin. “Kira Parası Artışlarının Sınırlanması.” *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 49, no. 1 (2000): 99-116.

Anacur, Sebahaddin. “Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması.” Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 2011.

Antalya, O. Gökhan. *Marmara Hukuku Yorumu Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt: V/1,1,* Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2019.

Antalya, Gökhan. *Marmara Hukuku Yorumu Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Cilt: V/1-3, 2. Baskı. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2019.

Antalya, O. Gökhan ve Murat Topuz. *Medeni Hukuk (Giriş-Temel Kavramlar-Başlangıç Hükümleri)*. 2. Bası, İstanbul: Legal Yayıncılık, 2015.

Antalya, O. Gökhan, Faruk Acar, Çisil Durgun Arslan, Başak Görgeç ve Işıl Yelkenci, *Marmara Hukuk Yorumu Cilt V/1: Borçlar Hukuku Genel Hükümler Ders Kitabı.* Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2025.

Arkan, Sabih. *Ticari İşletme Hukuku*. 24 Baskı. Ankara: BTHAE, 2022.

Aral, Fahrettin ve Hasan Ayrancı. *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*. Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş 16. Baskı. Ankara: Yetkin Yayınları, 2023.

Arat, Ayşe. “Alışveriş Merkezlerinde Yer Alan İşyeri Kiralarına Korona Virüs (Kovid-19) Salgının Etkisi ve Çözüm Önerileri.” *İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, COVID-19 Hukuk Özel Sayısı, Cilt 19, Sayı: 38 (Yaz 2020/2): 104–119.

Arat, Ayşe. *Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2006.

Arslan, Ramazan. *Medeni Usul Hukukunda Dürüstlük Kuralı*. Ankara, 1989.

Arslan, Ramazan, Ejder Yılmaz, Sema Taşpınar Ayvaz ve Emel Hanağası. *Medeni Usul Hukuku*. 6. Bası. Ankara: Yetkin Yayınları, 2020.

Arslanlı, Halil. *Kara Ticareti Hukuku Dersleri, Umumi Hükümler*. 3. bası. İstanbul, 1960.

Ataay, Aytekin. *Borçlar Hukukunun Genel Teorisi, Birinci Ayrım*. İstanbul, 1975.

Atalı, Murat, İbrahim Ermenek ve Ersin Erdoğan. *Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2018.

Atamaer, Yeşim M. “Revize Edilmiş Türk Borçlar Kanunu Tasarısı’na İlişkin Değerlendirme ve Teklifler.” *Hukuk Perspektifler Dergisi*, S. 6.

Atamer, Yeşim. *Uluslararası Satım Sözleşmelerine İlişkin Birleşmiş Milletler Antlaşması (CISG) Uyarınca Satıcının Yükümlülükleri ve Sözleşmeye Aykırılığın Sonuçları*. İstanbul: Beta Yayınevi, 2005.

Aybay, Aydın. *İngiliz Hukukunda Taşınmaz Kirası ve Kiracıların Korunması Sorunu*. İstanbul: Fakülteler Matbaası, 1975.

Aydemir, Efrail. *Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku*. 4. Baskı. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2016.

Aydın, Sevgican. "Kira Bedelinin Tespiti ve Uyarlama Davaları." *Terazi Hukuk Dergisi* 5, no. 45 (2010): 47–61.

Aydoğdu, Murat ve Nalan Kahveci. *Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri.* Ankara, 2019.

Aydoğdu, Murat. "Kira Parasında Artışı %25 İle Sınırlayan Düzenlemeler Konusunda Uygulamada Karşılaşılan Sorunlar Hakkındaki Değerlendirmeler." *İzmir Barosu Dergisi*, no. 3 (2023): 135-164.

Aydos, Oğuz Sadık. *Temel Hukuk Dizisi Borçlar Hukuku – Genel Hükümler (THD).* Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2024.

Ayhan, Rıza, Hayrettin Çağlar ve Mehmet Özdamar. *Ticari İşletme Hukuku*. 14. Baskı. Ankara: Yetkin Yayınları, 2022.

Bahtiyat, M. *Ticari İşletme Hukuku*. 20. Bası. İstanbul, 2019.

Bahtiyar, Mehmet, Ali Aylı, Mehmet F. Şua ve Argun Karamanlıoğlu. *Ticari İşletme Hukuku*. 1. Baskı. İstanbul: Beta Basım Yayım Dağıtım, 2022.

Balcı, Muharrem. İhtilafların Çözüm Yolları ve Tahkim. İstanbul: Danışman Yayınları, 1999.

Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü. *"Bilirkişi ve Hakem Odaları Birliği" "İstanbul'da Milletlerarası Tahkim Merkezi" Kurulması Hakkında Adalet Bakanlığı Tarafından Hazırlanan Kanun Taslakları.* Ankara: Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü Yayınları, 2001.

Baş, Ece. "Satım Hukukunda Aynen İfa Talebinin Birincil Yaptırım Olması Sorunu." *Prof. Dr. Aydın Zevkliler'e Armağan, Yaşar Üniversitesi Elektronik Dergisi,* Cilt: 8, Özel Sayı (2013): 623-656.

Baş, Seda, Gonca Kozanoğlu ve Sezgin Baş. "Hukuki Boyutlarıyla Tiny House." *Adalet Dergisi,* Sayı 71 (2023): 999–1038.

Başak, Aslı Makaracı ve Seda Öktem Çevik. "7409 Sayılı Kanun ile Getirilen Geçici Madde 1 Gereğince Kira Bedelinin Belirlenmesi." *Lexpera Blog*, July 8, 2022.

Başak, Aslı Makaracı, Seda Öktem Çevik ve Işılay Yörük. "Koronavirüsün İşyeri Kira Sözleşmelerine Etkisi." In *COVID-19 Salgınının Hukuki Boyutu*, editör Prof. Dr. Muhammet Özekes. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2020.

Başbuğ, Aydın. *İş Sözleşmesinin Değişen Şartlara Uyarlanması*. İstanbul: Beta Yayınevi, 2007.

Başpınar, Veysel. *Mülkiyet Hakkını İhlal Eden Müdahaleler.* Ankara: Yetkin Yayınları, 2009.

Başpınar, Veysel. *Vekilin (Avukatın, Hekimin, Mimarın, Bankanın) Özen Borcundan Doğan Sorumluluğu*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2004.

Battal, Ahmet. "Tüketicin Korunması Hakkında Kanun Yönünden Tacirlerin Tüketici Sıfatı." In *Prof. Dr. Ali Bozer'e Armağan*, 320. Ankara, 1998.

Baygın, Cem. "Türk Borçlar Kanunu'nun Borç İlişkilerinin Hükümleri Borçların ve Borç İlişkilerinin Sona Ermesi Konularında Getirdiği Bazı Yenilik ve Değişiklikler." *Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt: 14, Sayı: 3–4 (2010): 119–151.

Baygın, Cem ve Ahmet Nar, *Medeni Hukuk Dersleri- I Başlangıç Hükümleri ve Kişiler Hukuku.* 6. Bası, Ankara: Yetkin yayınları, 2024.

Baysal, Başak. "Aşırı İfa Güçlüğü." *Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu Makaleler - Tebliğler*, Ed. M. Murat İnceoğlu. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2012. (Aşırı İfa).

Baysal, Başak, M. Selim Yavuz, ve Murat Uyanık. *Koronavirüs 2019 ve Sözleşmeler, Covid 19 Salgınının Hukuki Boyutu.* Ed. Muhammet Özekes. 2. Bası. İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2021.

Baysal, Başak. *Sözleşmenin Uyarlanması.* İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2020. (Uyarlama)

Baysal, Başak. "Yeniden Müzakere Ödevi." In *Prof. Dr. Hasan Erman'a Armağan*, 194–198. İstanbul, 2015. (Yeniden Müzakere)

Baykal, Murat. "Yabancı Para Üzerinden Yapılan Banka Kredi Sözleşmelerinde Uyarlama Sorunu ve Yargıtay'ın Yaklaşımı." *BATİDER,* Cilt: 19, Sayı: 4 (1998): 229-265.

Berberoğlu Yenipınar, Filiz. *İhtiyati Tedbir*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2020.

Besson, Charles. *La Force Obligatoire du Contrat et ses Changments dans ses Circonstances.* Yverdon: Imprimerie Henri Cornaz, 1955.

Bilge, Necip. *Borçlar Hukuku, Özel Borç Münasebetleri.* Ankara, 1971.

Bilgili, Fatih ve Ertan Demirkapı. *Ticari İşletme Hukuku*. 6. Baskı. Bursa: Dora Yayınları, 2016.

Bingöl, Mehmet Emin. *Basiretli İş Adamı Gibi Hareket Yükümlülüğü: Özellikle Tacirin Ücret ve Cezai Şartın İndirilmesini İsteyememesi*. İstanbul, 2018.

Birsel, Mahmut Tevfik. *Ticari İşletme Hukuku*, Cilt I. İzmir, 1970.

Bischoff, Jacques. *Vertragsrisiko und clausula rebus sic stantibus*. Zürich, 1983.

Bozer, Ali, ve Celal Göle. *Ticari İşletme Hukuku*. 6. Baskı. Ankara: BTHAE Yayınları, 2020.

Bozkurt, Tamer. *Ticari İşletme Hukuku*. 4. Baskı. Ankara: Yetkin Yayınları, 2022.

Budak, Fatih ve Şerif Korkmaz. "Covid-19 Pandemi Sürecine Yönelik Genel Bir Değerlendirme: Türkiye Örneği." *Sosyal Araştırmalar ve Yönetim Dergisi,* Cilt: 1 (2020): 62-79.

Bulut, Bayram. "Anayasa Hukuku Açısından Konut Hakkı." *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 31, no. 3 (2023): 1321-1356.

Bulut, Nihat. "Mülkiyet Konusundaki Temel Yaklaşımlar ve Türk Anayasasında Mülkiyet Hakkı." *Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 10, no. 3–4 (2006): 15-26.

Burcuoğlu, Haluk. *Son Mahkeme Kararları ve Yargıtay Kararları Işığında Hukukta Beklenmeyen Hal ve Uyarlama – Taşınmaz Kira Sözleşmelerinde ve Dövize Endeksli Kredi Sözleşmelerinde Uyarlama Uygulaması.* İstanbul: Filiz Kitabevi, 1995. (Beklenmeyen hal)

Burcuoğlu, Haluk. "Hukukta Uyarlama - Özellikle Taşınmaz Kiralarında ve (Dövize Endeksli) Kredi Sözleşmelerinde Uyarlama." *İstanbul Üniversitesi Milletlerarası Hukuk Araştırmaları Dergisi,* Cilt: 20 (1996): 59–91. (Uyarlama)

Burcuoğlu, Haluk. *Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa'ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi.* İstanbul: Filiz Kitabevi, 1993.

Buz, Vedat. *Medeni Hukukta Yenilik Doğuran Haklar*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2005.

Buz, Vedat. *Borçlunun Temerrüdünde Sözleşmeden Dönme.* Ankara: Yetkin, 1998.

Büyük, Elif Irmak. *Medeni Usul Hukukunda İnşai Dava ve İnşai Hüküm*. İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2021.

Canbolat, Ferhat. *Sözleşmelerde Amacın Gerçekleşmesi, Çökmesi ve Boşa Çıkması*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2012.

Canbolat, Ferhat, ve Günhan Gönül Koşar. "Küresel Salgının İşyeri Kira Sözleşmelerine Etkisi ve Kiracının Sahip Olduğu Hukuki İmkânlar." *Hacettepe Hukuk Fakültesi Dergisi* 12, no. 1 (2022): 124-161.

Ceylan, Ebru, Hayrunnisa Özdemir, Selin Sert Sütçü, Murat Doğan, Şebnem Akipek Öcal, M. Turgut Öz, Kemal Şenocak ve Emre Cumalıoğlu. *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*, ed. Turgut Öz. Ankara: Seçkin, 2023.

Çavdar, Pelin ve Aybüke Karaca. "Türk Hukukunda Aşırı İfa Güçlüğü ve Toplu İş Sözleşmesine Uygulanabilirliği." *MÜHFHAD*, Cilt: 23, Sayı: 3 (2017): 613-642.

Çelik, Aytekin ve Hakkı Mert Doğu. "Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk ve Ticari Dava Şartı Arabuluculuk Üzerindeki Etkileri." *SÜHFD,* 32, no. 2 (2024): 811–860.

Çetinel, Tunahan. "İç (Millî) Tahkime Elverişlilik Çerçevesinde Kira Sözleşmelerinden Doğan Uyuşmazlıklar." *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 26, no. 3 (Temmuz 2022): 425–470.

Çetiner, Selma ve Armağan Ebru Bozkurt Yüksel. *Ticari İşletme ve Şirketler Hukuku*. 5. Baskı. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2021.

Çindirli, İlayda Gül. "Çatılı İş Yeri Kiralarında Uyarlama", Yüksek Lisans Tezi, Çukurova Üniversitesi, 2022.

Demir, Hande Seher. "Konut Kira Bedeli Artışında Belirlenen Yasal Üst Sınırın Anayasal Hak ve İlkeler Bakımından Değerlendirilmesi." *AÜHFD,* Cilt: 73, Sayı: 1 (2024): 621-669.

Demircioğlu, Huriye Reyhan. *Kira Sözleşmesinde Yan Giderler.* Ankara: Yetkin Yayınları, 2018.

Demirsatan, Barış. *Sözleşmeden Doğan Üst Hakkı Bedeli ve Bedel Borcuna Aykırılığın Sonuçları*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2017.

Deschenaux, Henri. *Schweizerisches Privatrecht II: Einleitung und Personenrecht.* Bern– Stuttgart: Helbing & Lichtenhahn, 1967.

Dırenis, Efe. "İsviçre Medenî Usûl Hukukundaki Zorunlu Uzlaştırma Kurumuna Genel Bir Bakış." *Türk-Alman Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* (TAÜHFD) 3, sy. 2 (2021): 51–74.

Doğan, Gülmekehat. "Aşırı İfa Güçlüğü Nedeniyle Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması." *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, Sayı: 111 (2014): 9-34. (Aşırı İfa Güçlüğü)

Doğan, Murat ve Cem Baygın. "Türk Borçlar Kanunu Tasarısı'nda Kira Sözleşmesine Ait Hükümler." *Hukuki Perspektifler Dergisi*, no. 4 (Ağustos 2005): 116-131.

Doğan, Murat. *Kira Bedelinin Tespiti, Kira Hukuku Davaları*. 3. Baskı. Ankara: 2025.

Doğanay, İsmail. *Türk Ticaret Kanunu Şerhi*. Cilt I, 4. Baskı. İstanbul: Beta Yayıncılık, 2004.

Dural, Mustafa. *Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İmkânsızlık*. İstanbul: Fakülteler, 1976.

Dural, Mustafa ve Suat Sarı. *Türk Özel Hukuku: Temel Kavramlar ve Medenî Kanunun Başlangıç Hükümleri,* Cilt: 1, 15. Baskı. İstanbul: Filiz Kitabevi, 2020. (Temel Kavramlar).

Duygun, Ahmet Mert. "Türk-Alman Hukukunda Sözleşme Özgürlüğüne Yasa ile Yapılan Müdahalenin Anayasal Sınırları: Berlin Eyalet Meclisinin 2019 Tarihli 'Mietendeckel (Kira Tavanı)' Yasasının Düşündürdükleri." In *Özel Hukukun Güncel Sorunları ve Anayasa'nın Özel Hukuka Etkileri - Cilt 1*, edited by Sibel Özel, Hatice Selin Pürselim, Özlem Karaman Coşgun, and Hanife Doğrusöz Koşut, 2322, 234. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2022.

Edis, Seyfullah. *Türk-İsviçre Borçlar Hukuku Sistemine Göre Akdin Lüzumlu Vasıflarında Hata.* Ankara: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, 1973.

Erdoğan, İhsan. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. 4. Bası. Ankara: Gazi Kitabevi, 2019.

Erdoğan, İhsan ve Dilşad Keskin. *Türk Medeni Hukuku*. Ankara: Gazi Kitabevi, 2020.

Eren, Fikret. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. 25. Baskı. Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2020. (Genel Hükümler).

Eren, Fikret. *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*. 9. Baskı. Ankara: Yetkin Yayınları, 2021.

Eren, Fikret ve Ünsal Dönmez. *Eren Borçlar Hukuku Şerhi, Cilt III (m. 83-206)*. Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2022.

Eren, Fikret ve Ünsal Dönmez. *Eren Borçlar Hukuku Şerhi*. Cilt 4. Ankara: 2023.

Erdoğan, Ersin. *Medeni Usul Hukuku Açısından Uyarlama Davası.* Ankara: Yetkin Yayınları, 2023.

Erdoğan, Hasan. *Tahliye Kira Tespiti Kira Alacağı ve Tazminat Davaları.* Gözden geçirilmiş ve genişletilmiş 2. baskı. Ankara: Adalet Yayınevi, 2010.

Erdoğan, İhsan ve A. Dilşad Keskin, *Türk Medeni Hukuku Başlangıç Hükümleri,* 5. Bası, Ankara: Adalet Yayınevi, 2023.

Erdoğmuş, Belgin. *Hukukta Latince Terimler Özlü Sözler.* İstanbul: İstanbul Bilgi Üniversitesi Yayınları, 2004.

Erman, Hasan. *İstisna Sözleşmesinde Beklenilmeyen Haller (BK. 365/2).* İstanbul: Fakülteler Matbaası, 1979.

Ertürk, Erkan. *Uygulamada Kira Tespiti ve Uyarlama Davaları*. Ankara: Adil Yayınevi, 2005.

Erzurumluoğlu, Erzan. *Türk-İsviçre Borçlar Hukuku Sistemine Göre Borçluya Yüklenemeyen Nedenlerden Dolayı Edimin Yerine Getirilmemesi.* Ankara: Ankara İktisadi ve Ticari İlimler Akademisi Yayınları, 1970.

Esen, Oğuzhan. *Kira Sözleşmesinin Değişen Koşullara Uyarlanması*. Doktora tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Özel Hukuk Bilim Dalı, 2025.

Feyzioğlu, Necmettin Feyzi. *Borçlar Hukuku, İkinci Kısım, Akdin Muhtelif Nevileri*. C. 1, 4. Bası, İstanbul, 1980.

Furrer, Andreas, Markus Muller-Chen ve Bilgehan Çetiner, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler,* 2. Bası, İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2022.

Ganbari, Muhammed Kiomers. "Kira Artış Oranına Dair Geçici Maddeler ile Taraf İradesi: Özellikle Arabuluculuk." *Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi,* Cilt: 27, Sayı: 4 (2023): 197–232.

Giger, Hans. *Berner Kommentar, Obligationenrecht, Die Miete, Art. 253–273c OR, Grundzanalyse, Vorbemerkungen und Art. 253–255 OR*. Teil I, N.9. Bern: 2013.

Gökyayla, Emre. "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK. m. 339). *Yaşar Üniversitesi E-Dergisi,* Cilt: 8 (Haziran 2013). (Uygulama Alanı).

Gökyayla, Emre. "Türk Borçlar Kanununun Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin 344. Maddesinin Değerlendirilmesi." *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Kazancı Hakemli Hukuk Dergisi* 9 (2013): 18-51. (344. Maddesinin Değerlendirilmesi)

Görgün, L. Şanal, Levent Börü, Barış Toraman, ve Mehmet Kodakoğlu. *Medeni Usul Hukuku*. 6. Bası. Ankara: Yetkin Yayınları, 2017.

Görmez, Mustafa. *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Uyarlanması*. İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2019.

Gözler, Kemal. *Türk Anayasa Hukuku.* 2. Bası. Bursa: Ekin Basım Yayın Dağıtım, 2018.

Gözübük, Ş. *Hukuka Giriş ve Hukukun Temel Kavramları,* 40. Baskı, Ankara, 2020.

Greiner, Stefan. *Schuldrecht Besonderer Teil: Vertragliche Schuldverhältnisse*. 2. Aufl. Berlin: Springer-Verlag GmbH, 2019.

Guthrie, Chris. “The Lawyer’s Philosophical Map and the Disputant’s Perceptual Map: Impediments to Facilitative Mediation and Lawyering.” *Harvard Negotiation Law Review* 6 (2001): 146–188.

Gülekli, Yeşim. "Aşırı İfa Güçlüğü ve Alacaklının Tasavvurunun Boşa Çıkması Halinde İşlem Temelinin Çökmesi Öğretisi." *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Araştırma Dergisi,* Cilt: 15, Sayı: 18 (1989-1990).

Gümüş, M. Alper. *Borçlar Hukuku Genel Hükümleri*. Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2021. (Borçlar Genel)

Gümüş, Mustafa Alper. *Borçlar Hukuku Özel Hükümler*. Cilt 1. 3. Bası. İstanbul: Vedat Kitapçılık.

Gümüş, Mustafa Alper. *Teorisiyle ve Yargıtay Uygulamasıyla Sözleşmenin Uyarlanması (TBK m. 138).* Ankara: Yetkin Yayınları, 2022. (Uyarlama)

Gümüş, Mustafa Alper. *Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356),* 2. Baskı. İstanbul: Vedat Yayıncılık, 2012. (Kira)

Günaydınoğlu Tecir, Aslı. *Milletlerarası Uzun Dönemli Doğal Gaz Sözleşmelerinde Aşırı İfa Güçlüğü Klozu*. İstanbul: Onikilevha Yayıncılık, 2022.

Gündoğdu, Süleyman Burak. “Kira Uyuşmazlıklarında Dava Şartı Arabuluculuk Uygulaması Üzerine Bazı Düşünceler.” *Necmettin Erbakan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 6, no. 2 (2023): 851-880.

Gündoğdu, Fatih ve Nihal Ural. “Koronavirüs (Covid 19) Tedbirlerinin Kira Sözleşmelerine Etkisi.” *COVID-19 Salgınının Hukuki Boyutu*, 2021, 552–553.

Günergök, Özcan ve Şaban Kayıhan. *Borçlar Hukuku Dersleri. İstanbul*: On İki Levha Yayınları, 2024.

Gündüz, Aslan. *Milletlerarası Hukuk: Temel Belgeler, Örnek Kararlar*. 5. Baskı. İstanbul: Beta Yayınları, 2003.

Gürsoy, Kemal Tahir. *Hususi Hukukda Clausula Rebus Sic Stantibus (Emprevizyon Nazariyesi)*. Ankara: Güney Matbaacılık ve Gazetecilik, 1950.

Haarmann, Wşilhelm. *Wegfall der Geschäftsgrundlage bei Dauerrechtsverhältnissen.* Berlin: Duncker & Humblot, 1979.

Hatemi, Hüseyin. *Medeni Hukuka Giriş*. İstanbul: 2021.

Havutçu, Ayşe. "İfa Engelleri ve İfa Engellerine Bağlanan Hukuki Sonuçlar." *6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu (3–4 Haziran 2011), Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan*, 339–359.

Helvacı, İlhan. *Hukuki Mütalaalar Cilt II (2010-2015).* İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2017.

Helvacı, Serap, ve Fulya Erlüle. *Medeni Hukuk*. 7. Bası, İstanbul: Legal, 2021.

Higi, Peter, and Anton Bühlmann. ZK Zürcher Kommentar, Die Miete: Vorbemerkungen zum 8. Titel (Art. 253–273c OR), Art. 253–265 OR. 5th ed. Zürich-Basel-Genf: Schulthess Juristische Medien AG, 2019.

Honsell, H. *Schweizerisches Obligationenrecht,* 9. Aufl. Zürich, 2000.

İkizler, Metin ve Özlem Tüzüner (Editörler). *Medeni Hukuk- I Başlangıç Hükümleri Kişiler Hukuku*. 3. Baskı, Ankara: Adalet Yayınevi, 2023.

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 Ankara: Sevinç Matbaası, 1973.

İmregün, Oğuz. *Kara Ticareti Hukuku Dersleri*. 2. Baskı. İstanbul, 1996.

İnal, Hamdi Tamer. *Borca Aykırılık ve Sonuçları.* İstanbul: Papatya Yayıncılık, 2008.

İnce, Nurten ve Özkan Özyakışır. "Alman ve İsviçre Hukuku ile Karşılaştırmalı Olarak Türk Hukukunda Başlangıç Kira Bedelinin Sınırlandırılması Meselesi." *Süleyman Demirel Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 11, no. 2 (Aralık 2021): 725-770.

İnce, Nurten. "Yeniden Müzakere Etme Borcu mu Külfeti mi." *Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü* 33, no. 1 (2017): 179-204.

İnceoğlu, M. Murat. *Kira Hukuku*. 2. Cilt. 1. Baskı. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2014.

Kabatepe, Tacettin. "Hukuk Yargılamasında (Adil Yargılanma Hakkının Bir Unsuru Olarak) Makul Süre", Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi, 2009.

Kale, Fatmagül. *Ulusal ve Uluslararası Boyutlarıyla Konut Hakkı*. Ankara: Adalet Yayınevi, 2013.

Kanık, Hikmet. *Yargıtay Uygulamasında Kira Hukuku Davaları: Sözleşme, Uyarlama, Alacak, Tazminat, Fesih ve Tahliye, Bedel Belirleme*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2021.

Karayalçın, Yaşar. *Ticaret Hukuku, I. Giriş-Ticari İşletme*. 3. Bası. Ankara, 1968.

Kapancı, K. Berk. "Bir Yıldan Uzun Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Türk Lirası Üzerinden Belirlenmesinde TBK M. 344 F.1 C. Son'un Yorumlanması." *İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 6, no. 4 (Temmuz 2015): 809–834.

Kaplan, İbrahim. *Borçlar Hukuku Dersleri: Genel Hükümler*. 5. Baskı. Ankara, 2011.

Kaplan, İbrahim. *Hâkimin Sözleşmeye Müdahalesi.* Güncellenmiş 3. Baskı. Ankara: Yetkin Yayınları, 2013.

Kara, Hacı. "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Getirdiği Düzenlemeler." *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, Sayı: 107 (Temmuz-Ağustos 2013).

Karaaslan, N. S., ve Z. Ö. Parlak Biçer. "Mobil Konut Üretiminin Mevzuat Açısından Değerlendirilmesi." *Online Journal of Art and Design* 11, no. 5 (Special Issue, December 2023): 527–546.

Kara Kılıçarslan, Seda. "Kira Sözleşmelerinde Uyarlama Davası". *Ankara Hacıbayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi.* C. 29, S. 2, (2025), 535-580.

Karamercan, Fatih. "Dövize Endeksli Tüketici Kredilerinde Tüketicilerin Açmış Olduğu Sözleşmenin Uyarlanması Davaları ile İlgili Uygulama Sorunları ve Yargıtay'ın Tutumu." *Terazi Hukuk Dergisi*, Sayı: 78 (Şubat 2013): 77–90.

Kaşak, Fahri Erdem. *Sözleşme Özgürlüğünün Sınırı Olarak Kanunun Emredici Hükümlerine Aykırılık*. On İki Levha Yayıncılık, 2019.

Kaya, İlknur. "Depremin Tacirin Basiretli Bir İş Adamı Gibi Davranma Yükümlülüğüne Etkisi." *Ankara Barosu Dergisi* 81, Deprem Özel Sayısı-II Özel Hukuk (Ekim 2023): 103–129.

Kayar, İsmail. *Ticari İşletme Hukuku*. 12. Baskı. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2022.

Kayıhan, Şaban. *Ticari İşletme Hukuku*. 7. Baskı. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2021.

Kayış, Ferhat. "Kovid-19 (Koronavirüsü) Nedeniyle İşyeri Kira Sözleşmelerinin Yeni Koşullara Uyarlanması." *Yaşar Hukuk Dergisi* C.2, S.2 Özel Sayı (2020): 65-84.

Kılıçoğlu, Ahmet M. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. 24. Baskı. Ankara: Turhan Kitabevi Yayınları, 2020.

Kılıçoğlu, Ahmet M. *Borçlar Hukuku Özel Hükümler.* Ankara: Turhan Kitabevi, 2019.

Kılıçoğlu, Ahmet M. *Medeni Hukuk, Temel Kavramlar- Başlangıç Hükümler,- Kişiler Hukuku,* 4. Bası, Ankara: Turhan Kitabevi, 2021.

Kılıçoğlu, Ahmet M. "Kira Bedellerinin Dondurulması Yasası ve Eleştirisi." *Türkiye Barolar Birliği Dergisi* 12, no. 2 (2000): 399-412.

Kılıçoğlu, Mustafa. *Kira Hukukundan Doğan Tahliye Tespit Uyarlama Tazminat ve Alacak Davaları*. Güncelleştirilmiş Yeniden Basılmış 4. Baskı. Ankara, 2017.

Kılıç Öztürk, Gizem. "Kira Tespit Davası ve Esasları." *TBBD*, S. 129 (2017): 229-260.

Kırca, Çiğdem. *Pandeminin (Covid-19'un) Sözleşmelerin İfasına Etkisi*. Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2021.

Kırca, Çiğdem ve Tülay Karakaş. *Mücbir Sebep-İmkansızlık: Pandeminin (Covid-19'un) Sözleşmelerin İfasına Etkisi*. Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2021.

Kırca, Çiğdem ve Eren Özdemir. "Pandeminin İşyeri Kira Sözleşmelerine Etkisi." *Pandeminin (Covid-19'un) Sözleşmelerin İfasına Etkisi*, Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2021, 97–137.

Kizir, Mahmut. "Yargıtay Kararları Işığında Basiretli İşadamı Gibi Hareket Yükümlülüğünün Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanmasına Etkisi." *SÜHFD* 19, no. 2 (2011), 245-288.

Kocabaşoğlu, Özgür. "Yeni Koronavirüs (COVİD-19) Salgını Kapsamında Kira Sözleşmesinin Uyarlanması." *Hukuk Postası*, 1. Baskı, 2021.

Kocak Diker, D. "Konut Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Düzenlemeler İle Kiraya Verenin Uyarlama Talebinin Değerlendirilmesi". *İstanbul Hukuk Mecmuası*. 82(4), (2024), 1059-1099.

Kocayusufpaşaoğlu, Necip. *Borçlar Hukuku Genel Bölüm, Birinci Cilt.* 4. Bası. İstanbul: Filiz Kitabevi, 2008.

Kocayusufpaşaoğlu, Necip. ''İşlem Temelinin Çökmüş Sayılabilmesi İçin Sosyal Felaket Olarak Nitelenebilecek Olağanüstü Bir Olayın Gerçekleşmesi Şart mıdır?'' *M. Kemal Oğuzman'ın Anısına Armağan*. İstanbul: Beta, 2000, 503-514.

Kornblum, Udo. *Probleme Der Schiedsrichterlichen Unabhängigkeit*. München: 1968.

Köbler, Ralf. *Die Clausula Rebus sic Stantibus als Allgemeiner Rechtsgrundsatz*. Tübingen: Mohr Siebeck, 1991.

Köseoğlu, Mehmet. "Uluslararası Ticari Sözleşmelerde Mücbir Sebep ve Aşırı İfa Güçlüğü/Hardship Klozları". Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2010.

Kulaklı, Emrah. "İmar Kısıtlılığı İle Arazi ve Arsa Düzenlemesinden Doğan Taşınmaz Mülkiyeti Kısıtlamaları". Doktora Tezi, İstanbul Üniversitesi, 2014.

Kuru, Baki / Aydın, Burak, *Medeni Usul Hukuku El Kitabı*, C. 1, 2. Baskı, Ankara, 2021.

Kuru, Baki. Hukuk Muhakemeleri Usûlü. Cilt III. 6. Baskı. İstanbul: Demir-Demir Yayınevi, 2001.

Kuru, Baki ve Burak Aydın. İstinaf Sistemine Göre Yazılmış Medenî Usûl Hukuku Ders Kitabı. 8. Baskı. Ankara: Yetkin Yayınları, 2023.

Konuralp, Halûk. “Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yolu ve Bilirkişilik.” *Bilirkişilik Sempozyumu*, Samsun, TBB Ankara, 9-10 Kasım 2001,

Larenz, Karl. *Geschäftsgrundlage und Vertragserfüllung: Die Bedeutung "veränderter Umstände" im Zivilrecht*. 3. Aufl. München/Berlin, 1963.

Levin, Murray S. “The Propriety of Evaluative Mediation: Concern about the Nature and Quality of an Evaluative Opinion.” *Ohio State Journal of Dispute Resolution* 16 (2001): 267–296.

Loyal, Florian. “İşlem Temelinin Çökmesi Nedeniyle Sözleşmenin Sona Ermesi.” Çev. Kerem Öz. *Hukuk Köprüsü,* Cilt: 2 (Haziran 2013): 9.

Madison, G., ve A. Madison. *Tiny House: Designing, Building, and Living*. Indiana: Dorling Kindersley Limited, 2017.

Makaracı Başak, Aslı, and Seda Öktem Çevik. “7409 Sayılı Kanun ile Getirilen Geçici Madde 1 Gereğince Kira Bedelinin Belirlenmesi.” *Lexpera Blog*, July 8, 2022. https://blog.lexpera.com.tr/7409-sayili-kanun-ile-getirilen-gecici-madde-1-geregince-kira-bedelinin-belirlenmesi/.

Medicus, Dieter. "Vertragsauslegung und Geschäftsgrundlage." *Festschrift für Werner FLUME zum 70. Geburtstag*, Bd. 1, Köln, 1978, 629-631.

Merz, Hans. *Berner Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Einleitung, Art. 1-10 ZGB.* Bern: Stämpfli Verlag, 1966.

Nomer, Haluk N. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler.* 18. Bası. İstanbul: Beta, 2021.

Nomer, Haluk N. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler El Kitabı*. 4. Baskı. İstanbul: Beta, 2023.

Odabaşı, Aybüke. “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Tespit Davası.” *Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi,* Cilt: 9, Sayı: 17–18 (2018): 57–80.

Oertmann, Paul. *Geschäftsgrundlage: Ein neuer Rechtsbegriff*. Leipzig: Deichert, 1921.

Oğuz, Arzu. “Covid-19, Mücbir Sebep ve Sözleşmelere Etkisi.” *Terazi Hukuk Dergisi,* Cilt: 15, Sayı: 166 (2020): 1275–1285.

Oğuzman, Kemal ve Turgut Öz. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*. 22. Baskı, Cilt: 1. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2024.

Oğuzman, Kemal ve Nami Barlas. *Medeni Hukuk Giriş Kaynaklar, Temel Kavramlar*. 24. Baskı. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2018.

Öktem Çevik, Seda. "Türk Borçlar Kanunu m. 344 Uyarınca Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Temel Esasların Değerlendirilmesi". *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi,* C. 24, S. 1 (2022), 39-77.

Öncü, Özge. "6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi*". İzmir Barosu Dergisi, Borçlar Kanunu Özel Sayısı*, S. 2, (2012), 300-343.

Özbek, Mustafa Serdar. *Alternatif Uyuşmazlık Çözümü.* 5. Baskı. Ankara: Yetkin Yayınları, 2022.

Özbek, Mustafa Serdar. *Tahkim Hukuku.* Cilt I. Ankara: Yetkin Yayınları, 2022.

Özdemir, Gençer, Hayrunnisa Özdemir, Murat Doğan, İsmail Atamulu, Yasin Köse, Yıldırım Bayrak, Yıldırım Keser, Burak Babacan, Ümit İlker Özcan ve Alpaslan Akartepe. *Kira Hukuku Davaları*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2023.

Özdoğan, Mustafa ve Tuba Oymak. "Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları Kapsamı ve Uygulama Alanı." *İstanbul Barosu Dergisi* 88, no. 2 (2014): 54-65.

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." In *Makaleler-Tebliğler (2001–2020)*, 533–535. İstanbul: 2021.

Özer, M. Tolga. "Covid-19 Salgınının İş Yeri Kiralarında Kiracının Kira Bedelini Ödeme Borcuna Etkisi." *COVID-19 Salgınının Hukuki Boyutu*, 2021, 681–684.

Özbek, Mustafa Serdar. *Alternatif Uyuşmazlık Çözümü*. 5. Baskı. Ankara: Yetkin Yayınları, 2022.

Özbek, Mustafa Serdar. *Tahkim Hukuku*. Cilt I. Ankara: Yetkin Yayınları, 2022.

Özekes, Muhammet ve Vural Sezen. "Fevkalade Hallerde Adalet Hizmetlerinin Yürütülmesi ve Süreler Hakkında Kanun Önerisi." *COVID-19 Salgının Hukuki Boyutu.* İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2021.

Özmumcu, Seda. *Arabuluculuk Modelleri.* İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2021.

Öztürk, İzzettin Özkan. "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi." Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Kültür Üniversitesi, 2019.

Özyakışır, Özkan. *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedeli.* Ankara: Adalet Yayınevi, 2019.

Pak, Elif. *Türk Borçlar Kanunu'nda Aşırı İfa Güçlüğü (TBK md. 138).* Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2020.

Pekcanıtez, Hakan ve Ali Yeşilırmak. *Pekcanıtez Usul Medeni Usul Hukuku*. Cilt 3. 15. Baskı. İstanbul: 2017.

Pekcanıtez, Hakan, Oğuz Atalay ve Muhammet Özekes. *Medeni Usul Hukuku Ders Kitabı*. 7. Bası. İstanbul: On İki Levha Yayınları, 2019.

Permann, Richard. *Mietrecht, Kommentar, mit Einschlägigen Bundesrechtlichen und Kantonalen Vorschriften.* Zürich, 2007. Art. 253a-b, N. 2.

Poroy, Reha, ve Hamdi Yasaman. *Ticari İşletme Hukuku*. 20. Baskı. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2024.

Purselim, Hatice Selin. "Milletlerarası Tahkim Kanunu Çerçevesinde Kira Sözleşmelerinin Tahkime Elverişliliği." *MÜHFHAD* 27, no. 1 (2021): 496–512.

Resuloğlu, Özenç. *Aşırı İfa Güçlüğü ve Sözleşmelerin Değişen Koşullara Uyarlanması -Borçlar Hukuku Monografileri-*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2021.

Riskin, Leonard L. "Retiring and Replacing the Grid of Mediator Orientations." In *Mediation: The Roles of Advocate and Neutral*, edited by Dwight Golann and Jay Folberg, 116–119. New York: Aspen Publishers, 2006.

Rowen, Solene. *Remedies For Breach of Contract: A Comparative Analysis of the Protection of Performance.* Oxford, 2012.

Roberts, Kenneth M. "Mediating the Evaluative-Facilitative Debate: Why Both Parties Are Wrong and a Proposal for Settlement." *Loyola University Chicago Law Journal* 39 (2007): 187–213.

Rösler, Hannes. "Alman ve Uluslararası Sözleşme Hukukunda Değişen ve Öngörülemeyen Koşullar." Çev. Tülay Aydın Ünver. *Journal of Istanbul University Law Faculty,* Cilt: 66, Sayı: 1 (2010): 353–356.

Ruhi, Ahmet Cemal. *Kira Hukuku*. Cilt I. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2011.

Ruhi, Canan, ve Ahmet Cemal Ruhi. *Türk Borçlar Kanunu Hükümlerine Göre Kira Hukuku*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2025.

Ruhi, Muhammet Emin. "Gayrimenkul Kiralarının Sınırlandırılması Hakkındaki 4531 Sayılı Yasaya İlişkin Anayasa Mahkemesi Kararına İlişkin Bir Değerlendirme." *Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi,* Cilt: 7, Sayı: 1-2 (2003): 217-238. (Değerlendirme)

Saat, Dursun. "Tüketici İşlemi Niteliğindeki Sigorta Sözleşmeleri ve Bu Kapsamda Sigorta Tahkim Komisyonunun Rolü." *Cevdet Yavuza Armağan*. *Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi* 22, no. 3 (2016): 2453-2471.

Safarov, Gulmammad. "Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Konut ve Çatılı İş Yeri Kirası". Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi, 2015.

Sarı Fidan, Özlem. “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedeli Artış Oranının Belirlenmesine İlişkin Sınırlamaların Değerlendirilmesi.” *Yıldırım Beyazıt Hukuk Dergisi*, Sayı: 1 (Ocak 2023): 345-80. (Sınırlamalar)

Sarı Fidan, Özlem. “Kira Bedeli Artışına İlişkin Hukuki Sınırlamalar Karşısında Kira Bedelinin Uyarlanması Davasının Değerlendirilmesi.” *SÜHFD*, Cilt: 32, Sayı: 2 (2024): 599-632. (Uyarlama)

Schwarz, Andreas. "Harbin Hususi Akitlere Etkisi." *Adliye Dergisi,* Cilt: 35, Sayı: 2 (1959): 186–202.

Schlosser, Peter. *Einverständliches Parteihandeln im Zivilprozess*. Tübingen: 1968.

Serozan, Rona. *Sözleşmeden Dönme.* İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2007.

Serozan, Rona. "BK Tasarısı’nın Eksiklik ve Aksaklıklarının İfa ve İfa Engelleri Hukuku Açısından Örneklerle Sergilenmesi." *Hukuki Perspektifler Dergisi*, Sayı: 6 (Mayıs 2006).

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. İstanbul: Beta Yayıncılık, 2000.

Seyman, Seda. “Koronavirüs (Covid–19) Salgınının Mücbir Sebep ve Basiretli Tacir İlkesi Bakımından Değerlendirilmesi.” *COVID-19 ve Hukuk Sempozyumu*, 2021, 190–198.

Shearer, Heather ve Belinda Paul. “Towards a Typology of Tiny Houses.” *Theory and Society*, 2018.

Söğütlü, Özlem. *Roma Özel Hukuku Ders Kitabı.* 3. Bası, Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2022.

Sungurbey, İsmet. *Medeni Hukuk Eleştirileri.* İstanbul: İstanbul Üniversitesi Yayınları, 1963.

Süzgün, Selin Gülbahar. *Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması*. Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi, 2018.

Şahin, Turan. *İşyeri Kira Sözleşmeleri ve Covid-19'un Bu Sözleşmelere Etkisi*. İstanbul: Aristo Yayınevi, 2021.

Şahin, Turan. “Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeplerle Olağanüstü Feshi (TBK m.331).” *AÜHFD,* Cilt: 68, Sayı: 1 (Nisan 2019): 337–359. (İşyeri Kira Sözleşmeleri).

Şanlı, Cemal. *Uluslararası Ticari Akitlerin Hazırlanması ve Uyuşmazlıkların Çözüm Yolları.* İstanbul: Beta Yayınları, 2005.

Şener, Oruç Hami. *İşyeri İhtiyacı Nedeniyle Tahliye Davaları ve Ortaklıklar Hukukuyla Bağlantısı.* Ankara: 2010.

Şener, Oruç Hamdi. *Ticari İşletme Hukuku*. 2. Baskı. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2020.

Şensöz, Ahmet. *Medeni Usul Hukukunda Hakem Bilirkişilik.* İstanbul: Onikilevha, 2025.

Takavut, İbrahim Doğan. *Milletlerarası Ticari Tahkimde Doğrudan Uygulanan Kurallar.* İstanbul, 2019.

Tandoğan, Haluk. *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri: Kira ve Ödünç Verme (Âriyet, Karz) Sözleşmeleri*. Cilt I, 4. Basım. İstanbul: Vedat Yayıncılık, 2008. (Cilt 1).

Tandoğan, Haluk. *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Cilt II, İstisna (Eser) ve Vekâlet Sözleşmeleri, Vekâletsiz İş Görme, Kefalet ve Garanti Sözleşmeleri, Dördüncü Tıpkı Basımdan Beşinci Tıpkı Basım*. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2010.

Tanrıver, Süha. *Medenî Yargıda Bilirkişilik*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2016.

Tat, Orkun. "Türk Borçlar Kanunu m. 344/III ile m. 138 Arasındaki İlişki Çerçevesinde Konut Kira Sözleşmesinde Kira Bedelinin Uyarlanması." *Adalet Dergisi*, no. 73 (2024): 823–853.

Tekil, Fahiman. *Ticari İşletme Hukuku*. İstanbul, 1990.

Tekinay, Selahattin Sulhi, Sermet Akman, Haluk Burcuoğlu ve Atillâ Altop. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler.* 7. Baskı. İstanbul: Filiz Kitabevi, 1993.

Teoman, Ö. *Yaşayan Ticaret Hukuku, Kitap 15, Hukuki Mütaalalar*. İstanbul, 2014.

Tercier, Pierre, Pascal Pichonnaz ve H. Murat Develioğlu. *Borçlar Hukuku Genel Hükümler.* İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2020.

Tezcan, Mehmet. *"Clausula Rebus Sic Stantibus İlkesi ve Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması."* Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi, 2004.

Tile, Latif. *Uyarlama Sebebi Olarak Aşırı İfa Güçlüğü.* Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2021.

Tombaloğlu, M. Lütfi. *Kira Tespiti ve Uyarlama Davaları*. Ankara: Yetkin Yayınları, 2016.

Topuz, Seçkin. "Sözleşmenin İçeriğine Müdahalenin Sözleşmeye Bağlılık İlkesine Aykırılık Oluşturup Oluşturmadığı Sorunu." *SÜHFD,* Cilt: 19, Sayı: 2 (2011): 283-295.

Topuz, Seçkin. *Türk, İsviçre ve Alman Borçlar Hukuku'nda Denge Bozulması ve İfa Güçlüğü Durumlarında Sözleşmeye Müdahale*. Ankara: Yetkin Yayıncılık, 2009.

Topuz, Seçkin ve Ferhat Canpolat. "Türk-İsviçre ve Alman Borçlar Hukukunda İmkânsızlığın Düzenlenişi." *AÜHFD,* Cilt: 57, Sayı: 3 (Eylül 2008): 699.

Türe, Tayfun. "Alışveriş Merkezleri Kira Sözleşmelerinin Kurulması ve Uygulanacak Hükümler." *Çukurova Üniversitesi Hukuk Araştırmaları Dergisi,* no. 2 (2022): 1-20.

Tüzüner, Özlem ve Kerem Öz. "Aşırı İfa Güçlüğüne İlişkin İçtihat İncelemesi." *Ankara Barosu Dergisi*, Sayı: 3 (Mayıs 2015): 423-463.

Umar, Bilge. *Hukuk Muhakemeleri Kanunu Şerhi*. 2. Baskı. Ankara: Yetkin Yayınları, 2014.

Unçomağ, Kenan. "Borcun İfasında Aşırı Güçlük ve Alman Yargıtayı." *İstanbul Üniversitesi Milletlerarası Hukuk Araştırmaları Dergisi (İÜMHAD),* Cilt: 1 (Haziran 2011): 108.

Ural Çınar, Nihal. *Türk Borçlar Kanununda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları.* İstanbul: Levha Yayıncılık, 2014.

Uyar, Talih. "Yargıtay Kararlarında Dürüstlük Kuralı ve Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağı." *Prof. Dr. Seyfullah Edis'e Armağan*, Cilt: 442, İzmir, 2000.

Ülgen, Celal. *Dövizle Borçlananlar İçin Uyarlama Davaları*. İstanbul: Akademik Düzey Yayınları, 2001.

Ülgen, Hüseyin, Mehmet Helvacı, Arslan Kaya ve N. Füsun Nomer Ertan. *Ticari İşletme Hukuku*. 7. Baskı. İstanbul: Vedat Kitapçılık, 2021.

Ünlütepe, Mustafa. *Medeni Hukuka Giriş ve Türk Medeni Kanunu'nun Başlangıç Hükümleri*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2021.

Waldman, Ellen A. "The Evaluative-Facilitative Debate in Mediation: Applying the Lens of Therapeutic Jurisprudence." *Marquette Law Review* 82 (1998): 155–170.

Ware, Stephan J. *Alternative Dispute Resolution.* St. Paul: West Group, 2001.

Weber, R. *Berner Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht,* Bd. VI, Obligationenrecht, Art. 68-96 OR. Bern, 1983. Art. 253a/253b, N. 4.

Yaşar, Sevgi Bozkurt. *Anonim Şirketlerde İşadamı Kararı İlkesinin (Business Judgment Rule) Uygulaması*. İstanbul: Beta, 2015.

Yavuz, Cevdet. *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler)*. 14. Baskı. İstanbul: Beta Yayıncılık, 2016. (Özel Hükümler)

Yavuz, Cevdet, Faruk Acar ve Burak Özen. *Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler),* İstanbul: Beta Yayınevi, 2024.

Yavuz, Nihat. *Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku*. 7. Baskı. Ankara: Adalet Yayınevi, 2019.

Yeniocak, Umut. *Kira Bedelinin Belirlenmesi – Kira Tespit ve Kira Uyarlama Davaları*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2023.

Yeşilırmak, Ali. "Alternatif Uyuşmazlık Çözüm Yolu Olarak Hakem-Bilirkişilik." Prof. Dr. Bilge Umar'a Armağan. *Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 11, Özel Sayı (2009): 693-738. (Hakem-Bilirkişilik)

Yeşilırmak, Ali. "Arabuluculuk Nedir?" *Temel Arabuluculuk Eğitim Kitabı.* İstanbul: Arcs Matbaacılık, 2021.

Yeşilırmak, Ali. *Türkiye'de Ticari Hayatın ve Yatırım Ortamının İyileştirilmesi İçin Uyuşmazlıkların Etkin Çözümünde Doğrudan Görüşme, Arabuluculuk, Hakem-Bilirkişilik ve Tahkim: Sorunlar ve Çözüm Önerileri*. İstanbul: XII Levha Yayıncılık, 2022. (Öneri).

Yıldırım, Abdülkerim. "Koronavirüs Krizinin Özel Hukuk Sözleşmelerine Etkisi." *Terazi Hukuk Dergisi,* Cilt: 15, Sayı: 165 (Mayıs 2020): 986–995.

Yılmaz, Süleyman. "Döviz Endeksli Tüketici Kredilerinde Uyarlama Sorunu ve Yargıtay'ın Bakışı." *AÜHFD,* Cilt: 59, Sayı: 1 (2010).

Yörük, Işılay. *Türk Hukukunda Sözleşmelerin Uyarlanması*. İstanbul: On İki Levha Yayıncılık, 2021.

Yücel, Özge. "Covid-19 Salgınının Borç İlişkilerine Hukuksal Etkileri." *Terazi Hukuk Dergisi,* Cilt: 15, Sayı: 166 (Haziran 2020): 1189–1202.

Yüksekdağ, Sinan. *Mücbir Sebep, Aşırı İfa Güçlüğü Hallerinin Kira Sözleşmeleri Üzerinde Etkileri*. Ankara: Seçkin Yayıncılık, 2023.

Zengilgül, Hazal. "Sözleşmenin Yorumu." *Yargıtay Dergisi,* Cilt: 19, Sayı: 4 (1993).

Zevkliler, Aydın ve K. Emre Gökyayla. *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri,* 21. Baskı. İstanbul: Vedat kitapçılık, 2021.

# ÖZGEÇMİŞ

Ad ve Soyad:
Zeynep Betül YILMAZ

Eğitim:

| | |
|---|---|
| 2015 – 2018 | Hukuk Lisans, İstanbul Şehir Üniversitesi, Türkiye |
| 2018 – 2021 | Hukuk Yüksek Lisans, İbn Haldun Üniversitesi, Türkiye |

İş Deneyimi:

| | |
|---|---|
| 2019 – 2020 | Avukatlık |
| 2020 - Devam | Hakim |