

ÖZEL HUKUK/PRIVATE LAW

Araştırma Makalesi / Research Article

Olası Pandemilerde Tacirler Bakımından Kira Sözleşmelerinin Uyarlanması*

Adaptation of Lease Agreements For Merchants in the Event of Possible Future Pandemics

Zeynep Betül YILMAZ**, Ali DEMİRBAŞ***


ÖZ

Bu makalenin amacı, öncelikle sözleşmenin uyarlanması kavramını ayrıntılı bir şekilde ele almak ve ardından olası pandemiler bağlamında kira sözleşmelerinin tacirler açısından nasıl uyarlanabileceğini Türk Borçlar Kanunu'nun 138. maddesi çerçevesinde analiz etmektir. Çalışmada, sözleşmenin uyarlanmasının teorik temelleri, hukuki dayanakları ve uygulanma koşulları incelenecek; özellikle kira sözleşmelerinin pandemi gibi olağanüstü durumlar karşısındaki hukuki durumu ele alınacaktır. Olası salgın hastalıkların kira sözleşmeleri üzerindeki etkisi değerlendirilirken, COVID-19 pandemisi sırasında ortaya çıkan hukuki uyumsuzluklar, mahkeme kararları ve Yargıtay içtihatları ışığında konunun nasıl şekillendiği analiz edilecektir. Ayrıca, pandemi sürecinde kira sözleşmelerinin uyarlanmasına ilişkin olarak tacir kiracıların hak ve yükümlülüklerini belirleyen hukuki çerçeve ortaya konulacaktır. Son olarak, tacir kiracılar bakımından kira sözleşmelerinin uyarlanmasında yargının yaklaşımı değerlendirilecek ve bu süreçte ihtiyati tedbir kararlarının taşıdığı önem vurgulanacaktır.

Anahtar Kelimeler: Kira sözleşmesi, uyarlama, COVID-19, pandemi, tacir.

* Makale gönderim tarihi: 29.05.2025. Makale kabul tarihi: 24.07.2025. Zeynep Betül Yılmaz, Ali Demirbaş, "Olası Pandemilerde Tacirler Bakımından Kira Sözleşmelerinin Uyarlanması", *İstanbul Medipol Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 12, Sayı 2, 2025, ss. 858-898, DOI: <https://doi.org/10.46547/imuhfd.2025.12.2.5>

** Doktora Öğrencisi, İbn Haldun Üniversitesi Hukuk Fakültesi,  0000-0002-6799-2919, zeynep.kaban@stu.ihu.edu.tr

*** Dr. Öğr. Üye., İbn Haldun Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı,  0000-0001-8143-8036, ali.demirbas@ihu.edu.tr,

Çatışma Beyanı: Yazar herhangi bir çatışma beyanı bildirmemiştir.

Conflict of Interest Statement: The author(s) have declared no conflict of interest.

Yazar Notu/Author Note: Bu makale, İbn Haldun Üniversitesi Lisansüstü Eğitim ve Öğretim Yönetmeliği uyarınca doktora tezi savunma sınavına girilebilmesi için doktora tezinden üretilmiştir.

ABSTRACT

The aim of this article is, first, to examine in detail the concept of contract adaptation, and then to analyze, within the framework of Article 138 of the Turkish Code of Obligations, how lease agreements can be adapted for merchants in the context of potential pandemics. The study will explore the theoretical foundations, legal bases, and conditions of application for contract adaptation, with particular emphasis on the legal status of lease agreements in the face of extraordinary circumstances such as pandemics. While assessing the impact of possible epidemic diseases on lease agreements, the article will analyze how the issue has evolved in light of legal disputes, court decisions, and precedents established by the Court of Cassation during the COVID-19 pandemic. Furthermore, the legal framework defining the rights and obligations of commercial tenants with regard to the adaptation of lease agreements during the pandemic period will be set out. Finally, the judiciary's approach to the adaptation of lease agreements for commercial tenants will be evaluated, and the significance of provisional measures (interim injunctions) in this context will be emphasized.

Keywords: Lease agreement, adaptation, COVID-19, pandemic, merchant.

Giriş

Pandemiler, yalnızca sağlık alanında değil ekonomik, sosyal ve hukuksal alanda da derin etkiler yaratan küresel krizlerdir. Zira salgın hastalıklar, beklenmedik ve olağanüstü nitelikte olup bireylerin ve işletmelerin günlük faaliyetlerini sekteye uğratabilmekte, toplumun genel işleyişini kökten değiştirebilmektedir. Pandemi sürecinde yaşanan ekonomik dalgalanmalar ve kamu otoriteleri tarafından alınan tedbirler, tarafların edimlerini yerine getirme kabiliyetlerini doğrudan etkilemekte, sözleşme dengelerinin yeniden gözden geçirilmesini zorunlu kılmaktadır. Bunun bir sonucu olarak da uyarılma talepleri gündeme gelmektedir.

Özellikle COVID-19 pandemisi, bu tür olağanüstü durumların kira sözleşmelerine etkisini açık şekilde ortaya koymuştur. Salgının kontrol altına alınabilmesi amacıyla uygulanan kısıtlamalar ticari faaliyetlerin durma noktasına gelmesine veya ciddi ölçüde yavaşlamasına sebep olmuş, işyerlerinin kapatılması veya sınırlı olarak faaliyet göstermesi nedeniyle gelir kaybı yaşayan kiracıların kira bedellerini nasıl ödeyebilecekleri sorunu ön plana çıkmıştır. Bu kapsamda pandeminin ekonomik etkileri karşısında sözleşmelerin aynen ifasının taraflardan beklenip beklenemeyeceği, hukuki uyarılma mekanizmalarının nasıl işletileceği ve bu süreçte yargısal mercilerin

nasıl bir yaklaşım benimseyeceği gibi meseleler, pandemi sürecinin kira hukukuna etkisini belirleyen temel tartışma konuları olmuştur.

İfade etmek gerekir ki sözleşme ilişkilerinde olağanüstü durumların etkilerini düzenleyen temel normlardan biri olarak Türk Borçlar Kanunu¹ (TBK) m. 138 hükmü, edimlerin ifasının aşırı derecede güçleştiği hâllerde sözleşmelerin hâkim müdahalesi ile uyarlanmasına veya sona erdirilmesine imkân tanımaktadır. COVID-19 pandemisi sürecinde ise yerel mahkeme kararları, Yargıtay içtihatları ile idari merciler tarafından alınan tedbirler, kira sözleşmelerinin olağanüstü durumlar karşısında nasıl ele alınması gerektiği konusunda yeni bir hukuki çerçevenin oluşmasına katkıda bulunmuştur. Örneğin, pandemi sürecinde alınan tedbirler kapsamında işyerlerinin kapatılması veya faaliyetlerinin durdurulması gibi önlemlerin kira sözleşmelerine etkisi mahkemeler nezdinde farklı açılardan değerlendirme yapılmasına neden olmuştur. Benzer şekilde, pandemi koşullarında kira sözleşmelerinin uyarlanması konusunda doktrinde ifade edilen çeşitli görüşler, hukuken bu tür olağanüstü durumlara karşı nasıl yaklaşılması gerektiği konusunda önemli tartışmalara yol açmıştır.

Bu çerçevede çalışma, pandemilerin kira sözleşmelerine muhtemel etkilerini, özellikle tacirler açısından uyarlama taleplerinin hukuki dayanaklarını ve uygulanabilirliklerini genel hüküm niteliğindeki TBK m. 138 çerçevesinde değerlendirmekte, diğer deyişle olası yeni pandemiler karşısında kira sözleşmelerinin akıbetini tacirler özelinde analiz etmektedir. Buna göre çalışmada öncelikle sözleşmelerin değişen koşullara uyarlanmasında kanunen aranan şartlar ele alınmaktadır. Ardından, pandemi sürecinin tacirler açısından kira sözleşmelerine etkisi gerek doktrin gerek uygulama açısından değerlendirilmekte; COVID-19 sürecinde kira sözleşmelerinin tacirler açısından nasıl şekillendiği ve gelecekte yaşanabilecek benzer olağanüstü durumlar karşısında nasıl bir hukuki çerçevenin oluşturulması gerektiği, bu süreçte ortaya konulan yargısal yaklaşımlar da dikkate alınarak tartışılmaktadır.

I. Türk Borçlar Kanunu m. 138 Kapsamı ve Uyarlama Şartları

A. Genel Olarak

Hukukumuzda TBK'nın m. 138 hükmüyle, beklenmedik ve olağanüstü durumlar nedeniyle sözleşmenin tek tarafı olarak değiştirilmesine veya sözleşmeden dönülmesine imkân tanınmıştır. Bu hüküm sayesinde, daha önce doktrin

1 11.1.2011 tarih ve 6098 sayılı "Türk Borçlar Kanunu" (RG, T. 4.2.2011, S. 27836).

ve yargı içtihatları² çerçevesinde dürüstlük kuralına [Türk Medeni Kanunu³ (TMK) m. 2] dayalı olarak geliştirilen sözleşmenin uyarlanması kurumu yasal çerçeveye kavuşmuş ve genel bir hüküm olarak hukuk sistemimizde yerini almıştır⁴.

İki paragraftan oluşan ve “Aşırı ifa güçlüğü” kenar başlığını taşıyan söz konusu TBK m. 138 hükmüne göre; “Sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülme 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.”⁵ Görüldüğü üzere TBK m. 138 hükmünün uygulanabilmesi için belirli şartların birlikte sağlanması gerekmektedir⁶.

- 2 Bkz. YHGK.T. 27/10/2022, E. 2022/3-609, K. 2022/1391: “Türk hukukunda, 818 sayılı Borçlar Kanunu’nda (BK) uyarlama davaları ile ilgili bir düzenleme bulunmadığından, mehz kanundaki uygulamalar doğrultusunda, 4721 sayılı Türk Medeni Kanun’un 2. maddesinden de esinlenilerek, hem *clausula rebus sic stantibus* ilkesi, hem de işlem temelini çökmesi kuramı uygulanmak suretiyle, uyarlama davalarının görülebilir olduğu benimsenmiş ise de işlem temelini 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 ve 60.*” uyap.gov.tr (02.02.2025).
- 3 22.11.2001 Tarihli 4721 Sayılı “Türk Medeni Kanunu” (RG, T. 8.12.2001, S. 24607).
- 4 Kemal Oğuzman, Turgut Öz, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Cilt 1, 22. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2024, s. 209, 212 ve 599; Ayşe Arat, *Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2006, s. 93, (Uyarlama).
- 5 RG, T. 4.2.2011, S. 27836.
- 6 Bkz. YHGK, T. 15/02/2023, E. 2021/972, K. 2023/67: “...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 öngörülme 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.” (Yargıtay Karar Arama). Ayrıca bkz. Yargıtay 3. HD, T. 09/10/2019, E. 2018/5741, K. 2019/7695: “Ancak, sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması ya da dönme hakkının kullanılması, şu dört koşulun birlikte gerçekleşmesine bağlıdır. a. Sözleşmenin

Bu çerçevede sözleşmenin uyarlanabilmesi için sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkan bir durum değişikliğinin olması, öngörülemesizliğin bulunması, bu durumun borçludan kaynaklanmaması, ifanın borçlu için aşırı derecede güçleşmiş olması, borçlunun henüz ifada bulunmamış veya haklarını saklı tutarak ifada bulunmuş olması, uyarılama talebine ilişkin kanunda veya sözleşmede herhangi bir hüküm bulunmaması gerekmektedir. Bu nedenle, TBK m. 138 kapsamında yapılacak her bir değerlendirme somut olayın özellikleri çerçevesinde titizlikle ele alınmalıdır. Özellikle pandemi gibi küresel krizlerin sözleşmelere etkisi dikkate alındığında anılan hükmün uygulanabilirliği günümüzde daha da önem kazanmıştır.

B. Sözleşmenin Kurulmasından Sonra Ortaya Çıkan Durum Değişikliği

Türk Borçlar Kanunu m. 138 kapsamında sözleşmenin uyarlanması, sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkan ve tarafların önceden öngöremediği bir takım olağanüstü durumlar neticesinde gündeme gelmektedir. Sözleşmenin kurulması anında mevcut olan veya taraflarca bilinen durumlar ise esasen irade sakatlığı hükümleri (TBK m. 30 vd.) kapsamında değerlendirilmektedir⁷. Bu çerçevede uyarılama talebi, dışsal faktörlerden kaynaklanan ve edimler arasındaki dengeyi ciddi şekilde bozan durumlara dayanmalıdır. Nitekim Yargıtay kararlarında olağanüstü durum “sözleşmenin yapıldığı sırada önceden dikkate alınması ve önüne geçilmesi imkansız olan ve dış etkilerden kaynaklanan sel, yangın, deprem, salgın hastalıklar gibi olaylar” olarak tarif edilmiştir⁸. Ayrıca 2024 tarihli Yargıtay kararında belirtildiği üzere, “sözleşmenin edimleri arasındaki dengeyi bozan olağanüstü hallere harp, ülkeyi sarsan ekonomik krizler, enflasyon grafiğindeki aşırı yükselmeler,

yapıldığı sırada, taraflarca öngörülmeyen ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum ortaya çıkmış olmalıdır. b. Bu durum borçludan kaynaklanmamış olmalıdır. c. Bu durum, sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguları, kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirmiş olmalıdır. d. Borçlu, borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olmalıdır.” legalbank.com (10.02.2025).

- 7 Başak Baysal, *Sözleşmenin Uyarlanması*, On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2017, s. 209 ve 210, (Uyarılama); Oğuzman, Öz, s. 212 ve 213; Mustafa Alper Gümüş, *Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356)*, 2. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012, s. 87 ve 88, (Kira); Mustafa Görmez, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Uyarlanması*, On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2019, s. 150; Özenç Resuloğlu, *Aşırı İfa Güçlüğü ve Sözleşmelerin Değişen Koşullara Uyarlanması, Borçlar Hukuku Monografileri*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2021, s. 67.
- 8 YHGK, T. 27/06/2018, E. 2017/11-90, K. 2018/1259; Yargıtay 3. HD, T. 24/10/2022 E. 2022/6903, K. 2022/8128; Yargıtay 3. HD, T. 08/05/2024, E. 2023/3741, K. 2024/1584, uyar.gov.tr (20.03.2025).

şok devalüasyon, para değerinin önemli ölçüde düşmesi gibi, sözleşmeye bağlılığın beklenemeyeceği durumlar örnek olarak gösterilebilir.⁹ Dolayısıyla, ekonomik kriz, devalüasyon, enflasyon gibi beklenmedik ekonomik olaylar da uyarılma talebine konu olabilmektedir¹⁰.

Bu çerçevede durum değişikliğinin olağanüstü nitelikte olması şartının kapsamı tartışmaya açıktır. Şöyle ki, doktrinde bir görüşe göre yalnızca toplumu geniş ölçüde etkileyen olaylar bakımından uyarılma talep edilebilir¹¹. Nitekim az önce ifade edildiği üzere Yargıtay “*harp, ülkeyi sarsan ekonomik krizler, enflasyon grafiğindeki aşırı yükselmeler, şok devalüasyon, para değerinin önemli ölçüde düşmesi gibi*” olağanüstü ve esaslı durum değişikliklerini uyarılmanın ön koşulu olarak görmekte ve bu şekilde edim dengesini aşırı şekilde bozan hâllerde sözleşmeye sadakatin beklenemeyeceğini belirtmektedir¹². Bununla birlikte doktrinde savunulan bir başka görüşe göre, bireysel olarak tarafları ağır şekilde etkileyen durumların da uyarılma talebine dayanak oluşturması mümkün olmalıdır¹³.

Kanaatimizce, olağanüstü durum değişikliklerini yalnızca toplumu geniş çapta etkileyen olaylarla sınırlı tutmak, TBK m. 138’in amacına ve hakkaniyet ilkesine uygun düşmemektedir. Zira söz konusu madde, borç ilişkisinde edimler arasındaki dengeyi olağanüstü biçimde bozan ve sözleşmeye bağlılık ilkesini katı bir biçimde uygulamanın dürüstlük kuralıyla bağdaşmadığı durumları düzenlemektedir. Bu bağlamda, sözleşmenin tarafı açısından ifa güçlüğünü doğuran bireysel ve öngörülemeyen olayların da, her somut olayın koşulları içinde değerlendirilerek “olağanüstü” olarak kabul edilmesi mümkündür.

9 Yargıtay 3. HD, T. 22/04/2024, E. 2023/4970, K. 2024/1277, uyap.gov.tr (20.03.2025).

10 Oğuzman, Öz, s. 213; Arat, *Uyarılma*, s. 99; Baysal, *Uyarılma*, s. 228 ve 229; Nihal Ural-Çınar, *Türk Borçlar Kanununda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları*, On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2014, s. 12.

11 Baysal, *Uyarılma*, s. 228; Ural-Çınar, s. 122; Ayşe Arat, “Alışveriş Merkezlerinde Yer Alan İşyeri Kiralarına Korona Virüs (Kovid-19) Salgınının Etkisi ve Çözüm Önerileri”, *İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, Cilt 19, Sayı 38, 2020, s. 106; Bu konudaki tartışmalar için bkz. Necip Kocayusufpaşaoğlu, “İşlem Temelinin Çökmüş Sayılabilmesi İçin Sosyal Felaket Olarak Nitelenebilecek Olağanüstü Bir Olayın Gerçekleşmesi Şart mıdır?”, *Prof. Dr. Kemal Oğuzman’a Armağan*, Beta Yayınları, İstanbul, 2000, ss. 503-514; Jacques Bischoff, *Vertragsrisiko und Clausula Rebus Sic Stantibus*, Schulthess Verlag, Zürich, 1983, s. 184 vd.; Kemal Tahir Gürsoy, *Hususi Hukukta Clausula Rebus Sic Stantibus- Emprezivyon Nazariyesi*, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi, Ankara, 1950, s. 107 vd; İbrahim Kaplan, *Hakimin Sözleşmeye Müdahalesi*, 3. Bası, Yetkin Yayıncılık, Ankara, 2013, s. 147.

12 Yargıtay 13. HD T. 21/03/2012, E. 2012/2412, K. 2012/7297, legalbank.com (03.04.2025).

13 Kocayusufpaşaoğlu, s. 513 ve 514; Rona Serozan, *İfa-İfa Engelleri- Haksız Zenginleşme (Kocayusufpaşaoğlu/Hatemi/Serozan/Arpacı: Borçlar Hukuku Genel Bölüm*, Cilt 3, 7. Bası, Filiz, İstanbul, 2016, s. 20 N. 8; Selahattin Sulhi Tekinay, Sermet Akman, Haluk Burcuoğlu, Atilla Altop, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 7. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1993, s. 368.

Uygulamada zaman zaman bireysel etkiyi göz önünde bulunduran ve somut olayın özelliklerine göre değerlendirme yapan kararlarla karşılaşmaktadır. İstanbul Bölge Adli Mahkemesi (BAM) 49. Hukuk Dairesinin (HD) 2025 tarihli kararında şu ifadeler yer verilmiştir; *“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.”*¹⁴

İstanbul Bam kararında da görüleceği üzere pandeminin kira sözleşmesi tarafı olan kiracının ekonomik faaliyetlerini ciddi biçimde sekteye uğratıp uğratmadığı, dolayısıyla somut olayda sadece genel etkiler değil, taraf özelinde de ifa imkânsızlığına yakın güçlükler oluşup oluşmadığı değerlendirmesi yapılması gerektiği açıkça ifade edilmiştir. Yargının yaklaşımı sadece kiracılara yönelik olmadığı, kiraya veren açısından da TBK m. 138 anlamında uyarlama taleplerini kiraya veren açısından da somut olay özelinde değerlendirdiğine ilişkin Konya BAM 4 HD’nin 2025 tarihli bir kararında açıkça ifade etmiştir. Anılan kararda şu ifadeler yer vermiştir; *“Yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde tüm dosya kapsamına göre sözleşme yapıldığı 15/07/2019 tarihinde taraflarca öngörülme ve öngörülmesi beklenmeyen olağanüstü bir durumun (Covit 19 salgını) sonradan ortaya çıkmış olması hususu mevcut ise de; mevcut olan ve sözleşmenin yapılmasından sonra ortaya çıkan bu olağanüstü durumun davacı kiraya veren açısından TBK 138.maddesi anlamında aşırı ifa güçlüğü meydana getirmediği, kiraya verenin taşınmaz kiracının kullanımına sunması borcunu ifasının beklenmesinin dürüstlük kurallarına aykırılık teşkil etmeyeceği anlaşılmıştır. Sonradan ortaya çıkan bu durum esasen belki kiracı yönünden kira parasının düşürülmesi yönünde uyarlama sebebi oluşturabilecektir. Tüm bu nedenlerle olağanüstü durumun; sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olan olguları, kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu (kiralayan) aleyhine ağırlaştırmak suretiyle değiştirmesi durumu somut olayda söz konusu olmadığından ilk derece mahkemesince yasal şartları*

14 İstanbul BAM 49. Hukuk Dairesi, T. 24/04/2025, E. 2023/169, K. 2025/864, uyp.gov.tr (20.07.2025).

oluşmayan uyarılama talebinin reddine karar verilmesi usul ve yasaya uygundur.”¹⁵

Görüleceği üzere pandeminin olağanüstü bir durum kabul edildiği hâlde kiraya verenin durumunu ağırlaştırmadığı gerekçesi ile uyarılama kararı verilmemiştir. Başka bir ifade ile yargının bu yaklaşımı uyarılama talebi isteyen kiracı veya kiraya verenin durumunu somut olay nezdinde değerlendirmiştir. Kanaatimizce İstanbul ve Konya BAM’ın bu yaklaşımı hakkaniyete uygun olmuştur. Dolayısıyla, kanaatimizce her olayın toplumu genel olarak etkilemesi zorunlu olmaksızın, sözleşmenin tarafı açısından önemli bir durum değişikliğinin varlığı hâlinde de TBK m. 138 kapsamında uyarılama istenebileceği kabul edilmelidir. Bu yaklaşım, kanaatimizce normun temelini oluşturan “dürüstlük kuralı” (TBK m. 2) ile sözleşme özgürlüğü ve edim dengesinin korunması ilkelerinin bir uzlaşımıdır.

C. Öngörülemezlik

Sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması kanun koyucu, meydana gelen olağanüstü değişikliğin sözleşme tarafları açısından öngörülemez olmasını aramaktadır. Dolayısıyla, öngörülemezlik kavramının kapsamının belirlenmesi gerekmektedir. Esasen sözleşmenin kurulması esnasında sonradan ortaya çıkabilecek olağanüstü durumlara dair her türlü olasılık sınırsız şekilde öngörülemez¹⁶. Aksi hâlde tarafların tüm ihtimalleri en başta göz önünde bulundurmaya zorunda kalacağı bir hukuk düzeniyle karşı karşıya kalırız ki, böyle bir düzen sözleşme serbestisini fiilen ortadan kaldırmakla kalmaz ekonomik hayatın işleyişini de sekteye uğratar¹⁷.

Öngörülemezlik kriteri değerlendirilirken yalnızca söz konusu olayın önceden tahmin edilebilir olup olmadığına değil, aynı zamanda doğuracağı hukuki ve ekonomik sonuçların taraflarca makul ölçüde öngörülebilir olup olmadığına da bakılmalıdır¹⁸. Buradan hareketle öngörülemezlik unsurunu, sözleşme kurulurken tarafların dikkate almak zorunda olmadıkları, hayatın olağan akışı içinde öngörülmesi beklenmeyen durumlar olarak tanımlamak mümkündür¹⁹.

Buna karşılık, sözleşmenin kurulması sırasında sözleşmenin devamında karşılaşılabilecekleri sorunları tarafların bildiği bir senaryoda artık

15 Konya BAM 4. HD, T. 24/01/2025, E. 2024/134, K. 2025/178, uyap.gov.tr (20.07.2025).

16 Arat, *Uyarılama*, s. 106.

17 Arat, *Uyarılama*, s. 105; Tahir, s. 109.

18 Arat, *Uyarılama*, s. 105.

19 Arat, *Uyarılama*, s. 106; Yeşim Güleklî, “Aşırı İfa Güçlüğü ve Alacaklının Tasavvurunun Boş Çıkması Halinde İşlem Temelinin Çökmesi Öğretisi”, *İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi*, Cilt 15, Sayı 18, 1989-1990, s. 48; Kaplan, s. 153; Karl Larenz, *Lehrbuch des Schuldrechts. Allgemeiner Teil Band I*, 14. Bası, C. H. Beck, München, 1987, s. 325.

öngörülemezlik unsurundan söz edilmeyecektir; dolayısıyla böyle bir durumda sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması da gündeme gelmeyecektir²⁰. Zira tarafların daha başlangıçta öngördükleri riskleri peşinen kabul ederek sözleşme ilişkisini kurdukları varsayılmalıdır²¹.

Bununla birlikte öngörülemeyen bir durumun, öngörülebilir bir durumdan esaslı şekilde sapma şeklinde ortaya çıkması hâlinde öngörülemezliğin hukuki sonuç doğurması söz konusu olabilir²². Sözgelimi sözleşmenin kurulduğu esnada öngörülebilir bir durum olan bir ekonomik krizin, sonuçları itibariyle ağır olacağından baştan öngörülememesi durumunda dahi sözleşmenin uyarlanmasından bahsedilebilecektir.

Bu çerçevede öngörülemezlik kavramının kapsamı nesnel şekilde değil, öznel şekilde belirlemeye konu edilmelidir; bu da söz konusu belirlemeyi esasen zorlaştırmaktadır. Buna göre, somut olayın özellikleri ve ilgili tarafları dikkate alınarak öngörülemezlik şartının belirlenmesi gerekir. Diğer bir deyişle, hayatın olağan akışı ve tarafların menfaatleri esas alınmak suretiyle öngörülemezlik şartının gerçekleşip gerçekleşmediği tespit edilmelidir²³.

20 Baysal, *Uyarlama*, s. 237; Arat, *Uyarlama*, s. 105; Bischoff, s. 205 vd; Kocayusufpaşaoğlu, s. 512; Ural-Çınar, s. 122.

21 Bu yönde, bkz. Adana BAM 5. HD, T. 19/02/2025, E. 2022/3153, K. 2025/268: “*Dosyadaki tüm delil ve belgelerin değerlendirilmesi sonucunda; davacı tarafından Covid-19 salgını kapsamında alınan tedbirler dolayısıyla gelir kaybına uğradığından dolayı kira bedelinin uyarlanmasını talep etmiş ise de TBK m. 138 kapsamında uyarlama kararı verilebilmesi için taraflarca öngörülemez bir durumun ortaya çıkması gerekmektedir. Taşınmaza ilişkin kira sözleşmesinin salgın döneminin içerisinde önlemlerin yoğun olarak alındığı 08.04.2020 tarihinde akdedildiği, her ne kadar ihale 19.02.2020 tarihinde yapılmış ise de kira sözleşmesinin akdedildiği tarihin dikkate alınması gerektiği, davacı kiracının bu şartlar altında belirlenen kira bedelini kabul ederek kiracı olduğu, kira sözleşmesinin salgın döneminin içerisinde önlemlerin yoğun olduğu dönemde yapıldığı ve tüm dosya kapsamı itibariyle mevcut olguların, kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirmiş olma şartının gerçekleşmediğinden mahkemece uyarlama talebinde bulunamayacağı anlaşıldığından davanın reddine karar verilmiş olmasında usul ve yasaya aykırı bir durum bulunmamaktadır.*” Benzer nitelikte bir karar için bkz. Adana BAM 15. HD, T. 07/01/2025, E. 2023/1185, K. 2025/3 K. (uyap.gov.tr); Ayrıca bkz. YHGK T. 28/11/2019, E. 2017/13-515, K. 2019/1233: “*Sözleşmenin imzalanmasından sonra değişen koşulların ödeme güçlüğünü 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.gov.tr (06.02.2025).

22 Gülekli, s. 48; YHGK E. 2023/2-582, K. 2025/24 sayılı ilamında “*öngörülemezliğin hukuki sonuç doğurabilmesi için öngörülemeyen durumun, öngörülebilir durumdan esaslı surette sapmış olması gerekir.*” ifadelerine yer verilmiştir. Nitekim benzer hususlar Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun T. 27/10/2022, E. 2022/3-609, K. 2022/1391; T. 15/02/2023, E. 2021/11-972, K. 2023/67 sayılı kararlarında da benimsenmiştir. uyap.gov.tr (20.07.2025).

23 Baysal, *Uyarlama*, 246; Seçkin Topuz, *Türk-İsviçre ve Alman Borçlar Hukukunda Denge Bozulması ve İfa Güçlüğü Durumlarında Sözleşmeye Müdahale*, Yetkin, Ankara, 2009, s. 32;

Bu noktada Baysal, öngörülemezlik tespiti yapılırken, makul bir kişinin öngörülemez durumu öngörüp öngörmemesine göre bir değerlendirme yapılması gerektiğini haklı olarak belirtmektedir²⁴. Kanaatimizce de kişinin ekonomik veya sosyal durumunun iyi olması sözleşmeden doğacak bütün riskleri üzerine alması anlamına gelmemeli ve öngörülemezlik tespiti makul bir kişinin bunu öngörüp öngörmemesine göre ve her somut olay kendi içerisinde değerlendirilmek suretiyle yapılmalıdır²⁵.

Ancak bu durum aşağıda ele alınacağı üzere tacirler açısından farklılık gösterebilmektedir. Zira Türk Ticaret Kanunu²⁶ (TTK) m. 18/2 hükmü uyarınca tacirlerin basiretli davranma yükümlülüğü karşısında öngörülemezlik şartının daha sıkı uygulandığı uygulamada görülmektedir²⁷. Nitekim Yargıtay Hukuk Genel Kurulu bu durumu “*Gerekli tedbirleri almadan sözleşme yapan ve borç altına giren tacirin; basiretli davranıp gereken tedbirleri alması halinde önleyebileceği bir ödeme güçlüğüne gerekçe göstererek, sözleşmenin uyarlanmasını istemesi, hukuk düzeninin kabul edebileceği bir durum değildir*”²⁸ şeklinde açıkça ifade etmiştir.

Öngörülemezlik şartında değerlendirilmesi gereken bir diğer durum, sözleşmenin kurulduğu andaki koşullarla ilişkilidir. Sözleşme yapılırken ülkenin ekonomik durumu istikrarlı ve iyi ise sonradan bozulan ekonomik şartlar gerekçe gösterilerek uyarlama davası açılabilir. Ancak ekonominin bozuk ve istikrarsız olduğu dönemlerde yapılan sözleşmeler bakımından öngörülemezlikten pek söz edilemeyeceği için uyarlama talebi yerinde olmayacaktır. Nitekim Yargıtay Hukuk Genel Kurulu da bu duruma ilişkin olarak ülkenin ekonomik durumunun sözleşmenin kurulduğu andaki önemine

Piet Abas, “*Rebus sic stantibus*”: Eine Untersuchung zur Anwendung der “*clausula rebus sic stantibus*” in der Rechtsprechung einiger europäischer Länder, Carl Heymann Verlag, Köln, 1993, s. 288 vd.

24 Baysal, *Uyarlama*, s. 259.

25 Eski kanun döneminde Tandoğan, TBK m. 480/2’ye göre tarafların sosyal ve ekonomik durumlarının göz önünde bulundurulması gerektiğini savunmuştur. Bkz. 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 Baskı, Cilt II, Vedat, İstanbul, 2010, s. 245; Vanoli’ye göre “*yüklenicinin büyük eve piyasa egemen bir firmada çalışıyor olması, onun ortalama bir yükleniciye nazaran çalıştığı piyasadaki riskleri daha iyi değerlendirmesine, bunun sonucu olarak da önceden öngörebilmesine neden olabilir, yoksa bu risk sırf ekonomik güç nedeniyle üstlenmesine değil.*” Aktaran: Tandoğan, s. 245; Baysal, *Uyarlama*, s. 259; Görmez, s. 135.

26 13.01.2011 tarih ve 6102 sayılı “Türk Ticaret Kanunu” (RG, T. 14.02.2011, S. 27846).

27 Resuloğlu, s. 88; Gürsoy, Clausula, s. 112; Elif Pak, *Türk Borçlar Kanununda Aşırı İfa Güçlüğü (TBK MD. 138)*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2020, s. 88; Görmez, s. 157.

28 YHGK T. 15/10/2003, E. 2003/13-599, K. 2003/599, legalbank.com (04.01.2025).

vurgu yapmış ve devalüsyonların ülkemiz açısından önceden tahmin edilebilir nitelikte olduğunu ifade etmiştir²⁹.

Netice itibarıyla öngörülmezlik, sözleşme yapılırken tarafların öngöremediği olağan dışı bir durumun ortaya çıkmasını ifade etmektedir. Bu bakımdan tarafların bilerek üstlendikleri risklerin öngörülmezlik kapsamında değerlendirilmemesi gerekir. Ayrıca tacirler için geçerli olan basiretli davranma yükümlülüğü onlar için bu şartın daha sıkı uygulanması sonucunu doğurmaktadır. Bunun dışında ekonomik koşulların sözleşmenin kurulması esnasındaki durumu uyarlama talebinin değerlendirilmesinde belirleyici bir unsur olarak karşımıza çıkmaktadır.

D. Durum Değişikliğinin Uyarlama Talep Eden Tarafın Kaynaklanmaması

Türk Borçlar Kanunu m. 138'de yer alan "... borçludan kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkar..." ifadesi, aşırı ifa güçlüğü nedeniyle uyarlama talebinde bulunulabilmesi için durum değişikliğinin borçlunun kendi eylemlerinden kaynaklanmamasını şart koşmaktadır. Başka bir ifadeyle, borcun ifasını zorlaştıran durum, uyarlama talebinde bulunan borçlunun kusuru veya katkısı olmaksızın ortaya çıkmış olmalıdır³⁰. Dolayısıyla aşırı ifa güçlüğü oluşturan durum değişikliğine borçlu sebep olmuşsa veya buna sebep olmamakla birlikte sözleşmenin ifasının aşırı derecede güçleşmesine sebep olmuşsa uyarlama istenemeyecektir. Buna göre, yapmayı üstlendiği bir binanın yapım işine henüz başlamadan evvel inşaat sahasının çökmesine sebep olan borçlunun durumu ilk hâle örnek oluşturmaktadır. Benzer şekilde, temerrüde düşmekte kusurlu olmadığını ispat edemeyen borçlu, temerrüt hâlindeyken beklenmedik şekilde ekonomik krizle karşılaşmasını gerekçe göstererek uyarlama talep edemeyecektir³¹. Dolayısıyla uyarlama isteminde bulunabilmek için borçlunun temerrüde düşmemesi gerekir. Ancak borçlunun temerrüde düşmesinde

29 YHGK T. 12/11/2014, E. 2014/13-16144, K. 2014/900, legalbank.com (20.12.2024): "... 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 uyarlamamanın koşullarından olan öngörülmezlik unsuru oluşmamıştır."

30 Baysal, *Uyarlama*, s. 260 ve 261; Arat, *Uyarlama*, s. 135; Bischoff, s. 216; Gürsoy, s. 153; Kaplan, s. 152; Oğuzman, Öz, s. 213; Görmez, s. 161; Yörük, s. 107; Resuloğlu, s. 90 ve 91; Erman, s. 85; Eren, *Genel Hükümler*, s. 548; Gümüş, *Kira*, s. 85.

31 Oğuzman, Öz, s. 213.

herhangi bir kusurunun bulunmadığı hâllerde, sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin talebinin sırf temerrüt statüsü sebebiyle reddedilmesi, Türk Borçlar Kanunu m. 138'in amacına ve sözleşmeler hukukunun temel ilkelerine aykırılık teşkil eder³². Zira TBK m. 138, sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkan ve borçludan kaynaklanmayan olağanüstü koşullar nedeniyle borçludan edimini aynen ifasının beklenemeyeceği hâllerde, sözleşmenin hâl ve şartlara uygun biçimde uyarlanmasına imkân tanımaktadır. Dolayısıyla kanaatimizce de uyarlama talebinde bulunacak borçlunun kusurlu olmaksızın temerrüde düşmüş olması, bu korumadan tamamen yoksun bırakılmasını haklı kılmaz.

Eğer borçlu sözleşmenin yapılmasından sonra durumu zorlaştıran olayın ortaya çıkmasında doğrudan veya dolaylı bir etkiye sahipse bu durumda uyarlama talebinde bulunamaz³³. Dolayısıyla uyarlama yapılabilmesi için borçlunun ifa güçlüğü yaratan değişiklikte sorumluluğunun bulunmaması, durum değişikliğinin kendi kontrolü dışında gelişmiş olması gerekir. Doktrinde bu durumu “kusur” kavramı ile açıklayan yazarlar vardır³⁴.

Bu şartın temelindeki durumu Bischoff³⁵ “*kusurlu ve sorumluluğu gerektirmeyen sonraki imkânsızlık*” arasındaki ilişki ile paralellik kurarak açıklamaktadır. Buna göre, imkânsızlığa kendi kusuru ile sebep olan kişinin borcu sona ermediği³⁶ dikkate alındığında, aşırı ifa güçlüğüne kendi kusuru ile yol açan kişi açısından da bu sonuç geçerli olmalıdır³⁷. Bu görüşten³⁸ hareketle, madde metninde geçen davranışın “kusur” olarak nitelendirilmesi gerektiği doktrinde savunulmaktadır. Ayrıca bu görüş “hiç kimse kendi kusuruna dayanarak hak iddia edemez” ilkesi ile de uyumlu bulunmaktadır³⁹. Yargıtay'ın

32 Eren, *Genel Hükümler*, s. 548; Başak Baysal, “Aşırı İfa Güçlüğü,” *Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu Makaleler - Tebliğler*, Ed. M. Murat İnceoğlu, İstanbul, 2012, ss. 113-143 ve 133; Görmez, s. 167 ve 168; Gülmelihat Doğan, “Aşırı İfa Güçlüğü Nedeniyle Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi (TBB D)*, Sayı 111, 2014, s. 23; Güleklî, “İşlem Temelinin Çökmesi Öğretisi”, s. 51; Kaplan, s. 143 ve 144; Yargıtay 11. HD, T. 07/07/1995, E. 1995/3192, K. 1995/5844, legalbank.com (05.11.2024).

33 Oğuzman, Öz, s. 213; Arat, s. 135; Eren, *Genel Hükümler*, s. 548; Görmez, s. 161 ve 162; Baysal, *Uyarlama*, s. 288; Sinan Yüksekdağ, *Mücbir Sebep, Aşırı İfa Güçlüğü Hallerinin Kıra Sözleşmeleri Üzerinde Etkileri*, Seçkin, Ankara, 2023, s. 81; Mustafa Alper Gümüş, *Borçlar Hukuku Genel Hükümleri*, Yetkin Yayıncılık, Ankara, 2021, s. 897, (Genel Hükümler).

34 Eren, *Genel Hükümler*, s. 548; Görmez, s. 162; Erman, *İstisna Sözleşmesinde Beklenilmeyen Haller (BK. 365/2)*, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1979, s. 85; Yörük, s. 107; Resuloğlu, s. 91.

35 Bischoff, s. 216 ve 217; Elif Pak, *Türk Borçlar Kanununda Aşırı İfa Güçlüğü (TBK MD. 138)*, Ankara, 2020, s. 91.

36 Karşı görüş için bkz. Oğuzman, Öz, s. 213.

37 Bischoff, s. 217.

38 Işlay Yörük, *Türk Hukukunda Sözleşmelerin Uyarlanması*, On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2021, s. 107; Gürsoy, s. 153.

39 Arat, *Uyarlama*, s. 135.

da bu yaklaşımı benimseyerek “kusur” ifadesini kullandığı görülmektedir⁴⁰. Ne var ki kanun koyucu “*borçludan kaynaklanan bir sebeple*” ifadesini kullanarak kusur kavramına doğrudan atıfta bulunmamıştır. Dolayısıyla burada teknik anlamda bir kusur gerekliliği olmadığına işaret etmek gerekir⁴¹. Kanaatimizce, kanun koyucunun ‘borçludan kaynaklanan bir sebep’ ifadesini tercih etmiş olması temerrüde düşme hâlinin her durumda uyarılma talebine engel teşkil etmemesi gerektiğini; özellikle kusurun bulunmadığı durumlarda, borçlunun bu haktan tamamen yoksun bırakılmaması gerektiğini ortaya koymaktadır.

Bu çerçevede, sözleşmenin kurulduğu andaki koşulların öngörülemeyecek şekilde değişmesi durumunda, uyarılma isteyen tarafın bu değişiklikten sorumlu tutulup tutulmaması yönünde bir değerlendirme yapılması gerekmektedir⁴². Diğer bir ifadeyle, olağanüstü değişimlerin uyarılma talep eden kişiye isnat edilememesi gerekir⁴³.

E. Uyarılma Talep Eden Tarafından İfanın Gerçekleştirilmesinin Beklenilmez Olması

İfanın beklenilmezliği kavramı, Alman hukukunda gelişmiş olup işlem temelinin çökmesi kurumu ile açıklanmaktadır⁴⁴. İşlem temelinin çökmüş sayılabilmesi için dürüstlük kuralı gereği, sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkan durum değişikliğinin sözleşmenin bir tarafı açısından beklenilmez hâle gelmesi gerekmektedir⁴⁵. Nitekim bu şart TBK m. 138’de, “*sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguların kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değişmesi*” şeklinde ifade edilmiştir.

Kural olarak, sözleşme özgürlüğü çerçevesinde taraflar, akdettikleri sözleşmelere ve bu sözleşmelerin getirdiği risklere katlanmakla yükümlüdür⁴⁶. Ancak mantık kuralları dikkate alındığında, durum değişikliğinin taraflara yüklenemeyecek ölçüde riskli olması hâlinde uyarılma talebinin haklı olduğundan söz

40 Yargıtay 11. HD, T. 27/04/2006, E. 2005/2289, K. 2006/4730 ilamında “*uyarılma isteyen taraf fevkalade hal ve şartların ortaya çıkmasına kendi kusuru ile sebebiyet vermemeli*” ifadelerine yer verilmiştir karar için bkz. legalbank.com (05.11.2024).

41 Görmez, s. 163.

42 Topuz, s. 271.

43 Baysal, *Uyarılma*, s. 260 ve 261; Görmez, s. 162 ve 163.

44 Wolfgang Fikentscher, *Die Geschäftsgrundlage als Frage des Vertragrisikos*, C. H. Beck, München, 1971, s. 17, 18 ve 19 (Aktaran: Baysal, *Uyarılma*, s. 269).

45 Baysal, *Uyarılma*, s. 269; Yüksekdağ, s. 82; Pak, s. 93; Görmez, s. 164; Resuloğlu, s. 93 ve 94; Yörük, s. 111.

46 Bu durum ahde vefa ilkesinin bir sonucudur. Ahde vefa ilkesine ilişkin ayrıntılı bilgi için bkz. Arat, *Uyarılma*, s. 51 ve 52; Baysal, *Uyarılma*, s. 56 vd.; Yüksekdağ, s. 82.

edilebilecektir⁴⁷. Nitekim Yargıtay da sözleşmenin uyarlanmasında, ifanın çekilmez bir hâl alması gerektiğini aramaktadır⁴⁸.

Doktrinde üzerinde durulan önemli hususlardan biri, TBK'nın m. 138'in kenar başlığında yer alan "aşırı ifa güçlüğü" ibaresinin, maddenin kapsamını daraltabilecek nitelikte olmasıdır⁴⁹. Zira bu ifade, sözleşmenin uyarlanabilmesi için borçlunun edimini ekonomik olarak fiilen ifa edemez hâle gelmesi gerektiği yönünde bir izlenim yaratmaktadır. Oysa doktrinde, borçlu edimini yerine getirebilecek durumda olsa dahi, değişen koşullar altında sözleşmenin borçlu aleyhine ağır biçimde dengesizleşmesi hâlinde, dürüstlük kuralı gereği uyarlama talebinde bulunabilmesinin mümkün olduğu görüşü benimsenmektedir⁵⁰.

Bu görüşe göre, borçlunun ekonomik gücünün bulunması tek başına m. 138'in uygulanmasına engel teşkil etmemelidir. Aksi bir yorum, mali durumu güçlü olan tarafın, açık bir dengesizlik karşısında koruma mekanizmasından yararlanamamasına yol açarken; ekonomik durumu zayıf olan tarafın daha sınırlı değişiklikleri dahi gerekçe göstererek uyarlama talebinde bulunabilmesine kapı aralayabilir⁵¹.

Nitekim Yargıtay da yerleşik içtihatlarında, sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkan olağanüstü durumların uyarlama için yeterli olabileceğini vurgulamakta; ayrıca borçlunun ekonomik olarak tamamen çökmesi ya da ağır zarara uğraması gibi şartların aranmaması gerektiğini açıkça ifade etmektedir⁵².

Bununla birlikte, doktrinde azınlıkta kalan bir görüş, uyarlama talebinin kabul edilebilmesi için borçlunun edimini ifaya devam etmesi hâlinde ağır bir ekonomik yük altına girmesi ya da mali açıdan sürdürülemez bir durumla karşı karşıya kalması gerektiğini savunmaktadır⁵³. Ancak kanaatimizce, borçlu ne kadar ekonomik güce sahip olursa olsun, üstlendiği edimin maliyetinin olağan

47 Pierre Tercier, Pascal Pichonnaz, H. Murat Develioğlu, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 2. Bası, On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2020, s. 348; Yüksekdağ, s. 82.

48 YHGK T. 01/10/1997, E. 1997/13-493, K. 1997/764; YHGK T. 30/10/2002, E. 2002/13-852, K. 2002/864; Y. 11. HD, T. 27/04/2006, E. 2005/2289, K. 2006/4730; Y. 13. HD, T. 20/04/2009, E. 2009/2290, K. 2009/5422; Y. 3. HD, T. 12/02/2018, E. 2018/16, K. 2018/859; Y. 3. HD, T. 07/12/2017, E. 2017/3635, K. 2017/17226, kararlar için bkz. legalbank.com (04.10.2025).

49 Oğuzman, Öz, s. 212; M. Murat İnceoğlu, *Kira Hukuku*, Cilt 2, On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2014, s. 171; Görmez, s. 165; Yüksekdağ, s. 83; Pak, s. 94.

50 Oğuzman, Öz, s. 212; İnceoğlu, s. 171; Görmez, s. 165; Yüksekdağ, s. 83; Pak, s. 94.

51 Oğuzman, Öz, s. 212; İnceoğlu, s. 171; Görmez, s. 165; Yüksekdağ, s. 83; Pak, s. 94.

52 Yargıtay 13. HD, T. 13/06/2014, E. 16898, K. 18895 sayılı kararı; Yargıtay 13. HD, T. 07/02/2013, E. 2013/250, K. 2013/2623 sayılı kararı için bkz. legalbank.com (10.07.2024).

53 Efrail Aydemir, *Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku*, 4. Bası, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2016, s. 242.

dışı şekilde katlanarak artması hâlinde — diğer şartlarla birlikte karşı tarafın durumu da göz önünde bulundurularak — sözleşmenin uyarlanması talep edilebilmelidir⁵⁴.

Bu bakımdan, “aşırı ifa güçlüğü” şeklindeki kenar başlığın, uyarlama talebinde bulunan tarafın ekonomik olarak edimi ifa edebilecek durumda olması hâlinde maddenin uygulanamayacağı gibi daraltıcı bir anlam doğurabileceği gerekçesiyle doktrinde eleştirildiği görülmektedir. Oysa yukarıda belirtilen gerekçeler doğrultusunda, sözleşmenin uyarlanmasını talep eden tarafın ekonomik güce sahip olması, başlı başına uyarlama talebinin reddedilmesini haklı kılmamaktadır⁵⁵.

Bu çerçevede ifanın beklenemez hâle gelmesinin değerlendirilmesinde, durum değişikliğinin sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkmış olması, edimler arasındaki dengeyi ciddi şekilde bozmuş olması ve ifanın dürüstlük kuralı gereği taraflardan beklenemez hâle gelmesi gerekmektedir.

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

Esasen TBK m. 138 hükmünde borçlunun hâkimden uyarlama talebinde bulunabileceği iki durum düzenlenmiştir: Buna göre ya borcun henüz ifa edilmemiş olması gerekir ya da borç ifa edilmiş olmakla birlikte ifa esnasında ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan hakların saklı tutulmuş olması gerekir⁵⁶. İlk durumda, ifanın gerçekleşmiş olmasını borçlunun yeni şartlara rağmen borcun varlığını kabul ettiği şeklinde yorumlamak ve bu nedenle uyarlama talebinde bulunulamayacağını söylemek mümkündür⁵⁷. Buna

54 Oğuzman, Öz, s. 212 ve 600.

55 Oğuzman, Öz, s. 210 ve 211.

56 Yargıtay 3, HD, T. 24/10/2022, E. 2022/6903, K. 2022/8128: “ilk derece mahkemesince; Covid-19 salgın hastalığı ile bu hastalık sebebiyle alınan idari yasak ve tedbirlerin etkin olduğu dönem içinde kaldığı anlaşılan davaya konu kira dönemine ilişkin “ihtirazi kayıtlarla” yapılan kısmi kira bedeli ödemesi karşısında kiracı davacının, TBK’nın 138. maddesi uyarınca uyarlamaya dayalı olarak kira bedelinin tenzili talepli dava açma hakkı bulunduğu kabul edilmelidir. Buna göre davanın esasına ilişkin olarak taraf delillerinin toplamı inceleme yapılarak sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken yukarıda yazılı gerekçeyle davanın reddine karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.” karar için bkz. uyap.gov.tr (26.11.2024).

57 Fikret Eren, *Borçlar Hukuku Genel Hükümleri*, 26. Bası, Legem Yayıncılık, Ankara, 2021, s. 559; Şener Akyol, *Dürüstlük Kuralı ve Hakın Kötüye Kullanılması Yasağı*, 2. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2006, s. 91; Arat, *Uyarlama*, s. 123; Haluk Bircuoğlu, *Son Mahkeme Kararları ve Yargıtay Kararları Işığında Hukukta Beklenmeyen Hal ve Uyarlama – Taşınmaz Kira Sözleşmelerinde ve Dövizle Endeksli Kredi Sözleşmelerinde Uyarlama Uygulaması*, İstanbul, 1995, s. 12; Kaplan, s. 145.

karşılık, burada ifanın gerçekleşmiş olmasının borçlunun aşırı ifa güçlüğü yaşamadığı anlamına gelmeyeceği, dolayısıyla borçlunun hâlâ uyarılma talebinde bulunabileceği görüşü de doktrinde ileri sürülmektedir⁵⁸.

Madde metninde geçen ikinci durumda ise borcun ifa edilmiş olması ancak ifa anında ihtirazi kayıtlarla ödendiğine dair bir kaydın bulunması gerekmektedir. Antalya BAM 6. Hukuk Dairesinin kararında; “..kira dönemine ilişkin TBK’nın 138. maddesi uyarınca uyarlamaya dayalı olarak kira bedelinin tanzili talepli dava açma hakkı bulunabilmesi için kira bedellerinin ödenmediği ya da “ihtirazi kayıtlarla” ödendiğine dair davacı kiracı tarafından herhangi bir belge ya da kayıt sunulması gerektiği, somut dosyada davacı tarafın önceki kira bedellerini ihtirazi kayıt koymadan ifa ettiği göz önünde bulundurulduğunda usul ve kanuna uygun bulunan mahkeme kararına karşı davacı vekillerinin istinaf kanun yolu başvurusunun esastan reddine”⁵⁹ karar verilmiştir. Görüleceği üzere ifanın yapılmamış olması veya ifanın yapılmış olması hâlinde “ihtirazi kayıt” ile ödemenin yapılmış olması gerekmektedir. Kararda “herhangi bir belge ya da kayıt sunulması gerekmektedir” ifadelerine yer verildiği, bu hâliyle ihtirazi kayıtlarla ifa yapılması hâlinde bu kaydın şekli ve hukuki niteliğinin ne olacağı sorunu karşımıza çıkmaktadır. Buna ilişkin doktrinde, ihtirazi kaydın Hukuk Muhakemeleri Kanunu⁶⁰ (HMK) m. 200 gereği belge ile ispat edilmesi gerektiği savunulurken⁶¹ bunun herhangi bir şekle tabi olmadığı da savunulmaktadır⁶².

G. Uyarlamaya İlişkin Olarak Kanunda veya Sözleşmede Düzenlenmiş Bir Hükmün Bulunmaması

Sözleşme serbestisi ilkesi gereğince, taraflar sözleşmelerine uyarılma hükümleri ekleyebilirler. Esasen bu hükümler, olumlu ve olumsuz uyarılma hükümleri olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Olumlu uyarılma hükümleri, değişen koşullara bağlı olarak sözleşmenin yeniden düzenlenmesini sağlarken⁶³, taraflar bu düzenlemeleri genel veya özel nitelikte belirleyebilirler. Buna göre taraflar, genel ifadelerle değişen koşulların uyarlanmasını öngörebilecekleri gibi, özel

58 Baysal, *Uyarılma*, s. 316; Görmez, s. 167.

59 Antalya BAM 6. Hukuk Dairesi, T. 19/03/2025, E. 2022/1399, K. 2025/541, uyp.gov.tr (18.07.2025).

60 12.01.2011 tarih ve 6100 sayılı “Hukuk Muhakemeleri Kanunu” (RG, T. 4.02.2011, S. 27836).

61 Ahmet M. Kılıçoğlu, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 24. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara, 2020, s. 346; Hikmet Kanık, *Yargıtay Uygulamasında Kira Hukuku Davaları: Sözleşme, Uyarılma, Alacak, Tazminat, Fesih ve Tahliye, Bedel Belirleme*, Yetkin Yayıncılık, Ankara, 2021, s. 966.

62 Baysal, *Uyarılma*, s. 317.

63 Yörük, s. 114; Görmez, s. 169; Bischoff, s. 180; Kaplan, s. 142.

düzenlemelerle enflasyon gibi belirli ekonomik durumları uyarlamaya esas alabilirler. Buna karşılık olumsuz uyarlama hükümleri söz konusu olduğunda, tarafların değişen koşullara rağmen sözleşmeyi uyarlamayacakları önceden kararlaştırılmıştır⁶⁴. Böyle bir hükmün varlığı, tarafların edimler arasındaki dengenin bozulması riskini önceden kabul ettikleri anlamına gelmekle birlikte bu durumda dahi dürüstlük kuralına göre somut olayın değerlendirilmesi gerekmektedir⁶⁵.

Sözleşmede olumlu uyarlama hükümleri varsa hâkim, bu hükümleri birebir uygulamakla yükümlüdür. Ancak sözleşmede belirtilen şartların benzer durumlara kıyas yoluyla uygulanması da mümkündür⁶⁶. Örneğin, savaş durumunda uyarlama öngörülmüşse, iç savaş veya benzeri olaylar da aynı kapsamda değerlendirilebilir⁶⁷. Buna karşılık, olumsuz uyarlama hükümleri bulunsada dahi, değişen şartlarla birlikte hakkın kötüye kullanılması niteliği taşıyan durumlar ortaya çıkarsa hâkim, genel hukuk kuralları çerçevesinde sözleşmenin uyarlanmasına karar verebilir⁶⁸. Nitekim Yargıtay, edimler arasında aşırı dengesizlik bulunması hâlinde, uyarlama hükümlerinin uygulanmamasını hakkın kötüye kullanılması saymaktadır⁶⁹.

Sözleşmede uyarlamaya ilişkin bir düzenleme bulunması hâlinde, öncelikli olarak tarafların iradesine dayalı bu hükümler uygulanır⁷⁰. Ancak, sözleşmede uyarlama hükmü yoksa, TBK m. 138 gibi genel uyarlama kuralları veya örneğin ürün kirasına ilişkin TBK m. 363 gibi özel düzenlemeler devreye girer. TBK m. 363, ürün kirasına özgü bir düzenleme olup, olağanüstü olaylar nedeniyle kiralanan taşınmazdan beklenen ürünün önemli ölçüde azalması hâlinde, kiracıya kira bedelinde indirim talep etme hakkı tanmaktadır⁷¹. Bu hükmün uygulanabilmesi için; kiralanan taşınmazın ürün veren nitelikte

64 Arat, *Uyarlama*, s. 147; Baysal, *Uyarlama*, s. 276.

65 Baysal, *Uyarlama*, ss. 272-277; Abas, s. 213; Burcuoğlu, s. 12; Arat, *Uyarlama*, s. 147.

66 Baysal, *Uyarlama*, s. 278.

67 Baysal, *Uyarlama*, s. 278; Latif Tile, *Uyarlama Sebebi Olarak Aşırı İfa Güçlüğü*, Yetkin Yayıncılık, Ankara, 2021, s. 157.

68 Baysal, *Uyarlama*, s. 277; Arat, *Uyarlama*, s. 148; Fahrettin Aral, Hasan Ayrancı, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 16. Baskı, Yetkin Yayıncılık, Ankara, 2023, s. 374.

69 YHGK T. 15/10/2003, E. 2003/13-599, K. 2003/599; Y. 11. HD, T. 25/01/2002, E. 2001/736, K. 2002/477; Y. 3. HD, T. 30/05/2012, E. 2012/8971, K. 2012/8973; Y. 6. HD, T. 06/12/2016, E. 2016/7534, K. 2016/7237 Kararlar için bkz. legalbank.com (02.02.2025).

70 Arat, *Uyarlama*, s. 140.

71 TBK m. 363 metni "MADDE 363- Tarımsal bir taşınmazın her zamanki verimi, olağanüstü felaket veya doğal olaylar yüzünden önemli ölçüde azalırsa kiracı, kira bedelinden orantılı bir miktarını indirilmesini isteyebilir. Bu haktan başlangıçta feragat, ancak kira bedelinin belirlenmesi sırasında bu gibi durumların meydana gelmesi olasılığı göz önünde tutulmuş veya doğan zarar bir sigorta ile karşılanmış ise, geçerli olur."

olması, ürün miktarında doğal afet, savaş ya da salgın hastalık gibi olağanüstü sebeplerle önemli bir azalma meydana gelmesi ve bu durumun kiracıdan kaynaklanmaması gerekmektedir. Ayrıca, söz konusu azalmanın kira süresi içinde gerçekleşmiş olması da şarttır. Her ne kadar TBK m. 363, tarımsal nitelikteki kira sözleşmeleri için öngörülmüş olsa da; COVID-19 pandemisi gibi olağanüstü durumların ticari faaliyetleri doğrudan durdurduğu hâllerde, örneğin AVM iş yeri kiralalarında, bu hükmün ticari kira ilişkilerine kıyasen uygulanabileceği kabul edilmelidir⁷². Pandemi nedeniyle faaliyetlerini sürdüremeyen işyeri kiracısının gelir elde edememesi durumu, ürün kaybı ile hukuken benzer sonuçlar doğurabileceğinden, bu tür hâllerde TBK m. 363, uyarılama taleplerinin dayanaklarından biri olarak gündeme gelebilir⁷³.

Kanundaki bu hükümler emredici nitelikte olmadığından, sözleşme hükümleri varsa öncelikli olarak onlar dikkate alınır. Böylece uyarılama konusunda önce tarafların iradesine, sonra kanuni düzenlemelere başvurularak değişen koşullara uygun bir denge sağlanır⁷⁴.

II. Tacirlerin Basiretli Davranma Yükümlülüğü ve Pandemi Tecrübeleri

A. Genel Olarak

COVID-19 pandemisi, olağanüstü durumların hukuk düzeni üzerindeki etkisini, özellikle de kira sözleşmeleri gibi sürekli borç ilişkilerinde sözleşmenin ifası ve denge unsurlarını yeniden tartışmaya açmıştır. Pandemi sürecinde alınan idari tedbirler, işyerlerinin kapatılması, ekonomik daralmalar ve sosyal yaşamın kısıtlanması gibi etkiler, taraflar arasında ifa dengesinin ciddi şekilde bozulmasına neden olmuştur. Bu süreçte sözleşme hukukunun olağanüstü durumlar karşısında sunduğu genel hüküm olan TBK m. 138 çerçevesinde uyarılama talebinin şartları, hem teoride hem de uygulamada yeniden değerlendirilen bir konu hâline gelmiştir.

Günümüzde uzmanların, yeni bir pandemi ihtimaline ilişkin uyarıları, olağanüstü durumların tekrar yaşanabileceği ve bu durumların kira

72 Engin Daşlı, *AVM İşyeri Kira Sözleşmelerinde Mücbir Sebep Kızları ve Yeni Bir Umut Işığı: TBK m. 363*, <https://blog.lexpera.com.tr/> (21.07.2025).

73 İstanbul BAM 49. HD bir kararında "Edimler dengesinin sağlanması hususunda TBK'nun Konut ve Çatılı İş Yeri Kiralarına İlişkin bölümünde açık bir düzenleme bulunmuyor ise de ürün kirasına ilişkin 363/1. maddesinde "Tarımsal bir taşınmazın her zamanki verimi, olağanüstü felaket veya doğal olaylar yüzünden önemli ölçüde azalrsa kiracı, kira bedelinden orantılı bir miktarın indirilmesini isteyebilir." düzenlemesinin kıyasen somut olayda uygulanması ve kira bedelinin gelirdeki düşüş ile orantılı bir miktarda indirilmesi kabul edilebilir." ifadelerine yer vermiştir. Karar için bkz. İstanbul BAM 49. HD T. 24/04/2025, E. 2023/169, K. 2025/864, uyap.gov.tr (20.07.2025).

74 Aral, Ayrancı, s. 374.

sözleşmeleri üzerindeki etkilerinin nasıl değerlendirileceği sorusunu gündeme taşımaktadır⁷⁵. Özellikle sürekli borç ilişkilerinde olağanüstü durumların ifa dengesi üzerindeki etkisinin nasıl yorumlanacağı ve sözleşme ilişkisinin hangi koşullarda sürdürülebileceği tartışmalıdır. Bu bağlamda, olası bir pandeminin tacir olan tarafların sözleşmesel yükümlülükleri üzerindeki etkisi, öngörülemelik ve dürüstlük ilkesi çerçevesinde ele alınmalı ve uyarlama taleplerinin hangi koşullarda kabul edilebileceği incelenmelidir. Daha önce ifade edildiği üzere TBK m. 138, sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkan olağanüstü durumlarda uyarlama taleplerini düzenleyen genel hüküm niteliğindedir. Bu maddeye göre, sözleşmenin taraflarından biri ifanın olağanüstü durum nedeniyle dürüstlük kuralına aykırı şekilde aleyhine ağırlaşması durumunda sözleşmenin uyarlanmasını talep edebilir. Ancak bu talebin kabul edilebilmesi için olağanüstü durumun kapsamı ve etkilerinin doğru bir şekilde değerlendirilmesi gerekmektedir.

Bu bağlamda pandemiler, olağanüstü durum kavramının en tartışmalı örneklerinden biridir. COVID-19 pandemisi, bu tür olayların sözleşmeler üzerindeki etkisini açıkça göstermiş ve tarafların pandemiler karşısındaki yükümlülüklerini yeniden değerlendirmesi gerekliliğini ortaya çıkarmıştır. Örneğin, COVID-19 pandemisi öncesinde pandemiler genel olarak öngörülemelik olaylar arasında değerlendirilirken pandemi süreci boyunca kazanılan tecrübeler tarafların bu tür durumlara karşı daha bilinçli hareket etmelerini gerektirmiştir. Bu bağlamda, yeni bir pandeminin etkilerinin öngörülüp öngörülemeyeceği ve bu durumun olağanüstü bir olay olarak kabul edilip edilmeyeceği önemli bir tartışma konusudur.

Olağanüstü durum şartı bağlamında pandemilerin öngörülüp öngörülemeyeceği kadar etkilerinin tahmin edilip edilemeyeceği de değerlendirilmelidir. Bir pandeminin varlığı öngörülebilmek olsa dahi sonuçlarının taraflardan birinin ekonomik dengesini bozacak şekilde beklenmedik bir ağırlaşma yaratması hâlinde, uyarlama talebinin kabul edilmesi gündeme gelebilir. Örneğin, COVID-19 pandemisi sırasında alınan idari tedbirler (işyerlerinin kapatılması, sokağa çıkma yasakları vb.), birçok sözleşmenin ifasını önemli ölçüde zorlaştırmış ve tarafların edimleri arasında ciddi denge bozukluğuna yol açmıştır. Bu tür durumlarda, uyarlama talebinin dürüstlük kuralı ve taraflar arasında menfaat dengesi çerçevesinde değerlendirilmesi gerekmektedir.

Yargıtay, olağanüstü durum şartını değerlendirirken genellikle ekonomik krizler

75 Her ne kadar günümüzde bir pandemi yok ise de zaman zaman pandemi olasılıkları gündeme gelmektedir. Örneğin en son maymun çiçeği salgınının ortaya çıkma ihtimali gündeme gelmiştir.

ve salgın hastalıklar gibi olayları farklı kategorilerde ele almaktadır. Ekonomik krizlere ilişkin kararlarında Yargıtay, Türkiye'deki ekonomik istikrarsızlıkların tacirler bakımından genel olarak öngörülebilir olduğu kanaatinde⁷⁶. Ancak pandemiler bu bağlamda farklı bir yapıya sahiptir; zira pandemiler insan iradesinden bağımsız olarak ortaya çıkmakta ve etkileri tahmin edilenden çok daha ağır olabilmektedir. Bu nedenle, pandemilerin olağanüstü durum olarak kabul edilip edilmeyeceği ve tarafların yükümlülüklerinin bu kapsamda yeniden düzenlenip düzenlenemeyeceği somut olay bazında değerlendirilmelidir.

Buna göre TBK m. 138 kapsamında olağanüstü durum şartının uygulanabilirliği, her olayın kendi özel koşullarına göre değerlendirilmelidir. Pandemiler gibi küresel olayların etkilerinin tahmin edilemediği durumlarda, sözleşme taraflarının menfaat dengesi gözetilerek adil bir çözüm yolunun bulunması gerekmektedir. Olağanüstü durum şartı, yalnızca pandemilerde değil sözleşme ilişkisinin temel dengesini bozan her türlü dış etkide tarafların haklarını koruyarak sözleşmenin ayakta tutulmasını sağlamayı hedefler. Bu çerçevede, kanaatimizce tarafların makul bir özenle hareket etme yükümlülüğü ve dürüstlük ilkesi çerçevesinde uyarılma taleplerinin kabul edilip edilmeyeceği belirlenmelidir.

B. Tacirlerin Basiretli Davranma Yükümlülüğü

Tacirler ticari faaliyetlerini yürütürken TTK m. 18/2 uyarınca basiretli tacir olarak hareket etme yükümlülüğü altındadır. Bu çerçevede basiretli davranma yükümlülüğü, tacirlerin ticari işlemlerinde ve fiillerinde karar alırken, sözleşme yaparken ve yükümlülüklerini yerine getirirken göstermeleri gereken özen düzeyini ifade etmektedir. Bu ilke çerçevesinde, tacirlerden ticari ilişkilerinde daha yüksek düzeyde öngörü, özen ve sorumlulukla hareket etmeleri beklenmektedir. Bu ölçüt, tacirlerin sözleşmelerinde yer alan hükümlerin yorumlanmasında, borçların yerine getirilmesinde ve bazı yükümlülüklerin uygulanmasında belirleyici bir rol oynar⁷⁷. Bu ilkeye uyulmaması hâlinde,

76 YHGK T. 07/05/2003, E. 2003/332, K. 2003/340 sayılı kararında “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 uyarılmanın koşullarından olan öngörülmezlik unsuru oluşmamıştır.” ifadelerine yer vererek ülkemizde ekonomik krizlerin olağanüstü bir durum olmadığını vurgulamıştır. Karar için bkz. legalbank.com (15.11.2025).

77 Oruç Hami Şener, *Ticari İşletme Hukuku*, Ankara, 2016, s. 196; Rıza Ayhan, Mehmet Özdamar, Hayrettin Çağlar, *6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu Hükümlerine Göre, Ticari İşletme Hukuku, Genel Esaslar*, Turhan Kitabevi, Ankara, 2011, s. 93; Seda Seyman, “Koronavirüs (Covid-19) Salgınının Mücbir Sebep ve Basiretli Tacir İlkesi Bakımından Değerlendirilmesi,” *COVID-19 ve Hukuk Sempozyumu*, 2021, s. 190.

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. Basiretli tacir gibi davranma yükümlülüğü, tacirlerin ticari iş ve işlemlerinde özenli, tedbirli ve öngörülü bir tutum sergilemelerini zorunlu kılar⁷⁸. Bu ilke doğrultusunda tacirler, sözleşmelerde aşırı yüksek cezai şartın indirilmesini talep etme hakkından da (TBK m. 182/3) mahrumdurlar (TTK m. 22/1).

Basiretli tacir gibi davranma yükümlülüğü, TTK m. 18/2 uyarınca, tacir sıfatına sahip gerçek ve tüzel kişiler ile tacir sayılan veya tacir gibi sorumlu olan kişiler için geçerlidir. TTK m. 18/2 de “*Her tacirin, ticaretine ait bütün faaliyetlerinde basiretli bir iş adamı gibi hareket etmesi gerekir.*” ifadelerine yer verilmiştir. Madde metninde geçen “bütün faaliyetleri” ifadesi basiretli tacir yükümlülüğünün kapsamına ilişkin doktrinde farklı yaklaşımların ortaya çıkmasına neden olmuştur. Bir görüşe göre⁷⁹ tacirin basiretli tacir gibi davranma yükümlülüğü yalnızca ticari işletmesinin faaliyet alanıyla sınırlı değildir. Bu yaklaşıma göre, tacir, işletmesinin doğrudan konusu dışında kalan ticari işlerde de basiretli hareket etmelidir. Çünkü bu yükümlülük, belirli bir faaliyet alanından değil, doğrudan tacir olma sıfatından doğmaktadır.

Buna karşılık, katıldığımız diğer bir görüş⁸⁰ ise daha sınırlı bir yorum benimsemektedir. Bu yaklaşıma göre, tacirin basiretli davranma yükümlülüğü, yalnızca ticari işletmesinin faaliyet alanına giren işlemler bakımından söz konusudur. Ancak burada da dikkat edilmesi gereken husus, bu faaliyet alanının

78 YHGK T. 13/12/2022, E. 2022/6-111, K. 2022/1714: “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.” Karar için bkz. uyap.gov.tr (02.11.2024).

79 Mahmut Kızır, “Yargıtay Kararları Işığında Basiretli İşadamı Gibi Hareket Yükümlülüğünün Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanmasına Etkisi,” *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 19, Sayı 2, 2021, s. 252; Alper Uyumaz, Mehmet Cemil Türk, “Tacirin Tüketici Sıfatı”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 72, Sayı 3, 2023, s. 1616.

80 Muhammet Emin Bingöl, *Basiretli İş Adamı Gibi Hareket Yükümlülüğü: Özellikle Tacirin Ücret ve Cezai Şartın İndirilmesini İsteyememesi*, On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2018, s. 43; Seyman, s. 191.

yalnızca sözleşmelerle sınırlı olmadığıdır. Zira tacirin “tüm faaliyetleri” ifadesi, sözleşmelerin yanı sıra haksız fiil, haksız rekabet ve sebepsiz zenginleşme gibi durumları da kapsamaktadır⁸¹.

Yükümlülüğün yerine getirilip getirilmediğinin tespiti açısından, tacirin şahsi özelliklerinden ziyade objektif bir özen ölçütü esas alınır⁸². Nitekim Yargıtay, basiretli tacir yükümlülüğünü değerlendirirken aynı alanda faaliyet gösteren öngörülü ve tedbirli bir tacirden beklenen özeni ölçüt olarak kabul etmektedir⁸³. Bu doğrultuda, gerekli özeni göstermeden sözleşme yapan tacirlerin, TBK m. 138 kapsamında önleyebilecekleri sonradan meydana gelen olağanüstü değişikliklere dayanarak sözleşmenin uyarlanmasını talep etmeleri kabul edilemez.

C. Pandemi Tecrübelerinin Kiracı Tacirler Açısından Değerlendirilmesi

Yukarıda ifade edildiği üzere tacirlerin basiretli davranma yükümlülüğü, TTK m. 18/2 kapsamında ticari işlemlerin özenli ve öngörülü bir şekilde yürütülmesini sağlayan temel bir prensiptir. Bu yükümlülük, tacirlerin ticari faaliyetlerinde karşılaşılabilecekleri riskleri hesaplayarak gerekli önlemleri almalarını ve tedbirli hareket etmelerini gerektirir. Ancak COVID-19 pandemisi gibi olağanüstü durumlar, bu yükümlülüğün sınırlarını yeniden gündeme getirmiş ve pandemilerin etkileriyle tacirlerin sorumluluklarının nasıl dengelenmesi gerektiğini tartışmaya açık hâle getirmiştir.

Nitekim, pandemi süreci tacirlerin sadece ticari öngörü kapasitelerini değil, aynı zamanda kriz anlarında hızlı adaptasyon yeteneklerini de sınamıştır. Bu noktada, klasik anlamda basiretli davranış çerçevesi, pandemi gibi öngörülemez boyutta gelişen durumlar karşısında yeniden tanımlanma ihtiyacı doğurmuştur. Özellikle kamu otoritelerinin, ticari faaliyeti tamamen durduran veya ciddi şekilde kısıtlayan idari tedbirler (örneğin sokağa çıkma yasağı, işyerlerinin zorunlu kapatılması, AVM’lerin faaliyetlerine ara verilmesi) pandemi dönemini, diğer öngörülemeyen ekonomik krizlerden ayıran temel unsurlar olmuştur. Bu gibi önlemler, tacirin kusuruyla veya piyasa riskleriyle açıklanamayacak ifa engelleri doğurduğundan, sözleşme uyarlaması taleplerinde ayrık değerlendirme yapılması gerektiği kanaatindeyiz.

81 Sabih Arkan, *Ticari İşletme Hukuku*, 24. Bası, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara, 2018, s. 147; Bingöl, s. 44; Seyman, s. 191.

82 Hüseyin Ülgen, Mehmet Helvacı, Abuzer Kendigelen, Arslan Kaya, Füsün Nomer-Ertan, *Ticari İşletme Hukuku*, 5. Bası, On İki Levha yayınları, İstanbul, 2015, s. 285.

83 YHGK T. 27.5.2003, E. 2003/13-332, K. 2003/340, karar için bkz. legalbank.com (18.11.2024).

COVID-19 pandemisi, başlangıçta öngörülemez bir olağanüstü durum olarak kabul edilse⁸⁴ de sürecin ilerleyen aşamalarında tarafların pandemilere karşı daha bilinçli ve hazırlıklı olmaları gerektiği ortaya çıkmıştır. Dolayısıyla tacirlerden olası bir pandemide COVID-19 pandemi tecrübelerinden hareketle, sözleşmelerinde bu tür olağanüstü durumlara karşı düzenlemeler yapmaları ve işletmelerinin sürekliliğini sağlamak için gerekli tedbirleri almaları haklı bir beklenti hâline gelmiştir. Örneğin, pandemiye karşı sigorta yaptırılması, esnek sözleşme şartlarının belirlenmesi veya alternatif iş modellerine geçiş gibi önlemler basiretli tacir davranışının bir gerekliliği hâline gelmiştir. Bu bağlamda, sözleşmelere mücbir sebep ve uyarlama hükümlerinin açıkça yazılması, pandemi sonrasında tacirler açısından sadece tercih değil, aynı zamanda sözleşmesel bir zorunluluk hâline gelmiştir. Zira kriz anında hukuki güvenliğin sağlanması, tacirlerin ticari faaliyete devam edip edemeyeceğini belirleyen temel faktörlerden biri olmuştur. Ancak, pandeminin öngörülenin ötesinde sonuçlar doğurması durumunda, basiretli davranma yükümlülüğüne rağmen tacirlerin sözleşmenin uyarlanması talebinde bulunma hakları saklı tutulmalıdır.

COVID-19 pandemi sürecinde birçok tacir, online satış sistemleri ve kurye hizmetleri gibi alternatif yöntemler kullanarak ticari faaliyetlerini sürdürebilmiştir. Bu durum yeni bir salgın sırasında benzer önlemleri almanın basiretli davranma yükümlülüğü kapsamında değerlendirilebileceğini göstermektedir. Özellikle kira sözleşmelerinin uyarlanmasına ilişkin talepler değerlendirilirken tacirlerin bu tür önlemleri alıp almadığı önemli bir ölçüt olarak ele alınabilir. Ancak burada özellikle küçük ölçekli işletmelerin dijitalleşme kapasitesinin sınırlı olduğu, bazı sektörlerde ise faaliyetlerin fiziki mekânla sınırlı şekilde yürütüldüğü göz önünde bulundurulmalıdır. Örneğin, güzellik salonları, kafeler veya çocuk oyun alanı gibi sektörlerde faaliyet gösteren işletmeler için online alternatife geçmek ya da mekân kullanımından vazgeçmek mümkün olmamıştır. Bu tür örnekler, pandemide ortaya çıkan idari yasakların, ticari faaliyetlerin tamamen durmasına yol açtığı durumlarda tacirin öngörü kapasitesinin fiilen devre dışı kaldığını göstermektedir. Dolayısıyla, tacirin içinde bulunduğu sektörel koşullar da basiretli davranma yükümlülüğü kapsamında somut olay özelinde dikkate alınmalıdır. Ancak bu

84 Bkz. Yargıtay 3. HD, T. 08/05/2024, E. 2023/3741, K. 2024/1584: "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." Karar için bkz. uyp.gov.tr (18.11.2024).

tür önlemler alınsa dahi pandeminin etkilerinin öngörülenden fazla olması durumunda, tacirlerin uyarılama talep etme hakkının saklı kalması gerektiği kanaatindeyiz.

Bu noktada önemli bir farkın daha altını çizmek gerekir: Ekonomik krizlerde kademeli fiyat artışları veya döviz kuru dalgalanmaları söz konusu olurken, pandemide sözleşmenin ifasına yönelik doğrudan yasaklama ve fiili engeller meydana gelmiştir. Örneğin, bir alışveriş merkezinde faaliyet gösteren perakendeci tacirin, AVM'nin kapatılması nedeniyle hiç müşteri kabul edememesi durumunda kira borcunu ifa edememesi, makul bir gerekçeye dayanmaktadır. Bu sebeple, pandeminin ekonomik krizlerle aynı kategoride değerlendirilmemesi gerektiği açıktır.

Pandemiler, genel kabul olarak insan iradesinden bağımsız olarak ortaya çıkan ve ticari işletmelerin kontrol edemeyeceği sonuçlar doğuran olaylardır. Bu bakımdan pandemiler, insan iradesinden bağımsız şekilde ticari faaliyetleri geniş çapta etkileyen olaylar olarak ekonomik krizlerden farklı nitelik taşır. Ekonomik krizlerin genellikle kademeli ve gözlemlenebilir şekilde geliştiği dikkate alındığında, pandemilerde aniden yürürlüğe giren idari ve yasal tedbirlerin etkileri daha keskin ve kapsamlı olmaktadır. Bu durum, tacirlerin ticari öngöründe bulunmalarını fiilen imkânsız hâle getirebilmekte, dolayısıyla pandemi etkisi altındaki kira ilişkilerinde uyarılama talebini meşrulaştırmaktadır. Dolayısıyla pandemilerin etkilerinin öngörülüp öngörülemeyeceği durumu ve bu durumun basiretli tacir yükümlülüğünü ne ölçüde sınırlayabileceği somut olayın özelliklerine göre değerlendirilmelidir. Örneğin, COVID-19 pandemisi sırasında uygulanan sokağa çıkma yasakları ve işyerlerinin kapatılması gibi tedbirler, tacirlerin ifa kabiliyetlerini doğrudan etkilemiş ve olağanüstü durumun sözleşme ilişkileri üzerindeki etkilerini daha belirgin hâle getirmiştir. 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.

Yargıtay'ın ekonomik krizler ve diğer olağanüstü durumlara ilişkin kararlarında, ekonomik dalgalanmaların öngörülebilir olduğu, bu nedenle tacirlerin bu tür durumlara karşı tedbirli davranması gerektiği yönünde bir yaklaşım benimsenmiştir⁸⁵. Ancak pandemilerin ekonomik krizlerden farklı yapısı ve

85 Bkz. YHGK T. 07/05/2003, E. 2003/332, K. 2003/340 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

etkilerinin geniş çaplı olması, bu tür olağanüstü durumlar karşısında daha esnek bir hukuki yaklaşımın benimsenmesi gerektiği görüşündeyiz. Yargısal içtihatlarda da bu yönde yeni bir hassasiyet gelişmekte olup, bazı ilk derece ve istinaf mahkemesi kararlarında pandemi etkisiyle doğan kira ilişkilerinin uyarlanması ve yargısal sürecin uzamasından dolayı önlemler alınmasına yönelik olumlu kararlar verilmiştir⁸⁶. Bu gelişme, pandemi gibi krizlerin sıradan ekonomik dalgalanmalarla aynı kategoride değerlendirilmesinin artık yetersiz kaldığını göstermektedir. Pandemiler gibi olağanüstü durumlarda tarafların menfaat dengesi gözetilerek sözleşme ilişkilerinin adil bir şekilde yeniden düzenlenmesi hem hukuki hem de ticari yaşam açısından önemlidir. Basiretli davranma yükümlülüğü, tacirlerin ticari faaliyetlerinde makul bir öngörüyle hareket etmelerini ve gerekli dikkat ve özeni göstermelerini zorunlu kılar. Ancak bu yükümlülük, pandemi gibi olağanüstü ve öngörülemeyen durumlar karşısında uygulama bakımından zorluklarla karşılaşabilir. Bu tür istisnai koşullar, yükümlülüğün kapsamının her somut olayın özelliklerine göre yeniden değerlendirilmesini gerekli kılar. Tacirlerden, olağan dışı durumlara karşı makul öngörülerde bulunmaları ve sözleşmelerini buna göre düzenlemeleri beklense de, pandeminin kapsamı, etkisi ve süresi bakımından öngörülemeyen sonuçları ortaya çıkardığı durumlarda, sözleşmenin uyarlanması yönündeki taleplerin dikkate alınması hakkaniyet ve adalet ilkeleri bakımından zorunlu hâle gelir. Bu çerçevede, yargı mercilerinin katı kurallarla değil, olayın özel koşullarını dikkate alan esnek bir değerlendirme yapması, pandemi nedeniyle bozulan sözleşme dengelerinin yeniden kurulmasına katkı sağlayacaktır. Böylece hem taraflar arasındaki ticari ilişkilerin sürdürülebilirliği korunacak hem de hukukun temel ilkelerinden

ekonomik durum tacir olan davacı tarafından tahmin olunabilecek bir keyfiyettir. Somut olayda uyarlamanın koşullarından olan öngörülemezlik unsuru oluşmamıştır.” ifadelerine yer vererek ülkemizde ekonomik krizlerin olağanüstü bir durum olmadığını vurgulamıştır. Benzer bir yaklaşım için bkz. YHGK T. 28/11/2019, E. 2017/13-515, K. 2019/1233: “Davacı döviz üzerinden sekiz yıl vadeyle kredi kullanırken JPY’de değer azalması söz konusu olduğunda TL karşılığı ödemelerinde de azalma olabileceğini değerlendirerek terçih hakkını kullandığı gibi, günümüz ülke koşullarında ilerleyen yıllarda dövizde ödeme gücünü doğuracak dalgalanmalarla karşılaşabileceğini de öngörebilir durumdadır. Sözleşmenin imzalanmasından sonra değişen koşulların ödeme gücünü 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.” Karar için bkz. uyap.gov.tr (18.11.2024).

86 Örneğin Bursa BAM 4. HD. önüne gelen bir olayda, 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 salgın taraflar üzerindeki etkilerinin yeniden değerlendirilmesine hükmetmiştir. Karar metni için bkz. Bursa BAM 4. HD. T. 28.09.2020, E. 2020/1103, K. 2020/1008. Karar için bkz. uyap.gov.tr (25.03.2025).

biri olan adaletin somut olaylara uygun biçimde tecelli etmesi sağlanmış olacaktır.

D. Yargısal Yönelim ve Geleceğe Yönelik Öngörüler

Pandemiler, ekonomik hayatın tüm aktörlerini etkileyen olağanüstü durumlar olup, özellikle ticari faaliyet yürüten kiracılar açısından kira sözleşmelerinden doğan edim yükümlülüklerinin ifasını güçleştirebilmektedir. Tacir sıfatını haiz kiracılar, her ne kadar basiretli davranmakla yükümlü olsalar da, pandemi gibi öngörülemeyen ve kaçınılmaz nitelikteki krizlerde, bu yükümlülük mutlak biçimde değerlendirilmemesi gerektiğinden bahsetmiştik. Bu noktada, tacir kiracıların kira sözleşmelerinden doğan borçlarını ifa edememeleri hâlinde yargı organlarının taknacağı tutum büyük önem arz etmektedir.

Yargı mercileri, pandemi dönemlerinde kira ilişkilerinde meydana gelen dengesizlikleri dikkate alarak sözleşme ilişkisini koruyucu ve dengeleyici bir yaklaşım benimsemelidir. Bu nedenle yargı organlarının bu tür olağanüstü durumlar karşısında sözleşme ilişkilerini koruyucu yaklaşımlar benimsemesi büyük önem taşımaktadır. Bu bakımdan hem Yargıtay kararları hem de ihtiyati tedbir uygulamaları, tacirlerin kira sözleşmelerinin pandemilerde sürdürülebilir bir şekilde yürütülmesi açısından önemli bir yer tutmaktadır.

1. Yargıtay Kararları Işığında Sözleşme Uyarlama Talepleri

Yargıtay, olağanüstü durumların sözleşmeler üzerindeki etkisini değerlendiren kararlarında, ifa güçlüğü nedeniyle tarafların menfaat dengesinin bozulduğu durumlarda sözleşmenin uyarlanmasını kabul etmektedir⁸⁷. Özellikle ekonomik krizlere ilişkin içtihatlar, kira sözleşmelerinde uyarlama taleplerinin hangi şartlarda kabul edilebileceğini ortaya koymaktadır⁸⁸. Söz konusu Yargıtay kararlarında, olağanüstü durumların taraflardan birine aşırı ifa güçlüğü yüklediği ve sözleşmenin dürüstlük kuralına aykırı şekilde devam ettirilmesinin mümkün olmadığı durumlarda uyarlamanın kaçınılmaz olduğuna ancak

87 Bkz. YHGK T. 14/09/2021, E. 2017/(13)3-2308, K. 2021/994: “...sözleşme imzalanırken mevcut olan denge, sonradan objektif olarak bozulmuşsa ve bu bozulma sonucunda taraflardan birinin sözleşmeyi ifa etmesini beklemek dürüstlük kuralı ile bağdaşmayacaksa işlemin temelinden çıktığının kabul edilmesi gerektiği, somut olayda kredi çekilirken JPY nin efektif satış kuru 1,2038 iken, dava tarihinde %100’ün üzerinde artışın gerçekleştiği, diğer yabancı para birimlerinde ve enflasyon değerlerinde böyle bir artışın söz konusu olmadığı, tüketicinin basiretli tacir gibi hareket etmesinin beklenemeyeceği de gözetildiğinde uyarlama koşullarının oluştuğu...”, uyap.gov.tr; Ayrıca bkz. YHGK T. 04.05.1994, E. 1994/13-176, K. 1994/283 Karar için bkz. legalbank.com (18.11.2024).

88 Bkz. YHGK T. 15/10/2003, E. 2003/13-599, K. 2003/599, Karar için bkz. legalbank.com (18.11.2024); Kararda ekonomik krizlerde uyarlamanın yapılıp yapılmamasına ilişkin değerlendirme yapılırken nelere dikkat edilmesi gerektiği açıklanmıştır.

basiretli tacirlerin öngörmesi gereken ekonomik krizlerin varlığı hâlinde uyarlama yapılamayacağına vurgu yapılmıştır⁸⁹.

Tacir kiracılar bakımından COVID-19 pandemisi gibi durumlarda kira bedellerinin ödenemez hâle gelmesi, taraflardan birinin ticari varlığını sürdürememesi veya ifa yükümlülüklerinin imkânsız hâle gelmesi gibi durumlarda Yargıtay'ın menfaat dengesi yaklaşımı ortaya çıkmaktadır⁹⁰. Örneğin, pandeminin etkileri nedeniyle işyerinin kapalı olması veya gelirlerin büyük ölçüde azalması, kira bedelinin uyarlanması için haklı bir neden olarak görülmüştür. Ancak Yargıtay'ın bu tür olaylarda sözleşmenin tamamen feshedilmesi yerine kira bedelinin indirilmesi veya ödeme koşullarının esnetilmesi gibi uyarlama yoluna gittiği görülmektedir⁹¹. Bu durum taraflar arasındaki sözleşme ilişkisinin korunmasına yönelik yargısal bir yaklaşımın benimsendiğini göstermektedir. Dolayısıyla ileride olası bir pandemi olması hâlinde yargının tacirlerin kira sözleşmelerine ilişkin yaklaşımının sözleşme ilişkisini korumaya yönelik olacağı kanaatindeyiz.

2. Olağanüstü Durum ve İhtiyati Tedbir

Kira sözleşmeleri sürekli borç ilişkisi doğurduğundan, pandemiler gibi olağanüstü durumlarda tacir kiracılar tarafından açılan uyarlama davalarında ihtiyati tedbir kararı verilmesi, sözleşmenin sürdürülebilirliği açısından büyük önem arz etmektedir. Tacir kiracılar, basiretli davranma yükümlülüğüne sahip olsalar da, öngörülemez ve kaçınılmaz nitelikteki pandemi gibi durumlarda faaliyetlerini sürdürmekte ciddi zorluklarla karşılaşabilmektedir. Bu bağlamda, mahkemenin davanın nihai sonucunu beklemeksizin tarafların menfaatlerini dengeleyen geçici bir koruma mekanizması tesis etmesi gerekebilir.

Yargıtay, bu gibi olağanüstü durumlarda açılan uyarlama davalarında ihtiyati tedbir kararı verilmemesi hâlinde, tacir kiracının temerrüde düşerek tahliye edilebileceğini ve bunun da kira sözleşmesinin ayakta tutulması amacını zedeleyeceğini belirtmektedir. Bu nedenle, koşullar oluştuğunda HMK m. 389

89 Bkz. YHGK T. 07/05/2003, E. 2003/332, K. 2003/340; YHGK T. 15/10/2003, E. 2003/13-599, K. 2003/599; YHGK, T. 27/05/2003, E. 2003/13-332, K. 2003/340; Yargıtay 11. HD T. 27/04/2006, E. 2005/2289, K. 2006/4730, Karar için bkz. legalbank.com (18.11.2024).

90 Yargıtay 3. HD, T. 24/10/2022, E. 2022/6903, K. 2022/8128: "İlk derece mahkemesince; Covid-19 salgın hastalığı ile bu hastalık sebebiyle alınan idari yasak ve tedbirlerin etkin olduğu dönemde içinde kaldığı anlaşılan davaya konu kira dönemine ilişkin "ihtirazi kayıtla" yapılan kısmi kira bedeli ödemesi karşısında kiracı davacının, TBK'nın 138. maddesi uyarınca uyarlamaya dayalı olarak kira bedelinin tenzili talepli dava açma hakkı bulunduğu kabul edilmelidir." Karar için bkz. uyap.gov.tr (18.02.2025).

91 Bu konuda örnek bir karar için bkz. Yargıtay 3. HD, T. 01/11/2022, E. 2022/2200, K. 2022/8401, uyap.gov.tr (20.11.2024).

ve devamı hükümleri uyarınca ihtiyati tedbir kararı verilmesi gerektiği açıkça ifade edilmektedir⁹².

Nitekim Yargıtay, COVID-19 pandemisi sebebiyle tacir kiracının uyarılma talebiyle açtığı davada, HMK m. 389 kapsamında hâkimin ihtiyati tedbir kararı vermesinde hukuki bir engel bulunmadığını vurgulayarak, tedbir talebinin reddi yönünde verilen ilk derece mahkemesi kararını bozmuştur⁹³. Benzer şekilde, Bursa Bölge Adliye Mahkemesi de COVID-19'un doğurduğu ekonomik zorluklar karşısında tacir kiracının sözleşmenin mevcut hâliyle ifasında ciddi zarar göreceği yönündeki değerlendirmeye, HMK m. 389 kapsamında ihtiyati tedbirin koşullarının gerçekleştiğine hükmetmiş; salgının değişken doğası göz önüne alınarak tedbir kararının altı ayda bir gözden geçirilmesine karar vermiştir⁹⁴.

İhtiyati tedbir kararları, özellikle tacir kiracılar bakımından, uzun sürebilecek yargılama süreçlerinde ifa imkânsızlığı veya ticari faaliyet kaybı gibi ciddi sonuçların doğmasını engelleyen geçici fakat etkili bir hukuki koruma aracı olarak öne çıkmaktadır. Örneğin, pandemide işyerlerinin zorunlu olarak kapalı olduğu durumlarda mahkeme, kiracının kira bedelini ifa edememesi nedeniyle ticari faaliyetlerini tamamen kaybetmesini engellemek adına kira bedelinin geçici olarak indirilmesine karar verebilecektir.

Bununla birlikte, kiraya verenin de mülkiyet hakkı ve ekonomik menfaatlerinin göz ardı edilmemesi gerektiğinden, ihtiyati tedbir kararlarının ölçülülük ve denge ilkeleri çerçevesinde uygulanması gerekmektedir. Tacir kiracı lehine

92 Yargıtay 3. HD, T. 04/06/2020, E. 2021/3452, K. 2021/6001: "Uyarılma talepli olarak açılan davalarda ihtiyati tedbir kararı verilmediğinde, dava sonuna kadar kira sözleşmesinin ayakta tutulması bazı hallerde mümkün olmayabilir. Uyarılma 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 kiralarnı ödeyememe durumunda kalıp, uyarılma davasının sonuçlanmasına kadar temerrüt nedeniyle sözleşmenin feshiyle kiralananandan tahliye edilebilecek ve uyarılma davası ile amaçlanan sözleşmenin ayakta tutulması amacına ulaşamayacak, yargılama sonucu verilecek uyarılma 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...". Aynı yaklaşım için bkz. Yargıtay 3. HD, T. 23.11.2021, E. 2021/6230, K. 2021/11840. Kararlar için bkz. uyap.gov.tr (18.02.2025).

93 Bkz. Yargıtay 3. HD, T. 04/06/2021, E. 2021/3452, K. 2021/6001, Karar için bkz. <https://mevzuat.sinerjias.com.tr/> (18.02.2025).

94 Bkz. Bursa BAM 4. HD, T. 28/09/2020, E. 2020/1103, K. 2020/1008, Karar için bkz. <https://mevzuat.sinerjias.com.tr/> (18.02.2025).

alınacak tedbirler, kira bedelinin belirli bir süre için azaltılması, ödeme planının ertelenmesi veya geçici olarak kira alacağının tahsilinin durdurulması şeklinde olabilir. Ancak bu uygulamalar hayata geçirilirken, her iki tarafın menfaatlerinin adil biçimde gözetilmesi ve pandeminin olağanüstü etkilerinin eşit biçimde paylaşılması gerekmektedir.

Görüldüğü üzere ihtiyati tedbir kararları, ihtiyati tedbir kararları, pandemiler gibi olağanüstü durumlarda tacir kiracıların sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmekte zorlandıkları durumlarda, hem ticari varlıklarını sürdürebilmelerine olanak tanıyan hem de kira ilişkisinin devamlılığını sağlayan önemli bir yargısal araç olarak öne çıkmaktadır. Bu çerçevede pandemi gibi olağanüstü durumların yarattığı ifa güçlükleri taraflar arasındaki menfaat dengesi dikkate alınarak ele alınmalı ve uyarlama taleplerine karşı esnek bir yaklaşım sergilenmelidir. Hem yargının hem de idarenin bu tür olağanüstü durumlarda proaktif ve adil bir yaklaşım benimsemesi kira sözleşmelerinin taraflar arasında sürdürülebilir bir şekilde devam etmesini sağlayacaktır.

III. Yeni Pandemiler Işığında Tacir Kiracıların Kira Sözleşmelerinin Uyarlanması: Hukuki Sorunlar ve Çözüm Önerileri

A. Giriş

2020 yılında tüm dünyayı etkisi altına alan COVID-19 pandemisi, yalnızca sağlık sistemlerini değil, aynı zamanda hukuk düzenlerini de ciddi biçimde zorlamıştır. Pandemi sürecinde taraflar arasındaki borç ilişkileri, özellikle de uzun süreli borç ilişkileri olan kira sözleşmeleri, ifa güçlükleri ve uyarlama talepleri bakımından yeniden değerlendirilmek zorunda kalmıştır. Her ne kadar pandemi süreci belirli ölçüde kontrol altına alınmış olsa da, ilerleyen dönemlerde yeni salgın hastalıkların ortaya çıkması ihtimali göz ardı edilemez. Dolayısıyla, hukuk düzenlerinin ve özellikle borçlar hukukunun bu tür olağanüstü durumlara daha hazırlıklı hâle gelmesi elzemdir.

Kira sözleşmeleri, özellikle de konut ve çatılı işyeri kiralaları, hem ekonomik hem de sosyal yönü bulunan, tarafların karşılıklı menfaat dengesine dayanan sözleşmelerdir. Bu nedenle, olağanüstü durumlarda bu dengelerin bozulması, sözleşmenin amacına ulaşmasını ciddi biçimde güçleştirebilir veya imkânsız kılabilir. Geçmişte yaşanan COVID-19 pandemisinden hareketle, gelecekteki olası benzer krizlerde kira sözleşmelerinin hukuki akibetinin ne olacağına dair öngörülerde bulunmak ve bu doğrultuda bilimsel ölçütler çerçevesinde çözüm önerileri geliştirmek, hukuki güvenlik ve öngörülebilirlik açısından büyük önem taşımaktadır.

Bu bölümde, yeni bir pandeminin ortaya çıkması durumunda kira sözleşmelerinin nasıl etkileneceği, kiracı ve kiraya verenin sözleşmeden doğan yükümlülüklerinin nasıl şekilleneceği ve özellikle tacirlerin taraf olduğu kira ilişkilerinde ne tür sorunlar yaşanabileceği incelenecek, yeni çözüm önerileri sunulacaktır.

B. Tacirlerin Taraf Olduğu Kira Sözleşmelerinde Olası Pandeminin Etkileri ve Hukuki Sorunlar

Tacirlerin taraf olduğu kira sözleşmeleri, özellikle çatılı işyeri kiralari bakımından, ekonomik hayatta önemli bir yer tutmaktadır. Bu tür sözleşmelerde kiralanan taşınmazlar, çoğu zaman ticari faaliyetin sürdürüldüğü mekânlar olup, sadece bir kullanım hakkı değil, aynı zamanda gelir elde etme aracıdır. Dolayısıyla, pandemi gibi olağanüstü durumlarda söz konusu taşınmazın kullanımının kısıtlanması, doğrudan tacirin ekonomik varlığını ve sözleşmeye bağlı yükümlülüklerini etkiler.

COVID-19 sürecinde ticari faaliyetlerin ciddi ölçüde sekteye uğraması, pek çok işletmenin kira borçlarını yerine getirmekte zorlanmasına neden olmuştur. Ancak bu olağanüstü koşullar karşısında tacirlerin, sözleşmelerin uyarlanması ya da feshi talebiyle yaptıkları başvurular, uygulamada çoğu zaman öngörülebilirlik ve riskin üstlenilmesi ilkeleri çerçevesinde değerlendirilmektedir⁹⁵. Bu durum, Türk Borçlar Kanunu'nun 138. maddesinin uygulanmasını tacirler bakımından işlevselliğini önemli ölçüde azaltmaktadır.

Oysa pandemi gibi küresel krizlerin öngörülmesi, hatta sonuçlarının hesaplanması dahi çoğu zaman mümkün değildir. Her tacirin güçlü bir finansal altyapıya ve kriz yönetim mekanizmasına sahip olduğu varsayımı, pratikte gerçekçi değildir. Bu bağlamda, tacir kiracının özen yükümlülüğü ya da risk dağılımı sorumluluğu gerekçesiyle mutlak biçimde uyarılma talebinin reddedilmesi, hakkaniyete aykırı sonuçlar doğuracağı kanaatindeyiz.

Tacirin kiracı olarak aldığı sözleşmelerde, ifa güçlüğü çoğunlukla kira bedelini ödeme yükümlülüğünde somutlaşmaktadır. Ticari faaliyet durduğunda veya ciddi biçimde sınırlandığında, gelir kaybı yaşanması kaçınılmazdır. Ancak kira sözleşmesinde kiraya verene düşen yükümlülük (kullanıma elverişli taşınmazı teslim ve ayakta tutma) pandemi sürecinde aynı şekilde devam etmektedir. Tacirin kiraya veren sıfatıyla yer aldığı sözleşmelerde ise durum daha farklıdır.

95 Yargıtay 13. HD T. 28/06/2004, E. 2004/2610, K. 2004/10082 ilamında "Gerekli tedbirleri almadan sözleşme yapan ve borç altına giren tacirin alabileceği tedbirlerle önleyebileceği bir imkansızlığa dayanması kabul edilebilecek bir durum değildir." ifadesine yer verilmiştir. Benzer yönde Yargıtay 11. HD T. 17/11/2003, E. 2003/3979, K. 2003/10988 ilamı. Kararlar için bkz. <https://www.hukukturk.com/anasayfa> (10.02.2025).

Kiracı pandemiye gerekçe göstererek ödeme yapmaktan kaçınabilir, hatta taşınmazı fiilen kullanmaktan vazgeçebilir. Bu durumda kiraya veren tacirin sözleşmeden beklediği edim olan kira bedelini elde etmesi zorlaşır. Dolayısıyla kiraya verenin de uyarılma davası açabilmesi gerekmektedir⁹⁶. Her iki senaryoda da pandeminin sözleşmeye etkisi, yalnızca ekonomik değil, aynı zamanda hukuki belirsizlikler de yaratmaktadır.

Kiraya verenin, kira sözleşmesinden doğan en temel yükümlülüklerinden biri, kiralananı sözleşmede öngörülen amaca uygun şekilde teslim etmek ve kira süresince bu niteliğini koruyacak biçimde hazır tutmaktır. Pandemi gibi olağanüstü durumlarda, işyeri kiralalarının özellikle bu yükümlülüğün sınırları hukuki açıdan önem kazanmaktadır. Kiralananın kullanıma elverişli olmaması veya pandemi nedeniyle faaliyetlerin fiilen engellenmesi hâlinde, kiraya verenin bu yükümlülüğünü yerine getirip getirmediği somut koşullara göre değerlendirilmelidir. Örneğin, pandemi nedeniyle getirilen yasal kısıtlamalar ve işyeri kapatmaları kiraya verenin iradesi dışında gelişse bile, kiralananın işletmenin amacına uygun şekilde kullanılmasını imkânsız hâle getirmiştir. Bu durumda, kiraya verenin ifa edemediği edim niteliğinde olan kiralananı kullanıma hazır tutma yükümlülüğünün ihlal edilmiş sayılması mümkündür. Dolayısıyla, TBK m. 138 kapsamında uyarılma taleplerinde sadece kiracının değil, kiraya verenin de bu asli yükümlülüklerine uygun hareket edip etmediği dikkate alınmalıdır. Böylece, sözleşmenin temel unsurları ve tarafların karşılıklı yükümlülükleri gözetilerek hakkaniyete uygun bir dengeleme sağlanabilir.

Bu nedenle, tacir kiracılar bakımından sözleşmenin ifasında karşılaşılan güçlüklerin, TBK m.138 kapsamında her somut olayın koşullarına göre değerlendirilmesi; “tacir ise uyarılma olmaz” gibi şematik bir yaklaşım yerine, somut zarar ve yükümlülük dengesine göre esnek bir yargısal yorum benimsenmesi gerektiği açıktır. Aksi hâlde, tacirlerin pandemi gibi olağanüstü durumlarda hukuki korumadan tamamen yoksun kalmaları riski doğmaktadır.

Tacir kiracılar, kira sözleşmeleri kapsamında hem ekonomik hem de hukuki açıdan özel bir konuma sahiptir. Çatılı işyeri kiralaları, genellikle uzun süreli, yüksek tutarlı ve ticari faaliyetle doğrudan ilişkili sözleşmelerdir. Pandemi

96 Yargıtay 3 HD, T. 18/02/2021, E. 2022/2200, K. 2022/8401 ilamında “kira sözleşmesinde yer alan, kiraya verenin, kiralananı sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacına elverişli halde bulundurma 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” ifadelerine yer vererek kiraya verenin de uyarılma talebinde bulunabileceğini açıkça ortaya koymuştur. Karar için bkz. uyap.gov.tr (21.07.2025).

gibi olağanüstü durumlarda, bu sözleşmelerin ifasında ortaya çıkan sorunlar, sıradan bir konut kiracısından çok daha ağır sonuçlar doğurabilir. Bu nedenle, işyerinin kullanılamaz hâle gelmesi ya da faaliyetlerin ciddi şekilde kısıtlanması, doğrudan işletmenin sürdürülebilirliğini tehdit eder.

Pandemi sürecinde ticari faaliyetlerin durması, sokağa çıkma yasakları, müşteri kaybı ve tedarik zincirindeki aksaklıklar gibi birçok faktör, tacir kiracıların kira ödeme kapasitesini önemli ölçüde zayıflatmıştır. Ancak, çoğu kira sözleşmesinde “mücbir sebep”, “faaliyetin durdurulması” veya “gelir kaybı” gibi durumlar açıkça düzenlenmediği için, kiracıların bu zor koşullar karşısında hukuki koruma talep etme imkânı sınırlı kalmıştır. Bu durum, sözleşmelerdeki eksikliklerin pandemi gibi olağanüstü hâllerde tacir kiracıyı savunmasız bıraktığını göstermektedir. Dolayısıyla olası bir pandemi olmadan önce basiretli tacirlerin kira sözleşmelerinde artık bu hususların kira sözleşmelerinde açıkça düzenlenmesi beklenmelidir. Aksi durumda basiretli davranma yükümlülüğü bulunan tacirin TBK m. 138 kapsamında uyarılma talebiyle açtığı dava, yargı mercilerince tacirin basiretli davranma yükümlülüğü kapsamında değerlendirilip reddedilme tehlikesiyle karşı karşıya kalacaktır.

Pandeminin getirdiği sokağa çıkma yasakları, işyeri kapatmaları ve sosyal mesafe zorunluluklarının kira sözleşmelerinin ifasına etkisi, kira ilişkilerinin temel işleyişini doğrudan etkilemiştir⁹⁷. Örneğin, bazı tacir kiracılar faaliyetlerini

97 COVID-19'da “-12.03.2020 tarihinde ilkököl ve ortaokullarda 1 hafta; üniversitelerde 3 hafta eğitime ara verildiği, 15.03.2020 tarihinde eğlence mekanlarının faaliyetlerine ara verildiği, 19.03.2020 tarihinde spor müsabakalarının durdurulduğu, 20.03.2020 tarihinde her türlü kültürel, sanatsal, bilimsel vb. faaliyetin ertelendiği, 21.03.2020 tarihinde 65 yaş üstü vatandaşlar için sokağa çıkma yasağı getirildiği, ”Hayat Eve Siğar” kampanyası başlatıldığı, Vefa Sosyal Destek Grupları kurulduğu, kuaför, berber ve güzellik salonlarının kapatıldığı, restoranların sadece paket servis vermelerinin kararlaştırıldığı, 22.03.2020 tarihinde kamu çalışanlarının mesai saatlerinin esnetildiği, toplu taşımaların kapasitelerinin yarısı kadar yolcu almalarının kararlaştırıldığı, 23.03.2020 tarihinde marketlerin çalışma saatlerinin 09:00-21:00 olarak belirlendiği, marketlere girebilecek müşteri sayılarına kısıtlama getirildiği, tüm eğitim kurumlarının uzaktan eğitim sistemine geçeceğinin açıklandığı, 30.03.2020 tarihinde “Biz Bize Yeteriz” kampanyasının başlatıldığı, 03.04.2020 tarihinde 30 Büyükşehir ve Zonguldak iline 15 gün süre ile giriş çıkışların yasaklandığı, 04.04.2020 tarihinde 20 yaş altı vatandaşlar için sokağa çıkma yasağı getirildiği, 08.04.2020 tarihinde karantina uygulanan yerleşim birimi sayısının 156'ya çıkarıldığı, 10.04.2020 tarihinde 30 Büyükşehir ve Zonguldak'ta hafta sonu için (11-12 Nisan) sokağa çıkma yasağı getirildiği, 17.04.2020 tarihinde deniz yolu ile İstanbul'a giriş çıkışların yasaklandığı, ikinci defa 31 ilde hafta sonu için (18-19 Nisan) sokağa çıkma yasağının ilan edildiği, 23.04.2020 tarihinde resmi tatil hafta sonu ile birleştirilmiş ve toplamda 4 günlük bir sokağa çıkma yasağının uygulandığı, 04.05.2020 tarihinde Cumhurbaşkanlığı tarafından normalleşme takvimi açıklandığı, 7 ilde seyahat yasağının kaldırıldığı,-08.05.2020 tarihinde hafta sonu için 24 ilde (9-10 Mayıs) sokağa çıkma yasağı ilan edildiği, 10.05.2020 tarihinde 65 yaş üstü vatandaşlara dört saat sokağa çıkma izni verildiği, 61 il ve 303 yerleşim biriminde karantina önlemlerinin kaldırıldığı, 11.05.2020 tarihinde kuaför, berber ve güzellik salonları ile alışveriş merkezlerinin açıldığı, 9 ilde daha sokağa çıkma kısıtlamalarının kaldırıldığı, 13.05.2020

tamamen durdurmak zorunda kalırken, bazıları kısıtlı kapasiteyle ya da uzaktan hizmet vermeye yönelmiştir. Bu tür önlemler, kiracının kira konusu taşınmaz sözleşmede öngörülen şekilde kullanılmasını engellemiş ve ifa edilememesi ya da güçleşmesi durumlarını ortaya çıkarmıştır. Hukuki açıdan, bu durumlar TBK m. 138 kapsamında “aşırı ifa güçlüğü” ya da “mücbir sebep” hâlleri olarak değerlendirilebilir. Ancak uygulamada, bu özel koşulların kira sözleşmesi üzerindeki etkisi ve tarafların yükümlülükleri ayrıntılı olarak incelenmemiş, bu durumlar daha çok genel ifadelerle geçiştirilmiştir. Dolayısıyla, pandemi özelindeki sokağa çıkma yasakları ve benzeri önlemler, kira sözleşmesinin temel unsurlarını etkilediği için, bu etkilerin hukuki analizinin daha kapsamlı yapılması gerektiği, bu doğrultuda yasal düzenlemelerle önlemler alınması gerektiği kanaatindeyiz.

Özellikle büyük alışveriş merkezlerinde ya da kurumsal binalarda yer alan küçük ve orta ölçekli işletmeler, kira bedellerinin yüksekliği ve sözleşme şartlarının katılığı nedeniyle büyük zararlara uğramış, birçok işletme faaliyetini sonlandırmak zorunda kalmıştır. Bu noktada ortaya çıkan temel sorunlardan biri de müzakere gücü eşitsizliği olduğunu düşünmekteyiz. Güçlü kiraya verenler tarafından hazırlanan tip sözleşmelerde, kiracının değişiklik talep etme veya uyarılma hükmü ekleme şansı çoğunlukla bulunmamaktadır. Bu durum, taraflar arasındaki sözleşme serbestisini sadece teoride geçerli kılmakta; pratikte ekonomik olarak daha zayıf olan tarafı (tacir kiracı) dezavantajlı duruma düşürmektedir.

Ayrıca uygulamada, kira borcunu ödeyemeyen tacir kiracının temerrüde düşmesi hâlinde, tahliye riskiyle karşı karşıya kalmaktadır⁹⁸. Tahliye riski, tacir

*tarihinde 14 yaş altı vatandaşlara dört saat sokağa çıkma izni verildiği, 15.05.2020 tarihinde 15-20 yaş arası vatandaşlara dört saat sokağa çıkma izni verildiği, 16.05.2020 tarihinde 15 ilde 4 günlük sokağa çıkma yasağı ilan edildiği, 23.05.2020 tarihinde Ramazan Bayramı boyunca tüm ülkede 4 günlük sokağa çıkma yasağı ilan edildiği, 01.06.2020 tarihinde kafe, restoran, kahvehane, spor salonu, yüzme havuzu, kaphca ve park gibi mekanların belirli kurallar ve zaman sınırlamaları ile açıldığı, 14 Büyükşehir ve Zonguldak'a uygulanan seyahat yasaklarının sona erdiği, kreşlerin faaliyete başladığı, kamuda esnek mesainin sonlandırıldığı, sürücü, bilgisayar ve yabancı dil kurslarının açıldığı, giyim pazarlarının açıldığı, 02.06.2020 tarihinde maskesiz sokağa çıkma kısıtlamasının olduğu il sayısının 38'e çıkarıldığı, 10.06.2020 tarihinde 8 yaş altı ve 65 yaş üstü vatandaşlar için sokağa çıkma yasaklarının esnetildiği, lokanta, kafe ve kahvehanelerin çalışma saatlerinin uzatıldığı, sinema, tiyatro ve gösteri merkezi gibi işletmelerin faaliyete geçecekleri tarihin açıklandığı, 17.06.2020 tarihinde maskesiz sokağa çıkma kısıtlamasının olduğu il sayısının 45'e çıkarıldığı görülmektedir.” İstanbul BAM 49. HD T. 24/04/2025, E. 2023/169, K. 2025/864, uyp.gov.tr (20.07.2025), ayrıca bkz. Berkan Güngör, “Türkiye’de Covid-19 Pandemisi Süresince Alınan Önlemlerin Kriz Yönetimi Perspektifinden Değerlendirilmesi” *Uluslararası Sosyal Bilimler Akademisi Dergisi*, Cilt 4, 2020, ss. 830-833.*

98 TBK MADDE 352/2: “Kiracı, bir yıldan kısa süreli kira sözleşmelerinde kira süresi içinde; bir yıl ve daha uzun süreli kira sözleşmelerinde ise bir kira yılı veya bir kira yılı aşan süre

kiracıların yasal olarak korunmasız kalmasına neden olmaktadır. Dolayısıyla tacirlerin ihtirazi kayıt ile kira bedellerini ödemeleri gerekliliği ve bundan sonra uyarılma talebinde bulunması gerekmektedir. Bu durumda dahi tacir kiracıların ödeme gücü olmaması hâlinde tahliye tehdidi ile karşılaşma riski barındırdığı için pandemi dönemlerine ilişkin tacir kiracıların korunmasına yönelik yasal düzenlemelerin yapılması gerektiği kanaatindeyiz. Zira tacir kiracının olası bir pandemide asli edim yükümlülüğü olan kira bedelini ödeyememesi hâlinde TBK m. 352/2 maddesi uyarınca tahliye riski ile karşılaşacağı için TBK m. 138'in bu anlamda eleştirilmesi gerekmektedir. Kanaatimizce bu sorun, TBK m. 352/2'de belirtilen iki haklı ihtar durumunda kira sözleşmesini sona erdirmeye hakkını, olağanüstü pandemi ilan edildiği dönemlerle sınırlı kalmak koşuluyla ve bu süreç boyunca askıya alınması yönünde yapılacak bir düzenleme ile çözüme kavuşturulabilir. Zira ticari alanların tahliyesinde mevcut kanunun yaratmış olduğu kolaylık, gerek kamusal faaliyetlerin gerekse de sosyal yaşamın işleyişini sekteye uğratma ihtimalini doğurmaktadır.

Bununla birlikte, kiraya verenin de çoğu zaman bir tacir olduğu unutulmamalıdır. Dolayısıyla ekonomik risk yalnızca kiracıyı değil, kiraya vereni de etkileyebilir. Ancak burada belirleyici olan, sözleşmenin hangi tarafının daha kırılgan bir ekonomik pozisyonda bulunduğudur. Uygulamada, kiraya verenlerin genellikle daha güçlü bir müzakere konumuna sahip olduğu, birden fazla taşınmaz portföyünde bulundurduğu ve alternatif gelir kaynaklarına sahip olduğu düşünüldüğünde, hukuk düzeninin özellikle tacir kiracılar lehine bir denge mekanizması oluşturması gerektiği kanaatindeyiz. Örneğin olası bir sokağa çıkma yasağı kararı alınması durumunda, ticari amaçla kiralanan taşınmazın kullanıma açık olması objektif olarak imkânsızlığa uğrar. Bu durumda kanun koyucu, dengeyi sağlamak adına kiracının asli edimi konumunda olan kira ödeme borcunu, yasak boyunca askıya alma veyahut kira bedelinde belirli oranlarda indirim öngörme hususunda yeni düzenlemeler yapmalıdır. Bu hususun hukuk güvenliği açısından, olası bir pandemi başlamadan önce kanun koyucu tarafından belirlenmesi gerektiği kanaatindeyiz.

Pandemi döneminde birçok işletme faaliyetlerini durdurmuş ya da sadece dijital hizmet sunma yoluna gitmiştir. Bu durum, bazı hâllerde kira sözleşmesinin kullanım amacı bakımından fiilen bozulması sonucunu doğurabilir. Örneğin, restoran olarak kiralanan bir işyerinin uzun süre kapalı kalması, yalnızca kira borcunu değil, aynı zamanda amaca uygun kullanım yükümlülüğünü

içinde kira bedelini ödemediği için kendisine yazılı olarak iki haklı ihtarla bulunulmasına sebep olmuşsa kiraya veren, kira süresinin ve bir yıldan uzun süreli kiralarda ihtarların yapıldığı kira yılının bitiminden başlayarak bir ay içinde, dava yoluyla kira sözleşmesini sona erdirebilir.”.

de hukuken tartışmalı hâle getirmiştir. Bu noktada, sözleşmenin yalnızca edim yükümlülüğü değil, fonksiyonel amacı da gözetilerek, amacın tamamen veya kısmen gerçekleşip gerçekleşmediği değerlendirilmelidir. Bu tür bir değerlendirme, TBK m. 138 çerçevesinde sözleşmenin uyarlanıp uyarlanmayacağına karar verirken yargı mercileri için önemli bir kriter olabilir.

Yan edim niteliğindeki iletişim ve dürüstlük kuralları çerçevesinde bilgilendirme yükümlülüğü, pandemi gibi olağanüstü koşullarda kiracının kiraya verene durumunu açıklamasını, çözüm arayışına girilmesini zorunlu kılar. Zira TBK m. 2 uyarınca sözleşme tarafları dürüstlük kuralları çerçevesinde davranmakla yükümlüdür ve bu ilke olağanüstü durumlarda daha da büyük önem kazanır.

Sonuç olarak, pandemi gibi olağanüstü krizler, yalnızca kira borcunun ödenmesiyle ilgili değil, aynı zamanda kiracının sözleşmeden doğan yan yükümlülüklerinin ifası bakımından da önemli sorunlar yaratmaktadır. Bu nedenle yargı mercilerinin sadece “kirayı ödeyemedi” ön kabulüyle değil, sözleşme bütünlüğü içinde yükümlülüklerin tamamını değerlendirerek karar vermesi, adil bir çözüm için gereklidir.

Özetlemek gerekirse, gelecekte yaşanabilecek pandemi benzeri olağanüstü durumlarda kira sözleşmelerinin uyarlanması hususunda değerlendirme yapılırken öncelikle sözleşmenin kurulduğu tarihte bu tür krizlerin öngörülebilir olup olmadığı dikkate alınmalıdır. Öngörülemez bir durumun ortaya çıkması hâlinde, TBK m. 138 kapsamında uyarlama imkânı doğar. Ayrıca, tarafların ekonomik yapıları ve finansal dayanıklılıkları somut olay bazında incelenmeli, güçlü finansal altyapıya sahip tarafın risk üstlenme yükümlülüğünün daha yüksek olduğu göz önünde bulundurulmalıdır. Bu kapsamda, tacirin sözleşmedeki konumu, yani kiracı veya kiraya veren sıfatı, uyarlama taleplerinin değerlendirilmesinde belirleyici bir unsur teşkil eder. Kiracı konumundaki tacirin işyerinin fiilen kullanılamaz hâle gelmesi veya faaliyetlerinin kısıtlanması nedeniyle ifa güçlüğü yaşaması ile kiraya veren tacirin kira bedelini tahsil etmede karşılaştığı zorluklar farklı hukuki sonuçlar doğurabilir. Kiralananın niteliği ve kullanım amacı da önemlidir; zira örneğin restoran veya mağaza gibi belirli bir amaca tahsis edilmiş taşınmazların pandemi önlemleri nedeniyle kullanılamaması uyarlama gerekliliğini güçlendirebilir. Bununla birlikte, sözleşmede yer alan mücbir sebep ve uyarlama hükümleri öncelikle uygulanmalı, bu tür düzenlemeler yoksa TBK m.138 devreye girmelidir. Uyarlama talebinin kabulünde, ifa güçlüğüne süresi ve şiddeti de değerlendirilmelidir; geçici ve sınırlı güçlükler uyarlama gerektirmeyebilir. Ayrıca, tarafların dürüstlük ve iyi niyet yükümlülükleri kapsamında olağanüstü durumu karşılıklı olarak bildirme ve çözüm arama sorumluluğu bulunmakta olup, iletişim eksikliği uyarlama taleplerinin reddine sebep olabilir. Son olarak,

pandemi gibi krizlerin sosyal ve ekonomik etkileri, sektörler ve bölgeler arasında farklılık gösterebileceğinden, bu hususların da dikkate alınması adil ve dengeli bir uyarılma kararının verilmesini mümkün kılar.

C. Geleceğe Yönelik Çözüm Önerileri

COVID-19 pandemisiyle birlikte kira sözleşmeleri bakımından ortaya çıkan hukuki belirsizlikler, yalnızca geçmişe ilişkin bir sorun teşkil etmemektedir. Kanaatimce, bu süreç hukuk düzenimize şu temel soruyu yöneltmiştir: Gelecekte benzer krizlerde kira sözleşmelerinin nasıl bir rejime tabi olacağı öngörülebilir midir? Bu çalışmada, özellikle tacirlerin taraf olduğu kira ilişkileri özelinde, ileride yaşanması muhtemel olağanüstü durumlara ilişkin bazı çözüm önerileri sunulmaktadır.

Öncelikle kanaatimizce TBK m. 138'in yargısal uygulamasında en büyük sorunlardan biri, uyarılma koşullarının yorumlanmasında ortaya çıkan belirsizliktir. Özellikle “öngörülemezlik” ve “aşırı ifa güçlüğü” unsurlarının tacirler bakımından farklı değerlendirilmesi, sözleşme adaletine zarar vermektedir. Bu sebeple, gelecekte yeni bir pandemiyle karşılaşılması durumunda hangi durumların bu hüküm kapsamında değerlendirilebileceği Yargıtay tarafından içtihat niteliğinde bir kararla açıkça ortaya konmalıdır. İçtihat Birleştirme Kararı ya da Daireler arasında yeknesaklık sağlayacak kararlarla bu açıklık tesis edilebilir.

Bir diğer çözüm önerimiz ise sözleşmelere pandemi ve olağanüstü durum klozları eklenmesidir. Tacirler arasında kurulan kira sözleşmelerinde, kanaatimce artık yaygınlaştırılması gereken bir uygulama da “pandemi klozu” ya da “olağanüstü hal uyarılma hükmü” eklenmesidir. Bu hüküm sayesinde taraflar, öngörülemeyen bir krizde kira bedelinin azaltılması, erteleme yapılması ya da sözleşmenin belirli süre askıya alınması gibi mekanizmaları önceden belirleyebilir. Örneğin, 6 ay faaliyet durması hâlinde kira bedelinin %50 oranında düşeceği veya kira ödemesinin 3 ay erteleneceği yönündeki bir düzenleme, hem mahkemelerin müdahalesine olan ihtiyacı azaltacak hem de sözleşme serbestisi çerçevesinde çözüm üretilebilecektir. Aksi takdirde, gelecekte yaşanabilecek bir pandemide, tacirlerin sözleşmelerinde gerekli önleyici düzenlemelere yer vermemeleri hâlinde, mahkemelerce bu eksiklik basiretli tacir ilkesi kapsamında değerlendirilebilir ve uyarılma talepleri bu gerekçeyle reddedilebilir.

Bir diğer çözüm önerimiz kira hukukuna özgü olağanüstü hâl rejiminin getirilmesidir. Kanaatimce, TBK m. 138 her ne kadar genel anlamda bir uyarılma hükmü sunsa da, kira sözleşmeleri gibi süreklilik arz eden ilişkiler için özel düzenlemeler gereklidir. Özellikle pandemi gibi durumlarda kira borcunun

tamamen ödenmesini beklemenin hakkaniyete aykırı sonuçlar doğurabileceği ortadadır. Bu nedenle, TBK'ya veya özel bir kira kanununa, kriz dönemlerinde kira borçlarının uyarlanmasına veya ertelenmesine ilişkin özel bir madde eklenmesi gerektiği kanaatindeyim. Bu düzenleme, tarafların güç dengesine göre otomatik uyarlama ya da arabulucu vasıtasıyla geçici değişiklik öngörebilir.

Bir diğer çözüm önerisi mahkemelerin gerekçeli ve tutarlı karar vermesi gerekliliğidir. Kanaatimce, benzer krizlerde mahkemelerin, her somut olayın özelliklerini titizlikle değerlendirerek, ayrıntılı gerekçelendirmelerle karar vermesi gerekir. Bu hem içtihat istikrarını hem de taraflar açısından hukuki güvenliği artıracaktır. Mahkemelerin salt “tacirdir, risk öngörülmedi” şeklindeki soyut gerekçelerle karar vermesi, kanaatimce TBK m. 138'in amacına aykırıdır.

Bir diğer çözüm önerimiz arabuluculuk ve alternatif uyuşmazlık çözüm yollarının güçlendirilmesi olacaktır. Kira hukukuna özgü uyuşmazlıkların çözümünde yargı dışı mekanizmaların da rolü artırılmalıdır. Özellikle pandemi dönemlerinde, devlet destekli arabuluculuk veya sektörel tahkim sistemlerinin devreye girmesi, uyuşmazlıkların daha hızlı ve maliyetsiz biçimde çözülmesini sağlayabilir. Örneğin, ticari işyerlerine ilişkin ihtilaflarda sektör temsilcilerinin ve hukukçuların yer aldığı “kira uyarlama komisyonları” oluşturulması, yargı yükünü de azaltacaktır. Bu öneri, henüz mevzuatta karşılık bulmasa da, kanaatimizce uygulanabilir ve faydalı bir çözüm yoludur.

Tüm bu değerlendirmeler ışığında, kanaatimiz odur ki, ticari kira sözleşmelerinde pandemi benzeri olağanüstü durumlar karşısında ortaya çıkan belirsizliklerin önüne geçilebilmesi, ancak öngörülebilirlik, şeffaflık ve bilimsel dayanağı olan hukuki mekanizmalarla mümkündür. Sadece mevcut uyuşmazlıklar değil, gelecekte yaşanabilecek benzer krizlerin etkisinin en aza indirilebilmesi için, hem yasal düzeyde hem de sözleşmesel pratikte sistemli bir reform ihtiyacı açıktır.

Sonuç

Olası bir pandemi, tarafların kontrolü dışında gelişen ve ticari ilişkiler üzerinde derin etkiler yaratan olağanüstü bir durum olarak ortaya çıkmaktadır. Bu bakımdan pandemiler, özellikle kira sözleşmeleri gibi sürekli borç ilişkilerinde taraflar arasında ciddi dengesizlikler doğurabilmektedir. Bu dengesizliklerin hukuki çözümlerle giderilmesi, hem sözleşmesel ilişkilerin ayakta tutularak korunması hem de tarafların ekonomik çıkarlarının dengelenmesi açısından büyük önem taşımaktadır.

Tacirlerin basiretli davranma yükümlülüğü pandemiler gibi olağanüstü durumlara karşı belirli bir öngörü kapasitesine sahip olmalarını ve buna bağlı

olarak gerekli tedbirleri almalarını gerektirmektedir. Örneğin, COVID-19 pandemisi tecrübesinden sonra tacirlerden, yaptıkları sözleşmelere esnek hükümler eklemeleri, online satış ve kurye hizmetleri gibi alternatif iş modellerini geliştirmeleri ve risk yönetimi stratejilerini güçlendirmeleri beklenmektedir. Ancak pandemilerin etkilerinin öngörülenden daha ağır olması hâlinde bu yükümlülüklerin sınırlandırılması gerektiği açıktır. Her ne kadar basiretli davranma yükümlülüğü, tacirlerin ticari faaliyetlerini planlamalarını gerektirse de bu planlamanın her durumda yeterli olmayacağı da kabul edilmelidir.

Pandemilerin hukuki etkilerinin değerlendirilmesinde mahkemelerin dürüstlük ilkesi ve taraflar arasında menfaat dengesi yaklaşımını benimsemeleri haklı bir beklenti olacaktır. Uyarılama taleplerinin incelenmesinde sözleşmenin ifasının taraflardan biri için aşırı güçlük doğurup doğurmadığı ve olağanüstü durumun etkilerinin taraflar arasında adil bir şekilde dağıtılıp dağıtılmadığı dikkatlice incelenmelidir. Örneğin, pandeminin etkisiyle bir işletmenin kapanması veya gelirlerinin ciddi şekilde azalması durumunda mahkemeler, kira bedelinin indirilmesi, ödeme tarihlerinin ertelenmesi veya ödeme planlarının yeniden düzenlenmesi gibi çözümleri pekala geliştirebilir. Ancak, bu çözümler uygulanırken tarafların menfaatleri arasında bir denge sağlanmalı ve olağanüstü durumların yarattığı yüklerin yalnızca bir tarafa yüklenmesinden kaçınılmalıdır.

TBK m. 138'in uygulanmasında yaşanan belirsizliklerin giderilmesi, Yargıtay içtihatlarıyla açıklık kazandırılması ve tacirler arasında yapılan kira sözleşmelerine "pandemi klozu" gibi düzenlemelerin dâhil edilmesi önem arz etmektedir. Ayrıca, kira hukukuna özgü olağanüstü hâl rejimi oluşturulması, mahkemelerin kararlarında ayrıntılı gerekçelendirme yapılması ve arabuluculuk gibi alternatif çözüm yollarının güçlendirilmesi, hem sözleşme tarafları hem de yargı sistemi açısından etkin çözümler sunabilir. Tüm bu öneriler, sadece mevcut uyuşmazlıkların çözümüne değil, gelecekte benzer krizlerin hukuki etkilerinin önlenmesine de katkı sağlayacağı kanaatindeyiz.

Sonuç olarak olası bir pandeminin sözleşme ilişkileri üzerindeki etkilerinin dengelenmesi, yargı ve idarenin iş birliği içinde hareket etmesini gerektirmektedir. Mahkemeler, somut olayın koşullarını dikkate alarak ve dürüstlük ilkesini gözeterek uyarılama taleplerini değerlendirirken idarenin de ekonomik ve hukuki istikrarı sağlamak için düzenlemeler yapması önem arz etmektedir. Pandemiler gibi olağanüstü durumlarda, hukuki mekanizmaların adalet ve hakkaniyet ilkelerine uygun şekilde işlemesi, tarafların ekonomik zararlarının dengelenmesine ve sözleşme ilişkilerinin sürdürülebilirliğine katkı sağlayacaktır. Bu şekilde hem ticari hayatın sürekliliği sağlanacak hem de hukuka duyulan güven korunacaktır.

KAYNAKLAR

- Abas, Piet, “*Rebus sic stantibus*”: Eine Untersuchung zur Anwendung der “*clausula rebus sic stantibus*” in der Rechtsprechung einiger europäischer Länder, Carl Heymann Verlag, Köln, 1993.
- Akyol, Şener, *Dürüstlük Kuralı ve Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağı*, 2. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2006.
- Aral, Fahrettin; Ayrancı, Hasan, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri*, 16. Bası, Yetkin Yayınları, Ankara, 2023.
- Arat, Ayşe, “Alışveriş Merkezlerinde Yer Alan İşyeri Kiralarına Korona Virüs (Kovid-19) Salgınının Etkisi ve Çözüm Önerileri”, *İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, Cilt 19, Sayı 38, 2020, ss. 104-119.
- Arat, Ayşe, *Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2006.
- Arkan, Sabih, *Ticari İşletme Hukuku*, 24. Bası, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara, 2018.
- Arslanlı, Halil, *Kara Ticareti Hukuku Dersleri, Umumi Hükümler*, Fakülteler Matbaası, 3. Bası, İstanbul, 1960.
- Ayhan, Rıza; Özdamar, Mehmet; Çağlar, Hayrettin, *6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu Hükümlerine Göre, Ticari İşletme Hukuku, Genel Esaslar*, Turhan Kitabevi, Ankara, 2011.
- Baysal, Başak, “Aşırı İfa Güçlüğü”, *Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu Makaleler - Tebliğler*, Ed. M. Murat İnceoğlu, İstanbul, 2012, ss. 113-143.
- Baysal, Başak, *Sözleşmenin Uyarlanması*, On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2017.
- Bingöl, Muhammet Emin, *Basiretli İş Adamı Gibi Hareket Yükümlülüğü: Özellikle Tacirin Ücret ve Cezai Şartın İndirilmesini İsteyememesi*, On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2018.
- Bischoff, Jacques, *Vertragsrisiko und Clausula Rebus Sic Stantibus*, Schulthess Verlag, Zürich, 1983.
- Burcuoğlu, Haluk, *Son Mahkeme Kararları ve Yargıtay Kararları Işığında Hukukta Beklenmeyen Hal ve Uyarlama – Taşınmaz Kira Sözleşmelerinde ve Dövize Endeksli Kredi Sözleşmelerinde Uyarlama Uygulaması*, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1995.
- Daşlı, Engin, *AVM İşyeri Kira Sözleşmelerinde Mücbir Sebep Kızları ve Yeni Bir Umut Işığı: TBK m. 363*, [https://blog.lexpera.com.tr/\(21.07.2025\)](https://blog.lexpera.com.tr/(21.07.2025)).
- Doğan, Gülmelahat, “Aşırı İfa Güçlüğü Nedeniyle Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması”, *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, Sayı 111, 2014, ss. 9-36.
- Eren, Fikret, *Borçlar Hukuku Genel Hükümleri*, 26. Bası, Legem Yayıncılık, Ankara, 2021.
- Eren, Fikret; Dönmez, Ünsal, *Borçlar Hukuku Şerhi*, Yetkin Yayıncılık, Ankara, 2022.
- Erman, Hasan, *İstisna Sözleşmesinde Beklenilmeyen Haller (BK. 365/2)*, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1979.
- Fikentscher, Wolfgang, *Die Geschäftsgrundlage als Frage des Vertragsrisikos*, C. H. Beck, München, 1971.
- Görmez, Mustafa, *Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Uyarlanması*, On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2019.
- Güleklü, Yeşim, “Aşırı İfa Güçlüğü ve Alacaklının Tasavvurunun Boşa Çıkması Halinde İşlem Temelinin Çökmesi Öğretisi”, *İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi*, Cilt 15, Sayı 18, 1990, ss. 43-69.

- Gümüş, Mustafa Alper, *Borçlar Hukuku Genel Hükümleri*, Ankara, Yetkin Yayıncılık, 2021.
- Gümüş, Mustafa Alper, *Yeni 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356)*, 2. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012.
- Güngör, Berkan, “Türkiye’de Covid-19 Pandemisi Süresince Alınan Önlemlerin Kriz Yönetimi Perspektifinden Değerlendirilmesi”, *Uluslararası Sosyal Bilimler Akademi Dergisi*, Cilt 4, 2020, ss. 818-851.
- Gürsoy, Kemal Tahir, *Hususi Hukukda Clausula Rebus Sic Stantibus- Emlak İncelemesi*, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları, Ankara, 1950.
- İnceoğlu, M. Murat, *Kira Hukuku*, Cilt 2, On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2014.
- Kanık, Hikmet, *Yargıtay Uygulamasında Kira Hukuku Davaları: Sözleşme, Uyarılma, Alacak, Tazminat, Fesih ve Tahliye, Bedel Belirleme*, Yetkin Yayıncılık, Ankara, 2021.
- Kaplan, İbrahim, *Hâkimin Sözleşmeye Müdahalesi*, 3. Bası, Yetkin Yayıncılık, Ankara, 2013.
- Kılıçoğlu, Ahmet M, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 24. Bası, Turhan Kitabevi, Ankara, 2020.
- Kızır, Mahmut, “Yargıtay Kararları Işığında Basiretli İşadamı Gibi Hareket Yükümlülüğünün Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanmasına Etkisi”, *Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 19, Sayı 2, 2021, ss. 659-693.
- Kocayusufpaşaoğlu, Necip, “İşlem Temelinin Çökmüş Sayılabilmesi için Sosyal Felaket Olarak Nitelenebilecek Olağanüstü Bir Olayın Gerçekleşmesi Şart mıdır?” *Prof. Dr. M. Kemal Oğuzman’ın Anısına Armağan*, Ed. Rona Serozan, İlhan Uluslan, Nami Barlas, Beta Yayınları, İstanbul, 2000.
- Larenz, Karl, *Lehrbuch des Schuldrechts Allgemeiner Teil Band I*, 14. Bası, C. H. Beck, München, 1987.
- Oğuzman, Kemal; Öz, Turgut, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, Cilt 1, 22. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2024.
- Pak, Elif, *Türk Borçlar Kanununda Aşırı İfa Güçlüğü (TBK MD. 138)*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2020.
- Resuloğlu, Özenç, *Aşırı İfa Güçlüğü ve Sözleşmelerin Değişen Koşullara Uyarlanması, Borçlar Hukuku Monografileri*, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2021.
- Safarov, Gulmammad, *Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Konut ve Çatılı İş Yeri Kirası, Yüksek Lisans Tezi*, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, 2015.
- Serozan, Rona, *İfa-İfa Engelleri - Haksız Zenginleşme (Kocayusufpaşaoğlu/ Hatemi/ Serozan/ Arpacı: Borçlar Hukuku Genel Bölüm)*, Cilt 3, 7. Bası, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2016.
- Seyman, Seda, “Koronavirüs (Covid-19) Salgınının Mücbir Sebep ve Basiretli Tacir İlkesi Bakımından Değerlendirilmesi”, *COVID 19 ve Hukuk Sempozyumu*, 2021, ss. 179-199.
- Şener, Oruç Hami, *Ticari İşletme Hukuku*, Filiz Kitabevi, Ankara, 2016.
- Tandoğan, Haluk, *Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Cilt 2, İstisna (Eser) ve Vekâlet Sözleşmeleri, Vekâletsiz İş Görme, Kefalet ve Garanti Sözleşmeleri*, 5. Tıpkı Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2010.
- Tekinay, Selahattin Sulhi; Akman, Sermet; Burcuoğlu, Haluk; Altop, Atillâ, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 7. Bası, Filiz, İstanbul, 1993.

- Tercier, Pierre; Pichonnaz, Pascal; Develioğlu, H. Murat, *Borçlar Hukuku Genel Hükümler*, 2. Bası, On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2020.
- Tezcan, Mehmet, *Clausula Rebus Sic Stantibus İlkesi ve Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması*, Yüksek Lisans Tezi, Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, 2004.
- Tile, Latif, *Uyarlama Sebebi Olarak Aşırı İfa Güçlüğü*, Yetkin Yayıncılık, Ankara, 2021.
- Topuz, Seçkin, *Türk-İsviçre ve Alman Borçlar Hukukunda Denge Bozulması ve İfa Güçlüğü Durumlarında Sözleşmeye Müdahale*, Yetkin Yayıncılık, Ankara, 2009.
- Ural-Çınar, Nihal, *Türk Borçlar Kanununda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları*, On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2014.
- Uyumaz, Alper; Türk, Mehmet Cemil, “Tacirin Tüketici Sıfatı”, *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, Cilt 72, Sayı 3, 2023, ss. 1591-1633.
- Ülgen, Hüseyin; Helvacı, Mehmet; Kendigelen, Abuzer; Kaya, Arslan; Nomer-Ertan, Füsün, *Ticari İşletme Hukuku*, 5. Bası, On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2015.
- Yörüük, Işlay, *Türk Hukukunda Sözleşmelerin Uyarlanması*, On İki Levha Yayınları, İstanbul, 2021.
- Yüksekdağ, Sinan, *Mücbir Sebep, Aşırı İfa Güçlüğü Hallerinin Kira Sözleşmeleri Üzerinde Etkileri*, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2023.
- <https://karararama.yargitay.gov.tr/>
- <https://kazanci.com.tr/>
- <https://legalbank.net/arama>
- <https://www.lexpera.com.tr>
- <https://mevzuat.sinerjias.com.tr/>
- <https://uyap.gov.tr>