



Değerli kullanıcımız, Kira Uyarlama Davasının Anatomisi serimizle uygulamada en çok karşılaşılabileceğiniz konularda ortaya çıkan güncel Yargıtay Kararlarını derliyor ve size özet şekilde aktarıyoruz. İçeriklerimizden edindiğiniz bilgileri çalışmalarınız sırasında kullanabilmeniz için bu içeriğin hazırlanmasında başvuru kaynağımız olan kararları bu dokümanda sizin için derledik.

“KİRA UYARLAMA DAVASININ ANATOMİSİ”

Yargıtay HGK

E. 2003/332 K. 2003/340 T. 07.05.2003

Kira uyarlama davasının dayanağı

Davanın Özeti

Taraflar arasındaki “kira uyarlaması” davasından dolayı yapılan yargılama sonunda; İzmir Asliye Dokuzuncu Hukuk Mahkemesince davanın reddine dair verilen 3.12.2001 gün ve 234-951 sayılı kararın incelenmesi davalı vekili tarafından istenilmesi üzerine, Yargıtay Onüçüncü Hukuk Dairesinin 23.5.2001 gün ve 3903-6048 sayılı ilamı ile hüküm kurulmuştur.

Davacı İsteminin Özeti

Davacı, davalının maliki olduğu taşınmazı 1.10.2000 tarihli ve 5 yıl süreli kira sözleşmesi ile kiraladığını, sözleşme ile aylık kira bedelinin 2000 Amerikan Doları olarak kararlaştırıldığını, ancak 2001 yılı Şubat ayı ortalarında yaşanan ekonomik kriz nedeniyle dolar kurunun önceden tahmin edilemeyecek derecede yükseldiğini,



sözleşmenin düzenlendiği sıradaki dengenin aleyhine bozulduğunu ileri sürerek, aylık kira bedelinin 1200 dolara uyarlanmasını istemiştir.

Davalı Cevabının Özeti

Davalı, davanın reddini dilemiştir.

Yerel Mahkeme Kararının Özeti

Mahkemece, aylık kira bedelinin dava tarihinden 1200 Amerikan Dolarına uyarlanmasına karar verilmiştir.

Temyiz

Karar davalı tarafından temyiz edilmiştir.

Yargıtay 13. Hukuk Dairesinin Gerekçesi

Hukukumuzda sözleşmeye bağlılık (Ahde Vefa-Pacta Sund Servanda) ve sözleşme serbestliği ilkeleri kabul edilmiştir. Bu ilkelere göre, sözleşme yapıldığı andaki gibi aynen uygulanmalıdır. Eş söyleyişle, sözleşme koşulları borçlu için sonradan ağırlaşmış, edimler dengesi sonradan çıkan olaylar nedeni ile değişmiş olsa bile, borçlu sözleşmedeki edimini aynen ifa etmelidir. Yeri gelmişken hemen belirtelim ki, sözleşme serbestliği ilkesi tarafların birbirleri karşısında eşit hak sahibi olarak bulunmalarını gerektirir.

Gerçekte de, sözleşmeye bağlılık ilkesi, hukuki güvenlik, doğruluk, dürüstlük kuralının bir gereği olarak sözleşme hukukunun temel ilkesini oluşturmaktadır. Ancak bu ilke özel hukukun diğer ilkel sınırlandırılmıştır.

Sözleşme yapıldığında karşılıklı edimler arasında mevcut olan denge sonradan şartların olağanüstü değişmesiyle büyük ölçüde tarafların biri aleyhine katlanılamayacak derecede bozulabilir, işte bu durumda sözleşmeye bağlılık ve sözleşme adaleti ilkeleri arasında bir çelişki hasıl olur ve artık bu ilkeye sıkı sıkıya bağlı kalmak adalet, hakkaniyet ve objektif hüsnüniyet (MK. md. 4, 2) kaidelerine aykırı bir durum yaratır hale gelir.



Hukukta bu zıtlık (Clausula Rebus Sic Stantibus-Beklenmeyen hal şartı-sözleşmenin değişen şartlara uydurulması) ilkesi ile giderilmeye çalışılmaktadır.

Tarafların iradelerini etkileyip sözleşmeyi yapmalarına neden olan şartlar daha sonra önemli surette, çarpıcı, adaletsizliğe yol açan olayların gerçekleşmesi ile değişmişse, taraflar artık o akitle bağlı tutulmazlar. Değişen bu koşullar karşısında MK. 2. maddesinden yararlanılarak sözleşmenin yeniden düzenlenmesi imkanı hasıl olmuştur.

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

Karşılıklı sözleşmelerde edimler arasındaki dengenin olağanüstü değişimler yüzünden alt üst olması, borcun ifasını güçlendirmesi durumunda “İŞLEM TEMELİNİN ÇÖKMESİ” gündeme gelir. İşte bu bağlamda hakim, somut olayın verilerine göre alacaklı yararına borçlunun edimini yükseltmeye veya borçlu, yararına onun tamamen veya kısmen edim yükümlülüğünden kurtulmasına karar verilebilir ve müdahale ederek sözleşmeyi değişen koşullara uyarlar.

Sözleşmenin yeni durumlara uyarlanması yapılırken önce sözleşmede, daha sonra kanunda bu hususta intibak hükümlerinin bulunup bulunmadığına bakılır. Sözleşmede ve kanunda hüküm bulunmadığı takdirde sözleşmenin değişen hal ve şartlara uydurulmasının gerekip gerekmeyeceği incelenir. Bazen de sözleşmede olumlu ve olumsuz intibak kaydı bulunmakla beraber, bu kayda dayanılarak sözleşmenin kayıtlı birlikte aynen uygulanmasını talep etmek MK.md.2/2 hükmü anlamında hakkın kötüye kullanılmasını manasına gelebilir. Böyle bir durumda sözleşmedeki intibak kaydına rağmen edimler arasında aşırı bir nispetsizlik çıkmışsa uyarlama yine yapılmalıdır, işlem temeliniin çöküşüne ilişkin uyusmazlıkların giderilmesinde kaynak olarak MK.'nın 1, 2 ve 4. maddelerinden yararlanılacaktır, işlem temeliniin çöktüğünün dikkate alınması dürüstlük kuralının gereğidir. Diğer bir anlatımla durumun değişmesi halinde sözleşmede ısrar etmek dürüstlük kuralına aykırı bir tutum olur. Değişen durumların, sözleşmede kendiliğinden bulunan sözleşme adaletin bozması halinde, taraflar bu haller için bir tedbir almadıklarından, sözleşmede bir boşluk vardır. Bu boşluk sözleşmenin anlamına ve taraf iradelerine



önem verilerek yorum yolu ile ve dürüstlük kuralına uygun olarak doldurulur. (MK. md. 1) Bu yöntemle sözleşmenin yorum yoluyla düzeltilmesi veya değişen hal ve şartlara uyarlanması denilir. Uyarlama daha çok ve önemli ölçüde uzun ve sürekli borç ilişkilerinde söz konusu olur.

Her talep vukuunda sözleşmeyi değişen hal ve şartlara uydurmak mümkün değildir. Aksi halde özel hukuk sistemimizde geçerli olan “irade özgürlüğü” “sözleşme serbestisi” ve “sözleşmeye bağlılık” ilkelerinden sapma tehlikesi ortaya çıkar. Sözleşmeye müdahale müessesesi istisnai tali (ikinci derecede) yardımcı niteliktedir. Uyarlamanın anlatılan hukuki tanımından sonra şimdi, sözleşmeye müdahale için, gerekli olan esaslara değinelim;

Sözleşme kurulduktan sonra ifası sırasında ortaya çıkan olaylar **olağan üstü ve objektif nitelikte** olmalıdır. Az yukarıdaki örneklenen olayda olduğu gibi. Yine değişen hal ve şartlar nedeni ile tarafların yüklendikleri **edimler arasındaki denge aşırı ölçüde ve açık biçimde bozulmuş olması** şarttır. **Uyarlama isteyen davacı fevkalade hal ve şartların çıkmasına kendi kusuru ile sebebiyet vermemelidir.** Değişen hal ve şartlar taraflar bakımından **önceden öngörülebilir; beklenebilir; olağan ve hesaba katılabilen nitelikte olmamalı veya olaylar, öngörülebilir olmakla beraber bunların sözleşmeye etkileri kapsam ve biçim bakımından bu derece tahmin edilmelidir.** (Bkz. Doç.Dr. İbrahim Kaplan Hakimin Sözleşmeye Müdahalesi Ankara-1987 sh. 152.-vd; Hatemi/SEROZAN/Arpacı Borçlar Hukuku Özel Bölüm 1992 sh., 186 vd).

Tarafların dövize endeksli kira sözleşmesi yapmalarındaki gerçek ve ortak amaçlarının saptanması uyuşmazlığın çözümünde önem kazanmaktadır.

Yurdumuzda eşya fiyatlarının her geçen gün şaşırtıcı ve beklenilenin üstünde yükselmeler gösterdiği çok açıktır. Memleketin bu hususta yerleşmiş ekonomik durumu, bireylerin yaşamını ağırlaştırarak huzursuzluk kaynağı olmaktadır. İşte bu açık olgu karşısında, kiralayan mal sahiplerinin enflasyonun rizikolarından korunmak amacıyla dövize endeksli kira sözleşmeleri düzenledikleri, kiracıların da bunu kabul zorunda kaldıkları yaşanan bir gerçektir. Demek ki dövize endeksli kira sözleşmelerinin kurulmasında, tarafların gerçek ve ortak amaçları sırf zaman zaman yükselen enflasyonun olumsuz etkilerinden kiralayanı korumak ve güvence altına almak iradesinden kaynaklandığının kabulü zorunludur (MK. md. 2/1; BK. md. 18). O nedenle; sözleşmenin in'ikadı anında ileride ekonominin aniden bozulacağını, tarafların tahmin edip, bunun olumsuz sonuçlarına yalnız kiracının



peşinen katlanacağını, kararlaştırdıkları şeklinde bir yoruma gidilmesi mümkün değildir. Kaldı ki; **işlem temelini alt üst edecek, çökertecek edimin ifası iktisadi bir yıkım olacak nitelikte fahiş bir durumun mevcut bulması hallerinde de çıkar dengesi aleyhine bozulan borçlunun MK. 2/1'deki kurallarından kaynaklanan “Clausula Rebus Sis Stantibus” (Sözleşmenin değişen koşu uyarlanması) ilkesi uyarınca hakimden sözleşmenin edimler arasındaki bozulan dengesini dürüstlük ve hakkaniyete uygun bir duruma getirmesini isteme tarafların birbiri karşısında eşit hak sahibi ola bulunmalarını ve sözleşmenin kuruluşu ve içeriği üzerinde serbestçe uyuşmalarını gerektirir.** Hal böyle olunca da, ekonomideki ani bozulma (kriz) ve buna bağlı olarak döviz fiyatlarında meydana gelen şok patlamalar karşısında, sözleşmedeki denge davacı kiracı aleyhine katlanılmayacak derecede bozulabilir ve kiracı beklemediği, hiç hesaba katmadığı böyle bir sonuçla borçlarını ödemeyecek duruma gelebilir. Bu nedenle uyuşmazlığın çözümünde, sözleşmenin temel edimi olan ve taraflarca başlangıçta kabul edilen döviz fiyatlarındaki normal artışlar dışında, sözleşmenin in'ikadından sonra 2001 yılı Şubat ayında yaşanan ekonomik kriz nedeniyle işlem temelini çöküp çökmediğinin araştırılması ve aydınlığa kavuşturulması zorunlu olmaktadır. Hemen belirtelim ki, beklenilmeyen olağan dışı sonuçları önceden tahmin edilemeyen, ekonomik krizden dolayı kiralayanın bir gün içinde sözleşme dışı nedensiz zenginleşmesi ve yarar sağlaması MK. md 2/1 hükmünce asla haklı görülemez. Ve tarafların sözleşmede eşit hak sahibi olmaları ilkesine de aykırı olup; dahası somut adalet duygularını da zedeler; Nitekim dairemizin sapma göstermeyen oturmuş, **Yargıtay Hukuk Genel Kurulunca ve öğretide de tasvip gören kararlarıyla, enflasyon olgusuna dayanarak kiralayanların açtıkları kira bedelinin yeni şartlara uyarlanması davaları mesmu kabul edilmiştir.** (Bkz. Yargıtay 13.HD. 14.2.1990, 5697/8708 ve 21.11.1991, 8374-10619, HGK 1992/13-360 E, 1992/425 K, 1.7.1992 T.) Öyleyse, uyarılama esas ve ilkeleri lehine oluşmuş ise, kiracının da kira bedelinin uyarlanması için dava açabileceği “Evleviyyetle” kabul edilmesi gerekir.

Uyarılama davalarında, hakimın gözden kaçırmaması gereken temel esaslar şöyle sıralanabi Sözleşmeye bağlılık ve saygı esastır. Uyarılama **daima yardımcı bir çözüm olarak düşünülme** Sözleşmeye yazılan özel hükümler, yorumlanıp tarafların sağladığı hak ve yararlar değerlendirilmesi, ekonomik değişikliklerin etkileri, kiralananın nitelikleri gibi somut olayın özelliği ile belirlenecek tüm objektif ve sübjektif hal ve koşullar kıymetlendirilmeli, uyarılama yapılması kanaatine kavuşulursa, sözleşmedeki intibak boşluğu hak ve nesafet, doğruluk, dürüstlük



kuralları (MK md. 4, 2/1) ışığında yasa boşluğunda olduğu gibi MK. md. 1'deki yetki kullanılarak doğrudan kendisinin yaratıp takdir ettiği bir kuralla hakim tarafından doldurulmalıdır. Sonuçta verilecek her türlü karar, az yukarıda açıklanan esaslara aykırı olmamalı, özellikle toplanan delillerin red ve kabul edilen yönlerini, dayanaklarını içerir şekilde gerekçeli ve Yargıtay denetimine uygun olmalıdır. Yukarıda geniş şekilde açıklanan uyarlama yöntem ve kurallarının ışığı altında mahkemece yapılacak iş; yerinde uygulama yapıp, uzman bilirkişiler düşüncesinden de yararlanmak suretiyle sözleşmenin kurulduğu günden dava tarihine kadar geçen süre içinde, ülkemizin yerleşmiş ekonomik koşullarının etkisiyle sözleşmedeki yabancı paranın (dövizin) Türk parası karşısında normal artışlarla ulaşması gereken değeri bulunmalı, bulunan bu değer sözleşme gereği kiralayan yararına kabul edilmeli, daha sonra 2001 yılı Şubat ayında başlayan ve aralıksız şiddetini artıran umulanın üstündeki dolardaki artış ve buna bağlı ekonomik krizin tabii sonucu ortaya çıkan, sözleşmedeki yabancı paranın Türk para karşısındaki dava tarihi itibarıyla değer artışı tespit edilmeli, böylece belirlenecek iki değer arasındaki farklılık miktarı, sözleşmedeki özel hükümler, kiralananın niteliği, kullanma alanı, konumu, bölgede kira parasını da etkileyecek normalin üstündeki imar ve ticari gelişmeler gibi değişiklikler, emsal kira paraları, vergi ve amortisman giderlerindeki artışlar ile somut olayda görülebilen objektif etkenlerle karşılaş değerlendirilmeli, sonuçta işlem temelinin çöktüğü, sözleşmedeki çıkar dengesinin katlanılamayacağı derecede davacı aleyhine bozulduğunun benimsenmesi halinde, kiracının ne miktar kira parasından sorumlu olacağı belirlenmeli, böylece sözleşmedeki kira parasını, tarafların amacına uygun objektif iyiniyet, hak ve nesafet (MK md. 4, 2/1) kurallarının elverdiği ölçü ve düzeyde yine yabancı para olarak uyarlanmalıdır.

Mahkemece, sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin açıklanan kural ve yöntemler gözetilmeden hukuki nitelendirmede yanılgıya düşülerek, eksik incelemeyle yazılı şekilde karar verilmesi usul ve yasa aykırıdır...) gerekçesiyle bozularak dosya yerine geri çevrilmekle, yeniden yapılan yargılama sonunda, mahkemece önceki kararda direnilmiştir.



Somut Durumun Özeti

Davalı vekili kararı temyiz etmiştir.

Hukuk Genel Kurulunca incelenerek direnme kararının süresinde temyiz edildiği anlaşıldıktan ve dosyadaki kağıtlar okunduktan sonra gereği görüldü.

Hukuk Genel Kurulunun Gerekçesi

Dava, yabancı para olarak kararlaştırılan kira parasının günün ekonomik koşulları altında çekilmez hal alması ve böylece işlem temelinin çökmesi olgusuna dayalı kira parasının uyarlanması isteğine ilişkindir.

Davacı K... Kitle Pazarlama Ticaret ve Gıda Sanayi AŞ. vekili; Davacı şirketin 1.10.2000 tarihli ve beş yıl süreli kira sözleşmesi ile davalı adına kayıtlı arsayı kiraladığını, aylık kira bedelinin 2000 Amerikan Doları olarak kararlaştırıldığını, ancak 2001 yılı Kasım ayında yaşanan ekonomik kriz nedeniyle hükümetçe uygulanan çıpa sisteminin terk edilerek dövizin dalgalanmaya bırakılması sonucu dolar kurunun önceden tahmin edilemeyecek derecede yükseldiğini ileri sürerek, aylık kira bedelinin 1200 Amerikan Dolarına uyarlanmasını istemiştir.

Davalı vekili; yabancı paranın riski ve devalüasyonların ülke ekonomisi bakımından önceden tahmin edilemeyecek bir keyfiyet olmadığını, bu nedenle kur politikalarının güvenilir olmadığını sözleşmenin taraflarınca bilindiğinin kabul edilmesi gerektiğini, tacir olan davacının TTK.nun 20. maddesi uyarınca basiretli bir iş adamı gibi davranarak ve hükümetçe alınacak ekonomik tedbirleri öngörerek sözleşme yapması gerektiğini savunmuş ve davanın reddine karar verilmesini istemiştir.

Mahkemenin, "2001 yılı Şubat ayında yaşanan ekonomik kriz nedeniyle dolarda umulanın üstünde artış sonucu edimler arasındaki dengenin davacı aleyhine bozulduğu" gerekçesiyle, davanın kabulüyle aylık kira bedelinin 1200 Amerikan Dolarına uyarlanmasına dair verdiği karar, Özel Dairece yukarıda yazılı gerekçesiyle bozulmuş; Yerel mahkemece önceki kararda direnilmiştir.

Kurulmuş bir sözleşmede sonradan ortaya çıkan bazı olgular nedeniyle değişiklik yapılabilmesi, bugün çağdaş tüm hukuk sistemlerinde kabul edilen **beklenmeyen hal (Emprevizyon) veya Clausula Rebus Sic Stantibus Kuramının koşullarının gerçekleşmiş olması halinde** buna olanak sağlandığı görülmektedir. Bu kuramın,



borçlunun şartları ne olursa olsun mutlaka akde sadık kalmasını zorunlu gören, bir bakıma artık eskimiş olarak nitelendirilebilecek Ahde Vefa veya Pacta Sunt Servanda Kuramını sınırlamak için konulduğu benimsenmektedir.

Beklenmeyen hal (Emprevizyon) kuramının açıklanması şöyle yapılmaktadır. **Akit yapıldığı sırada mevcut bulunan şartlar önemli surette değişmişse taraflar akide bağlı olmamalıdır. Buna “Clausula Rebus Sic Stantibus” (Beklenmeyen Hal Şartı) denmektedir. Bu görüş öğretide “Emprevizyon Teorisi” adıyla anılmaktadır. Öğreti de, sözleşmenin yapıldığı zamandaki durumların değişmemesi, sözleşmenin örtülü (zımni) şartıyla yapıldığı varsayılır.** (Tekinay/Akman/Burcuoğlu/Altop-Tekinay Borçlar Hukuku, Gene Hükümler, 7. Bası İst. 1993. s. 1005)

Akitlerin ifasını şartların değişmemesine bağlayan (Clausula Rebus Sic Stantibus) fikri çok gerçeğe uygun değilse de, Ahde Vefa prensibine kesin ve sıkı sıkıya bağlılığın da her zaman adil olma görülmektedir. Bugün İsviçre-Türk Hukukunda çoğunlukla dayanan esas, **dürüstlük kuralı uyarınca çözüm bulunmasıdır.** (Prof.Dr. Kemal Oğuzman, Borçlar Hukuku Dersleri, Cilt 1,4. Bası İst. 1987 s. 123, Prof.Dr. Rona Serozan, Borçlar Hukuku; Genel Bölüm, ifa, ifa Engelleri, Haksız Zenginleşme 3. Cilt, İst. 1994 s. 164, İbrahim Kaplan, Hakimin Sözleşmeye Müdahalesi, Ank. 1987, S. 112, Prof.Dr. Haluk Burcuoğlu, Hukukta Beklenmeyen Hal ve Uyarılama, İst. 1995 S. 4, İsviçre Hukuku için Bkz. Eugen Bucher, Schweizer Isch'es Obligationenrecht Allegemeiner Teil, 2. Bası, Zürich 1988, s. 385 vd. Henri Deschenaux, Le Titre Preliminaire Du Code Civil, Fribourg 1969, S. 183)

Mukayeseli Hukuk açısından olayı irdelediğimizde; Alman Hukukunda Beklenmeyen Hal veya Clausula Rebus Sic Stantibus kuramının daha da somutlaştırılarak kabul edildiğini ve İşlem Temelinin Çökmesi Kuramı olarak adlandırılan bir kuramın geliştirildiğini görmekteyiz. Sözleşmenin temelini teşkil eden kendisi üzerine anlaşmanın dayandığı ve karşılıklı edimlerin tayin olunduğu edim ve karşı edim arasındaki dengenin, taraflardan biri için artık çekilmez, katlanılamaz biçimde bozulduğu hallerde, işlem temelinin çökmesi söz konusu olacaktır. (Bkz.Jozef Esser/Elke Schmidt, Schuldrecht, Band 1, Allgemeiner Teil, Heidelberg 1984 s. 330 vd, Serozon age. s. 164 vd)



İsviçre Hukukuna gelince;

Yargıcın bir sözleşmeden dönme ya da fesih suretiyle ortadan kalktığına veya Emprevizyon nedeniyle sözleşmenin uyarlanmasının kabul edilebilmesi için şu koşulların oluşması gerekmektedir.

a) **Öngörülmez bir dış olayın sebep olması söz konusu dış olay bir kişi olayı olmamalıdır.** Diğer taraftan bu olay ön görülemez olmalı ve sözleşmenin dengesinin yargıçtan müdahale talep eden tarafın kusurundan kaynaklanmaksızın bozmuş olmalıdır.

b) **Sözleşme ekonomisinin bozulması..**

Yargıç, yalnızca sözleşme henüz ifa edilmediği takdirde ne ölçüde emprevizyon Kuramı çerçevesinde müdahale edebilir. Öngörülemez olgular, taraflar arasındaki dengeyi bozmuş olmalıdır. Bu hal özellikle sinallagmatik sözleşmelerde, edim ve karşı edim arasındaki ilişkinin bozulmasında söz konusu olur.

c) **Objektif olarak katlanılması beklenebilecek rizikonun aşılmış olması gerekir.** Federal Mahkeme İçtihatlarında denge bozukluğunun önemli, açık ve aşırı olmasını aramaktadır. Bu nedenle her somut olayda/objektif bir değerlendirme ile, emprevizyon kuramını ileri süren tarafın üstlenmesi gereken azami rizikonun belirlenmesi gerekir. Eğer bu riziko aşılmışsa, yargıç sözleşmeye el atabilecektir. (Bkz. Henri Deschenaux a.g.e s. 189-190)

Türk hukukunda mehzaz kanundaki uygulamalar doğrultusunda MK.2 maddesinden de esinlenmek suretiyle hem Clausula Rebus Sic Stantibus ilkesini hem de işlem Temelinin çökmesi kuramını uygulamak suretiyle uyarlanma davalarının görülebilir olduğunu benimsemiştir. İşlem Temelinden Çökmesi kavramının uygulanabilmesi için sonradan meydana gelen değişikliklerin önceden teşhis ve tahmin edilememiş olması gerekir (Bkz.Prof.Dr. Kemal Tahir Gürsoy, Hususi Hukukta Clausula Rebus Sic Stantibus, Emprevizyon Nazariyesi 1950 s. 59-60)

İşlem Temelinin Çökmesi ilkesinin somut olaya ne şekilde uygulanacağı hususunun da irdelenmesi gerekir. Yukarıda anıldığı gibi uyarılma kurallarının uygulanması için öngörülmez bir dış olayın meydana gelmesi gerekir.

Bilindiği gibi Türkiye Ekonomisinin alınan tedbirlere rağmen istikrarlı bir duruma gelmediği bilinen bir gerçektir. 1 Temmuz 1944 tarihinde uluslararası Para Fonu'nun kurulmasından sonra ülkeler paraların 1 Dolar'a göre tanımlamışlar,



gerçekçi bir kur politikası arayışı içinde Türk Lirası 7 Eylül 1946'da ABD doları karşısında %50 oranında devalüe edilerek bir ABD doları 280 kuruş olmuştur. (Prof.D Tokgöz-Türkiye'nin İktisadi Gelişme Tarihi-Ankara 2001, s: 121).

16.7.1958 tarihinde yapılan büyük çaptaki kur ayarlaması ile bir ABD dolarının değeri 260 kuruştan 980 kuruşa çıkarılmış, Türk parasının değeri ABD dolarına göre aşırı derecede düşürülmüş, bu uygulama yıllar boyunca devam etmiştir. 10.8.1970 tarihinde yeni bir devalüasyon kararı alınarak Türk Parasının değeri yabancı paralar karşısında % 66 oranında düşürülmüş, 1 Amerikan doları 15 TL. olmuştur. Bu uygulama ile yabancı paralar olmak üzere, kira bedelleri, her çeşit işçilik, malzeme ve mamul eşya fiyatları aşırı derecede artmış, enflasyon yıllar itibariyle üç haneli rakamlara ulaşmış, günlük ve gecelik faizler düşünülmecek kadar artmıştır.

Nitekim, 24 Ocak 1980'de yürürlüğe konan "istikrar tedbirleri"ne rağmen ekonomi tarihimizde ilk kez 1946'da %104 olan üç rakamlı enflasyon, 1980'de %107 olmuştur. Bu nedenle 1980 yılında 35 TL.den 77,5 TL.ye çıkarılan dolar kuru, 1981 yılında ikinci kez yapılan %100'e yakın bir ayarlama ile 142 TL çıkarılmıştır. Bu devalüasyon kararından sonra Bakanlar Kurulu, 27 Ocak 1984 tarihinde Merkez Bankası'nın TL.sını dolar karşısında %13,6 oranında devalüe edilmesini onaylamıştır. 5 Nisan 1994 tarihinde bilinen ekonomik kararlar alınmıştır. Bu kararlar sonucunda, borsalar, para piyasaları, banka kredi faizleri aşırı derecede artmış; Ocak 1994 ayına göre yabancı paralardaki artış %250-%300'lere ulaşmıştır.

Türk parasının yabancı paralar karşısındaki değer kaybının engellenmesi ve yükselen enflasyonun düşürülmesi amacıyla TC.Merkez Bankası 10 Aralık 1999 tarihinde, "Döviz çıpasına dayalı istikrar programını açıklamış; ancak 27 Kasım 2000 tarihinde bankacılık sisteminden kaynaklanan kriz nedeniyle, repo faizleri ve iç faizler rekor düzeyde yükselmiştir. Krizin giderek derinleşmesi sonucu döviz senedi borsaları çökmüş, bankalara devlet elkoymak zorunda kalmıştır. Türkiye İMF'ye başvurarak ekonomisine bir yön vermeye çalışmıştır. Merkez Bankası ciddi para politikalarına yönelmiş, 21.2.2001 tarihinde "döviz çıpasına" dayalı sabit kurdan dalgalı kura geçmek suretiyle doların, faizin, enflasyonun aşırı artmasına engel olmay çalışılmıştır.



23.12.1999 tarihinde bir ABD doları 534.000 TL. iken 21.2.2001 tarihinde 687.000 TL olmuş, 11.7.2002 tarihinde 1.700.000 TL. olan ABD doları Irak savaşı sırasında 18.4.2003 tarihinde 1.790.000 TL.ya, bu kararın verildiği tarih itibariyle piyasa şartları sonucu 1.450.000 TL olmuş, enflasyon Merkez Bankasının sıkı para politikaları sonucu %30'lara inmiştir. Son günlerde 1 yıllık vadeli bonolarda bileşik faizler yüzde 50 civarına, Merkez Bankasının yüzde 41'lik gecelik borçlanma faizlerinin fonlama bileşik faizi ile birlikte %50,6 ya gerilemiştir.

Sözleşmenin yapıldığı tarihte 1 ABD doları 691.260 TL.dir. Sözleşmenin bağitlandığı tarih itibariyle kiralayan $2000 \text{ USD} \times 691.260 = 1.382.520.000$ TL aylık kira almaya başlamıştır.

Davacı sözleşmenin yapılmasından 6 ay 3 gün sonra bu uyarlama davasını açmıştır. Dava tarihi itibariyle uyarlamanın yapılması halinde davalı kiralayanın eline $1.200 \text{ USD} \times 1.240.407 = 1.488.400$ TL geçmeye başlayacaktır.

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 güvenilir olmadığı bir gerçektir. Nitekim kira sözleşmesinin yapıldığı tarihten 1 ay sonra Kasım 2000 tarihli ve bundan kısa bir süre sonra da Şubat 2001 tarihli ekonomik kriz meydana gelmiştir. Devalüasyon ve ekonomik krizlerin bir anda oluşmadığı, piyasadaki belli ekonomik darbogazlardan sonra meydana geldiği bir gerçektir. Davacı tacirin ekonomik krizin işaretlerinin belli olduğu bir dönemde, Kasım 2000 krizinden 20 gün önce yabancı para üzerinden kira sözleşmesi yapması basiretli bir tacir olarak davranmadığı sonucuna varılmalıdır.

TTK. 18/1. maddesinde A.Ş.lerin tacir oldukları açıklanmıştır. Aynı Yasanın 20/II maddesinde de her tacirin ticaretine ait faaliyetlerinde basiretli bir iş adamı gibi hareket etmesi gerekir. Basiretli bir iş adamı gibi davranma yükümü aslında objektif bir özen ölçüsü getirmekte ve tacirin ticari işletmesiyle ilgili faaliyetlerinde, kendi yetenek ve imkanlarına göre ondan beklenebilecek özeni değil aynı ticaret dalında faaliyet gösteren tedbirli, öngörülü bir tacirden beklenen özeni göstermesinin gerekli olduğu kabul edilmektedir. Gerekli tedbirleri almadan sözleşme yapan ve borç altına giren tacirin alabileceği tedbirlerle önleyebileceği bir imkansızlığa dayanması kabul edilebilecek bir durum değildir. Ülkemizde 1958 yılından beri devalüasyonlar ilan edilmekte sık sık para ayarlamaları yapılmakta, Türk parasının değeri dolar ve diğer yabancı paralar karşısında düşürülmektedir.



Ülkemizdeki istikrarsız ekonomik durum tacir olan davacı tarafından tahmin olunabilecek bir keyfiyettir. Somut olayda uyarılamanın koşullarından olan öngörülemezlik unsuru oluşmamıştır.

Yukarıda yazılı gerekçelerle yerel mahkemece davanın reddine karar verilmesi gerekirken davanın kabulüne karar verilmesi ve Özel Dairenin bozma kararına uyulması gerekirken önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır. Bu nedenle direnme kararı bozulmalıdır.

Sonuç

Davalı vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile, direnme kararının Özel Daire bozma kararında ve yukarıda gösterilen nedenlerden dolayı HUMK.nun 429. maddesi gereğince (BOZULMASINA), istek halinde temyiz peşin harcının geri verilmesine, 7.5.2003 gününde, oybirliği ile karar verildi.

Yargıtay 6. HD.

E. 2017/13096 K. 2018/8263 T. 11.9.2018

Olağanüstülük ve öngörülemezlik şartı

Dava Konusu

Taraflar arasındaki kira bedelinin tespiti davasının mahkemece yapılan yargılaması sonucunda, davanın kısmen kabulüne yönelik olarak verilen hükmün, süresi içinde davacılar ve davalı vekili tarafından temyiz edilmesi üzerine; temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra, dosya içerisindeki kağıtlar okunup gereği düşünüldü.

Davacı İsteminin Özeti

Davacı; davacıya ait taşınmazın davalıya araç muayene istasyonu olarak kullanılmak üzere 02.08.2007 başlangıç tarihli sözleşme ile otuz yıllığına üst hakkı



kapsamında kiraya verildiğini, sözleşmede ilk yıl kira bedelinin 37.500 TL olduğu ve takip eden yıllarda kira bedelinin bir önceki yılınortalaması oranında artırılmasının kararlaştırıldığını, ancak zaman içinde meydana gelen ekonomik değişimler, yüksek enflasyon ve hayat şartlarının ağırlaşması nedeniyle yapılan artırımların düşük kaldığını belirterek, ödenmekte olan 50.929,91 TL kira bedelinin dava tarihinden itibaren geçerli olmak üzere 101.859,82 TL olarak belirlenmesini istemiştir.

Davalı Cevabının Özeti

Davalı; davanın üst hakkı sözleşmesine dayalı uyarılama davası olduğu, sözleşmede ilerde uyarılama davası açılmayacağını kabul edildiğini ve talep edilen kira bedelinin taşınmazın vasfına göre fahiş olduğunu belirterek davanın reddini savunmuştur.

Yerel Mahkeme Kararının Özeti

Mahkemece, bilirkişi raporu gözetilerek ve davalının eski kiracı olması nedeni ile hak ve nesafet indirimi yapılmak suretiyle davacının davasının kısmen kabulüne, taşınmazın aylık brüt kira bedelinin 02.08.2013 tarihi itibari ile takdiren 84.000 TL olarak tespitine, karar verilmiş, davacının tavzih talebi üzerine de 11.01.2017 tarihli tavzih kararı ile 01.08.2012 tarihinden itibaren kira bedelinin tespitine karar verilmiş, hüküm davalı ve davacı tarafından temyiz edilmiştir.

Gerekçe

1) Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle kanuni gerektirici sebeplere ve özellikle delillerin takdirinde bir isabetsizlik görülmemesine göre; tarafların sair temyiz itirazlarının reddi gerekir.

2) Davalının Belirlenen kira bedeline ilişkin temyiz itirazlarının incelenmesinde;

Sözleşme hukukuna egemen olan sözleşmeye bağlılık (Ahde Vefa) ilkesi, hukukumuzda da kabul edilmiştir. Bu ilkeye göre, sözleşme yapıldığı andaki gibi aynen uygulanmalıdır. Sözleşme koşulları borçlu için sonradan ağırlaşmış, kararlaştırılan edimler dengesi sonradan çıkan olaylar nedeniyle değişmiş olsa bile borçlu sözleşmedeki edimini aynen ifa etmelidir.



Sözleşme yapıldığında karşılıklı edimler arasında olan denge, sonradan şartların olağanüstü değişmesiyle büyük ölçüde tarafların biri aleyhine katlanılamayacak derecede bozulabilir. İşte bu durumda sözleşmeye bağlılık ve sözleşme adaleti ilkeleri arasında bir çelişki hâsıl olur ve artık bu ilkeye sıkı sıkıya bağlı kalmak adalet, hakkaniyet ve objektif hüsnüniyet kaidelerine aykırı bir durum yaratır hale gelir. Hukukta bu zıtlık sözleşmenin değişen şartlara uydurulması ilkesi ile giderilmeye çalışılmaktadır.

Tarafların iradelerini etkileyip sözleşmeyi yapmalarına neden olan şartlar daha sonra önemli surette değişmişse artık taraflar akitle bağlı tutulmazlar, değişen koşullar karşısında TMK. nun 2. maddesi uyarınca sözleşmenin yeniden düzenlenmesi imkânı hâsıl olur. Sözleşmenin edimleri arasındaki dengeyi bozan olağanüstü hallere harp, ülkeyi sarsan ekonomik krizler, enflasyon grafiğindeki aşırı yükselmeler, şok devalüasyon, para değerinin önemli ölçüde düşmesi gibi sözleşmeye bağlılığın beklenemeyeceği durumlar örnek olarak gösterilebilir. Akit yapılırken öngörülemeyen değişikliklerin borcun ifasını güçleştirmesi halinde “işlem temelinin çökmesi” gündeme gelir. İşlem temelinin çöktüğünü kabul eden hâkim; duruma göre, alacaklı lehine borçlunun edimini yükseltmeye, borçlu lehine (onun tamamen veya kısmen) akit yapıldığı andaki dengeyi sağlayacak biçimde, edim yükümlülüğünden kurtulmasına karar vermek suretiyle sözleşmeyi değişen şartlara uydurur.

Sözleşmenin yeni durumlara uyarlanması yapılırken önce sözleşmede, daha sonra kanunda bu hususta intibak (uyarlama) hükümlerinin bulunup bulunmadığına bakılır. Sözleşmede ve kanunda hüküm bulunmadığı takdirde sözleşmenin değişen hal ve şartlara uydurulmasının gerekip gerekmeyeceği incelenir. Bazen de sözleşmede olumlu ve olumsuz intibak (uyarlama) kaydı bulunmakla beraber, bu kayda dayanılarak sözleşmenin kayıtlı birlikte aynen uygulanmasını talep etmek TMK. nun 2/2 maddesi hükmü anlamında hakkın kötüye kullanılması manasına gelebilir. Böyle bir durumda sözleşmedeki intibak kaydına rağmen edimler arasında aşırı bir isabetsizlik çıkmışsa uyarlama yine yapılmalıdır. İşlem temelinin çöküşüne ilişkin uyuşmazlıkların giderilmesinde kaynak olarak TMK. nun 1, 2 ve 4. maddelerinden yararlanılacaktır. İşlem temelinin çöktüğünün dikkate alınması dürüstlük kuralının gereğidir. Diğer bir anlatımla durumun değişmesi halinde sözleşmede ısrar etmek dürüstlük kuralına aykırı bir tutum olur. Değişen durumların, sözleşmede kendiliğinden bulunan sözleşme adaletini bozması halinde, taraflar bu haller için bir tedbir almadıklarından, sözleşmede bir boşluk



vardır. Bu boşluk, sözleşmenin anlamına ve taraf iradelerine önem verilerek yorum ile ve dürüstlük kuralına uygun olarak doldurulur (TMK md. 1). Bu yöntemle o sözleşmenin yorum yoluyla düzeltilmesi veya değişen hal ve şartlara uyarlanması denilir. Uyarlama daha çok ve önemli ölçüde uzun ve sürekli borç ilişkilerinde söz konusu olur.

.....

Sözleşmeye bağlılık ve saygı esastır. Her talep vukuunda sözleşmeyi değişen hal ve şartlara uydurmak mümkün değildir. Aksi halde özel hukuk sistemimizde geçerli olan “irade özgürlüğü”, “sözleşme serbestliği” ve “sözleşmeye bağlılık” ilkelerinden sapma tehlikesi ortaya çıkar. Sözleşmeye müdahale (uyarlama) müessesesi, istisnai, tali (ikinci derecede) ve yardımcı niteliktedir.

Sözleşmeye müdahale için, gerekli olan esaslara gelince; Sözleşme kurulduktan sonra ifası sırasında ortaya çıkan olaylar olağanüstü ve objektif nitelikte olmalıdır. Değişen hal ve şartlar taraflar bakımından önceden öngörülebilir, beklenebilir, olağan ve hesaba katılabilir nitelikte olmamalı veya olaylar öngörülebilir olmakla beraber bunların sözleşmeye etkileri kapsam ve biçim bakımından bu derece tahmin edilmemelidir.

Sözleşmeye bağlılık esas olduğundan, uyarlama daima yardımcı bir çözüm olarak düşünülmelidir. Sözleşmeye yazılan özel hükümler yorumlanıp, bunların taraflara sağladığı hak ve yararlar ile ekonomik değişikliklerin etkileri, kiralananın nitelikleri gibi somut olayın özelliği ile belirlenecek tüm objektif ve sübjektif hal ve koşullar değerlendirilmeli, uyarlama yapılması kanaatine varılırsa, sözleşmedeki intibak boşluğu, hak ve nesafet, doğruluk, dürüstlük kuralları (TMK'nun 2/1, 4. md) ışığında yasa boşluğunda olduğu gibi TMK. nun 1. maddesindeki yetkiye dayanılarak hâkim tarafından doldurulmalıdır. Sözleşmenin değişen hal ve şartlara intibakını öngören veya görmeyen her türlü karar yukarıda açıklanan esasların, toplanan delillerin ret ve kabul edilen yönlerini, dayanaklarını içerir şekilde gerekçeli ve Yargıtay denetimine uygun olmalıdır. **Burada önemle belirtilmesi gereken husus uyarlama davalarına özgü temel kurallar gözetilmeksizin salt kira parasının tesbitine ilişkin davalarda izlenen yöntemlerle, örneğin sadece taşınmazın cinsi, yüzölçümü, bulunduğu mevki, emsal taşınmazların kira bedelleri gibi verilerle intibak boşluğu doldurulup, sözleşme düzeltilemez. Değerlendirmede bunlar ancak yardımcı kaynak olarak gözetilebilir.** Diğer bir anlatımla, sözleşmede yüklenilen edimleri tamamen başka bir anlam verilecek hale



getirmek suretiyle bir tarafa beklenmedik şekilde olağanüstü yararlar sağlanamaz, sözleşme yeni bir hale dönüştürülemez. Yine sözleşmenin kurulması sırasında tarafların sözleşmeyi uzun süreli yapmalarına ilişkin birleşen amaç ve iradeleri hiçbir zaman gözden kaçırılmaması gereken vazgeçilmez bir olgudur. Gerçekten de uzun bir süreyle kira akdine bağlanmış kiracı ve kiralayanın hak ve vecibelerini, kısa süreli kira sözleşmesinin tarafları ile bir konumda görmenin sözleşme serbestîsi ilkesine, adalet ve mantık kurallarına aykırı olacağına duraksamaya yer olmamalıdır. Aksinin düşünülmesi halinde sözleşmenin fesih edildiği, yeni bir sözleşmenin ortaya çıktığı sonucuna kavuşmak gerekir ki hükümlerini sürdüren bağlayıcı ve ayakta duran sözleşme karşısında bunu kabul etmek mümkün değildir.

Uyarılma davalarında da uygulanması gereken 18.11.1964 gün ve 2/4 sayılı Y.İ.B.K. ve yerleşik Yargıtay uygulamalarına göre “hak ve nesafet” ilkesi uyarınca kira bedelinin tespitinde öncelikle tarafların tüm delilleri varsa emsal kira sözleşmeleri aslı veya onaylı örnekleri dosyaya alınmalı, kiralananın niteliklerine göre üç kişilik (inşaat-mimar, mülk bilirkişileri) bilirkişi kurulu oluşturularak bilirkişi marifetiyle kiralanan taşınmaz ve taraf emsalleri tek tek görülüp incelenmeli, res'en de emsal araştırılmalı, bilirkişilerce gerekli ölçüm ve inceleme yapıp böylece elde edilen veriler somutlaştırılarak, dava konusu yer ile ayrı ayrı (konumu, çevresi, niteliği, kullanım şekli, kira başlangıç tarihi, kira süreleri vb.) kira parasına etki eden tüm nitelikleri karşılaştırılmalı, emsal kira bedellerinin niçin uygun emsal olup olmadığı somut gerekçelerle açıklanmalı, dava konusu taşınmazın yeniden kiraya verilmesi (boş olarak) halinde getirebileceği kira parası belirlenmeli, hakimce bu kira parası dikkate alınmak suretiyle hak ve nesafete; özellikle tarafların kira sözleşmesinden bekledikleri amaçlarına uygun makul bir kira parasına hükmedilmelidir. Bunun için, dava konusu yerin serbest koşullarda yeniden boş olarak kiraya verilmesi halinde getirebileceği kira parası bilirkişilerce usulünce saptanmalı, bilirkişi raporu mahkemece somut gerekçeler ışığında res'en değerlendirilmeli, buna göre hak ve nesafete uygun kira parası hakim tarafından saptanmalıdır. Bilirkişilerce bu belirleme yapılırken benzer yerlerin kira sözleşmeleri incelenmeli (re'sen emsal araştırması yapmak ya da taraflardan emsal göstermeleri istenmek suretiyle) dava konusu yerle ayrı ayrı karşılaştırılarak kira parasına etki eden hususlar üzerinde durulmalıdır.

Somut olayda; Taraflar arasında 02.08.2007 başlangıç tarihli 30 yıl süreli sözleşme bulunduğu hususunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Mahkemece, ilk alınan



06.06.2014 tarihli ve aynı bilirkişiler tarafından düzenlenen 24.11.2014 tarihli bilirkişi raporlarında, uyarlama koşulları oluşmadığının belirtildiği, Mahkemece hükme esas alınan 08.01.2015 tarihli bilirkişi raporunda ise; yukarıda belirtilen ilkeler dikkate alınmadan, dava konusu taşınmaza benzer açık alan kira sözleşmeleri ve yeterli emsal araştırılması yapılmadan ve kira bedelinin tespiti usulünce hazırlanan bilirkişi raporuna göre hüküm kurulduğu görülmektedir.

Bu durumda; Mahkemece yukarıda açıklanan ilkeler ışığında, benzer açık olan kiralari da emsal olarak incelenerek ve uyarlama koşullarının varlığı araştırılarak kira bedelinin uyarlanmasına karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde eksik inceleme ve hüküm kurmaya elverişli ve yeterli görülmeyen kira bedelinin tespiti usulünce hazırlanan yetersiz bilirkişi raporuna itibar edilerek yazılı şekilde hüküm kurulması doğru değildir.

3) Davalı vekilinin 11.01.2017 tarihli tavzih kararına ilişkin temyiz itirazlarına gelince;

6100 sayılı HMK'nun hükmün tashihi başlıklı 304.maddesinde "Hükümdeki yazı ve hesap hataları ile diğer benzeri açık hatalar, mahkemece re'sen veya taraflardan birinin talebi üzerine düzeltilebilir. Hüküm tebliğ edilmişse hâkim, tarafları dinlemeden hatayı düzeltemez. Davet üzerine taraflar gelmezse, dosya üzerinde inceleme yapılarak karar verilebilir. Tashih kararı verildiği takdirde, düzeltilen hususlarla ilgili karar, mahkemede bulunan nüshalar ile verilmiş olan suretlerin altına veya bunlara eklenecek ayrı bir kâğıda yazılır, imzalanır ve mühürlenir.", hükmün tavzihi başlıklı 305. maddesinde "Hüküm yeterince açık değilse veya icrasında tereddüt uyandırıyor yahut birbirine aykırı fıkralar içeriyorsa, icrası tamamlanıncaya kadar taraflardan her biri hükmün açıklanmasını veya tereddüt ya da aykırılığın giderilmesini isteyebilir. Hüküm fıkrasında taraflara tanınan haklar ve yüklenen borçlar, tavzih yolu ile sınırlandırılmaz, genişletilemez ve değiştirilemez.", tavzih talebi ve usulü başlıklı 306.maddesinde "Tavzih, dilekçeye tarafların sayısı kadar nüsha eklenmek suretiyle hükmü veren mahkemeden istenebilir. Dilekçenin bir nüshası, cevap süresi mahkemece belirlenerek karşı tarafa tebliğ edilir. Cevap, tavzih talebinde bulunan tarafa tebliğ olunur. Mahkeme, cevap verilmemiş olsa bile dosya üzerinde inceleme yaparak karar verir; ancak gerekli görürse iki tarafı sözlü açıklamalarını yapabilmeleri için davet edebilir. Mahkeme tavzih talebini yerinde gördüğü takdirde 304 üncü madde uyarınca işlem yapar." hükmü bulunmaktadır.



Yukarıda anılan 6100 sayılı HMK'nun ilgili maddelerine göre gerek tashih yolu ile gerekse tavzih yolu ile hüküm fıkrası sınırlandırılmaz, genişletilemez ve değiştirilemez. Bu durum 6100 sayılı HMK'nun 304-305-306 maddelerine aykırılık teşkil etmekte olduğundan, hükmün bozulması gerekmiştir.

- 4) Bozma nedenine göre tarafların yargılama gideri, vekalet ücretine ilişkin temyiz itirazlarının bu aşamada incelenmesine gerek görülmemiştir.

Sonuç

Yukarıda birinci bendde açıklanan nedenlerle tarafların sair temyiz itirazlarının reddine, ikinci ve üçüncü bentte açıklanan nedenlerle hükmün HUMK'nun 428. maddesi gereğince davalı yararına BOZULMASINA, beşinci bendde açıklanan nedenlerle tarafların yargılama gideri, vekalet ücretine ilişkin temyiz itirazlarının incelenmesine şimdilik yer olmadığına, peşin alınan temyiz harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 6100 sayılı HMK'nun Geçici Madde 3 atfıyla 1086 sayılı HUMK'nun 440. maddesi gereğince kararın tebliğinden itibaren 15 günlük süre içinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 11.09.2018 gününde oybirliğiyle karar verildi.

Yargıtay HGK.

E. 2017/2308 K. 2021/994 T. 14.9.2021

Döviz kurundaki dalgalanmaların tek başına uyarlama sebebi sayılmayacağı

Yargılama Sürecinin Özeti

Taraflar arasındaki “sözleşmenin uyarlanması” davasından dolayı yapılan yargılama sonunda, Antalya Tüketici Mahkemesince verilen davanın kısmen kabulüne ilişkin karar davalı vekili tarafından temyiz edilmesi üzerine Yargıtay (Kapatılan) 13. Hukuk Dairesince yapılan inceleme sonunda bozulmuş, Mahkemece Özel Daire bozma kararına karşı direnilmiştir.

Direnme kararı davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Hukuk Genel Kurulunca dosyadaki belgeler incelendikten sonra gereği görüşüldü.



Davacı İsteminin Özeti

Davacı vekili; müvekkilinin, davalı bankanın yönlendirmesiyle 15.09.2008 tarihinde Japon Yeni (JPY) karşılığı ile konut kredisi kullandığını, sözleşme tarihinde JPY kurunun 0.011740TL olup, ilk taksitin bu kura göre 2.094,86TL tutarında olmasına karşın daha ilk taksit ödenmeden JPY'nin öngörülebilir sınırların dışında artış gösterdiğini, ilk taksitin 2.772,93TL, 38. taksitin ise 4.279,13TL olarak ödendiğini, konvertiple olmayan iç piyasada kullanılmayan JPY nin izleyeceği trendin ve küresel krizin Türkiye'yi de etkileyecek olmasının tahmin edilmesinin mümkün olmadığını, sözleşme tarihindeki koşulların değiştiğini, bu hâliyle müvekkili için katlanılmaz bir durum oluştuğunu belirterek JPY cinsinden kullanılan konut kredisi borcunun 15.09.2008 olan sözleşme tarihindeki kur karşılığı TL olarak sabitlenmesine, bu talebin kabul görmemesi hâlinde kredi borcunun aynı tarih itibarıyla TL cinsinden yeniden yapılandırılmasına, kur farkından dolayı fazla ödenen miktarın iadesine karar verilmesini talep etmiştir.

Davalı Cevabının Özeti

Davalı vekili; JPY kredilerinin avantajlı faiz oranları sebebiyle tüketiciler arasında tercih edildiğini, kur farkı riskinin serbest dalgalı kur sistemini benimseyen Türkiye'de her zaman mevcut olduğunu ve öngörülme bir durum olmadığını, JPY'deki artışın Türkiye kaynaklı olmayıp, bütün dünyaya yayılmış krizin sonucu meydana geldiğini, geçmişte yaşanan ekonomik krizlerden dolayı döviz ile sözleşme yapan borçlunun bu tür artışların yaşanabileceğini öngörmesi gerektiğini, sözleşmeye bağlılık ilkesinin asıl olduğunu, uyarılma şartlarının bulunmadığını savunarak davanın reddini istemiştir.

Yerel Mahkeme Kararının Özeti

Antalya Tüketici Mahkemesinin 19.03.2013 tarihli ve 2011/1160 E., 2013/376 K. sayılı kararı ile; sözleşme kurulduktan sonra tarafların edimleri arasındaki dengenin borçludan sonuçları yüklenmesi istenilmeyecek kadar büyük ölçüde bozulduğu, davalı bankanın kredi bedelini TL olarak ödemesi nedeniyle olumsuz etkilenmediği, JPY kurundaki artışın ve öngörülme durumunun yalnızca davacıdan kaynaklanmadığı, artışın öngörülmesinin beklenemeyeceği, kurdaki %100'ü aşan artışın davacı borçlu açısından aşırı ifa güçlüğü yarattığı,



sözleşmenin ifasını dürüstlük kuralına aykırı düşecek şekilde borçlu aleyhine değiştirdiği, konut kredisi sözleşmesinin uzun süreli devam eden sözleşme niteliğinde olması nedeniyle sözleşmenin henüz tamamının ifa edilmediği, kredi sözleşmesinin 7. maddesinde dövize endeksli YTL ödemeli kredi olarak söz edildiği, JPY nin ekonomik geçerliliği ve kullanımı olan bir döviz cinsi olmadığı, bu nedenle kredinin banka tarafından TL karşılığı olarak ödendiği, krediyi kullanan tüketicinin de kredi taksitlerini JPY olarak ödemesinin mümkün olmadığı gerekçesiyle davanın kısmen kabulüne, taraflar arasında düzenlenen sözleşmenin TL konut kredisine uyarlanmasına, 40. taksitten itibaren 120. son taksit dahil konut kredisi taksit ödemelerinin 3.422,44TL olarak davacı tarafından davalı bankaya ödenmesine, yargılama sırasında dava tarihinden sonra taksit ödemesi yapılmış ise JPY olarak her ay yapılan ödemelerden, aylık taksit olarak ödenmesi gereken 3.422,44TL taksit tutarından mahsubuna, mahsup edilen miktarın 5.504,76TL'den eksik olması hâlinde aradaki farkın davacı tarafından davalı bankaya ödenmesine, fazla olması hâlinde davacıya iade edilmesine karar verilmiştir.

Dairenin Bozma Kararı

Mahkemenin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde davalı vekili tarafından temyiz isteminde bulunulmuştur.

Yargıtay (Kapatılan) 13. Hukuk Dairesinin 28.01.2014 tarihli ve 2013/27196 E., 2014/2085 K. sayılı kararı ile ; "...Hukukumuzda sözleşmeye bağlılık (Ahde Vefa-Pacta Sund Servanda) ve sözleşme serbestliği ilkeleri kabul edilmiştir. Bu ilkelere göre, sözleşme yapıldığı andaki gibi aynen uygulanmalıdır. Eş söyleyişle, sözleşme koşulları borçlu için sonradan ağırlaşmış, edimler dengesi sonradan çıkan olaylar nedeni ile değişmiş olsa bile, borçlu sözleşmedeki edimini aynen ifa etmelidir. Ancak bu ilke özel hukukun diğer ilkeleriyle sınırlandırılmıştır. Sözleşme yapıldığında karşılıklı edimler arasında mevcut olan denge sonradan şartların olağanüstü değişmesiyle büyük ölçüde tarafların biri aleyhine katlanılamayacak derecede bozulabilir. İşte bu durumda sözleşmeye bağlılık ilkesine sıkı sıkıya bağlı kalmak adalet, hakkaniyet ve objektif hüsnüniyet kaidelerine aykırı bir durum yaratır hale gelir. Hukukta bu zıtlık (Clausula Rebüs Sic Stantibus -beklenmeyen hal şartı- sözleşmenin değişen şartlara uydurulması) ilkesi ile giderilmeye çalışılmaktadır. İşte bu bağlamda hakim, somut olayın verilerine göre alacaklı yararına borçlunun edimini yükseltmeye veya borçlu yaranına onun tamamen veya



kısmen edim yükümlülüğünden kurtulmasına karar verilebilir ve müdahale ederek sözleşmeyi değişen koşullara uyarlar. Bununla birlikte her talep vukuunda sözleşmeyi değişen hal ve şartlara uydurmak mümkün değildir. Aksi halde özel hukuk sistemimizde geçerli olan "irade özgürlüğü" "sözleşme serbestisi" ve "sözleşmeye bağlılık" ilkelerinden sapma tehlikesi ortaya çıkar. Sözleşmeye müdahale müessesesi istisnai, tali (ikinci derecede) yardımcı nitelikte olup, ancak uyarlama kurumun şartlarının mevcudiyeti halinde anılan kurumun uygulanması gündeme gelebilecektir.

6098 sayılı T.B.K yürürlüğe girmesinden evvel, mevzuatımızda uyarlama kurumuna ilişkin bir düzenleme olmamakla birlikte, taraflar arasındaki sözleşme koşullarının daha sonra önemli ölçüde değişmesi halinde değişen bu koşullar karşısında (Clausula Rebus Sic Stantibus -beklenmeyen hal şartı- sözleşmenin değişen şartlara uydurulması) ilkesi bağlamında ve M.K. 2. maddesinden de yararlanılmak suretiyle sözleşmenin yeniden düzenlenmesinin mümkün bulunduğu ve karşılıklı sözleşmelerde edimler arasındaki dengenin bozularak "işlem temelinin çökmesi" halinde M.K. 1, 2 ve 4'üncü maddelerinden yararlanılması gerektiğine dair öğreti ve uygulamada yerleşik bir kabul mevcut iken 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren TBK'nın 138'nci maddesi ile bu husus yasal bir düzenlemeye de kavuşturulmuştur.

Aşırı ifa güçlüğü başlıklı bu yeni düzenleme, öğreti ve uygulamada sözleşmeye bağlılık (ahde vefa) ilkesinin istisnalarından biri olarak kabul edilen, "işlem temelinin çökmesi"ne ilişkindir. Ancak az yukarıda ifade edildiği üzere "sözleşmeye bağlılık" ilkesi esas olup, Sözleşmeye müdahale müessesesi istisnai nitelikte bir kurum olmakla yasa koyucu tarafından da bu kurumun uygulanması ancak anılan madde de belirtilen dört koşulun birlikte gerçekleşmesine bağlanmıştır. Bunlar; Sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülmeyen ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü durum ortaya çıkması, bu durumun borçludan kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkması, yine bu durumun sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguları, kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirmesi ve borçlunun borcunu henüz ifa etmemiş olması veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olması halidir. Bu dört koşulun birlikte gerçekleşmesi halinde ise borçlunun, hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme hakkı bulunmaktadır.



İncelenen dosya içeriğine göre ise, davacının, davalı bankadan 15.9.2008 tarihinde dövize endeksli olarak 120 ay vadeli olarak konut kredisi kullandığı anlaşılmakta olup, davacı Japon Yeni'nin TL karşısında aşırı değer kazandığını ve bu suretle işlem temelinin çöktüğünü ileri sürerek uyarlama talebinde bulunmuştur.

Dava konusu olayda davacının başlangıçta seçme özgürlüğü varken TL yerine döviz bazında kredi kullandığı, bir başka deyişle serbest iradesiyle kredi türünü belirlediği, ülkemizde zaman zaman ekonomik krizlerin vuku bulduğu ve bu bağlamda dövizle borçlanmanın risk taşıdığı da toplumun büyük bir çoğunluğu tarafından bilinen bir olgu olduğu, davacının, bu riski önceden öngörebilecek durumda olmasına rağmen dövizle kredi kullanma yolunu tercih etmiş bulunduğu, buna göre işlem temelinin çökmesinden bahsetmenin olanaklı olmadığı, bununla birlikte, eldeki davanın, kredi sözleşmesinden 3 yıl sonra açılmış olması da nazara alındığında, sözleşmenin davacı tarafından benimsendiğinin kabulü gerektiği bu nedenle yukarıda belirtilen tüm hususlar birlikte değerlendirildiğinde dava konusu olayda uyarlama koşullarının bulunmadığı anlaşılmaktadır. Hal böyle olunca, mahkemece davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçeler ile davanın kısmen kabulüne karar verilmiş olması usul ve yasaya aykırı olup, Bozmayı gerektirir..." gerekçesiyle oy çokluğu ile karar bozulmuştur.

Direnme Kararı

Mahkemenin 05.09.2014 tarihli ve 2014/965 E., 2014/1708 K. sayılı kararı ile; önceki karar gerekçeleriyle direnme kararı verilmiştir.

Hukuk Genel Kurulunun Önüne Gelen Somut Uyuşmazlık

Direnme kararı süresi içinde davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Direnme yolu ile Hukuk Genel Kurulu önüne gelen uyuşmazlık; dövize endeksli konut kredisi kullanan davacı tüketicinin JPY'deki kur artışlarını gerekçe göstererek sözleşmenin uyarlanması isteminde bulunduğu eldeki davada uyarlama koşullarının oluşup oluşmadığı noktasında toplanmaktadır.



Gerekçe

Uyuşmazlığın çözümünde öncelikle sözleşmenin uyarlanması kavramının açıklanmasında fayda vardır.

Kurulmuş bir sözleşmede sonradan ortaya çıkan bazı olgular nedeniyle değişiklik yapılabilmesi, bugün çağdaş tüm hukuk sistemlerinde kabul edilen, beklenmeyen hâl (emprevizyon) veya Clausula Rebus Sic Stantibus kuramının koşullarının gerçekleşmiş olması hâlinde mümkün görülmektedir. Bu kuramın, borçlunun şartları ne olursa olsun mutlaka akde sadık kalmasını zorunlu gören, bir bakıma artık eskimiş olarak nitelendirilebilecek ahde vefa veya pacta sunt servanda kuramını sınırlamak için konulduğu benimsenmektedir.

Beklenmeyen hâl kuramı, şöyle açıklanmaktadır: “Akit yapıldığı sırada mevcut bulunan şartlar önemli surette değişmişse taraflar akitle bağlı olmamalıdır. Buna “clausula rebus sic stantibus” (beklenmeyen hâl şartı) denmektedir. Bu görüş öğretide “emprevizyon teorisi” adıyla anılmaktadır. Öğretide, sözleşmenin, yapıldığı andaki durumun değişmeyeceği şeklindeki bir zımni kabul ile yapıldığı, aynen uygulanmasının taraflarca bu zımni şarta bağlı tutulduğu varsayılmaktadır (Tekinay, Selahattin Sulhi/Akman, Sermet/Burcuoğlu, Haluk/Altop, Atilla: Borçlar Hukuku, Genel Hükümler, 7.Bası, İstanbul 1993, s.1005).

Akitlerin ifasını şartların değişmemesine bağlayan fikir (clausula rebus sic stantibus) gerçeğe tam olarak uygun değilse de, ahde vefa prensibine kesin ve sıkı sıkıya bağlılığında her zaman adil olmadığı görülmektedir. Bugün İsviçre-Türk hukukunda çoğunlukla dayandırılan esas, uyuşmazlıklara dürüstlük kuralı uyarınca çözüm bulunmasıdır (Oğuzman, Kemal: Borçlar Hukuku ,Cilt 1, 4.Bası, İstanbul 1987, s.123; Serozan, Rona: Borçlar Hukuku, Genel Bölüm, İfa, İfa Engelleri, Haksız Zenginleşme 3.Cilt, İstanbul 1994, s.164; Kaplan, İbrahim: Hakimin Sözleşmeye Müdahalesi, Ankara 1987, s.112; Burcuoğlu, Haluk: Hukukta Beklenmeyen Hal ve Uyarılama, İstanbul 1995, s.4; İsviçre Hukuku için Bkz. Eugen Bucher, Schweizer Isch'es Obligationenrecht Allgemeiner Teil, 2.Bası, Zürich 1988, s.385 vd. Henri Deschenaux, Le Titre Preliminaire Du Code Civil, Fribourg 1969, s.183).

Mukayeseli hukuk açısından konu irdelendiğinde; Alman hukukunda beklenmeyen hâl veya clausula rebus sic stantibus kuramının daha da somutlaştırılarak kabul edildiği ve işlem temelini çökmesi kuramı olarak adlandırılan bir kuramın geliştirildiği görülmektedir. Buna göre, sözleşmenin temelini teşkil eden, kendisi üzerine anlaşmanın dayandığı ve karşılıklı edimlerin tayin olunduğu edim ve karşı



edim arasındaki dengenin taraflardan biri için artık çekilmez, katlanılamaz biçimde bozulduğu hâllerde, işlem temelinin çökmesi söz konusu olacaktır (Serozan, Rona; s.164 vd).

İsviçre hukukuna gelince; hâkimin bir sözleşmenin dönme ya da fesih suretiyle ortadan kalktığını veya emprevizyon nedeniyle sözleşmenin uyarlanması gerektiğini kabul edebilmesi için, şu koşulların varlığı aranmaktadır:

a) Öngörülmez bir dış olayın sebep olması: Söz konusu dış olay, bir kişi olayı olmamalıdır. Diğer taraftan bu olay öngörülemez olmalı ve sözleşmenin dengesi, yargıçtan müdahale talep eden tarafın kusurundan kaynaklanmaksızın bozmuş olmalıdır.

b) Sözleşme ekonomisinin bozulması: Yargıç, yalnızca sözleşme henüz ifa edilmediği takdirde emprevizyon kuramı çerçevesinde müdahale edebilir. Öngörülemez olgular, taraflar arasındaki dengeyi bozmuş olmalıdır.

c) Objektif olarak katlanması beklenebilecek rizikonun aşılmış olması gerekir.

Federal Mahkeme içtihatlarında denge bozukluğunun önemli, açık ve aşırı olması aranmaktadır. Bun edenle, her somut olayda objektif bir değerlendirmeye emprevizyon kuramını ileri süren tarafın üstlenmesi gereken azami rizikonun belirlenmesi gerekir. Eğer bu riziko aşılmışsa, hâkim sözleşmeye el atabilecektir.

Türk hukukunda, mehzaz kanundaki uygulamalar doğrultusunda, hem clausula rebus sic stantibus ilkesi, hem de işlem temelinin çökmesi kuramı uygulanmak suretiyle, uyarlanma davalarının görülebilir olduğu benimsenmiş ise de işlem temelinin çökmesi kavramının uygulanabilmesi için, sonradan meydana gelen değişikliklerin önceden teşhis ve tahmin edilememiş olması gerekir (Gürsoy, Kemal Tahir: Hususi Hukukta Clausula Rebus Sic Stantibus, Emprevizyon Nazariyesi, 1950, s.59-60).

Nitekim bu hususu yasal düzenlemeye kavuşturan 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun "Aşırı İfa Güçlüğü" başlıklı 138. maddesinde;

"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.” şeklinde bir düzenlemeye yer verilmiştir.

İşlem temelini çökmesi ilkesinin somut olaya ne şekilde uygulanacağı hususu da irdelenmelidir. Yukarıda anıldığı gibi, uyarlama kurallarının uygulanması için öngörülmez bir dış olayın meydana gelmesi gerekir.

Nitekim Hukuk Genel Kurulunun 28.11.2019 tarihli, 2017/13-515 E., 2019/1233 K. sayılı kararında da aynı hususlara işaret edilmiştir.

Somut olayda da davacı kendi özgür iradesi ile TL üzerinden ve kredi faizi ödemek suretiyle konut kredisi kullanabilecekken, JPY üzerinden kredi kullanmış, döviz artışlarının başlamasına kadar yaklaşık üç buçuk yıl sözleşmeyi benimseyerek taksitlerini ödemiştir. Taraflar arasındaki sözleşmenin 6. maddesinde “Dövizde endeksli kredide yıl içindeki kur riski borçluya aittir.” şeklinde açıklama mevcuttur. Davacı döviz üzerinden on yıl vadeyle kredi kullanırken JPY’de değer azalması söz konusu olduğunda TL karşılığı ödemelerinde de azalma olabileceğini değerlendirerek tercih hakkını kullandığı gibi, günümüz ülke koşullarında ilerleyen yıllarda dövizde ödeme gücünün 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, Mahkemece uyarlama için aranan öngörülemezlik koşulunun somut olayda gerçekleştiğinin kabul edilemeyeceğinin gözetilmemesi hatalıdır.

Hukuk Genel Kurulunda yapılan görüşmelerde; 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 çöktüğünün 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, bu nedenle uyarlama koşullarının oluştuğu yönündeki direnme uygun bulunarak miktar yönünden inceleme yapılmak üzere dosyanın Özel Daireye gönderilmesi gerektiği yönünde ileri sürülen görüş, yukarıda açıklanan nedenlerle Kurul çoğunluğu tarafından benimsenmemiştir.

Diğer taraftan, dava tarihi 27.12.2011 olduğu hâlde direnme kararının başlık kısmında 06.06.2014 olarak hatalı yazılmış ise de bu durum mahallinde düzeltilebilir maddi hata niteliğinde olduğundan ayrıca bozma nedeni yapılmamıştır.

O hâlde, Hukuk Genel Kurulunca da benimsenen Özel Daire bozma kararına uymak gerekirken önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır.

Bu nedenle direnme kararı bozulmalıdır.

Sonuç

Açıklanan nedenlerle;

Davalı vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile direnme kararının Özel Daire bozma kararında gösterilen nedenlerden dolayı, 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun geçici 3. maddesine göre uygulanmakta olan 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun 429. maddesi gereğince BOZULMASINA,

İstek hâlinde temyiz peşin harcının yatırana geri verilmesine,

Aynı Kanun'un 440. maddesi uyarınca kararın tebliğinden itibaren on beş gün içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere 14.09.2021 tarihinde oy çokluğu ile karar verildi.



Yargıtay 6. HD.

E. 2013/1330 K. 2013/12892 T. 24.9.2013

Kira parasının günün şartlarına göre artırılması istendiğinde kira tespit davası açılması gerektiği

Davacı İsteminin Özeti

Davacı vekili, dava dilekçesinde, ..., ..., ... Mahallesi, ... Mevkiinde bulunan ... ada, ... parsel sayılı taşınmazın davacılar tarafından 1/2 şer hisse ile satın alındığını ve taşınmazdaki tomruk biçme atölyesinde kiracı olan davalıya sözleşme yapılmasının teklif edildiğini ancak davalının bunu kabul etmediğini, davalının 08/04/2010 tarihinde Mart 2010 ayı kira parası adı altında 320,00 TL'yi davacılardan ...'a gönderdiğini, bu gönderilen paranın yarı kira bedeli mi olduğu, hepsi mi olduğunun anlaşılamadığını, bahsi geçen yerin şehir içinde olduğunu, sanayii elektriği ve suyu bulunduğunu belirterek kira bedelinin aylık 750 TL olarak tespitine karar verilmesini istemiştir.

Davalı Cevabının Özeti

Davalı vekili, cevap dilekçesinde, taşınmazın 2005 tarihinde 10 yıllığına kiralandığını, taşınmazın tamamı üzerinden kira ödendiğini, davacılar tarafından taşınmazın 12/11/2008 tarihinde alındığını, o tarihten beri taşınmaz üzerindeki kiracılığının davacılar tarafından kabul gördüğünü ve kiracılığın devam ettiğini, davacıların sözleşme ile bağlı olduklarını belirterek davanın reddini savunmuştur

Yerel Mahkeme Kararının Özeti

Sulh Hukuk Mahkemesince davanın niteliği itibari ile kira tespit davası olmayıp sözleşmede kararlaştırılan şartların iptali ile sözleşmenin yeni ekonomik koşullara uydurulması isteğini içeren bir uyarılma davası olup, talep edilen yıllık kira parası tutarının 9.000 TL. olması nedeniyle davaya bakmak görevinin Asliye Hukuk Mahkemesi görev alanında kaldığından bahisle görevsizlik kararı verildiği



anlaşılmıştır. Asliye Hukuk Mahkemesince de dava uyarlama davası olarak nitelenmiş ve davalının önceki malik ile düzenlenen 1.9.2005 başlangıç tarihli ve 10 yıl süreli kira sözleşmesi ile kiracı olduğu, kira sözleşmesinde artış şartı düzenlenmediği belirtilerek, bilirkişi raporu doğrultusunda bu yerin aylık kirasının 550 TL olması gerektiği gerekçesiyle kira sözleşmesinin yeni ekonomik duruma uyarlanmasına karar verilmiştir.

Gerekçe

Hukukumuzda "sözleşmeye bağlılık (Ahde Vefa)" ve "sözleşme serbestliği" ilkesi gereğince sözleşme yapıldığı andaki gibi aynen uygulanmalıdır.

Sözleşmeye bağlılık ilkesi, hukuki güvenlik, doğruluk, dürüstlük kuralının bir gereği olarak sözleşme hukukunun temel ilkesini oluşturmaktadır.

Ancak, bu ilke özel hukukun diğer ilkeleriyle sınırlandırılmıştır. Sözleşme yapıldığında karşılıklı edimler arasında mevcut olan denge, sonradan şartların olağanüstü değişmesiyle büyük ölçüde tarafların biri aleyhine katlanılamayacak derecede bozulabilir. İşte bu durumda sözleşmeye bağlılık ve sözleşme adaleti ilkeleri arasında bir çelişki oluşur ve artık bu ilkeye sıkı sıkıya bağlı kalmak, adalet, hakkaniyet ve objektif hüsnüniyet (TMK. md. 4,2) kaidelerine aykırı bir durum yaratır. Hukukta bu zıtlık (Clausula Rebus Sic Stantibus-Beklenmeyen hal şartı-sözleşmenin değişen şartlara uydurulması) ilkesi ile giderilmeye çalışılmaktadır. Tarafların iradelerini etkileyip sözleşmeyi yapmalarına neden olan şartlar daha sonra önemli surette, çarpıcı, adaletsizliğe yol açan olayların gerçekleşmesi ile değişmişse, taraflar artık o akitle bağlı tutulamazlar. Değişen bu koşullar karşısında M.K. 2. maddesinden yararlanılarak sözleşmenin yeniden düzenlenmesi gerekir.

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

Karşılıklı sözleşmelerde edimler arasındaki dengenin olağanüstü değişmeler yüzünden alt üst olması, borcun ifasını güçleştirmesi durumunda "işlem temelinin çökmesi" gündeme gelir. İşte bu bağlamda hakim, somut olayın verilerine göre alacaklı yararına borçlunun edimini yükseltmeye veya borçlu yararına onun tamamen veya kısmen edim yükümlülüğünden kurtulmasına karar verilebilir ve



müdahale ederek sözleşmeyi değişen koşullara uyarlar. Sözleşmenin yeni durumlara uyarlanması yapılırken önce sözleşmede, daha sonra kanunda bu hususta intibak hükümlerinin bulunup bulunmadığına bakılır. Sözleşmede ve kanunda hüküm bulunmadığı taktirde sözleşmenin değişen hal ve şartlara uydurulmasının gerekip gerekmeyeceği incelenir.

Sözleşmeye müdahale için, gerekli olan esaslara gelince;

Sözleşme kurulduktan sonra ifası sırasında ortaya çıkan olaylar olağanüstü ve objektif nitelikte olmalıdır. Değişen hal ve şartlar taraflar bakımından önceden öngörülebilir, beklenebilir, olağan ve hesaba katılabilir nitelikte olmamalı veya olaylar, öngörülebilir olmakla beraber bunların sözleşmeye etkileri kapsam ve biçim bakımından bu derece tahmin edilmemelidir.

Sözleşmeye bağlılık esas olduğundan, uyarlama daima yardımcı bir çözüm olarak düşünülmelidir. Sözleşmeye yazılan özel hükümler yorumlanıp, bunların taraflara sağladığı hak ve yararlar ile ekonomik değişikliklerin etkileri, kiralananın nitelikleri gibi somut olayın özelliği ile belirlenecek tüm objektif ve sübjektif hal ve koşullar değerlendirilmeli, uyarlama yapılması kanaatine varılırsa, sözleşmedeki intibak boşluğu, hak ve nesafet, doğruluk, dürüstlük kuralları (TMK. md.4, 2/1) ışığında yasa boşluğunda olduğu gibi TMK.md 1'deki yetki kullanılarak hakim tarafından doldurulmalıdır. Sonuçta verilecek her türlü karar, az yukarıda açıklanan esaslara aykırı olmamalı, dayanaklarını içerir şekilde gerekçeli ve Yargıtay denetimine uygun olmalıdır.

Dava konusu olayda; Davacılar, taşınmazı önceki malik ve kiralayandan satın alarak önceki malik ve kiralayanın halefi durumuna gelmiştir. Mahkemece, dava tarihinden itibaren başlayacak yeni dönem için aylık kiranın 550 TL olarak belirlenmesine ve kira sözleşmesinin bu şekilde yeni ekonomik duruma göre uyarlanmasına karar verilmiştir. Ancak yukarıda açıklanan uyarlama şartlarının taraflar açısından gerçekleştiğinden söz edilemez. Ancak, kira parasının günün şartlarına göre artırılması istenir ise yasada belirlenen koşul ve sürelerle uyularak kira tespiti davası açılabilir. Bu nedenlerle mahkemece, uyarlama şartları gerçekleşmediğinden istemin reddine karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile davanın kabulüne karar verilmesi hatalıdır.



Sonuç

Yukarıda açıklanan nedenlerle temyiz itirazlarının kabulü ile 6100 sayılı HMK'ya 6217 Sayılı Kanun'la eklenen geçici 3.madde hükmü gözetilerek HUMK'nın 428.maddesi uyarınca hükmün BOZULMASINA, istek halinde peşin alınan temyiz harcının temyiz edene iadesine, 24.09.2013 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Yargıtay 11. HD.

E. 2003/3979 K. 2003/10988 T. 17.11.2003

Uyarılama talep eden tacirin tedbir alabilecekken imkansızlığa dayanmasının mümkün olmaması

Davanın Özeti

Taraflar arasında görülen davada Bursa Asliye 1. Hukuk Mahkemesi'nce verilen 07.11.2002 tarih ve 2002/253-1032 sayılı kararın Yargıtay'ca incelenmesi davalılar vekili tarafından istenmiş ve temyiz dilekçesinin süresi içinde verildiği anlaşılmış olmakla, dava dosyası için Tetkik Hakimi K. F. tarafından düzenlenen rapor dinlendikten ve yine dosya içerisindeki dilekçe layihalar, duruşma tutanakları ve tüm belgeler okunup, incelendikten sonra işin gereği görüşülüp, düşünüldü.

Davacı İsteminin Özeti

Davacı vekili, müvekkili ile davalılar arasında 01.02.1999 başlangıç tarihli ve 7 yıl süreli kira sözleşmesi mevcut olduğunu, sözleşmede aylık kira bedelinin 4170 USD karşılığı TL. olarak belirlendiğini, önceden öngörülmeyen Şubat 2001 ekonomik krizi sonucu değişen ekonomik koşullar nedeniyle sözleşmedeki çıkar dengesinin müvekkili aleyhine bozulduğunu ileri sürerek aylık kiranın kriz öncesi döviz kuru üzerinden 2.074 USD karşılığı TL. olarak uyarlanmasına karar verilmesini talep ve dava etmiştir.



Davalı Cevabının Özeti

Davalı vekili, basiretli bir tacirin dövizde olabilecek artış ve düşüşleri öngörmesi gerektiğini, uyarılma koşullarının oluşmadığını savunarak davanın reddini istemiştir.

Yerel Mahkeme Kararının Özeti

Mahkemece toplanan deliller ve benimsenen bilirkişi raporuna göre, önceki yıllarda düşme eğiliminde olan döviz fiyatlarındaki bu artışın önceden öngörülemez olacak olağan dışı bir artış olduğu, çıkar dengesinin katlanılamayacak şekilde davacı kiracı aleyhine bozulduğu ve uyarılma şartlarının olduğu sözleşmede aylık kira bedelinin USD üzerinden belirlendiği gerekçesiyle davanın kısmen kabulüne, mecurun aylık kira bedelinin 8.3.2002 dava tarihinden geçerli olmak üzere aylık net 3.200 USD-brüt 3904 USD olarak uyarlanmasına karar verilmiştir.

Temyiz

Kararı davalılar vekili temyiz etmiştir.

Gerekçe

Dava, yabancı para olarak kararlaştırılan kira parasının günün ekonomik koşulları altında çekilmez hal alması olgusuna dayalı uyarılma isteğine ilişkindir.

Hukukumuzda aslolan sözleşmeye bağlılık (ahde vefa-Pacta Sund Servanda) ve Sözleşme Serbestisi ilkeleridir. Ancak MK.nun 2. maddesinden de esinlenmek suretiyle hem Clausula Rebus Sic Stantibus (Beklenmeyen hal şartı nedeniyle sözleşmenin değişen şartlara uydurulması) ilkesi, hem de İşlem Temelinin Çökmesi kuramını uygulamak suretiyle uyarılma davalarının görülebilir olduğunu benimsemiştir. Sözleşmeye müdahale için, sözleşme kurulduktan sonra ifası sırasında ortaya çıkan olaylar olağanüstü ve objektif nitelikte olmalı, değişen hal ve şartlar nedeniyle tarafların yüklendikleri edimler arasındaki denge aşırı ölçüde ve açık biçimde bozulmuş olmalı, uyarılma isteyen taraf fevkalade hal ve şartların ortaya çıkmasına kendi kusuru ile sebebiyet vermemeli, sözleşme tamamen ifa edilmemiş olmalıdır. Uyarılma kurallarının uygulanması için öngörülmez bir dış



olayın meydana gelmesi gerekir. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 7.5.2003 gün 2003/13-332 esas ve 2003/340 karar sayılı ilamında da belirtildiği gibi, **Türkiye'de yıllardan beri ekonomik paketler açılmakta, ancak istikrarlı bir ekonomiye kavuşamamaktadır. Devalüasyonların ülkemiz açısından önceden tahmin edilemeyecek bir keyfiyet olmadığı, kur politikalarının güvenilir olmadığı artık bilinebilen bir gerçektir. Nitekim, kira sözleşmesinin yapıldığı tarihten sonra Kasım 2000 ve Şubat 2001 tarihli ekonomik krizlerin bir anda oluşmadığı, piyasadaki belli ekonomik darboğazlardan sonra meydana geldiği görülmektedir. Davacı tacirin ekonomik kriz işaretlerinin ortaya çıktığı bir dönemde yabancı para üzerinden kira sözleşmesi yapması nedeniyle basiretli bir tacir gibi davranmadığı sonucuna varılmalıdır.**

TTK.nun 18/1. maddesinde A.Ş.lerin tacir oldukları açıklanmıştır. Aynı Yasa'nın 20/II. maddesine göre de her tacirin ticaretine ait faaliyetlerinde basiretli bir iş adamı gibi hareket etmesi gerekir. **Basiretli bir iş adamı gibi davranma yükümü aslında objektif bir özen ölçüsü getirmekte ve tacirin ticari işletmesiyle ilgili faaliyetlerinde, kendi yetenek ve imkanlarına göre ondan beklenebilecek özeni değil, aynı ticaret dalında faaliyet gösteren tedbirli, öngörülü bir tacirden beklenen özeni göstermesinin gerekli olduğu kabul edilmektedir. Gerekli tedbirleri almadan sözleşme yapan ve borç altına giren tacirin alabileceği tedbirle önleyebileceği bir imkansızlığa dayanması kabul edilebilecek bir durum değildir.** Ülkemizde 1958 yılından beri devalüasyonlar ilan edilmekte, sık sık para ayarlamaları yapılmakta, Türk parasının değeri dolar ve diğer yabancı paralar karşısında düşürülmektedir. **Dolayısıyla ülkemizdeki istikrarsız ekonomik durum tacir olan taraflarca tahmin olunabilecek bir keyfiyettir.** Somut olayda uyarlamanın koşullarından olan öngörülmezlik unsuru oluşmamıştır.

Yukarıda yazılı gerekçelerle mahkemece davanın reddine karar verilmesi gerekirken, davanın kabulüne karar verilmesi bozmayı gerektirmiştir.

Sonuç

Yukarıda açıklanan nedenlerle davalılar vekilinin temyiz itirazlarının kabulüyle hükmün BOZULMASINA, ödediği temyiz peşin harcın isteği halinde temyiz edene iadesine, 17.11.2003 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.



Yargıtay 11. HD.

E. 2018/5089 K. 2020/3243 T. 26.6.2020

Uyarılama yapılabilmesi için talep eden temerrüde düşmemiş olmalıdır

Davanın Özeti

Taraflar arasında görülen davada İzmir 1. Asliye Ticaret Mahkemesi'nce bozmaya uyularak verilen 10/07/2018 tarih ve 2014/287-2018/664 sayılı kararın Yargıtay'ca duruşmalı olarak incelenmesi taraf vekilleri tarafından istenmiş olduğu anlaşılmakla, duruşma için belirlenen 03.03.2020 günü hazır bulunan asıl ve birleşen davada davacı ... vekili Av. ... ile asıl ve birleşen davada davalılar vekili Av. ... dinlenildikten sonra duruşmalı işlerin yoğunluğu ve süre darlığından ötürü işin incelenerek karara bağlanması ileriye bırakıldı. Tetkik Hakimi ... tarafından düzenlenen rapor dinlenildikten ve yine dosya içerisindeki dilekçe, duruşma tutanakları ve tüm belgeler okunup incelendikten sonra işin gereği görüşülüp, düşünüldü.

Davacı İsteminin Özeti

Asıl davada, birleşen İzmir 3. Asliye Ticaret Mahkemesinin 2008/871 ve 2010/238 Esas sayılı dosyalarında davacı vekili, müvekkilinin 17.05.2004 tarihli sözleşme ile dava dışı Netiz Denizcilik ve Taş. Tur.San. ve Güm. Tic. Ltd. Şti.'ndeki hisselerini her ay 2.000.- USD ödenmesi karşılığı davalılara sattığını, bu ödemelerin şirketin tüzel kişiliğinin ve Akçansa A.Ş. ve H.C. Trading'le olan iş münasebetinin devam ettiği müddetçe süreceğini, ilk yıl için ödeme yapan davalıların ihtarname ile Netiz Denizcilik ve Taş. Tur. San. ve Güm. Tic. Ltd. Şti.'nin tüzel kişiliğinin sona erdiğini, Akçansa A.Ş. ve H.C. Trading ile olan münasebetin de bittiğini, artık ödeme yapılmayacağını bildirdiklerini, ancak Netiz Denizcilik ve Taş. Tur.San. ve Güm. Tic. Ltd. Şti.'nin Akçansa A.Ş. ve H.C. Trading şirketleri ile olan ilişkilerinin Aryamar Denizcilik İhracat ve Ticaret A.Ş.'ye kaydırıldığını, davalıların bu şirketten aldıkları 11.03.2005 tarihli vekaletname ile Akçansa A.Ş. ve H.C. Trading'e acentelik hizmeti vermeye devam ettiklerini, 26.12.2005 tarihinden da Aryamar Denizcilik A.Ş.'ye ortak olduklarını, 52 gün sonra da kendi ve eşlerinin hisselerini devrettiklerini,



bunun sebebinin de daha sonra borca itirazları iptal edilecek olan aynı alacağın Mayıs 2005- Ocak 2006 dönemi için müvekkilinin başlattığı icra takibi olduğunu, tüm bu eylemlerin sözleşmedeki ücretin ödenmemesini amaçladığını, bu kez sözleşmedeki ücretin sonraki dönemlerini kapsayan tutarların tahsili için başlatılan takibe davalıların itirazının haksız olduğunu ileri sürerek asıl davada Şubat 2006- Ocak 2007 dönemi için başlatılan takibe, birleşen İzmir 3. Asliye Ticaret Mahkemesinin 2008/871 Esas sayılı dosyasında Şubat 2007- Aralık 2007 dönemi için başlatılan takibe, birleşen İzmir 3. Asliye Ticaret Mahkemesinin 2010/238 Esas sayılı dosyasında Ocak 2008-Kasım 2008 dönemi için başlatılan takibe itirazların iptali ile icra inkar tazminatlarının tahsilini talep ve dava etmiştir.

Davalı Cevabının Özeti

Davalılar vekili asıl ve birleşen İzmir 3. Asliye Ticaret Mahkemesinin 2008/871 ve 2010/238 Esas sayılı dosyalarında, 17.05.2004 tarihli sözleşmenin zaten şirketin tasfiye sürecine girecek olması ve ortaklarca bunun öngörülmesi sebebiyle düzenlendiğini, nitekim tasfiyeye ilişkin atıflara yer verildiğini, sözleşmenin 5. maddesinin müvekkillerinin değil 31.03.2005 tarihinde tasfiyesi başlayan 24.04.2006 tarihinde terkin ile tüzel kişiliği sona eren Netiz Denizcilik ve Taş. Tur.San. ve Güm. Tic. Ltd. Şti.'nin Akçansa A.Ş. ve HC Trading ile iş ilişkisini şart koştuğunu, Aryamar Denizcilik İhracat ve Ticaret A.Ş.'nin müvekkillerince kurulmadığını, davacının şirket hesaplarındaki paraları çekmesi sebebiyle şirketin darboğaza girdiğini, müvekkillerinin şahsi malvarlıklarını satmalarına ve şirketin devamını sağlamak için çalışmalarına rağmen tasfiyenin engellenemediğini, yaşamlarını idame ettirebilmek için davalıların Çanakkale'de faaliyet gösteren bir kaç denizcilik şirketinden birinde çalışmak zorunda olduklarını, hisse devir bedelinin fazlasıyla ödenmiş olduğunu savunarak davaların reddini istemiştir.

Birleşen Davada Davacı İsteminin Özeti

Birleşen İzmir 5. Asliye Ticaret Mahkemesinin 2009/59 Esas sayılı (Tefrikten sonra tekrar birleşen İzmir 3. Asliye Ticaret Mahkemesinin 2014/404 Esas sayılı) dosyasında davacılar vekili, davalının 17.05.2004 tarihli sözleşme ile dava dışı Netiz Denizcilik ve Taş. Tur.San. ve Güm. Tic. Ltd. Şti.'ndeki hisselerini müvekkillerine devrettiğini, bu sözleşmenin şirketin tasfiye sürecinin öngörülerek



aktedildiğini, sözleşmede hisselerin gerçek değerinin davalıya ödenmesinin planlandığını, o yıla ilişkin 12 aylık hisse bedeli olan 24.000.- USD'nin davalıya ödendiğini, zarar eden şirketin tasfiyeye sokulup 02.05.2006 tarihli ilan ile terkin edildiğini, sözleşmedeki bozucu şart gerçekleştiği halde davalının hisse bedeli için 3 adet takip yaptığını, hisse bedeli karşılığında davalının kredi borcunun ödendiğini, şirkete ait aracın bedelsiz davalıya verildiğini, devir bedelinin ancak gerçek hisse bedeli olduğunu, davalıya yapılan kazandırılar, ödemeler ve davalının talepleri gözetildiğinde davalının şirketin özvarlığının tamamını talep ettiğini, bugün itibarıyla talep ettiği tutarların yasal dayanağının kalmadığını, sebepsiz zenginleşme ve hakkın kötüye kullanımı niteliği taşıdığını ileri sürerek 17.05.2004 tarihli sözleşmenin 1. ve 5. maddelerinin davalının TMK'nın 2. ve 4. maddelerine aykırı davranışları, USD kurunun aşırı yükselmesi sebebiyle işlemin temelinden çökmesinden dolayı hisse devir bedelinin saptanarak sabitlenmesine, 10. maddesinin hükme uygun olarak ödeme yapıldıktan sonra protokolün sona ereceği yönünden uyarlanmasına, sözleşmenin bu suretle tasfiyesine karar verilmesini talep ve dava etmiştir.

Birleşen Davada Davalı Cevabının Özeti

Birleşen İzmir 5. Asliye Ticaret Mahkemesinin 2009/59 Esas sayılı (Tefrikten sonra tekrar birleşen İzmir 3. Asliye Ticaret Mahkemesinin 2014/404 Esas sayılı) dosyasında davalı vekili, tarafların özgür iradesiyle müvekkilinin hisselerinin devri için bedelin nasıl ödeneceğinin kararlaştırıldığını, buna göre şirketin tüzel kişiliği ve Akçansa A.Ş. ile HC Trading'le olan iş ilişkisi devam ettiği müddetçe müvekkiline her ay 2.000.USD ödeneceğini, davacıların bu ödemeden kaçınmak için şirketi tasfiyeye sokup belirtilen şirketlerin işlerini kendi ve eşleri ile %90 paya sahip oldukları şirkete aktardıklarını, davacıların zaten döviz üzerinden ticaret yaptıklarını, kaldı ki kurun da çok az yükseldiğini savunarak davanın reddini istemiştir.

Yerel Mahkeme Kararının Özeti

Mahkemece, iddia, savunma, uyulan bozma ilamı, bilirkişi raporları ve tüm dosya kapsamına göre, davalıların sözleşmedeki bozucu şartların muvazaadan ari olarak gerçekleştiğini, şirket tüzel kişiliğinin ve şirketin dava dışı şirketlerle olan iş



ilişkisinin sona erdirilmesinin davacıya karşı üstlendikleri yükümlülükten kaçmaya yönelik bir amaç taşımadığını kanıtlayamadıkları, bu sözleşmenin iptalini sağlamadıkları sürece anılan sözleşme uyarınca üstlendikleri hisse devir bedelini ödemeleri gerektiği, icra takip tarihleri itibariyle davalılar tarafından açılmış sözleşmenin iptali ve uyarlanmasına yönelik bir dava bulunmadığı, tarafların icra takip tarihleri itibarıyla sözleşme ile bağlı oldukları ve davalıların sözleşme hükümleri doğrultusunda ödeme yapmaları gerektiği, her üç icra takibi açısından da takiplerde talep edilen asıl alacak yönünden davalıların itirazlarının haksız ve yersiz olduğu, şirketin fesih tarihi itibariyle maddi anlamda borca batık olduğu, sona ermiş, mal varlığı kalmamış, terkin edilmiş bir şirket dolayısıyla hala aylık 2.000.- USD ödeneceğini kabul etmenin hakkaniyete uygun düşmeyeceği, bu husus göz önüne alındığında, taraflar arasında imzalanan 17.05.2004 tarihli sözleşmenin tasfiyesinin gerektiği, devredilen hissenin devir tarihi itibarıyla bilirkişi kurulu raporlarında belirtilen değeri gözetildiğinde ve davalı tarafça yapılan ve açılan icra takipleri dolayısıyla yapılması gereken ödemeler de değerlendirildiğinde hisse devralanların açtığı dava tarihi itibariyle tarafların birbirlerine borç ve alacaklarının bulunmadığı, sözleşmenin tasfiye edilmesinin hakkaniyet uygun bir çözüm olduğu gerekçesiyle esas davada, davanın kısmen kabulüne, davalının İzmir 6. İcra Müdürlüğü'nün 2007/329 Esas sayılı dosyasına yaptığı itirazın kısmen iptali ile takibin 24.000.- USD asıl alacak ile asıl alacağa icra takip tarihinden itibaren işletilecek yasal faizi ile birlikte devamına, % 40 icra inkar tazminatı olan 13.440.TL'nin davalıdan tahsiline, birleşen İzmir 3. Asliye Ticaret Mahkemesinin 2008/871 E. sayılı dosyası yönünden davanın kabulüne, davalının İzmir 6. İcra Müdürlüğü'nün 2008/9 E. sayılı icra takibine yaptığı itirazın iptali ile takibin devamına, hesaplanacak % 40 icra inkar tazminatının davalıdan tahsiline, birleşen İzmir 3. Asliye Ticaret Mahkemesinin 2010/238 E. sayılı dosyası yönünden davanın kabulüne, davalının İzmir 4. İcra Müdürlüğü'nün 2008/15934 E. sayılı icra takibine yaptığı itirazın iptali ile takibin devamına, hesaplanacak % 40 icra inkar tazminatının davalıdan tahsiline, birleşen İzmir 3. Asliye Ticaret Mahkemesinin 2014/404 E. sayılı dosyası yönünden davanın kabulüne, 17.05.2004 tarihli sözleşmenin tarafların birbirlerine sözleşme dolayısıyla dava tarihi itibariyle herhangi bir borç ve alacakları olmadığı tespiti yapılarak tasfiye edilmesine karar verilmiştir.



Temyiz

Kararı, taraf vekilleri temyiz etmiştir.

Gerekçe

1-Dosyadaki yazılara, mahkemece uyulan bozma kararı gereğince hüküm verilmiş olmasına göre, esas davada, birleşen İzmir 3. Asliye Ticaret Mahkemesinin 2008/871 E. 2009/49 K. sayılı dosyası ve birleşen İzmir 3. Asliye Ticaret Mahkemesinin 2010/238 E., 2010/378 K. sayılı dosyasında davalılar ... ve ...'un tüm temyiz itirazları yerinde değildir.

2-Birleşen İzmir 3. Asliye Ticaret Mahkemesinin 2014/404 E., 2014/436 K. sayılı dosyasında;

29.01.2009 tarihinde açılan davada, taraflar arasında münakit 17.05.2004 tarihli protokolün 1. ve 5. maddelerinin, davalı tarafın M.K. 2. maddesine aykırı tutum ve davranışları, ayrıca USD kurundaki aşırı yükselme nedeniyle işlem temelinin çökmüş olmasından dolayı, davacılarca davalı tarafa ödenmesi gereken hisse devir bedelinin TTK'nın ilgili hükümleri uyarınca saptanarak bu tutar üzerinden sabitlenmesine, ve 10. maddesinin de davacılarca, mahkemece oluşturulacak yeni hükme uygun olarak davalı tarafa ödeme yapılması ile birlikte protokolün sona ereceği yönünde uyarlanmasına ve bu suretle taraflar arasındaki sözleşme ilişkisinin tasfiye edilmesine karar verilmesi istenmiştir.

Mahkemece, davadışı Netiz Ltd. Şti.'nin 31.03.2005 tarihi itibarıyla feshine karar verildiği, tasfiyenin 26.04.2006 tarihinde tamamlanarak sicilden terkin edildiği, şirketin fesih tarihi itibarıyla maddi anlamda borca batık olduğu, sona ermiş, mal varlığı kalmamış, terkin edilmiş bir şirket dolayısıyla hala aylık 2.000 USD ödeneceğini kabul etmenin hakkaniyete uygun düşmeyeceği, sözleşmenin tasfiyesinin gerektiği, devredilen hisselerin devir tarihi itibarıyla bilirkişi raporundaki değeri gözönüne alındığında ve davacılarca yapılan ödemelerde değerlendirildiğinde dava tarihi itibarıyla tarafların birbirlerine borç ve alacaklı olmadığı tespiti yapılarak tasfiye edilmesine karar verilmesinin hakkaniyete uygun bir çözüm olduğu gerekçesiyle davanın kabulü ile 17.05.2004 tarihli sözleşmenin tarafların birbirlerine sözleşme dolayısıyla dava tarihi itibarıyla herhangi bir borç ve alacakları olmadığı tespiti ile tasfiye edilmesine karar verilmiştir.



Hükmüne uyulan Dairenin 24.10.2013 günleri bozma ilamında da vurgulandığı üzere davacılar, sözleşme ile öngörülen bozucu şartların muvazaadan ari olarak gerçekleştiğini ispat edemedikleri için, Netiz Ltd. Şti.'nin tasfiye ve sicilden terkin edilmesine rağmen davacıların 17.05.2004 tarihli protokolden doğan sorumlulukları, Aryamar Denizcilik A.Ş.'nin, Akçansa A.Ş. ve H.C. Trading ile olan ticari ilişkisinin devamı süresince ve bu ilişki Akçansa A.Ş. ve H.C. Trading tarafından sonlandırılmadığı sürece devam etmektedir.

Eldeki davada 17.05.2004 tarihli sözleşmenin iptali talep edilmemiş, sözleşmenin uyarlanması istenmiştir.

Sözleşme hukukunda sözleşmeye bağlılık (Ahde Vefa-Pacta Sund Servanda) ve sözleşme serbestliği ilkeleri benimsenmiştir. Bu ilkeler çerçevesinde, sözleşme yapıldığı andaki gibi aynen uygulanmalıdır. Başka bir anlatımla, sözleşme koşulları borçlu için sonradan ağırlaşmış, edimler dengesi sonradan çıkan olaylar nedeni ile değişmiş olsa bile, kural olarak borçlu sözleşmedeki edimini aynen ifa etmelidir.

Sözleşmeye bağlılık ilkesi, hukuki güvenlik, doğruluk, dürüstlük kuralının bir sonucudur. Ancak bu ilke özel hukukun diğer ilkeleriyle sınırlandırılmıştır. Sözleşme yapıldığında karşılıklı edimler arasında mevcut olan denge sonradan şartların olağanüstü değişmesiyle büyük ölçüde tarafların biri aleyhine katlanılamayacak derecede bozulabilir. İşte bu durumda sözleşmeye bağlılık ve sözleşme adaleti ilkeleri arasında bir çelişki hasıl olur ve artık bu ilkeye sıkı sıkıya bağlı kalmak adalet, hakkaniyet ve objektif hüsnüniyet (M.K.Md. 4, 2) kaidelerine aykırı bir durum yaratır hale gelir. Hukukta bu zıtlık (Clausula Rebüs Sic Stantibus-Beklenmeyen hal şartı-sözleşmenin değişen şartlara uydurulması) ilkesi ile giderilmeye çalışılmaktadır.

Sözleşmedeki edimler arasındaki dengenin çeşitli nedenlerle alt üst olması, borcun ifasını güçlendirmesi durumunda "işlem temelini çökmesi" gündeme gelir. İşte bu halde yargıç, somut olayın verilerine göre alacaklı yararına borçlunun edimini yükseltmeye veya borçlu yararına onun tamamen veya kısmen edim yükümlülüğünden kurtulmasına karar verilebilir ve müdahale ederek sözleşmeyi değişen koşullara uyarlar.

Ancak uyarlamanın yapılabilmesi için öncelikle dava tarihinde sözleşmenin ayakta olması ve uyarlama talep edenin edimlerin ifasında temerrüde düşmemesi gerekmektedir. Somut uyuşmazlıkta, davacıların aleyhlerinde yapılan icra takipleri ve açılan itirazın iptali davaları nedeniyle edimlerini



yerine getirmekte temerrüde düştükleri, bu nedenle davalının davacılar aleyhine itirazın iptali davalarını açtıkları anlaşılmaktadır.

Bu durum karşısında eldeki davanın konusu sözleşmenin uyarlanması koşulları bulunmadığından davanın reddi yerine yazılı şekilde davanın kabulüne karar verilmesi isabetli görülmemiş, kararın davalı yararına bozulması gerekmiştir.

3- 2 nolu bozma nedenine göre davacılar vekilinin uyarlama davasındaki temyiz itirazlarının incelenmesine gerek görülmemiştir.

Sonuç

Yukarıda (1) nolu bentte açıklanan nedenle esas davada, birleşen İzmir 3. Asliye Ticaret Mahkemesi 2008/871 E. ve 2009/49 K. sayılı dosyası ve birleşen İzmir 3. Asliye Ticaret Mahkemesi 2010/238 E., 2010/378 K. sayılı dosyasında davalılar ... ve ...'un tüm temyiz itirazlarının reddi ile usul ve yasaya uygun kararın ONANMASINA, (2) nolu bentte açıklanan nedenle birleşen İzmir 3. Asliye Ticaret Mahkemesi 2014/404-436 sayılı dosyasında davalı ...'in temyiz isteminin kabulü ile kararın adı geçen davalı yararına BOZULMASINA, (3) nolu bentte açıklanan nedenle davacılar vekilinin temyiz itirazlarının incelenmesine yer olmadığına, takdir olunan 2.540,00 TL duruşma vekalet ücretinin davalılar ve davacılar ... ve ...'dan alınarak davacı-davalı ...'e verilmesine, aşağıda yazılı bakiye 4.894,40 TL temyiz ilam harcının temyiz eden asıl ve birleşen davalarda davalılar ... ve ...'dan alınmasına, ödediğı peşin temyiz harcının isteğı halinde temyiz eden birleşen 2014/404 Esas sayılı davada davalı ...'e iadesine, 26/06/2020 tarihinde oybirliğıyle karar verildi.



Yargıtay 13. HD.

E. 1995/3221 K. 1995/3147 T. 30.03.1995

Kira parasının peşin alınmasında kiraya verene bir katkı sağlanması

Davacı İsteminin Özeti

Davacı, sahibi bulunduğu gayrimenkulü 5 yıl müddetle davalıya kiralandığını, sonradan görülen ve önceden düşünülüp öngörülmesi olanaksız olan aşırı enflasyon ve kira parasının etkileyen sair etkenlerdeki hızlı, yüksek ve sürekli artışlar nedeniyle sözleşmenin katlanılmaz hale geldiğini, edimler arasında büyük dengesizlik sözleşmenin uyarlanması, kira parasını dava tarihinden itibaren yıllık 100.000.000 TL'sına yükseltilmesini istemiştir.

Davalı Cevabının Özeti

Davalı davanın reddini istemiştir.

Yerel Mahkeme Kararının Özeti

Mahkemece: 10.08.1994 - 10.08.1995 dönemine ait yıllık kira parası 95.000.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Temyiz

Hüküm davalı tarafından temyiz edilmiştir.

Gerekçe

Sözleşme hukukuna egemen olan sözleşmeye bağlılık (Ahde Vefa-Pacta sunt Servanda) ilkesi hukukumuzda da kabul edilmiştir. Bu ilkeye göre, sözleşme yapıldığı andaki gibi aynen uygulanmalıdır. Sözleşme koşulları borçlu için



sonradan ağırlaşmış, kararlaştırılan edimler dengesi sonradan çıkan olaylar nedeniyle değişmiş olsa bile borçlu sözleşmedeki edimini aynen ifa etmelidir.

Gerçekte de, sözleşmeye bağlılık ilkesi, hukuki güvenlik, doğruluk, dürüstlük kuralının bir gereği olarak sözleşme hukukunun temel ilkesini oluşturmaktadır. Ancak bu ilke özel hukukun diğer ilkeleriyle sınırlandırılmıştır.

Sözleşmenin yapıldığında karşılıklı edimler arasında olan denge sonradan şartların olağanüstü değişmesiyle büyük ölçüde tarafların biri aleyhine katlanılamayacak derecede bozulabilir. İşte bu durumda sözleşmeye bağlılık ve sözleşme adaleti ilkeleri arasında bir çelişki hasıl olur ve atık bu ilkeye sıkı sıkıya bağlı kalmak adalet, hakkaniyet ve objektif hüsnüniyet (MK md.04.2) kaidelerine aykırı bir durum yaratır hale gelir. Hukukta bu zıtlık (clausula Rebüs Sic Stantibus - Beklenmeyen hal şartı - sözleşmenin değişen şartlara uydurulması) ilkesi ile giderilmeye çalışılmaktadır.

Tarafların iradelerini etkileyip sözleşmeyi yapmalarına neden olan şartlar daha sonra önemli surette değişmişse artık taraflar o akitle bağlı tutulmazlar, değişen koşullar karşısında Medeni Yasa'nın 2. maddesi uyarınca sözleşmenin yeniden düzenlenmesi imkanı hasıl olur. Sözleşmenin edimleri arasındaki dengeyi bozan olağanüstü hallere harp, ekonomik krizler, aşırı enflasyon örnek olarak gösterilebilir.

Enflasyon paranın "İŞTİRA SATIN ALMA" gücünü kaybetmesi nedeni ile fiyatlarda aşırı ve sürekli bir artış olayıdır.

Yurdumuzda ekonomik koşullar önemli derecede değişmiş ve eşya fiyatları tahminlerin üstünde yükselmiş, enflasyonist bu durum artarak bireylerin hayat yükünü çekilmez düzeye çıkarmıştır. Paranın değer kaybı toplumda her zaman her yerde önemli huzursuzluk kaynağı olmaktadır. Son yıllarda da değer kaybı tahminlerin ötesinde artışını sürdürmektedir. Ayrıca yasalarla sağlanan düzenlemelerle de paranın değer kaybının dikkate alınmadığı izlenmektedir. Sözleşmedeki edim ve karşı edim arasındaki dengeyi esaslı surette sarsan olağanüstü olaylara beklenilmeyen olaylar denir.

Önceden görülmeyen değişikliklerin borcun iflasını güçlendirmesi halinde "İşlem Temelinin Çökmesi" gündeme gelir. İşlem temelinin çöktüğünü kabul eden hakim; duruma göre; alacaklı lehine borçlunun edimini yükseltmeye, borçlu lehine onun tamamen veya kısmen edim yükümlülüğünden kurtulmasına karar vermek



suretiyle sözleşmeyi değişen şartlara uydurur. Başka bir deyimle sözleşmeye müdahale eder.

Sözleşmenin yeni durumlara uyarlanması yapılırken önce sözleşmede, daha sonra kanunda bu hususta intibak hükümlerinin bulunup bulunmadığına bakılır. Sözleşmede ve kanunda hüküm bulunmadığı takdirde sözleşmenin değişen hal ve şartlara uydurulmasının gerekip gerekmeyeceği incelenir. Bazen de sözleşmede olumlu ve olumsuz intibak kaydı bulunmakla beraber bu kayda dayanılarak sözleşmenin kayıtlı birlikte aynen uygulanmasını talep etmek MK md. 2/2 hükmü anlamında hakkın kötüye kullanılması manasına gelebilir.

Böyle bir durumda sözleşmedeki intibak kaydına rağmen edimler arasında aşırı bir nisbetsizlik çıkmışsa uyarlama yine yapılmalıdır. İşlem temelinin çöküşüne ilişkin uyuşmazlıkların giderilmesinde kaynak olarak Medeni Yasa'nın 1, 2 ve 4. maddelerinden yararlanılacaktır. İşlem temelinin çöktüğünün dikkate alınması dürüstlük kuralının gereğidir. Diğer bir anlatımla durumun değişmesi halinde sözleşmede ısrar etmek dürüstlük kuralına aykırı bir tutum olur. Değişen durumların, sözleşmede kendilidinden bulunan sözleşme adaletini bozması halinde, taraflar bu haller için bir tedbir almadıklarından, sözleşmede bir boşluk vardır. Bu boşluk sözleşmenin anlamına ve taraf iradelerine önem verilerek yorum yolu ile ve sözleşmenin yorum yoluyla düzeltilmesi veya değişen hal ve şartlara uyarlanması denilir. Uyarlama daha çok ve önemli ölçüde uzun ve sürekli borç ilişkilerinde söz konusu olur.

Her talep vukuunda sözleşmeyi değişen hal ve şartlara uydurmak mümkün değildir. Aksi halde özel hukuk sistemimizde geçerli olan "irade özgürlüğü", Sözleşme serbestisi" ve "sözleşmeye bağlılık" ilkelerinden sapma tehlikesi ortaya çıkar. Sözleşmeye müdahale müessesesi istisnai tali "İkinci derecede" yardımcı niteliktedir. Uyarlamanın anlatılan hukuki tanımından sonra şimdi, sözleşmeye müdahale için, gerekli olan esaslara değinelim.

Sözleşme kurulduktan sonra ifası sırasında ortaya çıkan olaylar olağan üstü ve objektif nitelikte olmalıdır. Örneğin para değerinin aşırı derecede düşmesi (enflasyon) gibi...

Yine değişen hal ve şartlar nedeniyle tarafların yüklendikleri edimler arasındaki denge aşırı ölçüde ve açık biçimde bozulmuş olması şarttır. Ne var ki değişen hal ve şartlara rağmen aşağıdaki hallerden biri mevcutsa sözleşmenin değiştirilmemesi kaçınılmaz olacaktır.



Sözleşmede veya yasada değişen hal ve şartlara dair bir kayıt veya hüküm kurulmaması gerekir. Nitekim sözleşmedeki bir kayıtla değişen hal ve şartların rizikosunu üstlenen kimse doğruluk ve dürüstlük kuralına dayanarak sonradan bu rizikodan kendisini kurtaramaz.

Uyarılama isteyen davacının değişen hal ve şartların ortaya çıkmasına kendi kusuru ile sebebiyet vermemelidir. Değişen hal ve şartlar taraflar bakımından önceden öngörülebilir (tahmin) edilebilir veya beklenebilir nitelikte olmalıdır veya olaylar öngörülebilir nitelikte olmakla beraber bunların sözleşmeye olan etkilerinin kapsam ve biçim bakımından bu derece tahmin edilmemelidir. İlaveten edimler henüz ifa edilmemiş olmalıdır. Davacı değişen hal ve şartlara rağmen edimi "İhtirazı kayıt" koymaksızın ifa etmişse uyarılama talep edemez. (Doç.Dr.İbrahim Kaplan Hakimin sözleşmeye müdahalesi Ankara , 1987 Sh. 152 - vd.7

Bu davalarda hâkimin göz önünde tutacağı temel esaslarda genel olarak şunlar olabilir; Sözleşmeye bağlılık ve saygı esastır. Uygulama daima yardımcı bir çözüm olarak düşünülmelidir. Karar verilirken sözleşmeye yönelik ve bağlantılı değerlendirme yapılmalı özellikle tarafların farazi iradeleri yani taraflar sözleşmede açık kalmış hukuki meseleyi sözleşmenin in'ikadı sırasında düzenlemiş olsalardı doğru ve makul düşününen taraflar olarak neyi kararlaştırmış olabileceklerinin tespitine önem vermelidir. **Somut sözleşmenin özelliği, kira parasının yıllık peşin olarak ödeneceğinin kararlaştırılması diğer koşullar, sözleşme süresi, beklenilmeyen ekonomik değişiklikler (enflasyon) kiralananın nitelikleri sözleşmenin anlamına aykırı olmayacak şekilde her iki tarafın menfaatleri gibi tüm objektif ve sübjektif hal ve şartlar tartışılıp kıymetlendirilmeli sonuçta uyarılama yapılması kanaatine kavuşulursa hakim sözleşmedeki intibak boşluğunu hak ve nesafet doğruluk dürüstlük kuralları (MK md.4: 2) ışığında kanun boşluğunda olduğu gibi MK'nun 1. maddesindeki yetkiye dayanarak yine bizzat kendisinin yaratıp taktir ettiği bir kuralla doldurmaya çalışmalıdır.** Sözleşmenin değişen hal ve şartlara intibakını öngören veya görmeyen her türlü karar yukarıda açıklanan esasların toplanan delillerin red ve kabul edilen yönlerini dayanaklarını içerir şekilde gerekçeli ve Yargıtay denetimine uygun olmalıdır. Önemle vurgulayalım ki; belirtilen uygulama davaların özgü temel kurallar gözetilmeksizin salt kira parasının tespitine ilişkin davalarda izlenen yöntemlerle örneğin sadece taşınmazın cinsi, yüzölçümü, bulunduğu mevkii, emsal taşınmazların kira bedelleri gibi donelerle intibak boşluğu doldurulup sözleşme düzeltilemez. Değerlendirmede bunlar ancak yardımcı kaynak olarak gözetilebilir.



Diğer bir anlatımla sözleşmede yüklenilen edimleri tamamen başka bir anlam verilecek hale getirmek suretiyle bir tarafa beklenmedik şekilde olağanüstü yararlar sağlanamaz. Sözleşme yeni bir hale dönüştürülemez. Yine sözleşmenin kurulması sırasında tarafların sözleşmeyi uzun süreli yapmalarına ilişkin birleşen amaç ve iradeleri hiçbir zaman gözden kaçırılmaması gereken vazgeçilmez bir olgudur. Gerçekte de; uzun bir süreyle kira akdine bağlanmış kiracı ve kiralayanın hak ve vecibelerini kısa süreli kira sözleşmesinin tarafları ile bir konumda görmenin sözleşme serbestiyesi ilkesine Adalet ve mantık kurallarına aykırı olacağından duraksamaya yer olmamalıdır. Asinin düşünülmesi halinde sözleşmenin fesih edildiği yeni bir sözleşmenin ortaya çıktığı sonucuna kavuşmak gerekir ki hükümlerini sürdüren bağlayıcı ve ayakta duran sözleşme karşısında bunu kabul etmek mümkün değildir. Bu yüzden kiralanan sanki boş durumda yeni kiraya verilecekmiş gibi gözetilerek rapor düzenleyen bilirkişilerin görüşleri uyarlama ilkelerine ters düştüğü için aynen hükme esas alınıp sözleşme boşluğunun düzeltilmesi yoluna gidilmeyeceği çok yanlıştır. Yukarıda geniş şekilde açıklanan kurumlardan enflasyonun oran ve seyri araştırılmalı bununla birlikte kiralananın kullanım sahası nitelikleri bulunduğu mevki, konumu, emsal kira paraları sözleşmenin kurulduğu davanın açıldığı tarih itibarıyla vergi ve amortisman giderleri artış oranı ve diğer makul ve normal objektif etkenler yerinde uzman bilirkişiler aracılığı ile incelenmeli, böylece belirlenecek uygun durum baz kabul edilmeli daha sonra az yukarıda anlatılan uyarlama ilke ve esaslarına sadakatla hal ve şartların değişmesi nedeni ile borçluya (kiracıya) ne miktarda mükellefiyet yüklenebileceği tartışılmalı kira parası tarafların amacına uygun objektif iyiniyet, hakkaniyet ve nesafet (MK md. 4: 2) kurallarının elverdiği ölçüde ve düzeyde aşırı olmayan tahammül edilebilir bir seviyeye getirilmeli sonuçta tüm dayanakları belirtilmiş gerekçeli karar verilerek sözleşmedeki intibak boşluğu doldurulmalıdır.

Mahkemece hükmüne esas tutulan bilirkişi incelemesi az yukarıda açıklanan uyarlama davalarındaki izlenmesi, gözetilmesi zorunlu olan yöntemlere uygun dayanakları ve gerekçeleri içermemektedir. Daha sonra kira tespit davalarında esas tutulan yol seçilmiştir. **Örneğin sözleşmede yıllık kira parasının peşin ödeneceği kararlaştırılmış olduğuna göre kira parasının peşin alınmasının sağladığı ekonomik yarar ve faydalanmalara yönelik ihtimal hesapları tespit edilip değerlendirilmemiş özellikle hakkaniyet ve nesafet ilkeleri doğrultusunda yapılacak değerlendirme sonucu hasıl olacak sonuç taktire etkisi üzerinde hiç durulmamıştır. Hemen vurgulayalım ki kira parasının peşin alınması olgusu davacı kiralayan açısından ekonomik yarar**



sağlayacağından duraksama olmamaktadır. O nedenle kira parası uygulanırken bu olgunun işlem temelini çökmesi üzerinde yapacağı etki göz ardı edilemez.

Hal böyle olunca peşin alınan kira parasının davacıya sağlayacağı tüm ekonomik yararlar dayanakları da gözetilerek Yargıtay denetimine uygun düşecek şekilde bilirkişilerden alınacak görüşlerle belirlenmeli hasıl olacak uygun sonuç çerçevesinde bir karar verilmelidir.

Mahkemece açıklanan gerekçelere uygun bir inceleme yapılmadan eksik inceleme sonucu yazılı şekilde hüküm kurulması usule ve yasaya aykırıdır. Bozma nedenidir.

Sonuç

Temyiz olunan kararın açıklanan nedenlerle davalı yararına BOZULMASINA, peşin harcın istek halinde iadesine 30.03.1995 gününde oybirliğiyle karar verildi.

Yargıtay 3. HD.

E. 2021/5067 K. 2021/7930 T. 7.9.2021

Uzun süreli kira sözleşmelerinde edimler arası dengenin aşırı bozulması halinde her zaman uyarlama davası açılabileceği

Davacı İsteminin Özeti

Davacı; dava konusu taşınmazın 16/08/2010 başlangıç tarihli, 10 yıllık sözleşme ile aylık 1.500 TL bedelle kiraya verildiğini, kira bedelinin şu an aylık 1.950 TL olduğunu ancak aradan geçen yıllar ve değişen ekonomik koşullar neticesinde kira bedelinin, kiralananın bulunduğu mevki sebebiyle cüz'i bir meblağa dönüştüğünü, sözleşmenin kurulduğu sıradaki dengenin aleyhine bozulduğunu, ödenen kira bedelinin bölgede uygulanan emsal kira bedelleri karşısında da oldukça düşük kaldığını ileri sürerek; kira bedelinin ortaya çıkan yeni koşullara uyarlanmasını ve dava tarihinden itibaren geçerli olmak üzere aylık 4.500 TL'ye tespitini talep etmiştir



Davalı Cevabının Özeti

Davalı, davanın reddini dilemiştir.

Yerel Mahkeme Kararının Özeti

Mahkemece; davanın reddine dair verilen karar, davacı tarafın temyizi üzerine Dairece verilen 07/11/2018 tarihli ve 2017/5251 Esas 2018/11197 Karar sayılı kararla; uzun süreli kira sözleşmelerinde edimler arasındaki dengenin aşırı bozulması ve sözleşmenin taraflar açısından çekilmez hale gelmesi durumunda kira parasının günün ekonomik koşullarına uyarlanması için her zaman uyarlama davası açılabilceği, uyarlama davalarında uygulanması gereken kuralların tek tek ortaya konulması ve konularında uzman üç kişilik bilirkişi kurulundan, tüm bu veriler dikkate alınarak bir rapor alınması ve hasil olacak sonuca uygun bir karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde süresinde açılmadığından bahisle davanın reddine karar verilmesinin doğru olmadığı gerekçesiyle bozulmuştur.

Temyiz

Davacı 27/11/2020 tarihinde harçlandırdığı ıslah dilekçesiyle, kira bedelinin dava tarihinden itibaren aylık 4.861,49 TL olarak uyarlanmasını istemiştir.

Mahkemece, bozma kararına uyularak yapılan yargılama sonucunda; davanın kısmen kabulü ile dava konusu işyerinin, davalının eski kiracı olması nedeni ile %10 hak ve nesafet indirimi yapılmak suretiyle dava tarihi olan 19/03/2015 tarihinden itibaren kira bedelinin 4.375,341-TL olarak uyarlanmasına karar verilmiş; hüküm, taraflarca temyiz edilmiştir.

Gerekçe

Hukukumuzda sözleşmeye bağlılık (Ahde Vefa-Pacta Sund Servanda) ve sözleşme serbestliği ilkeleri kabul edilmiştir. Bu ilkelere göre, sözleşme yapıldığı andaki gibi aynen uygulanmalıdır. Eş söyleyişle, sözleşme koşulları borçlu için sonradan ağırlaştırılmış, edimler dengesi sonradan çıkan olaylar nedeni ile değişmiş olsa bile, borçlu sözleşmedeki edimini aynen ifa etmelidir. Sözleşmeye bağlılık



ilkesi, hukuki güvenlik, doğruluk, dürüstlük kuralının bir gereği olarak sözleşme hukukunun temel ilkesini oluşturmaktadır.

Ancak bu ilke özel hukukun diğer ilkeleriyle sınırlandırılmıştır. Türk hukukunda da öteden beri TMK'nın 2 ve 4. maddelerinden de esinlenilerek, hem Clausula Rebus Sic Stantibus ilkesi, hem de İşlem Temelinin Çökmesi Kuramı uygulanmak suretiyle, uyarlanma davalarının görülebilir olduğu benimsenmiştir.

Yargıtay tarafından benimsenen ve sözleşmeye bağlılık ilkesinin istinasını oluşturan uyarlama davası, 6098 Sayılı TBK'nın yasalaştırılması sırasında da benimsenerek, Kanun'un 138. maddesinde "Aşırı İfa Güçlüğü" madde başlığı altında; *"Sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülmeyen ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum, borçludan kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkar ve sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguları, kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirir ve borçlu da borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olursa borçlu, hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme, bu mümkün olmadığı takdirde sözleşmeden dönme hakkına sahiptir. Sürekli edimli sözleşmelerde borçlu, kural olarak dönme hakkının yerine fesih hakkını kullanır. Bu madde hükmü yabancı para borçlarında da uygulanır."* şeklinde düzenlenerek mevzuatımıza girmiştir. İlgili maddenin gerekçesinde de;

"Bu yeni düzenleme, öğreti ve uygulamada sözleşmeye bağlılık (ahde vefa) ilkesinin istisnalarından biri olarak kabul edilen, "işlem temelinin çökmesi"ne ilişkindir. İmkânsızlık kavramından farklı olan aşırı ifa güçlüğüne dayanan uyarlama isteminin temeli, Türk Medenî Kanunu'nun 2. maddesinde öngörülen dürüstlük kurallarıdır. Ancak, sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması ya da dönme hakkının kullanılması, şu dört koşulun birlikte gerçekleşmesine bağlıdır.

- a. *Sözleşmenin 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.

*Maddeye göre, uyarlamanın bütün koşulları gerçekleşmişse borçlu, hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteyebilir. Bunun mümkün olmaması hâlinde borçlu, sözleşmeden dönebilir; sürekli edimli sözleşmelerde ise kural olarak, fesih hakkını kullanır.” denilerek **uygulama da kabul edilen uyarlama davasına ilişkin ilkelerin kanun maddesi haline getirildiği** belirtilmiştir.*

Somut olayda; taraflar arasında düzenlenen 16/08/2010 başlangıç tarihli, on yıl süreli kira sözleşmesine ilişkin, taraflar arasında bir uyuşmazlık bulunmamaktadır. Davacı, dava tarihi olan 19/03/2015 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere değişen hal ve şartlara göre kira bedelinin uyarlanmasını istemiştir. **Uzun süreli kira sözleşmelerinde edimler arasındaki dengenin aşırı bozulması ve sözleşmenin taraflar açısından çekilmez hale gelmesi durumunda kira parasının günün ekonomik koşullarına uyarlanması için her zaman “uyarlama” davası açılabilir.** Bozmaya uyularak yapılan yargılamada, mahkemece; uyarlama koşullarının oluşup oluşmadığı yeteri kadar irdelenmediği gibi, yukarıda belirtilen ilkeler dikkate alınmadan, kira bedelinin tespiti davasındaki usul ve esaslara göre hazırlanan bilirkişi raporuna göre hüküm kurulduğu görülmektedir. O halde mahkemece yapılacak iş; az yukarıda açıklanan uyarlama davalarında uygulanması gereken kurallar belirtildiği şekilde tek tek ortaya koymak ve konularında uzman üç kişilik bilirkişi kurulundan, tüm bu veriler, kiralananın niteliği, kullanma alanı, konumu, bölgedeki kira parasını da etkileyecek normalin üstündeki imar ve ticaret değişiklikleri, emsal kira paraları, vergi ve amortisman giderlerindeki artışlar, döviz kurlarındaki ani ve aşırı iniş ve çıkışlar ile ülkeyi sarsan ciddi ekonomik kriz veya doğal afetlere bağlı ödeme esaslarının yeniden düzenlenmesini gerektirecek olayların varlığı araştırılıp değerlendirilmek suretiyle bir rapor almak ve hasıl olacak sonucuna göre karar vermek olmalıdır.

Mahkemece, uyulan bozma kararının gereği tam olarak yerine getirilmeksizin yanılgılı değerlendirme ile yazılı şekilde karar verilmesi usul ve kanuna aykırı olup, bozmayı gerektirmiştir.



Sonuç

Yukarıda açıklanan nedenlerle temyiz olan hükmün HUMK'nın 428. maddesi gereğince BOZULMASINA, peşin alınan temyiz harcının istek halinde temyiz edenlere iadesine, 6100 sayılı HMK'nın geçici madde 3 atfıyla 1086 sayılı HUMK'nın 440. maddesi gereğince kararın tebliğinden itibaren 15 günlük süre içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 07/09/2021 tarihinde oy birliği ile karar verildi.

Yargıtay HGK.

E. 2007/612 K. 2007/612 T. 26.09.2007

Kısa süreli kira sözleşmelerinde tacirin uyarlama imkanının bulunmaması

Davanın Özeti

Taraflar arasındaki "uyarlama" davasından dolayı yapılan yargılama sonunda; Zeytinburnu 2.Asliye Hukuk Mahkemesince davanın kabulüne dair verilen 31.10.2005 gün ve 2004/107-2005/334 sayılı kararın incelenmesi davalı vekili tarafından istenilmesi üzerine, Yargıtay 11. Hukuk Dairesinin 27.6.2006 gün ve 2006/886-7580 sayılı ilamı ile hüküm kurulmuştur.

Davacı İsteminin Özeti

Davacı vekili, müvekkili şirketin 28.04.1998 başlangıç, 31.12.1998 bitiş tarihli ve bugüne kadar dönemsel olarak yenilenen kira sözleşmesine istinaden davalı İstanbul Vakıflar Bölge Müdürlüğü'nün aylık 7.000 litre normal benzin pompa çıkış fiyatı karşılığı Türk Lirası kira bedeli ile kiracısı olduğunu, ancak önceden öngörülmeleyen ekonomik kriz nedeniyle benzin satışlarında aşırı düşme meydana geldiğini, sözleşmede belirlenen aylık kira bedelinin aylık net satış hasılatının % 30'una tekabül eder duruma geldiğini, kaldı ki Ağustos 2002 itibariyle normal benzinin de piyasadan kaldırılmış olup kira bedelinin ekonomik ve sosyal koşullar,



rayiç ve emsallere göre hakkaniyet ve iyi niyet kuralları doğrultusunda yeniden tespit edilmesinin zorunluluk halini aldığı ileri sürerek, kira bedelinin yeni dönem için aylık 3.500.000.000.TL olarak tespitine karar verilmesini talep ve dava etmiştir.

Davalı Cevabının Özeti

Davalı vekili, taraflar arasındaki sözleşme şartlarının değiştirilmesi için hukuki ve ekonomik şartların oluşmadığını, şu anda normal benzin kaldırıldığından piyasada süper benzin ve kurşunsuz benzin satışı yapıldığını, aylık kira bedelinin de daha ucuz olan süper benzin üzerinden hesaplanmasının hem sözleşme hükümlerine hem de davacı şirket yararına uygun olduğunu, sözleşme şartlarının davacı tarafından çekilmez hale gelmesi halinde davacının usulüne uygun olarak sözleşmeyi feshetme hakkına sahip olduğunu savunarak, davanın reddini istemiştir.

Yerel Mahkeme Kararının Özeti

Mahkemece, bilirkişi raporu ve dosya kapsamına göre, taraflar arasında 28.04.1998 başlangıç tarihli kira sözleşmesi bulunduğu, sözleşmeye göre aylık kira karşılığının 1998 yılı 8 ay 3 günlüğü 56.700 litre normal benzin pompa çıkış fiyatı üzerinden ve takip eden her yıl için yapılacak % 5'lik normal benzin artışı yapılmak üzere aylık kira miktarının belirleneceği şartının bulunduğu, ancak 2002 yılında normal bezinin satıştan kaldırıldığı, buna göre kira sözleşmesindeki kiranın belirlenmesine yönelik maddenin uygulanma kabiliyetinin bulunmadığı ve davacı talebinin yerinde olduğu gerekçesiyle, dava konusu taşınmazın aylık kirasının 31.12.2003 tarihinden geçerli olmak üzere 3.500.000.000.-TL. olarak uyarlanmasına karar verilmiştir.

Temyiz

Karar davalı vekilince temyiz edilmiştir.



Daire Kararının Özeti

Dava, taraflar arasındaki kira sözleşmesinde yazılı bedelin uyarlanması istemine ilişkindir. Hukukumuzda aslolan sözleşmeye bağlılık (ahde vefa-Pacta Sund Servanda) ve Sözleşme Serbestisi ilkeleridir. Ancak, MK.nun 2 nci maddesinden de esinlenmek suretiyle hem Clausula Rebus Sic Stantibus (Beklenmeyen hal şartı nedeniyle sözleşmenin değişen şartlara uydurulması) ilkesi, hem de İşlem Temelinin Çökmesi kuramını uygulamak suretiyle uyarlama davalarının görülebilir olduğunu benimsemiştir. Sözleşmeye müdahale için, uzun süreli sözleşme kurulduktan sonra, ifası sırasında ortaya çıkan olaylar olağanüstü ve objektif nitelikte olmalı, değişen hal ve şartlar nedeniyle tarafların yüklendikleri edimler arasındaki denge aşırı ölçüde ve açık biçimde bozulmuş olmalı, uyarlama isteyen taraf fevkalade hal ve şartların ortaya çıkmasına kendi kusuru ile sebebiyet vermemeli, sözleşme tamamen ifa edilmemiş olmalıdır.

Taraflar arasındaki 28.04.1998 başlangıç tarihli kira sözleşmesinin süresi 31.12.1998 tarihinde sona erdikten sonra, şifahi olarak dönemsel şekilde yenilenmiştir. Başka bir ifade ile, **davaya konu kira sözleşmesi, uzun süreli olmayıp, kısa sürelidir. Sözleşmenin sonunda, tarafların sözleşmeyi yeni koşullarda yenileme veya sona erdirme imkanları bulunmakta olup, kısa süreli kira sözleşmelerinde, tacir olan davacının, sözleşmenin yeni koşullara uyarlanması isteme imkanı bulunmamaktadır.**

2- Kabul şekline göre ise; taraflar arasındaki kira sözleşmesinde bedel, normal benzin fiyatına endeksli olup, normal benzinin piyasadan kalkmasından sonra, kira dönemi sonuna kadar olan ücret kurşunsuz benzin fiyatı esas alınmak üzere ödenmiştir. Tarafların serbest iradeleri ile imzaladıkları ve her yıl yenilemek suretiyle devam ettirdikleri kira sözleşmesinde bedel, benzin fiyatına endekslenmiş olup, kira bedelinin Türk Lirası üzerinden sabitlenmek suretiyle, kira ödeme yönteminin değiştirilmesi de doğru görülmemiş, hükmün bu nedenlerle davalı yararına bozulması gerekmiştir.

Direnme Kararı

Yukarıdaki gerekçe ile karar bozularak dosya yerine geri çevrilmekle, yeniden yapılan yargılama sonunda, mahkemece önceki kararda direnilmiştir.



Genel Kurul Kararının Özeti

Hukuk Genel Kurulu'nca incelenerek direnme kararının süresinde temyiz edildiği anlaşıldıktan ve direnme kararının verildiği tarih itibarıyla H.U.M.K.2494 sayılı Yasa ile değişik 438/II.fıkrası hükmü gereğince duruşma isteğinin reddine karar verilip dosyadaki kağıtlar okunduktan sonra gereği görüldü:

Tarafların karşılıklı iddia ve savunmalarına, dosyadaki tutanak ve kanıtlara, bozma kararında açıklanan gerektirici nedenlere göre, Hukuk Genel Kurulu'nca da benimsenen Özel Daire bozma kararına uyulmak gerekirken, önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır. Bu nedenle direnme kararı bozulmalıdır.

Sonuç

Davalı vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile, direnme kararının Özel Daire bozma kararında gösterilen nedenlerden dolayı H.U.M.K.nun 429. maddesi gereğince BOZULMASINA, istek halinde temyiz peşin harcının geri verilmesine, 26.9.2007 gününde oybirliğiyle karar verildi.

Yargıtay 3. HD.

E. 2017/1622 K. 2017/2596 T. 7.3.2017

Uyarlamanın daha çok uzun ve sürekli borç ilişkilerinde söz konusu olması

Davacı İsteminin Özeti

Davacı vekili, mülkiyeti davalıya ait taşınmazın, D...k hastane binası olarak kullanılmak üzere 2007 yılında kiralandığını, aylık kira bedelinin KDV hariç 85.000 TL olduğunu, binanın faaliyete geçmesinden sonra kira bedelinin yüksek olması nedeniyle yapılan şikayet üzerine11. Asliye Ceza Mahkemesinin 2009/281 Esas sayılı dosyasında usul ve mevzuata aykırı işlem yaparak kurum zararına sebebiyet verdiği iddiası ile yargılama yapıldığını, ceza dosyasında alınan bilirkişi raporunda, kiralananın aylık kira bedelinin 2007 yılı için 59.463 TL, 2008 yılı için 64.400 TL, 2009 yılı için 70.000 TL olarak belirlendiğini, söz konusu durumun



davalının sebepsiz zenginleşmesine neden olduğunu, kira bedelinin uyarlanması için daha önce24. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2010/72 Esas sayılı dosyasında, uyarlamanın geriye doğru uygulanamayacağı gerekçesiyle davanın reddine karar verildiğini, bu davada alınan bilirkişi raporunda, aylık kira bedelinin 2007 yılı için 70.640 TL, 2008 yılı 82.315 TL, 2009 yılı 80.286 TL olarak belirlendiğini, belirlenen kira bedeline endeks oranında artış yapıldığında 2014 yılı Eylül ayı kira bedelinin 110.493,52 TL olması gerektiğini, kiralananın 2014 yılı Eylül kirasının net 143.914,20 TL olduğunu belirterek kira bedelinin uyarlanarak tenziline karar verilmesini talep etmiştir.

Davalı Cevabının Özeti

Davalı vekili, kiralanan taşınmazın hastane ana binasına bitişik konumda olduğunu, kira başlangıç tarihinde en üst düzey teknoloji ile donatılmış, özel hastane olarak kullanılmak amacıyla inşa edilmiş ve hiç kullanılmamış olarak davacıya sunulduğunu, kiralanan hastanenin halen kamu hizmetinden kaynaklanan tüm ihtiyaçları giderebilecek teknik ve fiziki ve imkanları sağladığını, kira sözleşmesini gerçekleştiren yetkililerin11. Asliye Ceza Mahkemesinin 2009/281 Esas sayılı dosyasında yargılandıklarını ve beraat ettiklerini, irade özgürlüğü ve sözleşmeye bağlılık ilkeleri gereği davacının uyarlama taleplerinin haksız olduğunu beyanla davanın reddine karar verilmesini talep etmiştir.

Yerel Mahkeme Kararının Özeti

Mahkemece, kira bedelini uyarlama şartlarının oluşmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş, hüküm davacı vekili ve davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Gerekçe

1-Taraflar arasında 17/05/2007 başlangıç tarihli, 10 yıl süreli kira sözleşmesi konusunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Hükme esas alınan bilirkişi raporunda, 13/10/2014 tarihi itibarıyla taşınmazın rayiç kira bedeli 135.000 TL olarak belirlenmiştir.



Sözleşme hukukuna egemen olan sözleşmeye bağlılık (Ahde Vefa) ilkesi, hukukumuzda da kabul edilmiştir. Bu ilkeye göre, sözleşme yapıldığı andaki gibi aynen uygulanmalıdır. Sözleşme koşulları borçlu için sonradan ağırlaşmış, kararlaştırılan edimler dengesi sonradan çıkan olaylar nedeniyle değişmiş olsa bile borçlu sözleşmedeki edimini aynen ifa etmelidir.

Sözleşme yapıldığında karşılıklı edimler arasında olan denge, sonradan şartların olağanüstü değişmesiyle büyük ölçüde tarafların biri aleyhine katlanılamayacak derecede bozulabilir. İşte bu durumda sözleşmeye bağlılık ve sözleşme adaleti ilkeleri arasında bir çelişki hâsıl olur ve artık bu ilkeye sıkı sıkıya bağlı kalmak adalet, hakkaniyet ve objektif hüsnüniyet kaidelerine aykırı bir durum yaratır hale gelir. Hukukta bu zıtlık sözleşmenin değişen şartlara uydurulması ilkesi ile giderilmeye çalışılmaktadır.

Tarafların iradelerini etkileyip sözleşmeyi yapmalarına neden olan şartlar daha sonra önemli surette değişmişse artık taraflar akitle bağlı tutulmazlar, değişen koşullar karşısında TMK. nun 2. maddesi uyarınca sözleşmenin yeniden düzenlenmesi imkânı hâsıl olur. Sözleşmenin edimleri arasındaki dengeyi bozan olağanüstü hallere harp, ülkeyi sarsan ekonomik krizler, enflasyon grafiğindeki aşırı yükselmeler, şok devalüasyon, para değerinin önemli ölçüde düşmesi gibi sözleşmeye bağlılığın beklenemeyeceği durumlar örnek olarak gösterilebilir. Akit yapılırken öngörülemeyen değişikliklerin borcun ifasını güçleştirmesi halinde “işlem temelinin çökmesi” gündeme gelir. İşlem temelinin çöktüğünü kabul eden hâkim; duruma göre, alacaklı lehine borçlunun edimini yükseltmeye, borçlu lehine (onun tamamen veya kısmen) akit yapıldığı andaki dengeyi sağlayacak biçimde, edim yükümlülüğünden kurtulmasına karar vermek suretiyle sözleşmeyi değişen şartlara uydurur.

Sözleşmenin yeni durumlara uyarlanması yapılırken önce sözleşmede, daha sonra kanunda bu hususta intibak (uyarlama) hükümlerinin bulunup bulunmadığına bakılır. Sözleşmede ve kanunda hüküm bulunmadığı takdirde sözleşmenin değişen hal ve şartlara uydurulmasının gerekip gerekmeyeceği incelenir. Bazen de sözleşmede olumlu ve olumsuz intibak (uyarlama) kaydı bulunmakla beraber, bu kayda dayanılarak sözleşmenin kayıtla birlikte aynen uygulanmasını talep etmek TMK. nun 2/2 maddesi hükmü anlamında hakkın kötüye kullanılması manasına gelebilir. Böyle bir durumda sözleşmedeki intibak kaydına rağmen edimler arasında aşırı bir isabetsizlik çıkmışsa uyarlama yine yapılmalıdır. İşlem temelinin çöküşüne ilişkin uyuşmazlıkların giderilmesinde kaynak olarak TMK.nun 1, 2 ve



4.maddelerinden yararlanılacaktır. İşlem temelinin çöktüğünün dikkate alınması dürüstlük kuralının gereğidir. Diğer bir anlatımla durumun değişmesi halinde sözleşmede ısrar etmek dürüstlük kuralına aykırı bir tutum olur. Değişen durumların, sözleşmede kendiliğinden bulunan sözleşme adaletini bozması halinde, taraflar bu haller için bir tedbir almadıklarından, sözleşmede bir boşluk vardır. Bu boşluk, sözleşmenin anlamına ve taraf iradelerine önem verilerek yorum ile ve dürüstlük kuralına uygun olarak doldurulur (TMK md. 1). Bu yöntemle o sözleşmenin yorum yoluyla düzeltilmesi veya değişen hal ve şartlara uyarlanması denilir. Uyarlama daha çok ve önemli ölçüde uzun ve sürekli borç ilişkilerinde söz konusu olur.

Sözleşmeye bağlılık ve saygı esastır. Her talep vukuunda sözleşmeyi değişen hal ve şartlara uydurmak mümkün değildir. Aksi halde özel hukuk sistemimizde geçerli olan “irade özgürlüğü”, “sözleşme serbestliği” ve “sözleşmeye bağlılık” ilkelerinden sapma tehlikesi ortaya çıkar. Sözleşmeye müdahale (uyarlama) müessesesi, istisnai, tali (ikinci derecede) ve yardımcı niteliktedir.

Sözleşmeye müdahale için, gerekli olan esaslara gelince; Sözleşme kurulduktan sonra ifası sırasında ortaya çıkan olaylar olağanüstü ve objektif nitelikte olmalıdır. Değişen hal ve şartlar taraflar bakımından önceden öngörülebilir, beklenebilir, olağan ve hesaba katılabilir nitelikte olmamalı veya olaylar öngörülebilir olmakla beraber bunların sözleşmeye etkileri kapsam ve biçim bakımından bu derece tahmin edilmemelidir.

Sözleşmeye bağlılık esas olduğundan, uyarlama daima yardımcı bir çözüm olarak düşünülmelidir. Sözleşmeye yazılan özel hükümler yorumlanıp, bunların taraflara sağladığı hak ve yararlar ile ekonomik değişikliklerin etkileri, kiralananın nitelikleri gibi somut olayın özelliği ile belirlenecek tüm objektif ve sübjektif hal ve koşullar değerlendirilmeli, uyarlama yapılması kanaatine varılırsa, sözleşmedeki intibak boşluğu, hak ve nesafet, doğruluk, dürüstlük kuralları (TMK. 2/1, 4. md) ışığında yasa boşluğunda olduğu gibi TMK. nun 1. maddesindeki yetkiye dayanılarak hâkim tarafından doldurulmalıdır. Sözleşmenin değişen hal ve şartlara intibakını öngören veya görmeyen her türlü karar yukarıda açıklanan esasların, toplanan delillerin ret ve kabul edilen yönlerini, dayanaklarını içerir şekilde gerekçeli ve Yargıtay denetimine uygun olmalıdır. Burada önemle belirtilmesi gereken husus uyarlama davalarına özgü temel kurallar gözetilmeksizin salt kira parasının tespitine ilişkin davalarda izlenen yöntemlerle, örneğin sadece taşınmazın cinsi, yüzölçümü, bulunduğu mevki, emsal taşınmazların kira bedelleri gibi verilerle intibak boşluğu



doldurulup, sözleşme düzeltilemez. Değerlendirmede bunlar ancak yardımcı kaynak olarak gözetilebilir. Diğer bir anlatımla, sözleşmede yüklenilen edimleri tamamen başka bir anlam verilecek hale getirmek suretiyle bir tarafa beklenmedik şekilde olağanüstü yararlar sağlanamaz, sözleşme yeni bir hale dönüştürülemez. **Yine sözleşmenin kurulması sırasında tarafların sözleşmeyi uzun süreli yapmalarına ilişkin birleşen amaç ve iradeleri hiçbir zaman gözden kaçırılmaması gereken vazgeçilmez bir olgudur. Gerçekten de uzun bir süreyle kira akdine bağlanmış kiracı ve kiralayanın hak ve vecibelerini, kısa süreli kira sözleşmesinin tarafları ile bir konumda görmenin sözleşme serbestisi ilkesine, adalet ve mantık kurallarına aykırı olacağına duraksamaya yer olmamalıdır.** Aksinin düşünülmesi halinde sözleşmenin fesih edildiği, yeni bir sözleşmenin ortaya çıktığı sonucuna kavuşmak gerekir ki hükümlerini sürdüren bağlayıcı ve ayakta duran sözleşme karşısında bunu kabul etmek mümkün değildir.

Olayımızda ise mahkemece hükme esas alınan bilirkişi raporunda taşınmazın kira bedeli, arsa değeri, yapı değeri, malzeme ve müstemilat bedeli toplamı esas alınarak maliyet yaklaşımına göre belirlenmiştir. Bu haliyle hazırlanan raporun, hüküm kurmaya yeterli araştırmayı içermediği ortadadır. Buna göre, yukarıda açıklanan sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin kural ve yöntemlerin ışığı altında mahkemece; yerinde uygulama yapıp, uzman bilirkişiler düşüncesinden de yararlanmak suretiyle, kiralananın niteliği, kullanma alanı, konumu, bölgede kira parasını da etkileyecek normalin üstündeki imar ve ticari gelişmeler gibi değişiklikler, emsal kira paraları, vergi ve amortisman giderlerindeki artışlar araştırılıp, değerlendirilerek, sonuçta işlem temelini çöktüğü, sözleşmedeki çıkar dengesinin katlanılamayacak derecede davacı aleyhine bozulduğunun benimsenmesi halinde kiracının ne miktar kira parasından sorumlu olacağının, taraflarca sunulan veya bilirkişilerce resen tespit edilen emsal kira sözleşmeleri dikkate alınarak ve emsallerde de keşif yapılarak belirlenmesi, böylece sözleşmedeki kira parasını, tarafların amacına uygun objektif iyiniyet, hak ve nesafet (TMK 2/1, 4. md) kurallarının elverdiği ölçü ve düzeyde kira bedeline uyarlanması, aksi halde ise davanın reddine karar verilmesi gerekirken, sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin açıklanan kural ve yöntemler gözetilmeden, emsal araştırması yapılmadan, eksik inceleme ile hazırlanan rapor uyarınca davanın reddine karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.



2-) Bozma nedenine göre davalının temyiz itirazlarının incelenmesine şimdilik gerek görülmemiştir.

Sonuç

Yukarıda birinci bentte açıklanan nedenlerle hükmün HUMK'nun 428. maddesi gereğince davacı yararına BOZULMASINA, ikinci bentte açıklanan nedenle davalı tarafın temyiz itirazlarının incelenmesine şimdilik yer olmadığına ve peşin alınan temyiz harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 6100 sayılı HMK'nun geçici madde 3 atfıyla 1086 sayılı HUMK'nun 440.maddesi gereğince kararın tebliğinden itibaren 15 günlük süre içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 07/03/2017 gününde oybirliğiyle karar verildi.

Yargıtay 3. HD.

E. 2010/8367 K. 2010/11480 T. 28.06.2010

6 ay 15 günlük kira süresinin uyarlama için kısa bulunması

Davanın Özeti

Dava dilekçesinde kira parasının 1.1.2009 gününden başlayarak aylık, 2000 TL'nin indirilerek 600 TL olarak tespiti istenilmiştir. Mahkemece davanın görev yönünden reddi cihetine gidilmiş, hüküm davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Davacı İsteminin Özeti

Davacı (kiracı) dava dilekçesinde, davalı Vakıflara ait taşınmazda 16.06.2006 tarihli sözleşme ile kiracı olduğunu, kiralananın bulunduğu yerde ticari potansiyelin azaldığı, boş ve kiralık dükkanların kira bedellerinin düştüğünü, bu nedenle taşınmaza 01.01.2009 dönemi için talep edilen 2000,00 TL kira parasının indirilerek aylık 600,00 TL olarak tespitini talep etmiştir.



Yerel Mahkeme Kararının Özeti

Mahkemece; davanın, kira parasının değişen durumlara uyarlanması olduğu gerekçe gösterilerek, görevsizlik kararı verilmiştir.

Gerekçe

Dava konusu taşınmaza ait kira sözleşmesi 16.06.2006 başlangıç tarihli ve **6 ay 15 günlük olup kısa sürelidir. Uyarlama istenebilmesi için sözleşmenin uzun süreli olması gerekir.** Sözleşmenin, 6570 sayılı yasanın 11. md. göre yıldan yıla yenilene gelmiş olması, sözleşmeye uzun süreli kira sözleşmesi niteliğini kazandırmaz.

Mahkemece, uzun süreli sözleşmelere uygulanması mümkün uyarlama ilkesinin kısa süreli kira sözleşmesine uygulanması ve nitelendirmede yanılığa düşerek görevsizlik kararı verilmesi doğru görülmemiştir.

Kira tespit davasını kiralayan yada malik açabileceği gibi kiracı da açabilir. Mahkemece yapılacak iş, dava dilekçesinden davacının talebinin yeni dönem kira parasının indirilerek tespiti olduğu anlaşıldığına ve kiracı da kira parasının tespitini isteyebileceğine göre, yeni dönem kirasını tespit etmek olmalıdır.

Sonuç

Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar göz önünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK.nun 428. maddesi gereğince BOZULMASINA ve peşin alınan temyiz harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 28.06.2010 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.



Yargıtay 3. HD.

E. 2000/2648 K. 2000/2640 T. 27.03.2000

Kısa süreli kira sözleşmelerinde de uyarlama davasının söz konusu olabileceği

Davanın Özeti ve İstem

Davada, davalı Kızılay Derneğine ait işyerinin 15.7.1997 tarihinde kiralandığını ve 15.7.1998 yılına ait kira parasının da 375.000.000 liraya çıkarılmak suretiyle ödendiği halde ilçede yeni kurulan SSK. Eczanesinin işlerini olumsuz yönde etkilemesi ve deprem krizinin bu olumsuz etkiyi daha da arttırdığı ileri sürülerek çevredeki işyerlerinin kira bedellerinin ödenmekte olan kira bedeline göre çok düşük olduğu hususu da gözetilmek suretiyle kira parasının 250.000.000 liraya indirilmek suretiyle tespiti istenilmiş, davalı davanın reddini savunmuş, mahkemece kira parasının 300.000.000 lira olarak tenkisen tespiti cihetine gidilmiş, hüküm davalı kurum tarafından temyiz edilmiştir.

Gerekçe

Kira Parasının İndirilerek Tespitinin Koşulları

Yargıtay 18.11.1964 tarih ve 2/4 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararının 5 nolu gerekçesi ile 7.7.1965 tarih ve 5/5 sayılı kararının sonuç kısmında kiracıya tespit davası açma yetkisi tanındığı halde bilahare alınan 21.11.1966 tarihli İçtihadı Birleştirme Kararında ise yalnız kiralayanın tespit davası açabileceğinden söz edilmesine karşın Yargıtay çeşitli daire kararlarında kiracıların da kiralayan gibi kira parasını tespit davası açabileceklerini kabul etmiştir.

Genellikle kiracı, kiralanan yerin gelecek döneminin aylık kirasının saptanmasını isterken herhalde sözleşmedeki kira parasının arttırılmasını değil ve fakat azaltılmasını talep edecektir. Bunun anlamı, yeni dönemde kira paralarının daha düşüğü, mecurun kira bedelinin de emsali gibi düşürülmesinin icap ettiği



iddiasından ibarettir. Zira aksi ileri sürölüp kesin delillerle kanıtlanmadıkça kira sözleşmesi yapılırken, davacının o yılki emsal rayiçleri ve bu rayiç üzerine etki yapan ekonomik ve sair koşulları göz önünde tutmuş bulunduğı ve her türlü etken dışında serbest iradesi ile kira sözleşmesini imzaladığı kabul edilmelidir.

Davacı kiracı, dava dilekçesinde, ilk kira dönemini izleyen ve davaya konu yapılan dönemde kira parasının düşüş göstermesine olağan rayiç dışında neden olan faktörlerden, örneğin kiralananın yüzölçümünde veya diğer niteliklerindeki değişmelerden, paranın satın alma gücündeki değişikliğin memur maaşlarındaki katsayı ve işçi ücretlerindeki asgari ücret değişikliklerinin, kendi lehine olarak kira parasına etki yaptığından söz etmemiştir. Memleketteki ticari ve ekonomik konjonktür ve paranın satın alma gücündeki düşme ise, ilk döneme nazaran yeni kira döneminde kira paralarının azalmayıp artırdığı yönünde gelişme kaydettiğı bilinen bir gerçektir.

Eğer, kiracının iddia ettiğı gibi gerçekten kiralara ucuzlamışsa, kiracının, hala kira parasının yüksek olduğunu savunduğı mecurda oturmasını (iş görmesini) zorunlu kılan bir neden de kalmamış demektir. Zira sözleşmedeki kira parası kendisine ağır geliyorsa sözleşmenin sonunda kiralanan yeri tahliye ile daha düşük bedelle bir başka yeri kiralamasına herhangi bir engel bulunmamaktadır. Kaldı ki hem aynı yerde oturmayı (iş görmeyi) istemek, hem de tarafların özgür iradeleriyle kararlaştırılan kira parasından daha az bir miktar ödeme çabasında bulunmak Anayasa Mahkemesinin 26.3.1963 gün ve 3/67 sayılı iptal kararının anlam ve amacına aykırı düşer.

Şu hususa önemle değinmek gerekir: Kiracının, geleceğı ilişkin kanaatinin gerçekleşmemesi, örneğin hangi nedenle olursa-olsun gerekli kazancı elde edememesi ve bu yüzden edimini yerine getirmekte güçlüğē düşmesi olgusu asla kira parasının tenkisine neden olamaz. Bu halde sözleşme yapıldıktan sonra meydana gelen önemli değişikliğin sözleşmeye etkisi, başka bir ifade ile sözleşmenin feshi veya hükümlerinin değiştirilmesi sorunu söz konusudur. Bu ise "clausula rebus sic stantibus" ve "emprevizyon" teorilerinin alanına girer ki aşağıda bu konuya bir nebze değinilecektir.



Sözleşmenin Değişen Şartlara Uydurulması Sorunu

Hukukumuzda sözleşmeye bağlılık ve sözleşme serbestliği ilkeleri kabul edilmiştir. Bu ilkelere göre, sözleşme koşulları borçlu (örneğin kiracı) için sonradan ağırlaşmış, edimler dengesi sonradan çıkan olaylar nedeni ile değişmiş olsa bile borçlu (örneğin kiracı) sözleşmedeki edimini yine de aynen ifa etmelidir.

Sözleşmenin yapıldığında karşılıklı edimler arasında mevcut olan denge sonradan şartların olağanüstü değişmesiyle büyük ölçüde tarafların biri (örneğin kiracı) aleyhine katlanılamayacak derecede bozulabilir. Bu durum adaletsizliğe dönüşmüşse taraflar artık o sözleşme ile bağlı tutulamazlar. Zira sözleşmenin işlem temeli çökmüş, sözleşmede kendiliğinden bulunan sözleşme adaleti bozulmuş, taraflar bu durumlar için bir tedbir almamış ve böylece sözleşmede bir boşluk oluşmuştur. İşte hakim bu boşluğu sözleşmenin anlamına ve taraf iradelerine önem vererek yorum yolu ile ve dürüstlük kuralına uygun olarak dolduracaktır.

Şimdi bir sorunun daha açıklığa kavuşturulması gerekir: **Acaba kısa süreli (örneğin bir yıl) kira sözleşmelerinde uyarlama davası açılabilir mi? Genelde sözleşmenin yorum yoluyla düzeltilmesi ve değişen hal ve şartlara uyarlanması daha çok ve önemli ölçüde kısa süreli sözleşmelerde değil ve fakat uzun ve de sürekli borç ilişkilerinde söz konusu olabilir.** Zira sözleşmenin kurulması sırasında kararlaştırılan edimler arasındaki dengenin kısa bir süre içinde aşırı ölçüde ve açık biçimde taraflardan biri aleyhine katlanılamayacak derecede bozulduğu olayların öngörülmediği veya beklenilmediği, ayrıca bunların işlem temelini çökmesine neden olacak şekilde olağanüstü bir boyuta kavuştuğunun kabul edilmesi **çok istisnai durumlar** dışında mümkün değildir. Örneğin (savaş, ekonomik kriz, yüksek develüasyon, tabii afetler, hükümet kararlarında önemli değişiklikler gibi) önemli olağanüstü olaylar nedeni ile **edimlerdeki değişmeler henüz ifa süresi tamamlanmamış kısa süreli kira sözleşmelerinde de Hâkimin sözleşmeye müdahale etmesine neden olabilir.** Bunun dışında kısa süreli bir sözleşmenin koşulları borçlu için ağırlaşmış olsa bile (sözleşmeye bağlılık) ilkesi içinde borçlu sözleşmedeki edimini aynen ifa etmelidir. O halde denilebilir ki, uyarlamanın gerektirdiği olağanüstü koşullar nedeni ile edimler arasındaki dengenin aşırı ölçüde (kiracı) davacı aleyhine değiştiğinin kanıtlandığı takdirde işlem temelini çökmesi nedeniyle sözleşmenin kira parasına ilişkin hükmü için uyarlama gerçekleştirilebilir.



Her İki Dava Çeşidinde Görevli Mahkeme

HUMK. mad. 8/11-1'e göre: "kira sözleşmesine dayanan her türlü tahliye, akdin feshi yahut tespit davalarına, bu davalarla birlikte açılmış kira alacağı ve tazminat davaları ve bunlara karşılık açılacak davalara" Sulh Mahkemeleri bakmakla görevli kılınmıştır.

Kira parasının değişen durumlara uyarlanması davalarına ise kira sözleşmesinin yıllık tutarı dikkate alınmak suretiyle Sulh ya da Asliye Hukuk Mahkemelerinde bakılmak gerekir. Zira henüz kira sözleşmesi sona ermeden kira parasının saptanmasının istenilmesi 21.11.1966 gün ve 19/10 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme Kararında anılan "yeni dönem kira parasının tesbiti" olarak nitelendirilemez. Öte yandan HUMK. 8. maddesinde Sulh Hukuk Mahkemelerinin görevleri sınırlı olarak belirlenmiş ve de kira sözleşmesinin yeni duruma uydurulmasına ilişkin davalar bu madde hükümleri kapsamı dışında tutulmuştur.

Olayları İzah Davacıya, Hukuksal Niteleme Mahkemeye Aittir (HUMK. mad. 76).

Davacının dava dilekçesinde bildirdiği olaylara uygulanacak hukuk kuralını (veya yasa hükmünü) bulmak ve uygulamak Hakime ait bulunmaktadır. Zira, Hakim Türk Kanunlarını re'sen (kendiliğinden) uygulamakla yükümlüdür (HUMK. mad. 76). İşte bu nedenle, Hakim tarafların (ve özellikle davacının) kendisine bildirdiği hukuki sebeple bağlı olmayıp, tarafların dilekçe ve layihalarında bildirdikleri olayların hukuksal nedenini, kendisi re'sen doğru olarak tayin ve tespit eder.

O halde mahkeme, dava dilekçesinde gösterilen hukuki sebebe bağlı kalmayacak ve fakat dava dilekçesinde açıklanan olaylara ve dava sebebine göre taraflar arasındaki hukuksal ilişkiyi saptayıp sorunu çözecektir.

Davacının iddiası sözleşmedeki edimler dengesinin sonradan çıkan olaylar nedeniyle değiştiği ve böylece sözleşme temelini çöktüğü istikametindedir.

Mahkemece yukarıdaki maddi ve hukuki olgular dikkate alınarak görevsizlik kararı verilmek gerekirken işin esası hakkında hüküm kurulması doğru görülmemiştir.



Sonuç

Bu itibarla yukarıda açıklanan esaslar göz önünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK. nun 428. maddesi gereğince (BOZULMASINA) ve şimdilik diğer yönlerin incelenmesine mahal olmadığına, peşin ödediği temyiz harcının istek halinde temyiz edene iadesine 27.3.2000 gününde oybirliğiyle karar verildi.

Yargıtay 3. HD.

E. 2017/5992 K. 2019/1363 T. 20.2.2019

Önce sözleşmede intibak kaydının bulunup bulunmadığının gözetilmesi gerektiği

Davacı İsteminin Özeti

Davacı, maliki bulunduğu taşınmazda davalının 01.04.2003 başlangıç tarihli 20 yıl süreli kira sözleşmesine göre kiracı olarak oturduğunu, taşınmazın değerinin artması, ekonomik faktörler nedeniyle kira bedelinin emsaller karşısında çok düşük kalması sebebiyle sözleşmenin devamının çekilmez hal aldığını, ödenen 3.600.- TL kira bedelinin hak ve nesafete aykırı olduğunu belirterek dava tarihinden itibaren geçerli olmak üzere aylık kira bedelinin net 7.000.-TL 'ye uyarlanmasını istemiştir.

Davalı Cevabının Özeti

Davalı, uyarlama koşullarının oluşmadığını savunarak davanın reddini dilemiştir.



Yerel Mahkeme Kararının Özeti ve Temyiz

Mahkemece, uyarlama koşullarının gerçekleştiği kabul edilerek 01.04.2015 tarihinden itibaren aylık kira bedelinin takdiren ve davalının eski kiracı olması nedeniyle hak ve nesafet indirimi yapılarak aylık net 8.000.-TL olarak tespitine karar verilmiş, hüküm davacı ve davalı tarafından temyiz edilmiştir.

Gerekçe

1-) Davalının bilirkişi deliline yönelik temyiz itirazının incelenmesinde;

Sözleşme hukukuna egemen olan sözleşmeye bağlılık (Ahde Vefa) ilkesi, hukukumuzda da kabul edilmiştir. Bu ilkeye göre, sözleşme yapıldığı andaki gibi aynen uygulanmalıdır. Sözleşme koşulları borçlu için sonradan ağırlaşmış, kararlaştırılan edimler dengesi sonradan çıkan olaylar nedeniyle değişmiş olsa bile borçlu sözleşmedeki edimini aynen ifa etmelidir.

Sözleşme yapıldığında karşılıklı edimler arasında olan denge, sonradan şartların olağanüstü değişmesiyle büyük ölçüde tarafların biri aleyhine katlanılamayacak derecede bozulabilir. İşte bu durumda sözleşmeye bağlılık ve sözleşme adaleti ilkeleri arasında bir çelişki hâsıl olur ve artık bu ilkeye sıkı sıkıya bağlı kalmak adalet, hakkaniyet ve objektif hüsnüniyet kaidelerine aykırı bir durum yaratır hale gelir. Hukukta bu zıtlık sözleşmenin değişen şartlara uydurulması ilkesi ile giderilmeye çalışılmaktadır.

Tarafların iradelerini etkileyip sözleşmeyi yapmalarına neden olan şartlar daha sonra önemli surette değişmişse artık taraflar akitle bağlı tutulmazlar, değişen koşullar karşısında TMK. nun 2. maddesi uyarınca sözleşmenin yeniden düzenlenmesi imkânı hâsıl olur. Sözleşmenin edimleri arasındaki dengeyi bozan olağanüstü hallere harp, ülkeyi sarsan ekonomik krizler, enflasyon grafiğindeki aşırı yükselmeler, şok devalüasyon, para değerinin önemli ölçüde düşmesi gibi sözleşmeye bağlılığın beklenemeyeceği durumlar örnek olarak gösterilebilir. Akit yapılırken öngörülemeyen değişikliklerin borcun ifasını güçleştirmesi halinde “işlem temelinin çökmesi” gündeme gelir. İşlem temelinin çöktüğünü kabul eden hâkim; duruma göre, alacaklı lehine borçlunun edimini yükseltmeye, borçlu lehine (onun tamamen veya kısmen) akit yapıldığı andaki dengeyi sağlayacak biçimde, edim yükümlülüğünden kurtulmasına karar vermek suretiyle sözleşmeyi değişen şartlara uydurur.



Sözleşmenin yeni durumlara uyarlanması yapılırken önce sözleşmede, daha sonra kanunda bu hususta intibak (uyarlama) hükümlerinin bulunup bulunmadığına bakılır. Sözleşmede ve kanunda hüküm bulunmadığı takdirde sözleşmenin değişen hal ve şartlara uydurulmasının gerekip gerekmeyeceği incelenir. Bazen de sözleşmede olumlu ve olumsuz intibak (uyarlama) kaydı bulunmakla beraber, bu kayda dayanılarak sözleşmenin kayıtlı birlikte aynen uygulanmasını talep etmek TMK. nun 2/2 maddesi hükmü anlamında hakkın kötüye kullanılması manasına gelebilir. Böyle bir durumda sözleşmedeki intibak kaydına rağmen edimler arasında aşırı bir isabetsizlik çıkmışsa uyarlama yine yapılmalıdır. İşlem temelinin çöküşüne ilişkin uyuşmazlıkların giderilmesinde kaynak olarak TMK.nun 1, 2 ve 4.maddelerinden yararlanılacaktır. İşlem temelinin çöktüğünün dikkate alınması dürüstlük kuralının gereğidir. Diğer bir anlatımla durumun değişmesi halinde sözleşmede ısrar etmek dürüstlük kuralına aykırı bir tutum olur. Değişen durumların, sözleşmede kendiliğinden bulunan sözleşme adaletini bozması halinde, taraflar bu haller için bir tedbir almadıklarından, sözleşmede bir boşluk vardır. Bu boşluk, sözleşmenin anlamına ve taraf iradelerine önem verilerek yorum ile ve dürüstlük kuralına uygun olarak doldurulur (TMK md. 1). Bu yönleme o sözleşmenin yorum yoluyla düzeltilmesi veya değişen hal ve şartlara uyarlanması denilir. Uyarlama daha çok ve önemli ölçüde uzun ve sürekli borç ilişkilerinde söz konusu olur.

Sözleşmeye bağlılık ve saygı esastır. Her talep vukuunda sözleşmeyi değişen hal ve şartlara uydurmak mümkün değildir. Aksi halde özel hukuk sistemimizde geçerli olan “irade özgürlüğü”, “sözleşme serbestliği” ve “sözleşmeye bağlılık” ilkelerinden sapma tehlikesi ortaya çıkar. Sözleşmeye müdahale (uyarlama) müessesesi, istisnai, tali (ikinci derecede) ve yardımcı niteliktedir.

Sözleşmeye müdahale için, gerekli olan esaslara gelince; Sözleşme kurulduktan sonra ifası sırasında ortaya çıkan olaylar olağanüstü ve objektif nitelikte olmalıdır. Değişen hal ve şartlar taraflar bakımından önceden öngörülebilir, beklenebilir, olağan ve hesaba katılabilir nitelikte olmamalı veya olaylar öngörülebilir olmakla beraber bunların sözleşmeye etkileri kapsam ve biçim bakımından bu derece tahmin edilmemelidir.

Sözleşmeye bağlılık esas olduğundan, uyarlama daima yardımcı bir çözüm olarak düşünülmelidir. Sözleşmeye yazılan özel hükümler yorumlanıp, bunların taraflara sağladığı hak ve yararlar ile ekonomik değişikliklerin etkileri, kiralananın nitelikleri gibi somut olayın özelliği ile belirlenecek tüm objektif ve sübjektif hal ve koşullar



değerlendirilmeli, uyarılama yapılması kanaatine varılırsa, sözleşmedeki intibak boşluğu, hak ve nesafet, doğruluk, dürüstlük kuralları (TMK. 2/1, 4. md) ışığında yasa boşluğunda olduğu gibi TMK. nun 1. maddesindeki yetkiye dayanılarak hâkim tarafından doldurulmalıdır. Sözleşmenin değişen hal ve şartlara intibakını öngören veya görmeyen her türlü karar yukarıda açıklanan esasların, toplanan delillerin ret ve kabul edilen yönlerini, dayanaklarını içerir şekilde gerekçeli ve Yargıtay denetimine uygun olmalıdır. Burada önemle belirtilmesi gereken husus uyarılama davalarına özgü temel kurallar gözetilmeksizin salt kira parasının tespitine ilişkin davalarda izlenen yöntemlerle, örneğin sadece taşınmazın cinsi, yüzölçümü, bulunduğu mevki, emsal taşınmazların kira bedelleri gibi verilerle intibak boşluğu doldurulup, sözleşme düzeltilemez. Değerlendirmede bunlar ancak yardımcı kaynak olarak gözetilebilir. Diğer bir anlatımla, sözleşmede yüklenilen edimleri tamamen başka bir anlam verilecek hale getirmek suretiyle bir tarafa beklenmedik şekilde olağanüstü yararlar sağlanamaz, sözleşme yeni bir hale dönüştürülemez. Yine sözleşmenin kurulması sırasında tarafların sözleşmeyi uzun süreli yapmalarına ilişkin birleşen amaç ve iradeleri hiçbir zaman gözden kaçırılmaması gereken vazgeçilmez bir olgudur. Gerçekten de uzun bir süreyle kira akdine bağlanmış kiracı ve kiralayanın hak ve vecibelerini, kısa süreli kira sözleşmesinin tarafları ile bir konumda görmenin sözleşme serbestisi ilkesine, adalet ve mantık kurallarına aykırı olacağına duraksamaya yer olmamalıdır. Aksinin düşünülmesi halinde sözleşmenin fesih edildiği, yeni bir sözleşmenin ortaya çıktığı sonucuna kavuşmak gerekir ki hükümlerini sürdüren bağlayıcı ve ayakta duran sözleşme karşısında bunu kabul etmek mümkün değildir

Uyarılama davalarında da uygulanması gereken 18.11.1964 gün ve 2/4 sayılı Y.İ.B.K. ve yerleşik Yargıtay uygulamalarına göre “hak ve nesafet” ilkesi uyarınca kira bedelinin tespitinde öncelikle tarafların tüm delilleri varsa emsal kira sözleşmeleri aslı veya onaylı örnekleri dosyaya alınmalı, kiralananın niteliklerine göre üç kişilik (inşaat-mimar, mülk bilirkişileri) bilirkişi kurulu oluşturularak bilirkişi marifetiyle kiralanan taşınmaz ve taraf emsalleri tek tek görülüp incelenmeli, re’sen de emsal araştırılmalı, bilirkişilerce gerekli ölçüm ve inceleme yapıp böylece elde edilen veriler somutlaştırılarak, dava konusu yer ile ayrı ayrı (konumu, çevresi, niteliği, kullanım şekli, kira başlangıç tarihi, kira süreleri vb.) kira parasına etki eden tüm nitelikleri karşılaştırılmalı, emsal kira bedellerinin niçin uygun emsal olup olmadığı somut gerekçelerle açıklanmalı, dava konusu taşınmazın yeniden kiraya verilmesi (boş olarak) halinde getirebileceği kira parası belirlenmeli, hakimce bu kira parası dikkate alınmak suretiyle hak ve nesafete; özellikle tarafların kira



sözleşmesinden bekledikleri amaçlarına uygun makul bir kira parasına hükmedilmelidir. Bunun için, dava konusu yerin serbest koşullarda yeniden boş olarak kiraya verilmesi halinde getirebileceği kira parası bilirkişilerce usulünce saptanmalı, bilirkişi raporu mahkemece somut gerekçeler ışığında re'sen değerlendirilmeli, buna göre hak ve nesafete uygun kira parası hakim tarafından saptanmalıdır. Bilirkişilerce bu belirleme yapılırken benzer yerlerin kira sözleşmeleri incelenmeli (re'sen emsal araştırması yapmak ya da taraflardan emsal göstermeleri istenmek suretiyle) dava konusu yerle ayrı ayrı karşılaştırılarak kira parasına etki eden hususlar üzerinde de durulmalıdır.

Somut olayda; Taraflar arasında, 01.04.2003 başlangıç tarihli 20 yıl süreli kira sözleşmesi hususunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Davacı, dava tarihinden itibaren geçerli olmak üzere değişen hal ve şartlara göre kira bedelinin uyarlanmasını istemiş ve 18.02.2015 tarihinde davayı açmıştır. Uzun süreli kira sözleşmelerinde edimler arasındaki dengenin aşırı bozulması ve sözleşmenin taraflar açısından çekilmez hale gelmesi durumunda kira parasının günün ekonomik koşullarına uyarlanması için her zaman “uyarlama” davası açılabilir. Mahkemece yapılacak iş; az yukarıda açıklanan uyarlama davalarında uygulanması gereken kurallar belirtildiği şekilde tek tek ortaya konulmalı ve konularında uzman üç kişilik bilirkişi kurulundan tüm bu veriler dikkate alınarak bir rapor alınmalı ve hasıl olacak sonuca uygun bir karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde eksik araştırma ve incelemeye dayalı bilirkişi raporuna itibar edilerek karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirmiştir.

2-) Davalının, ıslaha yönelik temyiz itirazlarının incelenmesine gelince;

Davadaki istem kira parasının uyarlanmasına yönelik olup, davacı dava dilekçesinde talep edilen dönem için kiralananın bulunduğu konum, çevrede meydana gelen değişimler, günün ekonomik koşulları vb. etkenleri değerlendirerek talepte bulunmuştur. Dava dilekçesi ile istenilen miktar davacının iradesini ve kira sözleşmesinden elde etmeyi amaçladığı yararı yansıtmaktadır. Bu itibarla, her ne kadar fazlaya ilişkin haklar saklı tutularak dava açılmış ise de, alınan bilirkişi raporu çerçevesinde davanın ıslah edilerek talep edilen kira parasının üstünde istemde bulunulması mümkün değildir. Davacının dava dilekçesindeki talebi kendilerini bağlayıcı niteliktedir. Bu itibarla mahkemenin ıslah dilekçesine değer vererek aylık kira parasını bilirkişi raporu ve ıslah talebi doğrultusunda tespit etmesi usul ve yasaya aykırıdır.



3-) Bozma nedenine göre davacının temyiz itirazlarının incelenmesine şimdilik gerek görülmemiştir.

Sonuç

Yukarıda birinci ve ikinci bentlerde açıklanan nedenlerle hükmün HUMK.nun 428. maddesi gereğince BOZULMASINA, üçüncü bentte açıklanan nedenlerle davacının temyiz itirazlarının incelenmesine şimdilik yer olmadığına ve peşin alınan temyiz harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 6100 sayılı HMK'nun geçici madde 3 atfıyla 1086 sayılı HUMK. nun 440. maddesi gereğince kararın tebliğinden itibaren 15 gün içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 20.02.2019 gününde oybirliğiyle karar verildi.

Yargıtay 3. HD.

E. 2021/5067 K. 2021/7930 T. 7.9.2021

Uyarlama koşullarının oluşup oluşmadığının kira tespit davasından farklı olarak detaylıca incelenmesi gerektiği

Davacı İsteminin Özeti

Davacı; dava konusu taşınmazın 16/08/2010 başlangıç tarihli, 10 yıllık sözleşme ile aylık 1.500 TL bedelle kiraya verildiğini, kira bedelinin şu an aylık 1.950 TL olduğunu ancak aradan geçen yıllar ve değişen ekonomik koşullar neticesinde kira bedelinin, kiralananın bulunduğu mevki sebebiyle cüz'i bir meblağa dönüştüğünü, sözleşmenin kurulduğu sıradaki dengenin aleyhine bozulduğunu, ödenen kira bedelinin bölgede uygulanan emsal kira bedelleri karşısında da oldukça düşük kaldığını ileri sürerek; kira bedelinin ortaya çıkan yeni koşullara uyarlanmasını ve dava tarihinden itibaren geçerli olmak üzere aylık 4.500 TL'ye tespitini talep etmiştir



Davalı Cevabının Özeti

Davalı, davanın reddini dilemiştir.

Yerel Mahkeme Kararının Özeti

Mahkemece; davanın reddine dair verilen karar, davacı tarafın temyizi üzerine Dairece verilen 07/11/2018 tarihli ve 2017/5251 Esas 2018/11197 Karar sayılı kararla; uzun süreli kira sözleşmelerinde edimler arasındaki dengenin aşırı bozulması ve sözleşmenin taraflar açısından çekilmez hale gelmesi durumunda kira parasının günün ekonomik koşullarına uyarlanması için her zaman uyarlama davası açılabileceği, uyarlama davalarında uygulanması gereken kuralların tek tek ortaya konulması ve konularında uzman üç kişilik bilirkişi kurulundan, tüm bu veriler dikkate alınarak bir rapor alınması ve hasil olacak sonuca uygun bir karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde süresinde açılmadığından bahisle davanın reddine karar verilmesinin doğru olmadığı gerekçesiyle bozulmuştur.

Temyiz

Davacı 27/11/2020 tarihinde harçlandırdığı ıslah dilekçesiyle, kira bedelinin dava tarihinden itibaren aylık 4.861,49 TL olarak uyarlanmasını istemiştir.

Mahkemece, bozma kararına uyularak yapılan yargılama sonucunda; davanın kısmen kabulü ile dava konusu işyerinin, davalının eski kiracı olması nedeni ile %10 hak ve nesafet indirimi yapılmak suretiyle dava tarihi olan 19/03/2015 tarihinden itibaren kira bedelinin 4.375,341-TL olarak uyarlanmasına karar verilmiş; hüküm, taraflarca temyiz edilmiştir.

Gerekçe

Hukukumuzda sözleşmeye bağlılık (Ahde Vefa-Pacta Sund Servanda) ve sözleşme serbestliği ilkeleri kabul edilmiştir. Bu ilkelere göre, sözleşme yapıldığı andaki gibi aynen uygulanmalıdır. Eş söyleyişle, sözleşme koşulları borçlu için sonradan ağırlaşmış, edimler dengesi sonradan çıkan olaylar nedeni ile değişmiş olsa bile, borçlu sözleşmedeki edimini aynen ifa etmelidir. Sözleşmeye bağlılık



ilkesi, hukuki güvenlik, doğruluk, dürüstlük kuralının bir gereği olarak sözleşme hukukunun temel ilkesini oluşturmaktadır.

Ancak bu ilke özel hukukun diğer ilkeleriyle sınırlandırılmıştır. Türk hukukunda da öteden beri TMK'nın 2 ve 4. maddelerinden de esinlenilerek, hem Clausula Rebus Sic Stantibus ilkesi, hem de İşlem Temelinin Çökmesi Kuramı uygulanmak suretiyle, uyarlanma davalarının görülebilir olduğu benimsenmiştir.

Yargıtay tarafından benimsenen ve sözleşmeye bağlılık ilkesinin istinasını oluşturan uyarlama davası, 6098 Sayılı TBK'nın yasalaştırılması sırasında da benimsenerek, Kanun'un 138. maddesinde "Aşırı İfa Güçlüğü" madde başlığı altında; *"Sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülmeyen ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum, borçludan kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkar ve sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguları, kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirir ve borçlu da borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olursa borçlu, hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme, bu mümkün olmadığı takdirde sözleşmeden dönme hakkına sahiptir. Sürekli edimli sözleşmelerde borçlu, kural olarak dönme hakkının yerine fesih hakkını kullanır. Bu madde hükmü yabancı para borçlarında da uygulanır."* şeklinde düzenlenerek mevzuatımıza girmiştir. İlgili maddenin gerekçesinde de;

"Bu yeni düzenleme, öğreti ve uygulamada sözleşmeye bağlılık (ahde vefa) ilkesinin istisnalarından biri olarak kabul edilen, "işlem temelinin çökmesi"ne ilişkindir. İmkânsızlık kavramından farklı olan aşırı ifa güçlüğüne dayanan uyarlama isteminin temeli, Türk Medenî Kanunu'nun 2. maddesinde öngörülen dürüstlük kurallarıdır. Ancak, sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması ya da dönme hakkının kullanılması, şu dört koşulun birlikte gerçekleşmesine bağlıdır.

- a. *Sözleşmenin 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.

Maddeye göre, uyarlamanın bütün koşulları gerçekleşmişse borçlu, hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteyebilir. Bunun mümkün olmaması hâlinde borçlu, sözleşmeden dönebilir; sürekli edimli sözleşmelerde ise kural olarak, fesih hakkını kullanır.” denilerek uygulama da kabul edilen uyarlama davasına ilişkin ilkelerin kanun maddesi haline getirildiği belirtilmiştir.

Somut olayda; taraflar arasında düzenlenen 16/08/2010 başlangıç tarihli, on yıl süreli kira sözleşmesine ilişkin, taraflar arasında bir uyuşmazlık bulunmamaktadır. Davacı, dava tarihi olan 19/03/2015 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere değişen hal ve şartlara göre kira bedelinin uyarlanmasını istemiştir. Uzun süreli kira sözleşmelerinde edimler arasındaki dengenin aşırı bozulması ve sözleşmenin taraflar açısından çekilmez hale gelmesi durumunda kira parasının günün ekonomik koşullarına uyarlanması için her zaman “uyarlama” davası açılabilir. Bozmaya uyularak yapılan yargılamada, **mahkemece; uyarlama koşullarının oluşup oluşmadığı yeteri kadar irdelenmediği gibi, yukarıda belirtilen ilkeler dikkate alınmadan, kira bedelinin tespiti davasındaki usul ve esaslara göre hazırlanan bilirkişi raporuna göre hüküm kurulduğu görülmektedir. O halde mahkemece yapılacak iş; az yukarıda açıklanan uyarlama davalarında uygulanması gereken kurallar belirtildiği şekilde tek tek ortaya koymak ve konularında uzman üç kişilik bilirkişi kurulundan, tüm bu veriler, kiralananın niteliği, kullanma alanı, konumu, bölgedeki kira parasını da etkileyecek normalin üstündeki imar ve ticaret değişiklikleri, emsal kira paraları, vergi ve amortisman giderlerindeki artışlar, döviz kurlarındaki ani ve aşırı iniş ve çıkışlar ile ülkeyi sarsan ciddi ekonomik kriz veya doğal afetlere bağlı ödeme esaslarının yeniden düzenlenmesini gerektirecek olayların varlığı araştırılıp değerlendirilmek suretiyle bir rapor almak ve hasil olacak sonucuna göre karar vermek olmalıdır.**

Mahkemece, uyulan bozma kararının gereği tam olarak yerine getirilmeksizin yanılgılı değerlendirme ile yazılı şekilde karar verilmesi usul ve kanuna aykırı olup, bozmayı gerektirmiştir.



Sonuç

Yukarıda açıklanan nedenlerle temyiz olan hükmün HUMK'nın 428. maddesi gereğince BOZULMASINA, peşin alınan temyiz harcının istek halinde temyiz edenlere iadesine, 6100 sayılı HMK'nın geçici madde 3 atfıyla 1086 sayılı HUMK'nın 440. maddesi gereğince kararın tebliğinden itibaren 15 günlük süre içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 07/09/2021 tarihinde oy birliği ile karar verildi.

Yargıtay 3. HD.

E. 2018/2141 K. 2018/4334 T. 24.4.2018

Sadece taşınmazın cinsi, yüzölçümü, emsal taşınmazların kira bedelleri gibi verilerle intibak boşluğunun doldurulamayacağı

Davacı İsteminin Özeti

Davacı, davalı ile aralarında 03.10.2001 başlangıç ve 31.12.2004 bitiş tarihli kira sözleşmesi bulunduğunu, sözleşmede kira bedelinin ay sonunda KDV dahil 4000 Litre motorin bedeli karşılığı olarak belirlendiğini, kira bedelinin emsal kira bedelleri karşısında çok düşük kaldığını belirterek yeni dönem olan 19.12.2012 tarihinden itibaren KDV dahil ay sonunda 6000 Litre motorin bedeli olarak tespitini istemiştir.

Davalı Cevabının Özeti

Davalı, dava konusu kiralananın akaryakıt istasyonu olduğunu ve niteliği itibarıyla hasılat kirası hükümlerine tabi olması sebebiyle kira bedelinin tespiti davası açılmayacağını, kira bedelinin motorin fiyatına endeksli olduğunu akaryakıt fiyatlarındaki artışa bağlı olarak her ay artırılarak ödendiğini, sözleşmede artış şartı olmadığından kira bedelinin tespitine ilişkin dönemin de doğru olmadığını belirterek davanın reddini dilemiştir.



Yerel Mahkeme Kararının Özeti ve Temyiz

Mahkemece, davanın kısmen kabulü ile davaya konu olan 03.10.2001 başlangıç tarihli sözleşme uyarınca 01.01.2013 tarihinden geçerli olmak üzere aylık kira bedelinin 4327 Litre motorin bedeline uyarlanmasına karar verilmiş, hüküm davacı ve davalı mirasçıları tarafından temyiz edilmiştir.

Gerekçe

1-Kiralanan taşınmazın demirbaşları ile kiraya verilmiş olması kira ilişkisini hasılat kirası olarak nitelendirmek için yeterli değildir. Kira ilişkisine Türk Borçlar Kanunu'nun hasılat kirasına dair hükümlerinin uygulanabilmesi için, kiralananın demirbaşları ve işletme ruhsatı ile birlikte kiralınmış olması ve işletme hakkının devredilmiş bulunması gerekir.

Davada dayanan ve hükme esas alınan 03.10.2001 başlangıç ve 31.12.2004 bitiş tarihli kira sözleşmesi bulunduğu hususunda taraflar arasında bir uyuşmazlık bulunmamaktadır.

Sözleşmede kiralanan "çalışır durumda akaryakıt istasyonu" olarak belirtilmiş, KDV dahil ay sonunda motorin satış fiyatı üzerinden 4000 litre yakıt bedeli aylık kira bedeli olarak kararlaştırılmış ve demirbaşları ile kiraya verilmiştir.

Davacı şirket dava dilekçesinde 19.12.2012 tarihinden itibaren kira bedelinin tespiti isteminde bulunmuş, Mahkemece gerekçeli hükümde davacının talebi dışında kira bedelinin uyarlanmasına karar verilmiştir. **Davacının talebinin kira bedelinin tespiti mi uyarlaması mı olduğu anlaşılamamıştır. Öncelikle davacıya talebi açıklattırılarak** buna göre taraflar arasındaki uyuşmazlığın hasılat kirası sözleşmesinden kaynaklandığının tespit edilmesi halinde Türk Borçlar Kanunu'nun Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları hakkındaki hükümlerin uygulanamayacağı, TBK'nun 344. ve devamı maddeleri gereği kira bedelinin tespiti talebinin ancak konut ve çatılı işyeri kiralarından kaynaklanan uyuşmazlıklarda uygulanabileceği, bunun haricinde kalan yerler ile ilgili kira bedelinin tespitinin istenemeyeceği gözetilerek davanın reddine karar verilmesi gerekir.

Davacının talebinin kira bedelinin uyarlanması olması halinde ise;

Sözleşme hukukuna egemen olan sözleşmeye bağlılık (Ahde Vefa) ilkesi, hukukumuzda da kabul edilmiştir. Bu ilkeye göre, sözleşme yapıldığı andaki gibi



aynen uygulanmalıdır. Sözleşme koşulları borçlu için sonradan ağırlaşmış, kararlaştırılan edimler dengesi sonradan çıkan olaylar nedeniyle değişmiş olsa bile borçlu sözleşmedeki edimini aynen ifa etmelidir.

Sözleşme yapıldığında karşılıklı edimler arasında olan denge, sonradan şartların olağanüstü değişmesiyle büyük ölçüde tarafların biri aleyhine katlanılamayacak derecede bozulabilir. İşte bu durumda sözleşmeye bağlılık ve sözleşme adaleti ilkeleri arasında bir çelişki hâsıl olur ve artık bu ilkeye sıkı sıkıya bağlı kalmak adalet, hakkaniyet ve objektif hüsnüniyet kaidelerine aykırı bir durum yaratır hale gelir. Hukukta bu zıtlık sözleşmenin değişen şartlara uydurulması ilkesi ile giderilmeye çalışılmaktadır.

Tarafların iradelerini etkileyip sözleşmeyi yapmalarına neden olan şartlar daha sonra önemli surette değişmişse artık taraflar akitle bağlı tutulmazlar, değişen koşullar karşısında TMK. nun 2. maddesi uyarınca sözleşmenin yeniden düzenlenmesi imkânı hâsıl olur. Sözleşmenin edimleri arasındaki dengeyi bozan olağanüstü hallere harp, ülkeyi sarsan ekonomik krizler, enflasyon grafiğindeki aşırı yükselmeler, şok devalüasyon, para değerinin önemli ölçüde düşmesi gibi sözleşmeye bağlılığın beklenemeyeceği durumlar örnek olarak gösterilebilir. Akit yapılırken öngörülemeyen değişikliklerin borcun ifasını güçleştirmesi halinde “işlem temelinin çökmesi” gündeme gelir. İşlem temelinin çöktüğünü kabul eden hâkim; duruma göre, alacaklı lehine borçlunun edimini yükseltmeye, borçlu lehine (onun tamamen veya kısmen) akit yapıldığı andaki dengeyi sağlayacak biçimde, edim yükümlülüğünden kurtulmasına karar vermek suretiyle sözleşmeyi değişen şartlara uydurur.

Sözleşmenin yeni durumlara uyarlanması yapılırken önce sözleşmede, daha sonra kanunda bu hususta intibak (uyarlama) hükümlerinin bulunup bulunmadığına bakılır. Sözleşmede ve kanunda hüküm bulunmadığı takdirde sözleşmenin değişen hal ve şartlara uydurulmasının gerekip gerekmeyeceği incelenir. Bazen de sözleşmede olumlu ve olumsuz intibak (uyarlama) kaydı bulunmakla beraber, bu kayda dayanılarak sözleşmenin kayıtlı birlikte aynen uygulanmasını talep etmek TMK. nun 2/2 maddesi hükmü anlamında hakkın kötüye kullanılması manasına gelebilir. Böyle bir durumda sözleşmedeki intibak kaydına rağmen edimler arasında aşırı bir isabetsizlik çıkmışsa uyarlama yine yapılmalıdır. İşlem temelinin çöküşüne ilişkin uyuşmazlıkların giderilmesinde kaynak olarak TMK. nun 1, 2 ve 4. maddelerinden yararlanılacaktır. İşlem temelinin çöktüğünün dikkate alınması dürüstlük kuralının gereğidir. Diğer bir anlatımla durumun değişmesi halinde



sözleşmede ısrar etmek dürüstlük kuralına aykırı bir tutum olur. Değişen durumların, sözleşmede kendiliğinden bulunan sözleşme adaletini bozması halinde, taraflar bu haller için bir tedbir almadıklarından, sözleşmede bir boşluk vardır. Bu boşluk, sözleşmenin anlamına ve taraf iradelerine önem verilerek yorum ile ve dürüstlük kuralına uygun olarak doldurulur (TMK md. 1). Bu yöntemle o sözleşmenin yorum yoluyla düzeltilmesi veya değişen hal ve şartlara uyarlanması denilir. Uyarlama daha çok ve önemli ölçüde uzun ve sürekli borç ilişkilerinde söz konusu olur.

Sözleşmeye bağlılık ve saygı esastır. Her talep vukuunda sözleşmeyi değişen hal ve şartlara uydurmak mümkün değildir. Aksi halde özel hukuk sistemimizde geçerli olan “irade özgürlüğü”, “sözleşme serbestliği” ve “sözleşmeye bağlılık” ilkelerinden sapma tehlikesi ortaya çıkar. Sözleşmeye müdahale (uyarlama) müessesesi, istisnai, tali (ikinci derecede) ve yardımcı niteliktedir.

Sözleşmeye müdahale için, gerekli olan esaslara gelince; Sözleşme kurulduktan sonra ifası sırasında ortaya çıkan olaylar olağanüstü ve objektif nitelikte olmalıdır. Değişen hal ve şartlar taraflar bakımından önceden öngörülebilir, beklenebilir, olağan ve hesaba katılabilir nitelikte olmamalı veya olaylar öngörülebilir olmakla beraber bunların sözleşmeye etkileri kapsam ve biçim bakımından bu derece tahmin edilmemelidir.

Sözleşmeye bağlılık esas olduğundan, uyarlama daima yardımcı bir çözüm olarak düşünülmelidir. **Sözleşmeye yazılan özel hükümler yorumlanıp, bunların taraflara sağladığı hak ve yararlar ile ekonomik değişikliklerin etkileri, kiralananın nitelikleri gibi somut olayın özelliği ile belirlenecek tüm objektif ve sübjektif hal ve koşullar değerlendirilmeli, uyarlama yapılması kanaatine varılırsa, sözleşmedeki intibak boşluğu, hak ve nesafet, doğruluk, dürüstlük kuralları (TMK. 2/1, 4. md) ışığında yasa boşluğunda olduğu gibi TMK. nun 1. maddesindeki yetkiye dayanılarak hâkim tarafından doldurulmalıdır. Sözleşmenin değişen hal ve şartlara intibakını öngören veya görmeyen her türlü karar yukarıda açıklanan esasların, toplanan delillerin ret ve kabul edilen yönlerini, dayanaklarını içerir şekilde gerekçeli ve Yargıtay denetimine uygun olmalıdır. Burada önemle belirtilmesi gereken husus uyarlama davalarına özgü temel kurallar gözetilmeksizin salt kira parasının tespitine ilişkin davalarda izlenen yöntemlerle, örneğin sadece taşınmazın cinsi, yüzölçümü, bulunduğu mevki, emsal taşınmazların kira bedelleri gibi verilerle intibak boşluğu doldurulup, sözleşme düzeltilemez.**



Değerlendirmede bunlar ancak yardımcı kaynak olarak gözetilebilir. Diğer bir anlatımla, sözleşmede yüklenilen edimleri tamamen başka bir anlam verilecek hale getirmek suretiyle bir tarafa beklenmedik şekilde olağanüstü yararlar sağlanamaz, sözleşme yeni bir hale dönüştürülemez. Yine sözleşmenin kurulması sırasında tarafların sözleşmeyi uzun süreli yapmalarına ilişkin birleşen amaç ve iradeleri hiçbir zaman gözden kaçırılmaması gereken vazgeçilmez bir olgudur. Gerçekten de uzun bir süreyle kira akdine bağlanmış kiracı ve kiralayanın hak ve vecibelerini, kısa süreli kira sözleşmesinin tarafları ile bir konumda görmenin sözleşme serbestisi ilkesine, adalet ve mantık kurallarına aykırı olacağına duraksamaya yer olmamalıdır. Aksinin düşünülmesi halinde sözleşmenin fesih edildiği, yeni bir sözleşmenin ortaya çıktığı sonucuna kavuşmak gerekir ki hükümlerini sürdüren bağlayıcı ve ayakta duran sözleşme karşısında bunu kabul etmek mümkün değildir.

Mahkemece yukarıda açıklanan ilkeler ışığında uyarılama koşullarının varlığı araştırılarak kira bedelinin uyarlanmasına karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde eksik inceleme ve hüküm kurmaya elverişli ve yeterli görülmeyen kira bedelinin tespiti usulünce hazırlanan bilirkişi raporu esas alınarak hüküm kurulmuş olması doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.

2- Bozma nedenine göre sair temyiz itirazlarının incelenmesine şimdilik gerek görülmemiştir.

Sonuç

Yukarıda birinci bentte açıklanan nedenlerle davalı ... mirasçıları tarafından yapılan temyiz itirazının kabulü ile 6100 sayılı HMK'ya 6217 Sayılı Kanunla eklenen geçici 3. madde hükmü gözetilerek HUMK'nın 428. maddesi uyarınca hükmün BOZULMASINA, ikinci bentte açıklanan nedenlerle davacının ve davalı mirasçılarının sair temyiz itirazlarının incelenmesine şimdilik yer olmadığına, ve peşin alınan temyiz harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 6100 sayılı HMK'nun geçici madde 3 atfıyla 1086 sayılı HUMK'nun 440.maddesi gereğince kararın tebliğinden itibaren 15 günlük süre içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 24.04.2018 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.



Yargıtay 13. HD.

E. 2010/6881 K. 2010/16390 T. 7.12.2010

Çevrede bulunan diğer taşınmazlar ile mecurun kirası arasında 3 kattan fazla fark bulunmasının objektif ve olağanüstü nitelikte olduğu

Davacı İsteminin Özeti

Davacı, mülkiyeti kendisine ait taşınmazı davalı bankaya 06.07.2004 başlangıç tarihli ve 10 yıl süreli kira sözleşmesi ile kiraladığını, kira bedelinin 2.500.Euro olarak belirlendiğini, sözleşmede herhangi bir artırım şartı bulunmadığını, çevredeki gelişmeler nedeniyle kira fiyatlarının hızlı bir şekilde arttığını, aylık kira bedelinin emsal kira değerleri yanında çok düşük kaldığını ileri sürerek aylık kira bedelinin 12.000.TL olarak belirlenmesi istemiştir.

Davalı Cevabının Özeti

Davalı, uyarlama şartlarının bulunmadığını savunarak, davanın reddini dilemiştir.

Yerel Mahkeme Kararının Özeti ve Temyiz

Mahkemece, sözleşmenin kurulduğu tarih ile dava tarihi arasında ekonomik göstergelerdeki değişimin sözleşme ilişkisinin katlanılmaz ve çekilmez hale getirmediği, edimler arasındaki dengenin de bozulmadığı, mücerret emsal kira artışının öngörülmez bir dış sebep artışı olarak uyarlama davalarında etken bir neden olamayacağı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş; hüküm, davacı tarafından temyiz edilmiştir.

Gerekçe

Hukukumuzda sözleşmeye bağlılık (Ahde Vefa - Pacta Sund Servanda) ve sözleşme serbestliği ilkeleri kabul edilmiştir. Bu ilkelere göre, sözleşme yapıldığı andaki gibi aynen uygulanmalıdır. Eş söyleyişle, sözleşme koşulları borçlu için



sonradan ağırlaşmış, edimler dengesi sonradan çıkan olaylar nedeni ile değişmiş olsa bile, borçlu sözleşmedeki edimini aynen ifa etmelidir. Yeri gelmişken hemen belirtelim ki, sözleşme serbestliği ilkesi tarafların birbirleri karşısında eşit hak sahibi olarak bulunmalarını gerektirir.

Gerçekten de, sözleşmeye bağlılık ilkesi, hukuki güvenlik, doğruluk, dürüstlük kuralının bir gereği olarak sözleşme hukukunun temel ilkesini oluşturmaktadır. Ancak bu ilke özel hukukun diğer ilkeleriyle sınırlandırılmıştır. Sözleşme yapıldığında karşılıklı edimler arasında mevcut olan denge sonradan şartların olağanüstü değişmesiyle büyük ölçüde tarafların biri aleyhine katlanılamayacak derecede bozulabilir. İşte bu durumda sözleşmeye bağlılık ve sözleşme adaleti ilkeleri arasında bir çelişki hasıl olur ve artık bu ilkeye sıkı sıkıya bağlı kalmak adalet, hakkaniyet ve objektif hüsnüniyet (MK. md. 4, 2) kaidelerine aykırı bir durum yaratır hale gelir. Hukukta bu zıtlık (Clausula Rebüs Sic Stantibus -beklenmeyen hal şartı- sözleşmenin değişen şartlara uydurulması) ilkesi ile giderilmeye çalışılmaktadır.

Tarafların iradelerini etkileyip sözleşmeyi yapmalarına neden olan şartlar daha sonra önemli surette, çarpıcı, adaletsizliğe yol açan olayların gerçekleşmesi ile değişmişse, taraflar artık o akitle bağlı tutulamazlar. Değişen bu koşullar karşısında MK. 2. maddesinden yararlanılarak sözleşmenin yeniden düzenlenmesi imkanı hasıl olur. Sözleşmenin edimleri arasındaki dengeyi bozan olağanüstü hallere harp, ülkeyi sarsan ekonomik krizler, enflasyon grafiğindeki aşırı yükselmeler, şok devalüasyon, para değerinin önemli ölçüde düşmesi gibi, sözleşmeye bağlılığın beklenemeyeceği durumlar örnek olarak gösterilebilir.

Karşılıklı sözleşmelerde edimler arasındaki dengenin olağanüstü değişmeler yüzünden alt üst olması, borcun ifasını güçleştirmesi durumunda "İŞLEM TEMELİNİN ÇÖKMESİ" gündeme gelir. İşte bu bağlamda hakim, somut olayın verilerine göre alacaklı yararına borçlunun edimini yükseltmeye veya borçlu yararına onun tamamen veya kısmen edim yükümlülüğünden kurtulmasına karar verilebilir ve müdahale ederek sözleşmeyi değişen koşullara uyarlar.

Sözleşmenin yeni durumlara uyarlanması yapılırken önce sözleşmede, daha sonra kanunda bu hususta intibak hükümlerinin bulunup bulunmadığına bakılır. Sözleşmede ve kanunda hüküm bulunmadığı takdirde sözleşmenin değişen hal ve şartlara uydurulmasının gerekip gerekmeyeceği incelenir. Bazen de sözleşmede olumlu veya olumsuz intibak kaydı bulunmakla beraber, bu kayda dayanılarak



sözleşmenin kayıtlı birlikte aynen uygulanmasını talep etmek MK. md. 2/2 hükmü anlamında hakkın kötüye kullanılması manasına gelebilir. Böyle bir durumda sözleşmedeki intibak kaydına rağmen edimler arasında aşırı bir nispetlilik çıkmışsa uyarılama yine yapılmalıdır. İşlem temelinin çöküşüne ilişkin uyuşmazlıkların giderilmesinde kaynak olarak MK'nun 1., 2. ve 4'üncü maddelerinden yararlanılacaktır. İşlem temelinin çöktüğünün dikkate alınması dürüstlük kuralının gereğidir. Diğer bir anlatımla durumun değişmesi halinde sözleşmede ısrar etmek dürüstlük kuralına aykırı bir tutum olur. Değişen durumların, sözleşmede kendiliğinden bulunan sözleşme adaletini bozması halinde, taraflar bu haller için bir tedbir almadıklarından, sözleşmede bir boşluk vardır. Bu boşluk sözleşmenin anlamına ve taraf iradelerine önem verilerek yorum yolu ile ve dürüstlük kuralına uygun olarak doldurulur (MK. md. 1). Bu yöntemle sözleşmenin yorum yoluyla düzeltilmesi veya değişen hal ve şartlara uyarlanması denilir. Uyarılama daha çok ve önemli ölçüde uzun ve sürekli borç ilişkilerinde söz konusu olur.

Her talep vukuunda sözleşmeyi değişen hal ve şartlara uydurmak mümkün değildir. Aksi halde özel hukuk sistemimizde geçerli olan "irade özgürlüğü" "sözleşme serbestisi" ve "sözleşmeye bağlılık" ilkelerinden sapma tehlikesi ortaya çıkar. Sözleşmeye müdahale müessesesi istisnai, tali (ikinci derecede) yardımcı niteliktedir. Uyarılamanın anlatılan hukuki tanımından sonra şimdi, sözleşmeye müdahale için gerekli olan esaslara değinelim;

Sözleşme kurulduktan sonra ifası sırasında ortaya çıkan olaylar olağanüstü ve objektif nitelikte olmalıdır. Az yukarıdaki örneklenen olayda olduğu gibi. Yine değişen hal ve şartlar nedeni ile tarafların yüklendikleri edimler arasındaki denge aşırı ölçüde ve açık biçimde bozulmuş olması şarttır. Uyarılama isteyen davacı fevkalade hal ve şartların çıkmasına kendi kusuru ile sebebiyet vermemelidir. Değişen hal ve şartlar taraflar bakımından önceden öngörülebilir, beklenebilir, olağan ve hesaba katılabilen nitelikte olmamalı veya olaylar, öngörülebilir olmakla beraber bunların sözleşmeye etkileri kapsam ve biçim bakımından bu derece tahmin edilmemelidir.(Bkz. Doç. Dr. İbrahim Kaplan, Hakimin Sözleşmeye Müdahalesi, Ankara-1987 Sh. 152. vd; Hatemi SEROZAN/Argacı, Borçlar Hukuku Özel Bölüm, 1992 sh., 186 vd).

Tarafların dövize endeksli kira sözleşmesi yapmalarındaki gerçek ve ortak amaçlarının saptanması, uyuşmazlığın çözümünde önem kazanmaktadır.



Yurdumuzda eşya fiyatlarının her geçen gün şaşırtıcı ve beklenilenin üstünde yükselmeler gösterdiği çok açıktır.

Memleketin bu hususta yerleşmiş ekonomik durumu, bireylerin yaşamını ağırlaştırarak huzursuzluk kaynağı olmaktadır. İşte bu açık olgu karşısında, kiralayan mal sahiplerinin enflasyonun rizikolarından korunmak amacıyla döviz endeksli kira sözleşmeleri düzenledikleri, kiracıların da bunu kabul etmek zorunda kaldıkları yaşanan bir gerçektir. Demek ki, döviz endeksli kira sözleşmelerinin kurulmasında, tarafların gerçek ve ortak amaçları sırf zaman zaman yükselen enflasyonun olumsuz etkilerinden kiralayanı korumak ve güvence altına almak iradesinden kaynaklandığının kabulü zorunludur. (MK. md. 2/1; B.K. md.18)

O nedenle; sözleşmenin in'ikadı anında ileride ekonominin aniden bozulacağını, tarafların tahmin edip bunun olumsuz sonuçlarına yalnız kiracının peşinen katlanacağını kararlaştırdıkları şeklinde bir yoruma gidilmesi mümkün değildir. Kaldı ki, işlem temelini alt üst edecek, çökertecek edimin ifası iktisadi bir yıkım olacak nitelikte fahiş bir durumun mevcut bulunması hallerinde de çıkar dengesi aleyhine bozulan borçlunun M.K. 2/1 'deki yorum kurallarından kaynaklanan "Clausula Rebus Sic Stantibus" (Sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması) ilkesi uyarınca hâkimden sözleşmenin edimler arasındaki bozulan dengesini dürlürlük ve hakkaniyete uygun bir duruma getirmesini isteme olanağına sahiptir. Gerçekte de sözleşme serbestliğı ilkesi tarafların birbiri karşısında eşit hak sahibi olarak bulunmalarını ve sözleşmenin kuruluşu ve içeriğı üzerinde serbestçe uyuşmalarını gerektirir. Hal böyle olunca da, ekonomideki ani bozulma (kriz) ve buna bağılı olarak döviz fiyatlarında meydana gelen şok patlamalar karşısında, sözleşmedeki denge kiracı aleyhine katlanılmayacak derecede bozulabilir ve kiracı beklemediğı, hiç hesaba katmadığı böyle bir sonuçla borçlarını ödeyemeyecek duruma girebilir. Hemen belirtelim ki, beklenilmeyen olağan dışı sonuçları önceden tahmin edilemeyen, ekonomik krizden dolayı kiralayanın bir gün içinde sözleşme dışı nedensiz zenginleşmesi ve yarar sağlaması MK. md. 2/1 hükmünce asla haklı görülemez. Bu tarafların sözleşmede eşit hak sahibi olmaları ilkesine de aykırı olup; dahası somut adalet duygularını da zedeler. Nitekim, dairemizin sapma göstermeyen oturmuş, Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nca ve öğretilde de tasvip gören kararlarıyla, enflasyon olgusuna dayanarak kiralayanların açtıkları kira bedelinin yeni şartlara uyarlanması davaları mesmu kabul edilmiştir. (Bkz. Yargıtay 13. HD. 14.02.1990, 5697/8708 ve 21.11.1991,8374-10619, HGK 1992/13-360 E., 1992/425 K., 01.07.1992 T.) Öyleyse, uyarlama esas ve ilkeleri lehine oluşmuş



ise, kiracının da kira bedelinin uyarlanması için dava açabileceği "Evleviyetle" kabul edilmesi gerekir.

Uyarlama davalarında, hâkimin gözden kaçırmaması gereken temel esaslar şöyle sıralanabilir: Sözleşmeye bağlılık ve saygı esastır. Uyarlama daima yardımcı bir çözüm olarak düşünülmelidir. Sözleşmeye yazılan özel hükümler yorumlanıp taraflara sağladığı hak ve yararlar değerlendirilmeli, ekonomik değişikliklerin etkileri, kiralananın nitelikleri gibi somut olayın özelliği ile belirlenecek tüm objektif ve sübjektif hal ve koşullar kıymetlendirilmeli, uyarlama yapılması kanaatine kavuşulursa, sözleşmedeki intibak boşluğu hak ve nesafet, doğruluk, dürüstlük kuralları (MK. md. 4,211) ışığında yasa boşluğunda olduğu gibi MK. md. 1 'deki yetki kullanılarak doğrudan kendisinin yaratıp takdir ettiği bir kuralla hakim tarafından doldurulmalıdır.

Bu ilkeler ışığında somut olayımıza gelirse; taraflar arasında 06.07.2004 başlangıç tarihli 10 yıl süreli kira sözleşmesi bulunmaktadır. Davalının kiralananı banka şubesi olarak kullandığı anlaşılmaktadır. Sözleşmede kira bedelinin arttırılması yönünde bir hüküm bulunmamaktadır. **Davacı, mecurun bulunduğu çevredeki değişim ve gelişmeyi uyarlama talebinin gerekçesi olarak göstermiştir. Bilirkişi raporu ile; mecurun bulunduğu mevki, alanı, cephesi, yapı tarzı ve donanımı, ulaşım ve otopark imkânları, Belediye hizmetlerinden yararlanma durumuna göre, mecurun emsalleri ve rayiç nazara alınarak dava tarihi itibariyle aylık kira gelirinin 3,11 kat düşük kaldığı, bu nedenle işlem temelinin davacı aleyhine çöktüğünün açık görüldüğü belirtilmekle beraber sözleşme tarihi ile dava tarihi arasındaki ekonomik değişimlere göre, dava tarihinde ödenmekte olan kira parasının edimler arasındaki dengeyi bozucu nitelikte değişikliğe yol açmadığı belirtilerek çelişki yaratılmıştır. Bunun yanında, ekonomik değişimler ile emsal kiralardaki artış ortalamasının bozulan dengenin dağıtılmasında hakkaniyete uygun olacağı nedeniyle dava tarihi itibariyle aylık brüt kiranın 6.887,50 Euro olması gerektiği bildirilmiştir.**

Kiralananın bulunduğu çevredeki gelişmeler de bir uyarlama faktörüdür. Bilirkişi raporuna göre, mecurun emsalleri ve rayiç nazara alınarak dava tarihi itibariyle çevrede bulunan diğer taşınmazlar ile mecurun kirası arasında 3 kattan fazla fark bulunmaktadır. Sözleşme kurulduktan sonra, çevredeki gelişme nedeniyle ortaya çıkan bu durum, olağanüstü ve objektif nitelikte olup, değişen hal ve şartlar nedeni ile tarafların yüklendikleri edimler arasındaki dengenin aşırı ölçüde ve açık biçimde bozulduğu anlaşılmaktadır.



O halde mahkemece ; mecurun bulunduğu çevredeki gelişmeler dikkate alınarak aylık kira bedelinin, hak ve nesafet, doğruluk ve dürüstlük kuralları ışığında değerlendirme yapılmak ve bilirkişi raporundaki çelişki giderilmek üzere yeni bilirkişi raporu alınarak sonucuna uygun karar verilmesi gerekirken, yazılı düşüncelerle davanın reddine karar verilmiş olması usul ve yasaya aykırı olup, bozma nedenidir.

Sonuç

Yukarıda açıklanan nedenle temyiz olunan hükmün davacı yararına BOZULMASINA, peşin alınan 17,15 TL. temyiz harcının istek halinde iadesine, 07.12.2010 gününde oybirliğiyle karar verildi.

Yargıtay 6. HD.

E. 2015/7802 K. 2016/2888 T. 7.4.2016

AVM'ye yeterli ilginin gösterilmemesi, abartılı ve yanıltıcı reklamların yapılması ve döviz kurunun fahiş artmasının edim dengesini bozacağı

Davanın Özeti

Dava, halen aylık 1530USD+KDV kira bedelinin dava tarihinden itibaren aylık KDV dahil 1000USD olarak uyarlanması istemine ilişkindir. Mahkemece davanın kabulü ile 01.06.2014 tarihinden geçerli olmak üzere aylık kira bedelinin 1000USD karşılığı 2165TL+KDV olarak uyarlanmasına karar verilmiş, hüküm davalı tarafından temyiz edilmiştir.

Davacı İsteminin Özeti

Davacı vekili dava dilekçesinde, davalı tarafından İstanbul / Ataköy'de Marina projesi ile yapılan AVM' deki bağımsız bölümün 01.06.2012 başlangıç tarihli 5 yıl süreli kira sözleşmesi ile mücevher mağazası olarak kullanılmak üzere kiralandığını, **insanların AVM'ye yeterli ilgiyi göstermediğini, abartılı ve**



yanıltıcı reklamlar sonucunda iradesinin yanıltılarak kira sözleşmesi yapıldığını, döviz kurunun fahiş arttığını ve emsallerine göre kira bedelinin fahiş kaldığını belirterek halen aylık 1530USD+KDV olarak ödenen kira bedelinin dava tarihinden itibaren aylık KDV dahil 1000USD olarak uyarlanmasını istemiştir.

Davalı Cevabının Özeti

Davalı cevap dilekçesinde, mücevher mağazası olarak kullanılmak üzere 5 yıllık sözleşme yapıldığını, her bir yıl için aylık kira bedellerinin kararlaştırıldığını, sözleşmenin uzaması halinde sözleşmenin 1.6. maddesinde artış şartının %6 oranında olacağının kararlaştırıldığını, tarafların tacir olduğunu, olağanüstü şartların bulunmadığını, sözleşmeye göre sorumluluklarının kiralananı teslim etmekten ibaret olduğunu ve eksiksiz teslim edildiğini belirterek haksız ve yersiz açılan davanın reddini savunmuştur.

Yerel Mahkeme Kararının Özeti

Mahkemece davanın kabulü ile 01.06.2014 tarihinden geçerli olmak üzere aylık kira bedelinin 1000USD karşılığı 2165TL+KDV olarak uyarlanmasına karar verilmiştir.

Gerekçe

Taraflar arasında 01.06.2012 başlangıç tarihli 5 yıl süreli, aylık 1530USD+KDV bedelli mücevher mağazası olarak kullanılmak üzere kira sözleşmenin düzenlendiği hususunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Sözleşmede 1.yıl aylık kira bedelinin 1275USD+KDV, 2. yıl aylık kira bedelinin 1530USD+KDV, 3. yıl aylık kira bedelinin 1632USD+KDV, 4. yıl aylık kira bedelinin 1683USD+KDV ve 5. yıl aylık kira bedelinin 1785USD+KDV olarak kararlaştırıldığı bunun yanında sözleşmenin kira bedelinin artışına ilişkin olarak sözleşmenin 1.6. Maddesinde yapılan düzenleme ile sözleşmenin uzaması halinde artış şartının %6 oranında olacağının kararlaştırıldığı anlaşılmıştır.

Hukukumuzda sözleşmeye bağlılık (Ahde Vefa-Pacta Sund Servanda) ve sözleşme serbestliği ilkeleri kabul edilmiştir. Bu ilkelere göre, sözleşme yapıldığı andaki gibi aynen uygulanmalıdır. Eş söyleyişle, sözleşme koşulları borçlu için



sonradan ağırlaşmış, edimler dengesi sonradan çıkan olaylar nedeni ile değişmiş olsa bile, borçlu sözleşmedeki edimini aynen ifa etmelidir. Sözleşmeye bağlılık ilkesi, hukuki güvenlik, doğruluk, dürüstlük kuralının bir gereği olarak sözleşme hukukunun temel ilkesini oluşturmaktadır. Ancak bu ilke özel hukukun diğer ilkeleriyle sınırlandırılmıştır. Türk hukukunda da öteden beri MK.nun 2 ve 4. maddesinden de esinlenilerek, hem Clausula Rebus Sic Stantibus ilkesi, hem de İşlem Temelinin Çökmesi Kuramı uygulanmak suretiyle, uyarlanma davalarının görülebilir olduğu benimsenmiştir. ./..

Yargıtay tarafından benimsenen ve sözleşmeye bağlılık ilkesinin istinasını oluşturan, uyarlama davası 6098 Sayılı TBK.nın yasalaştırılması sırasında da benimsenerek, 6098 Sayılı Yasanın 138. maddesinde “Aşırı İfa Güçlüğü” madde başlığı altında düzenlemiş, “Sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülme-yen 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.” hükmüne yer verilmiştir. İlgi maddenin gerekçesinde de “Bu yeni düzenleme, öğreti ve uygulamada sözleşmeye bağlılık (ahde vefa) ilkesinin istisnalarından biri olarak kabul edilen, “işlem temelinin çökmesi”ne ilişkindir. İmkânsızlık kavramından farklı olan aşırı ifa güçlüğüne dayanan uyarlama isteminin temeli, Türk Medenî Kanununun 2’nci maddesinde öngörülen dürüstlük kurallarıdır. Ancak, sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması ya da dönme hakkının kullanılması, şu dört koşulun birlikte gerçekleşmesine bağlıdır.

- a. Sözleşmenin yapıldığı sırada, taraflarca öngörülme-yen 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.

Maddeye göre, uyarlamanın bütün koşulları gerçekleşmişse borçlu, hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteyebilir. Bunun mümkün olmaması hâlinde borçlu, sözleşmeden dönebilir; sürekli edimli sözleşmelerde ise kural olarak, fesih hakkını kullanır.” denilerek uygulama da kabul edilen uyarlama davasının yasa maddesi haline getirildiği belirtilmiştir.

Mahkemece, sözleşme koşullarının kiracı aleyhine ağırlaştığı ekonomik şartlar ve mecurun niteliği nedeniyle edim dengesinin bozulduğu gerekçesiyle kira bedelinin kısmen uyarlanmasına karar verilmiş ise de; davacının davadaki talebi kira bedelinin uyarlanmasına ilişkin olup mahkemece yukarıda açıklanan ilkeler ışığında uyarlama koşullarının varlığı hususunda araştırma yapıp sonucuna göre karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde eksik inceleme ve hüküm kurmaya elverişli ve yeterli görülmeyen bilirkişi raporu esas alınarak hüküm kurulmuş olması doğru değildir.

Hüküm bu nedenlerle bozulmalıdır.

Sonuç

Yukarıda açıklanan nedenlerle davalının temyiz itirazlarının kabulü ile 6100 sayılı HMK'ya 6217 Sayılı Kanun'la eklenen geçici 3.madde hükmü gözetilerek HUMK.nın 428.maddesi uyarınca hükmün BOZULMASINA, istek halinde peşin alınan temyiz harcının temyiz edene iadesine, 07/04/2016 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.



Yargıtay HGK.

E. 2014/1614 K. 2014/900 T. 12.11.2014

Ekonomik krizin tek başına uyarlama sebebi olmayacağı

Davanın Özeti

Taraflar arasındaki “sözleşmenin uyarlanması” davasından dolayı yapılan yargılama sonunda; Uşak 1.Asliye –Tüketici Mahkemesi Sıfatıyla- Hukuk Mahkemesince davanın kabulüne dair verilen 04.10.2012 gün ve 2011/309 E., 2012/274 K. sayılı kararın incelenmesi taraf vekilleri tarafından istenilmesi üzerine, Yargıtay 13.Hukuk Dairesinin 12.12.2013 gün ve 2013/1042 E. - 2013/31247 K. sayılı ilamı ile hüküm kurulmuştur.

Davacı İsteminin Özeti

Davacı, 15.08.2008 tarihinde davalı bankadan dövize endeksli TL olarak 9.354.000 Japon Yeni tutarında 99.000- TL'lik 60 ay vadeli konut kredisi kullandığını, ancak ekonomik kriz nedeniyle Japon Yeni'nin TL karşısında aşırı değer kazandığını, işlem temelinin çöktüğünü, geri ödeme miktarının arttığını ileri sürerek, sözleşmenin 4077 Sayılı Kanunun 6. maddesine göre standart sözleşme olduğunun ve haksız şartlar içerdiğinin tespitine, Kanunun 10/B maddesi gereğince sözleşme öncesi bilgi formu verilmemesi nedeniyle sözleşmenin geçersiz olup olmadığının tespitine, sözleşmenin geçersiz olduğu tespit edilirse borcun Japon Yeni karşılığı TL olarak verildiği tarihten itibaren yüksek kurdan ödenen fazla miktarın BK.61 ve devamı maddeleri gereğince iadesine veya borçtan mahsubuna, sözleşmenin geçerli olduğu kanaatine varılırsa kredinin aylık taksitlerinin borç verilen tarihteki TL karşılığına çekilmesine ve bu miktarda sabitlenmesine, dosya masrafı olarak ödenen 900-TL'nin de iadesine karar verilmesini istemiştir.



Davalı Cevabının Özeti

Davalı, davacının kendi iradesi ile döviz cinsinden kredi kullandığını, uyarlama koşullarının bulunmadığını savunarak davanın reddini dilemiştir.

Yerel Mahkeme Kararının Özeti ve Temyiz

Mahkemece, alınan bilirkişi raporu benimsenmek suretiyle, davacının sözleşme tarihinde TL karşılığında kredi kullanmış olsaydı 143.771,14-TL ödeme yapacağı gerekçesiyle sözleşmenin uyarlanması talebinin kabulüne, davacı tarafından kredinin kullanıldığı tarihten itibaren aylık 2.396,19-TL üzerinde yapılan fazla ödemelerin borcundan mahsubuna ve sonuç olarak toplam 143.771,14-TL borç üzerinde yaptığı ödemenin davalı bankaca geri ödemesinin yapılmasına, 900-TL dosya masrafı iadesi talebinin reddine karar verilmiş; hüküm, taraflarca temyiz edilmiştir.

Daire Kararının Özeti

1-Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle yasaya uygun gerektirici nedenlere ve özellikle delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına göre davacının tüm temyiz itirazlarının reddi gerekir.

2-Davacının, davalı bankadan 15.08.2008 tarihinde 9.354.000 Japon Yeni tutarında 99.000- TL'lik 60 ay vadeli konut kredisi kullandığı ve ilk taksidin 16.09.2008 tarihinde başladığı hususları tartışmasız olup, davacı Japon Yeni'nin TL karşısında aşırı değer kazandığını ve bu suretle işlem temelinin çöktüğünü ileri sürerek uyarlama talebinde bulunmuştur. Hemen belirtmek gerekir ki taraflar arasında düzenlenmiş bulunan sözleşmeye bağlılık esas olup, sözleşmenin uyarlanması ise uyarlama koşullarının varlığı halinde başvurulması gereken istisnai bir durumdur. Her şeyden önce sözleşmenin imzalanmasından sonra beklenmeyen olağanüstü durumların gerçekleşmesi, sözleşmenin uzun süreli olması, beklenmeyen olağanüstü durumların herkes için geçerli, objektif ve önceden belirlenemeyecek nitelikte bulunması, değişen koşulların sözleşmeyi çekilemeyecek hale getirmesi bu suretle işlem temelinin çökmesi zorunludur. Dava konusu olayda davacının başlangıçta seçme özgürlüğü varken TL yerine döviz



bazında kredi kullandığı, bir başka deyişle serbest iradesiyle kredi türünü belirlediği anlaşılmakta olup, davalı banka elemanlarının davacıyı yönlendirdiği iddiası ispatlanamamıştır. Öte yandan ülkemizde zaman zaman ekonomik krizlerin vuku bulunduğu ve bu bağlamda dövizle borçlanmanın risk taşıdığı da toplumun büyük bir çoğunluğu tarafından bilinen bir olgudur. Davacı, bu riski önceden öngörebilecek durumda olmasına rağmen dövizle kredi kullanmış bulunmaktadır. Kaldı ki, eldeki dava kredi geri ödemesinin başladığı tarihten üç yıl sonra açılmış olup, bu durumda davacının sözleşmeyi benimsediğinin kabulü gerekir. Tüm bu hususlar birlikte değerlendirildiğinde dava konusu olayda uyarlama koşullarının bulunmadığı anlaşılmaktadır. Mahkemece, değinilen bu yönler gözetilerek davanın tümüyle reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmiş olması usul ve yasaya aykırıdır. Bozmayı gerektirir...) gerekçesiyle (2) nolu bentte sayılan nedenlerle karar bozularak dosya yerine geri çevrilmekle, yeniden yapılan yargılama sonunda, mahkemece önceki kararda direnilmiştir.

Direnme Kararının Temyizi

Hukuk Genel Kurulunca incelenerek direnme kararının süresinde temyiz edildiği anlaşıldıktan ve dosyadaki kağıtlar okunduktan sonra gereği görüldü.

Genel Kurul İncelemesinin Arka Planı

Dava, sözleşmenin uyarlanması istemine ilişkindir.

Davacı, 15.08.2008 tarihinde davalı bankadan dövize endeksli TL olarak 9.354.000 Japon Yeni tutarında 99.000- TL'lik 60 ay vadeli konut kredisi kullandığını, ancak ekonomik kriz nedeniyle Japon Yeni'nin TL karşısında aşırı değer kazandığını, işlem temelinin çöktüğünü, geri ödeme miktarının arttığını ileri sürerek, sözleşmenin 4077 Sayılı Kanunun 6. maddesine göre standart sözleşme olduğunun ve haksız şartlar içerdiğinin tespitine, Kanunun 10/B maddesi gereğince sözleşme öncesi bilgi formu verilmemesi nedeniyle sözleşmenin geçersiz olup olmadığının tespitine, sözleşmenin geçersiz olduğu tespit edilirse borcun Japon Yeni karşılığı TL olarak verildiği tarihten itibaren yüksek kurdan ödenen fazla miktarın BK.61 ve devamı maddeleri gereğince iadesine veya borçtan mahsubuna, sözleşmenin geçerli olduğu kanaatine varılırsa kredinin aylık taksitlerinin borç verilen tarihteki TL karşılığına çekilmesine ve bu miktarda sabitlenmesine, dosya



masrafı olarak ödenen 900-TL'nin de iadesine karar verilmesini talep ve dava etmiştir.

Davalı, davacının kendi iradesi ile döviz cinsinden kredi kullandığını, uyarlama koşullarının bulunmadığını savunarak davanın reddini istemiştir.

Mahkemece, davacının sözleşme tarihinde TL karşılığında kredi kullanmış olsaydı 143.771,14-TL ödeme yapacağı gerekçesiyle sözleşmenin uyarlanması talebinin kabulüne, davacı tarafından kredinin kullanıldığı tarihten itibaren aylık 2.396,19-TL üzerinde yapılan fazla ödemelerin borcundan mahsubuna ve sonuç olarak toplam 143.771,14-TL borç üzerinde yaptığı ödemenin davalı bankaca geri ödemesinin yapılmasına, 900-TL dosya masrafı iadesine dair verilen karar, davacı vekilinin temyizi üzerine, Özel Daire'ce metni aynen yukarıda başlık bölümünde alınan ilam ile bozulmuştur.

Mahkemece, "...Davacının konut almak için Japon Yeni endeksli tüketici kredisi kullandığı, sözleşme tarihinden sonra söz konusu yabancı paranın Türk Lirası karşısında öngörülemez bir biçimde değer kazanması ile edimler arasındaki dengenin büyük oranda bozulduğu, bunun sözleşmenin uyarlanmasını gerektiren sebeplerden olduğu, kredi taksitlerinin tamamı ödenmeden dava açıldığına göre edimlerin henüz ifa edilmemiş olması şartının da mevcut bulunduğu anlaşılmış,..." gerekçesi ile direnilmiştir.

Direnme kararını, davalı vekili temyize getirmektedir.

Gerekçe

Bozma ve direnme kararı kapsamalarına göre Hukuk Genel Kurul'u önüne gelen uyuşmazlık; taraflar arasında düzenlenen "Konut Finansman Kredi Sözleşmesi"nin uyarlama koşullarının oluşup oluşmadığı; buradan varılacak sonuca göre sözleşmenin uyarlanmasının gerekip gerekmediği noktalarında toplanmaktadır.

Bu noktada, kurulmuş bir sözleşmede sonradan ortaya çıkan bazı olgular nedeniyle değişiklik yapılabilmesi, bugün çağdaş tüm hukuk sistemlerinde kabul edilen, beklenmeyen hal (Emprevizyon) veya Clausula Rebus Sic Stantibus Kuramının koşullarının gerçekleşmiş olması halinde mümkün görülmektedir. Bu kuramın, borçlunun şartları ne olursa olsun mutlaka akde sadık kalmasını zorunlu gören, bir bakıma artık eskimiş olarak nitelendirilebilecek Ahde Vefa veya Pacta Sunt Servanda Kuramını sınırlamak için konulduğu benimsenmektedir.



Beklenmeyen hal (Emprevizyon) kuramı, şöyle açıklanmaktadır: “Akit yapıldığı sırada mevcut bulunan şartlar önemli surette değişmişse taraflar akitle bağlı olmamalıdır. Buna “Clausula Rebus Sic Stantibus” (Beklenmeyen Hal Şartı) denmektedir. Bu görüş öğretide “Emprevizyon Teorisi” adıyla anılmaktadır. Öğretide, sözleşmenin, yapıldığı andaki durumun değişmeyeceği şeklindeki bir zımni kabul ile yapıldığı, aynen uygulanmasının taraflarca bu zımni şarta bağlı tutulduğu varsayılmaktadır (T../A.. B../A.. Borçlar Hukuku, Genel Hükümler, 7.Bası İst.1993. s.1005).

Akitlerin ifasını şartların değişmemesine bağlayan (Clausula Rebus Sic Stantibus) fikri gerçeğe tam olarak uygun değilse de, ahde vefa prensibine kesin ve sıkı sıkıya bağlılığında her zaman adil olmadığı görülmektedir. Bugün İsviçre-Türk Hukukunda çoğunlukla dayanan esas, uyuşmazlıklara dürüstlük kuralı uyarınca çözüm bulunmasıdır (Prof.Dr.Kemal Oğuzman, Borçlar Hukuku Dersleri,Cilt 1, 4.Bası, İst.1987, s.123; Prof.Dr.Rona Serozan, Borçlar Hukuku, Genel Bölüm, İfa, İfa Engelleri, Haksız Zenginleşme 3.Cilt, İst. 1994, s.164; İbrahim Kaplan, Hakimin Sözleşmeye Müdahalesi, Ank.1987, S.112, Prof. Dr.Haluk Burcuoğlu, Hukukta Beklenmeyen Hal ve Uyarılama, İst.1995 S.4. İsviçre Hukuku için Bkz.Eugen Bucher, Schweizer Isch'es Obligationenrecht Allgemeiner Teil, 2.Bası, Zürich 1988, s.385 vd. Henri Deschenaux, Le Titre Preliminaire Du Code Civil,Fribourg 1969, S.183).

Mukayeseli Hukuk açısından konu irdelediğinde; Alman Hukukunda Beklenmeyen Hal veya Clausula Rebus Sic Stantibus kuramının daha da somutlaştırılarak kabul edildiği ve İşlem Temelinin Çökmesi Kuramı olarak adlandırılan bir kuramın geliştirildiği görülmektedir. Buna göre, sözleşmenin temelini teşkil eden, kendisi üzerine anlaşmanın dayandığı ve karşılıklı edimlerin tayin olunduğu edim ve karşı edim arasındaki dengenin taraflardan biri için artık çekilmez, katlanılamaz biçimde bozulduğu hallerde, işlem temelinin çökmesi söz konusu olacaktır (Bkz.Jozef Esser/Elke Schmidt, Schuldrecht,Band 1, Allgemeiner Teil,Heidelberg 1984 s.330 vd, Serozan age.s.164 vd).

İsviçre Hukukuna gelince; Yargıcın bir sözleşmenin dönme ya da fesih suretiyle ortadan kalktığını veya Emprevizyon nedeniyle sözleşmenin uyarlanması gerektiğini kabul edebilmesi için, şu koşulların varlığı aranmaktadır:

- a) Öngörülmez bir dış olayın sebep olması: Söz konusu dış olay, bir kişi olayı olmamalıdır. Diğer taraftan bu olay öngörülemez olmalı ve sözleşmenin



dengesi, yargıçtan müdahale talep eden tarafın kusurundan kaynaklanmaksızın bozmuş olmalıdır.

- b) Sözleşme ekonomisinin bozulması: Yargıç, yalnızca sözleşme henüz ifa edilmediği takdirde Emprevizyon Kuramı çerçevesinde müdahale edebilir. Öngörülemez olgular, taraflar arasındaki dengeyi bozmuş olmalıdır. Bu hal özellikle sinallagmatik sözleşmelerde, edim ve karşı edim arasındaki ilişkinin bozulmasında söz konusu olur.
- c) Objektif olarak katlanması beklenebilecek rizikonun aşılmış olması gerekir. Federal Mahkeme içtihatlarında denge bozukluğunun önemli, açık ve aşırı olması aranmaktadır. Bu nedenle, her somut olayda, objektif bir değerlendirme ile, emprevizyon kuramını ileri süren tarafın üstlenmesi gereken azami rizikonun belirlenmesi gerekir. Eğer bu riziko aşılmışsa, yargıç sözleşmeye el atabilecektir (Bkz. Henri Deschenaux a.g.e s.189-190).

Türk hukukunda, mehzaz kanundaki uygulamalar doğrultusunda, M.K.nun 2. maddesinden de esinlenilerek, hem Clausula Rebus Sic Stantibus ilkesi, hem de İşlem Temelinin çökmesi kuramı uygulanmak suretiyle, uyarlanma davalarının görülebilir olduğu benimsenmiştir. İşlem Temelinin Çökmesi kavramının uygulanabilmesi için, sonradan meydana gelen değişikliklerin önceden teşhis ve tahmin edilememiş olması gerekir (Bkz. Prof Dr. Kemal Tahir Gürsoy, Hususi Hukukta Clausula Rebus Sic Stantibus, Emprevizyon Nazariyesi 1950 s.59-60).

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu (TBK)'nın "Aşırı İfa Güçlüğü" başlıklı 138. Maddesinde, *"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." şeklinde bir düzenlemeye yer verilmiştir.



İşlem Temelinin Çökmesi ilkesinin somut olaya ne şekilde uygulanacağı hususu da irdelenmelidir. Yukarıda anıldığı gibi, uyarlama kurallarının uygulanması için öngörülmez bir dış olayın meydana gelmesi gerekir.

Bilindiği gibi, Türkiye Ekonomisinin alınan tedbirlere rağmen istikrarlı bir duruma gelmediği bilinen bir gerçektir. 1 Temmuz 1944 tarihinde Uluslararası Para Fonu'nun kurulmasından sonra ülkeler paralarını Amerikan Dolar'ına göre tanımlamışlar, gerçekçi bir kur politikası arayışı içinde Türk Lirası 7 Eylül 1946'da ABD doları karşısında % 50 oranında devalüe edilerek bir ABD doları 280 kuruş olmuştur (Prof.Dr. Erdinç Tokgöz-Türkiye'nin İktisadi Gelişme Tarihi-Ankara 2001, s:121).

16/7/1958 tarihinde yapılan büyük çaptaki kur ayarlaması ile bir ABD dolarının değeri 260 kuruştan 980 kuruşa çıkarılmış, Türk parasının değeri ABD dolarına göre aşırı derecede düşürülmüş, bu uygulama yıllar boyunca devam etmiştir. 10.8.1970 tarihinde yeni bir devalüasyon kararı alınarak Türk Parasının değeri yabancı paralar karşısında %66 oranında düşürülmüş, 1 Amerikan doları 15 TL. olmuştur. Bu uygulama ile, başta yabancı paralar olmak üzere, kira bedelleri, her çeşit işçilik, malzeme ve mamul eşya fiyatları aşırı derecede artmış, enflasyon yıllar itibariyle üç haneli rakamlara ulaşmış, günlük ve gecelik faizler düşünülmecek kadar artmıştır.

Nitekim, 24 Ocak 1980'de yürürlüğe konan "İstikrar Tedbirleri"ne rağmen ekonomi tarihimizde ilk kez 1946'da %104 olan üç rakamlı enflasyon, 1980'de % 107 olmuştur. Bu nedenle 1980 yılında 35 TL.den 77,5 TL.ye çıkarılan Dolar kuru, 1981 yılında ikinci kez yapılan % 100'e yakın bir ayarlama ile 142 TL.ye çıkarılmıştır. Bu devalüasyon kararından sonra Bakanlar Kurulu, 27 Ocak 1984 tarihinde Merkez Bankası'nca TL. nin dolar karşısında %13,6 oranında devalüe edilmesini onaylamıştır. 5 Nisan 1994 tarihinde bilinen ekonomik kararlar alınmıştır. Bu kararlar sonucunda borsalar, para piyasaları, banka kredi faizleri aşırı derecede artmış; Ocak 1994 ayına göre yabancı paralardaki artış %250-% 300'lere ulaşmıştır.

Türk parasının yabancı paralar karşısındaki değer kaybının engellenmesi ve yükselen enflasyonun düşürülmesi amacıyla, T.C. Merkez Bankası 10 Aralık 1999 tarihinde, "Döviz Çıpasına Dayalı İstikrar Programı"nı açıklamış; ancak 27 Kasım 2000 tarihinde bankacılık sisteminden kaynaklanan kriz nedeniyle, repo faizleri ve iç faizler rekor düzeyde yükselmiştir. Krizin giderek derinleşmesi sonucu döviz



piyasalarından kaynaklanan Şubat 2000 krizi yaşanmış, ekonomideki bu açmazlar sonucunda hisse senedi borsaları çökmüş, bankalara Devlet el koymak zorunda kalmıştır. Türkiye İMF'ye başvurarak ekonomisine bir yön vermeye çalışmıştır. Merkez Bankası ciddi para politikalarına yönelmiş, 21.2.2001 tarihinde "Döviz Çıpasına Dayalı Sabit Kur" dan dalgalı kura geçilmek suretiyle Doların, faizin, enflasyonun aşırı artmasına engel olmaya çalışılmıştır.

23.12.1999 tarihinde bir ABD doları 534.000 TL.iken 21.2.2001 tarihinde 687.000 TL. olmuş, 11.7.2002 tarihinde 1.700.000 TL.olan ABD doları Irak savaşı sırasında 18.4.2003 tarihinde 1.790.000 TL.ya, bu kararın verildiği tarih itibariyle piyasa şartları sonucu 2.258,00 TL. olmuştur.

Bu genel açıklamalardan sonra somut olaya dönüldüğünde:

Taraflar arasındaki (davaya konu) konut kredi sözleşmesi 15.08.2008 tarihinde düzenlenmiş, davacı TL (YTL) üzerinden kredi kullanma imkanı varken, Japon Yeni üzerinden dövizde endeksli konut kredi kullanmıştır. Yaklaşık üç yıl boyunca da kurda aşırı bir değer artışı meydana gelmediğinden, davacı kullandığı kredi taksitlerini ödemiştir.

Yukarıdan beri açıklandığı gibi, Türkiye'de yıllardan beri ekonomik paketler açılmakta, ancak istikrarlı bir ekonomiye kavuşamamaktadır. Devalüasyonların ülkemiz açısından önceden tahmin edilemeyecek bir keyfiyet olmadığı, kur politikalarının her an değişebileceği bir gerçektir. Devalüasyon ve ekonomik krizlerin aniden oluşmadığı, piyasadaki belli ekonomik darboğazlardan sonra meydana geldiği bilinmektedir.

Ülkemizde 1958 yılından beri devalüasyonlar ilan edilmekte sık sık para ayarlamaları yapılmakta, Türk parasının değeri dolar ve diğer yabancı paralar karşısında düşürülmektedir. Ülkemizdeki istikrarsız ekonomik durum davacı tarafından tahmin olunabilecek bir keyfiyettir. Somut olayda uyarlamanın koşullarından olan öngörülmezlik unsuru oluşmamıştır.

Nitekim aynı ilkeler, Hukuk Genel Kurulu'nun 15.10.2003 gün ve 2003/13-599 E.-2003/599 K.; 07.05.2003 gün ve 2003/13-332 E.-2003/340 K. sayılı kararlarında da benimsenmiştir.

Bu nedenle; aynı hususlara değinen, Hukuk Genel Kurulu'nca da benimsenen Özel Daire bozma ilamına uyulması gerekirken önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırı olup; direnme kararı bozulmalıdır.



Sonuç

Davalı vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile, direnme kararının Özel Daire bozma kararında gösterilen nedenlerden dolayı 6217 sayılı Kanunun 30.maddesi ile 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununa eklenen “Geçici madde 3” atfıyla uygulanmakta olan 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu’nun 429. maddesi gereğince BOZULMASINA, istek halinde temyiz peşin harcının yatırana geri verilmesine, 12.11.2014 gününde oyçokluğu ile karar verildi.

Yargıtay 3. HD.

E. 2017/7432 K. 2019/397 T. 22.1.2019

Uyarlama koşullarının oluşup oluşmadığının her somut olayın kendi özellikleri içerisinde değerlendirilmesi gerektiği

Davacı İsteminin Özeti

Davacı; davacıya ait taşınmazın, davalıya, 27.6.2005 başlangıç tarihli 15 yıl süre ile kiraya verildiğini, sözleşmede ilk yıl kira bedelinin yıllık 42.000TL olduğu ve takip eden yıllarda kira bedelinin bir önceki yılın ÜFE oranında arttırılmasının kararlaştırıldığını, ancak zaman içinde meydana gelen ekonomik değişimler, çevredeki kira bedelleri ve taşınmaz değerlerini etkileyen önemli değişiklikler olduğunu, çevredeki kira bedellerinin önemli ölçüde yükseldiğini bu nedenle halen ödenmekte olan kira bedelinin emsallerinin çok altında kaldığını belirterek, ödenmekte olan aylık net 6.750TL kira bedelinin 27.06.2015 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere aylık net 11.000TL olarak belirlenmesini istemiştir.

Davalı Cevabının Özeti

Davalı; davanın süresinde açılmadığından kira bedelinin tespiti kararının ancak sonraki dönem için istenebileceği, her yıl ÜFE oranına göre artış yaptığını ve talebin fahiş olduğunu savunarak davanın reddini dilemiştir.



Yerel Mahkeme Kararının Özeti ve Temyiz

Mahkemece, sözleşmedeki artış şartına göre kira bedelinin belirlenmesi gerektiği gerekçesi ile, davacının davasının kısmen kabulüne, taşınmazın aylık brüt kira bedelinin 27.06.2015 tarihi itibari ile brüt 9.199,41TL olarak tespitine, karar verilmiş, hüküm davacı tarafından temyiz edilmiştir.

Gerekçe

04.06.1958 gün 15/6 sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme kararında da vurgulandığı gibi; bir davada dayanılan maddi vakıaları açıklamak tarafların, bu olguları hukuken nitelendirmek, uygulanacak yasa maddelerini arayıp bulmak ve doğru olarak yorumlayıp uygulamak da hâkimin görevidir. 6100 sayılı HMK'nın 33. maddesinde (HUMK 76) de belirtildiği üzere; hâkimin bir davaya uygulanacak hukuku re'sen tespit görevi bulunmaktadır. Diğer bir anlatımla, maddi vakıaları dile getirmek tarafa, hukuki vasıflandırma ise hâkime ait bir görevdir. Öte yandan, HMK 31. maddesi uyarınca "Hakim, uyuşmazlığın aydınlatılmasının zorunlu kıldığı durumlarda, maddi veya hukuki açıdan belirsiz yahut çelişkili gördüğü hususlar hakkında, taraflara açıklama yaptırabilir; soru sorabilir; delil gösterilmesini isteyebilir" hükmü uyarınca, davayı aydınlatma görevi bulunmaktadır.

Sözleşme hukukuna egemen olan sözleşmeye bağlılık (Ahde Vefa) ilkesi, hukukumuzda da kabul edilmiştir. Bu ilkeye göre, sözleşme yapıldığı andaki gibi aynen uygulanmalıdır. Sözleşme koşulları borçlu için sonradan ağırlaşmış, kararlaştırılan edimler dengesi sonradan çıkan olaylar nedeniyle değişmiş olsa bile borçlu sözleşmedeki edimini aynen ifa etmelidir.

Sözleşme yapıldığında karşılıklı edimler arasında olan denge, sonradan şartların olağanüstü değişmesiyle büyük ölçüde tarafların biri aleyhine katlanılamayacak derecede bozulabilir. İşte bu durumda sözleşmeye bağlılık ve sözleşme adaleti ilkeleri arasında bir çelişki hâsıl olur ve artık bu ilkeye sıkı sıkıya bağlı kalmak adalet, hakkaniyet ve objektif hüsnüniyet kaidelerine aykırı bir durum yaratır hale gelir. Hukukta bu zıtlık sözleşmenin değişen şartlara uydurulması ilkesi ile giderilmeye çalışılmaktadır.

Tarafların iradelerini etkileyip sözleşmeyi yapmalarına neden olan şartlar daha sonra önemli surette değişmişse artık taraflar akitle bağlı tutulmazlar, değişen



koşullar karşısında TMK. nun 2. maddesi uyarınca sözleşmenin yeniden düzenlenmesi imkânı hâsıl olur. **Sözleşmenin edimleri arasındaki dengeyi bozan olağanüstü hallere harp, ülkeyi sarsan ekonomik krizler, enflasyon grafiğindeki aşırı yükselmeler, şok devalüasyon, para değerinin önemli ölçüde düşmesi gibi sözleşmeye bağlılığın beklenemeyeceği durumlar örnek olarak gösterilebilir.** Akit yapılırken öngörülemeyen değişikliklerin borcun ifasını güçleştirmesi halinde “işlem temelinin çökmesi” gündeme gelir. **İşlem temelinin çöktüğünü kabul eden hâkim; duruma göre, alacaklı lehine borçlunun edimini yükseltmeye, borçlu lehine (onun tamamen veya kısmen) akit yapıldığı andaki dengeyi sağlayacak biçimde, edim yükümlülüğünden kurtulmasına karar vermek suretiyle sözleşmeyi değişen şartlara uydurur.**

Sözleşmenin yeni durumlara uyarlanması yapılırken önce sözleşmede, daha sonra kanunda bu hususta intibak (uyarlama) hükümlerinin bulunup bulunmadığına bakılır. Sözleşmede ve kanunda hüküm bulunmadığı takdirde sözleşmenin değişen hal ve şartlara uydurulmasının gerekip gerekmeyeceği incelenir. Bazen de sözleşmede olumlu ve olumsuz intibak (uyarlama) kaydı bulunmakla beraber, bu kayda dayanılarak sözleşmenin kayıtlı birlikte aynen uygulanmasını talep etmek TMK. nun 2/2 maddesi hükmü anlamında hakkın kötüye kullanılması manasına gelebilir. Böyle bir durumda sözleşmedeki intibak kaydına rağmen edimler arasında aşırı bir isabetsizlik çıkmışsa uyarlama yine yapılmalıdır. İşlem temelinin çöküşüne ilişkin uyuşmazlıkların giderilmesinde kaynak olarak TMK.nun 1, 2 ve 4.maddelerinden yararlanılacaktır. İşlem temelinin çöktüğünün dikkate alınması dürüstlük kuralının gereğidir. Diğer bir anlatımla durumun değişmesi halinde sözleşmede ısrar etmek dürüstlük kuralına aykırı bir tutum olur. Değişen durumların, sözleşmede kendiliğinden bulunan sözleşme adaletini bozması halinde, taraflar bu haller için bir tedbir almadıklarından, sözleşmede bir boşluk vardır. Bu boşluk, sözleşmenin anlamına ve taraf iradelerine önem verilerek yorum ile ve dürüstlük kuralına uygun olarak doldurulur (TMK md. 1). Bu yöntemle o sözleşmenin yorum yoluyla düzeltilmesi veya değişen hal ve şartlara uyarlanması denilir. Uyarlama daha çok ve önemli ölçüde uzun ve sürekli borç ilişkilerinde söz konusu olur.

Sözleşmeye bağlılık ve saygı esastır. Her talep vukuunda sözleşmeyi değişen hal ve şartlara uydurmak mümkün değildir. Aksi halde özel hukuk sistemimizde geçerli olan “irade özgürlüğü”, “sözleşme serbestliği” ve “sözleşmeye bağlılık” ilkelerinden



sapma tehlikesi ortaya çıkar. Sözleşmeye müdahale (uyarlama) müessesesi, istisnai, tali (ikinci derecede) ve yardımcı niteliktedir.

Sözleşmeye müdahale için, gerekli olan esaslara gelince; Sözleşme kurulduktan sonra ifası sırasında ortaya çıkan olaylar olağanüstü ve objektif nitelikte olmalıdır. Değişen hal ve şartlar taraflar bakımından önceden öngörülebilir, beklenebilir, olağan ve hesaba katılabilir nitelikte olmamalı veya olaylar öngörülebilir olmakla beraber bunların sözleşmeye etkileri kapsam ve biçim bakımından bu derece tahmin edilmemelidir.

Sözleşmeye bağlılık esas olduğundan, uyarlama daima yardımcı bir çözüm olarak düşünülmelidir. Sözleşmeye yazılan özel hükümler yorumlanıp, bunların taraflara sağladığı hak ve yararlar ile ekonomik değişikliklerin etkileri, kiralananın nitelikleri gibi somut olayın özelliği ile belirlenecek tüm objektif ve sübjektif hal ve koşullar değerlendirilmeli, uyarlama yapılması kanaatine varılırsa, sözleşmedeki intibak boşluğu, hak ve nesafet, doğruluk, dürüstlük kuralları (TMK.'nın 2/1, 4. md) ışığında yasa boşluğunda olduğu gibi TMK. nun 1. maddesindeki yetkiye dayanılarak hâkim tarafından doldurulmalıdır. Sözleşmenin değişen hal ve şartlara intibakını öngören veya görmeyen her türlü karar yukarıda açıklanan esasların, toplanan delillerin ret ve kabul edilen yönlerini, dayanaklarını içerir şekilde gerekçeli ve Yargıtay denetimine uygun olmalıdır. Burada önemle belirtilmesi gereken husus uyarlama davalarına özgü temel kurallar gözetilmeksizin salt kira parasının tespitine ilişkin davalarda izlenen yöntemlerle, örneğin sadece taşınmazın cinsi, yüzölçümü, bulunduğu mevki, emsal taşınmazların kira bedelleri gibi verilerle intibak boşluğu doldurulup, sözleşme düzeltilemez. Değerlendirmede bunlar ancak yardımcı kaynak olarak gözetilebilir. Diğer bir anlatımla, sözleşmede yüklenilen edimleri tamamen başka bir anlam verilecek hale getirmek suretiyle bir tarafa beklenmedik şekilde olağanüstü yararlar sağlanamaz, sözleşme yeni bir hale dönüştürülemez. Yine sözleşmenin kurulması sırasında tarafların sözleşmeyi uzun süreli yapmalarına ilişkin birleşen amaç ve iradeleri hiçbir zaman gözden kaçırılmaması gereken vazgeçilmez bir olgudur. Gerçekten de uzun bir süreyle kira akdine bağlanmış kiracı ve kiralayanın hak ve vecibelerini, kısa süreli kira sözleşmesinin tarafları ile bir konumda görmenin sözleşme serbestisi ilkesine, adalet ve mantık kurallarına aykırı olacağına duraksamaya yer olmamalıdır. Aksinin düşünülmesi halinde sözleşmenin fesih edildiği, yeni bir sözleşmenin ortaya çıktığı sonucuna kavuşmak gerekir ki hükümlerini sürdüren bağlayıcı ve ayakta duran sözleşme karşısında bunu kabul etmek mümkün değildir.



Uyarılma davalarında da uygulanması gereken 18.11.1964 gün ve 2/4 sayılı Y.İ.B.K. ve yerleşik Yargıtay uygulamalarına göre “hak ve nesafet” ilkesi uyarınca kira bedelinin tespitinde öncelikle tarafların tüm delilleri varsa emsal kira sözleşmeleri aslı veya onaylı örnekleri dosyaya alınmalı, kiralananın niteliklerine göre üç kişilik (inşaat-mimar, mülk bilirkişileri) bilirkişi kurulu oluşturularak bilirkişi marifetiyle kiralanan taşınmaz ve taraf emsalleri tek tek görülüp incelenmeli, res'en de emsal araştırılmalı, bilirkişilerce gerekli ölçüm ve inceleme yapıp böylece elde edilen veriler somutlaştırılarak, dava konusu yer ile ayrı ayrı (konumu, çevresi, niteliği, kullanım şekli, kira başlangıç tarihi, kira süreleri vb.) kira parasına etki eden tüm nitelikleri karşılaştırılmalı, emsal kira bedellerinin niçin uygun emsal olup olmadığı somut gerekçelerle açıklanmalı, dava konusu taşınmazın yeniden kiraya verilmesi (boş olarak) halinde getirebileceği kira parası belirlenmeli, hakimce bu kira parası dikkate alınmak suretiyle hak ve nesafete; özellikle tarafların kira sözleşmesinden bekledikleri amaçlarına uygun makul bir kira parasına hükmedilmelidir. Bunun için, dava konusu yerin serbest koşullarda yeniden boş olarak kiraya verilmesi halinde getirebileceği kira parası bilirkişilerce usulünce saptanmalı, bilirkişi raporu mahkemece somut gerekçeler ışığında re'sen değerlendirilmeli, buna göre hak ve nesafete uygun kira parası hâkim tarafından saptanmalıdır. Bilirkişilerce bu belirleme yapılırken benzer yerlerin kira sözleşmeleri incelenmeli (re'sen emsal araştırması yapmak ya da taraflardan emsal göstermeleri istenmek suretiyle) dava konusu yerle ayrı ayrı karşılaştırılarak kira parasına etki eden hususlar üzerinde durulmalıdır.

Somut olayda; Taraflar arasında 27.06.2005 başlangıç tarihli ve 15 yıl süreli sözleşme bulunduğu hususunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Dava dilekçesindeki, davacı vekili talebinin, uyarlamaya ilişkin olduğu görülmektedir. Mahkemece hükme esas alınan bilirkişi raporunda; uyarılma koşullarının oluşup oluşmadığı yeteri kadar irdelenmediği gibi, yukarıda belirtilen ilkeler dikkate alınmadan, kira bedelinin tespiti davasındaki usul ve esaslara göre hazırlanan bilirkişi raporuna göre hüküm kurulduğu görülmektedir.

Bu durumda, Mahkemece, yukarıda bahsedilen hususlar da gözetilerek kiralananın niteliği, kullanma alanı, konumu, bölgede kira parasını da etkileyecek normalin üstündeki imar ve ticari gelişmeler gibi değişiklikler, emsal kira paraları, vergi ve amortisman giderlerindeki artışlar araştırılıp, değerlendirilerek, sonuçta işlem temelinin çöktüğü, sözleşmedeki çıkar dengesinin katlanılamayacak derecede davacılar aleyhine bozulduğunun



benimsenmesi halinde kiracının ne miktar kira parasından sorumlu olacağının, taraflarca sunulan veya bilirkişilerce resen tespit edilen emsal kira sözleşmeleri de dikkate alınarak ve emsallerde de keşif yapılarak belirlenmesi, böylece sözleşmedeki kira parasını, tarafların amacına uygun objektif iyiniyet, hak ve nesafet (TMK'nun 2/1, 4. md) kurallarının elverdiği ölçü ve düzeyde, brüt olarak kira bedelinin uyarlanması, aksi halde ise davanın reddine karar verilmesi gerekirken, sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin açıklanan kural ve yöntemler gözetilmeden, emsal araştırması yapılmadan, eksik inceleme ile hazırlanan rapor uyarınca ve kira bedelinin net olarak tespitine karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.

Sonuç

Yukarıda açıklanan nedenlerle temyiz itirazlarının kabulü ile 6100 sayılı ...ya 6217 Sayılı Kanunla eklenen geçici 3.madde hükmü gözetilerek HUMK.nın 428. maddesi uyarınca yukarıda açıklanan nedenlerle hükmün davacı yararına BOZULMASINA, peşin alınan temyiz harcının istek halinde temyiz edenlere iadesine, 6100 sayılı HMK'nun geçici madde 3 atfıyla 1086 sayılı HUMK.nun 440.maddesi gereğince kararın tebliğinden itibaren 15 günlük süre içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 22.01.2019 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.



Yargıtay 6. HD.

E. 2014/8505 K. 2014/11919 T. 5.11.2014

Deprem nedeniyle işlem temelının çöküp çökmediğinin incelenmesi gerektiği

Davanın Özeti

Uyuşmazlık, kiracı tarafından açılan asıl davada aylık net 3000€ olan kira parasının 09/01/2012 tarihinden itibaren aylık 4.000 TL olarak tespiti, kiralayan tarafından açılan birleşen davada ise aylık net 3000 € olan kira parasının 08.01.2012 tarihinden itibaren net 18.000 TL olarak tespiti istemine ilişkindir. Mahkemece asıl davanın kabulüne, 09/01/2012-09/01/2013 kira dönemine ilişkin olarak kiralananın kira bedelinin 4.000,00 TL olduğunun tespitine, 09/01/2013 tarihinden itibaren kiralananın kira bedeli olan 5.303,23 TL kira bedelinin bu tarihten itibaren yıllık TEFE ve TÜFE oranında artış yapılmasına, birleşen davanın reddine, karar verilmesi üzerine, hüküm asıl davanın davalısı-birleşen davanın davacısı kiralayan vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Davacı İsteminin Özeti

Davacı vekili asıl dava dilekçesinde, Davacının uzun yıllardan beri davalı tarafın kiracısı olduğunu, dava konusu taşınmazın davacı ile yapılan sözlü ve yazılı akitlerle 08/01/2012 tarihine kadar davacıya aylık 3.000 Euro'ya kiraya verildiğini, sözleşme süresinin sona ermesiyle davalının ihtarname ile taşınmazın kira bedelinin ilk yıl için aylık 18.000 TL olarak ödenmesinin talep ve ihtar edildiğini, ancak Van ilinde yaşanan doğal felaket nedeni ile şehir nüfusunun 3/4'lük kısmının şehir dışına çıktığını, davacının bu dönemde zarar ettiğini ve nerdeyse bazı günler satış bile yapmadığını, deprem nedeniyle taşınmazda hasar meydana geldiğini, bu nedenle davacının mağduriyetinin daha da arttığını, bu dönem içinde tüm yakın iş yerlerinde kira bedelinin düşürüldüğünü belirterek 09/01/2012 tarihinden itibaren kiralananın aylık kira bedelinin 4.000 TL olarak tespitine karar verilmesini istemiştir.



Davalı Cevabının Özeti

Asıl davanın davalısı-birleşen davanın davacısı olan kiralayan vekili davaya cevabında ve birleşen dava dilekçesinde; kiracı tarafından tespit davası açılarak kira bedelinin indirilmesinin talep edilmesi hak ve yetkisinin bulunmadığını, kira bedelinin yüksek olduğunu düşünen davacının taşınmazı tahliye etme hakkına sahip olduğunu, ancak aynı geniş yetkilerin kiralayana tanınmadığını, davacının sözleşme ile belirlenen kira bedelinin yasal çerçeveler içinde artırılması gerektiğini beyan ve kabul ettiğini, dava konusu taşınmazın halen değerini koruduğunu, Van ilinde meydana gelen depremin insanları evinden ve canından ettiği, büyük zarar ve ziyanlara neden olduğunun açık bir gerçek olduğunu, ancak bahar ayları ile birlikte insanların şehre geri döndüğü, ticari hayatın kaldığı yerden devam ettiğinin aşikar olduğunu, endeksin altında kira bedeli tespit edilemeyeceğini, belirterek davanın reddini savunmuş ve aradan geçen zamanda kira bedelinin çok düşük kaldığını, belirterek 3000€ olan aylık net kira bedelinin 18.000 TL net , 22.500 TL brüt olarak tespitini talep etmiştir

Yerel Mahkeme Kararının Özeti

Mahkemece, Mahkemece asıl davanın kabulüne, 09/01/2012-09/01/2013 kira dönemine ilişkin olarak kiralananın kira bedelinin 4.000,00 TL olduğunun tespitine, 09/01/2013 tarihinden itibaren kiralananın kira bedeli olan 5.303,23 TL kira bedelinin bu tarihten itibaren yıllık TEFE ve TÜFE oranında artış yapılmasına, birleşen davanın reddine karar verilmiştir.

Gerekçe

Hukukumuzda sözleşmeye bağlılık (Ahde Vefa-Pacta Sund Servanda) ve sözleşme serbestliği ilkeleri kabul edilmiştir. Bu ilkelere göre, sözleşme yapıldığı andaki gibi aynen uygulanmalıdır. Eş söyleyişle, sözleşme koşulları borçlu için sonradan ağırlaşmış, edimler dengesi sonradan çıkan olaylar nedeni ile değişmiş olsa bile, borçlu sözleşmedeki edimini aynen ifa etmelidir. Sözleşmeye bağlılık ilkesi, hukuki güvenlik, doğruluk, dürüstlük kuralının bir gereği olarak sözleşme hukukunun temel ilkesini oluşturmaktadır. Ancak bu ilke özel hukukun diğer ilkeleriyle sınırlandırılmıştır. Türk hukukunda da öteden beri MK.nun 2 ve 4.



maddesinden de esinlenilerek, hem Clausula Rebus Sic Stantibus ilkesi, hem de İşlem Temelinin çökmesi kuramı uygulanmak suretiyle, uyarlanma davalarının görülebilir olduğu benimsenmiştir.

Yargıtay tarafından benimsenen ve sözleşmeye bağlılık ilkesinin istinasını oluşturan, uyarlama davası 6098 Sayılı TBK'nın yasalaştırılması sırasında da benimsenerek, 6098 Sayılı Yasanın 138. maddesinde "Aşırı İfa Güçlüğü" madde başlığı altında düzenlemiş, "Sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülmeyen ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum, borçludan kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkar ve sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguları, kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirir ve borçlu da borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olursa borçlu, hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme, bu mümkün olmadığı takdirde sözleşmeden dönme hakkına sahiptir. Sürekli edimli sözleşmelerde borçlu, kural olarak dönme hakkının yerine fesih hakkını kullanır. Bu madde hükmü yabancı para borçlarında da uygulanır." hükmüne yer verilmiştir. İlgili maddenin gerekçesinde de "Bu yeni düzenleme, öğreti ve uygulamada sözleşmeye bağlılık (ahde vefa) ilkesinin istisnalarından biri olarak kabul edilen, "işlem temelinin çökmesi"ne ilişkindir. İmkânsızlık kavramından farklı olan aşırı ifa güçlüğüne dayanan uyarlama isteminin temeli, Türk Medenî Kanununun 2 nci maddesinde öngörülen dürüstlük kurallarıdır. Ancak, sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması ya da dönme hakkının kullanılması, şu dört koşulun birlikte gerçekleşmesine bağlıdır.

1. Sözleşmenin yapıldığı sırada, taraflarca öngörülmeyen ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum ortaya çıkmış olmalıdır.
2. Bu durum borçludan kaynaklanmamış olmalıdır.
3. Bu durum, sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguları, kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirmiş olmalıdır.
4. Borçlu, borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olmalıdır.

Maddeye göre, uyarlamanın bütün koşulları gerçekleşmişse borçlu, hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteyebilir. Bunun mümkün olmaması



hâlinde borçlu, sözleşmeden dönebilir; sürekli edimli sözleşmelerde ise kural olarak, fesih hakkını kullanır.” denilerek uygulama da kabul edilen uyarlama davasının yasa maddesi haline getirildiği belirtilmiştir.

6101 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun'un 7. maddesinde “Türk Borçlar Kanununun kamu düzenine ve genel ahlâka ilişkin kuralları ile geçici ödemelere ilişkin 76 ncı, faize ilişkin 88 inci, temerrüt faizine ilişkin 120 nci ve aşırı ifa güçlüğüne ilişkin 138 inci maddesi, görülmekte olan davalarda da uygulanır.” denilerek, görülmekte olan davalarda “aşırı ifa güçlüğüne” ilişkin yasa maddesinin uygulanacağı düzenlemiştir.

Olayımızda ise, sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin yukarıda açıklanan kural ve yöntemler ile dava konusuna ilişkin hukuki nitelendirmenin hakime ait olduğu gözetildiğinde asıl davada davacının talebi kira parasının tespitinden çok kira parasının uyarlaması olup, bu haliyle mahkemece **Van depremi sonrasında deprem nedeniyle kira bedelinin düşürülmesini gerektirir bir durum olup olmadığı incelenerek talep konusu dönemde bölge nüfusunun azalıp azalmadığı, işlem temelini çöküp çökmediği, ticaretin durma noktasına gelip gelmediği tespit edilerek sonucuna göre asıl dava hakkında bir karar verilmesi gerekir. Uyarlama koşulları yoksa asıl davanın reddine, birleşen dava yönünden de inceleme yapılarak bir önceki ödenen kira bedelinin ÜFE artış oranında artırılmasıyla elde edilecek bedelden daha az olmayacak şekilde kira bedelinin belirlenmesi gerekirken** eksik inceleme her iki dava hakkında yazılı şekilde karar verilmesi doğru değildir.

Hüküm bu nedenle bozulmalıdır.

Sonuç

Yukarıda açıklanan nedenlerle 6100 sayılı HMK'ya 6217 Sayılı Kanunla eklenen geçici 3.madde hükmü gözetilerek HUMK.nın 428.maddesi uyarınca hükmün BOZULMASINA, istek halinde peşin alınan temyiz harcının temyiz edene iadesine 05.11.2014 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.



Yargıtay 3. HD.

E. 2017/1862 K. 2017/3895 T. 27.3.2017

Sadece döviz kurundaki artış baz alınarak uyarlamaya karar verilmesinin yeterli olmadığı

Davacı İsteminin Özeti

Davacı vekili dilekçesinde; müvekkillerinin murisi ile ... arasında 13.04.2001 başlangıç tarihli, 10 yıl süreli, yıllık 3.500 USD kira bedelli baz istasyonu kurulumu sözleşmesi imzalandığını, bu sözleşmenin 2006 yılında davalı firmaya devredildiğini, kira sözleşmesinin üzerinden uzun yıllar geçmesi sebebiyle kira bedelinin 13.04.2014 tarihinden itibaren yıllık 12.000 USD olarak uyarlanmasını talep etmiştir.

Davalı Cevabının Özeti

Davalı vekili dilekçesinde; sözleşmede kira bedelinin döviz olarak kararlaştırılması halinde artış olamayacağını, zaten dövizin sürekli yükseldiğini, sözleşmenin süresinin dolmasından sonra fesih ihbarında bulunulmaması sebebiyle, aynı şartlarla 13.04.2021 yılına kadar akdin süresinin uzadığını belirterek davanın reddini savunmuştur.

Yerel Mahkeme Kararının Özeti ve Temyiz

Mahkemece kira bedelinin döviz kuruna göre ödendiği, döviz kurunda yüksek bir artış olduğu, kira parasının TL'ye çevrilmesi halinde davacının kaybının olmadığı belirtilerek davanın reddine karar verilmiş, hüküm davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.



Gerekçe

Sözleşme hukukuna egemen olan sözleşmeye bağlılık (Ahde Vefa) ilkesi, hukukumuzda da kabul edilmiştir. Bu ilkeye göre, sözleşme yapıldığı andaki gibi aynen uygulanmalıdır. Sözleşme koşulları borçlu için sonradan ağırlaşmış, kararlaştırılan edimler dengesi sonradan çıkan olaylar nedeniyle değişmiş olsa bile borçlu sözleşmedeki edimini aynen ifa etmelidir.

Sözleşme yapıldığında karşılıklı edimler arasında olan denge, sonradan şartların olağanüstü değişmesiyle büyük ölçüde tarafların biri aleyhine katlanılamayacak derecede bozulabilir. İşte bu durumda sözleşmeye bağlılık ve sözleşme adaleti ilkeleri arasında bir çelişki hâsıl olur ve artık bu ilkeye sıkı sıkıya bağlı kalmak adalet, hakkaniyet ve objektif hüsnüniyet kaidelerine aykırı bir durum yaratır hale gelir. Hukukta bu zıtlık sözleşmenin değişen şartlara uydurulması ilkesi ile giderilmeye çalışılmaktadır.

Tarafların iradelerini etkileyip sözleşmeyi yapmalarına neden olan şartlar daha sonra önemli surette değişmişse artık taraflar akitle bağlı tutulmazlar, değişen koşullar karşısında TMK. nun 2. maddesi uyarınca sözleşmenin yeniden düzenlenmesi imkânı hâsıl olur. **Sözleşmenin edimleri arasındaki dengeyi bozan olağanüstü hallere harp, ülkeyi sarsan ekonomik krizler, enflasyon grafiğindeki aşırı yükselmeler, şok devalüasyon, para değerinin önemli ölçüde düşmesi gibi sözleşmeye bağlılığın beklenemeyeceği durumlar örnek olarak gösterilebilir.** Akit yapılırken öngörülemeyen değişikliklerin borcun ifasını güçleştirmesi halinde “işlem temelinin çökmesi” gündeme gelir. İşlem temelinin çöktüğünü kabul eden hâkim; duruma göre, alacaklı lehine borçlunun edimini yükseltmeye, borçlu lehine (onun tamamen veya kısmen) akit yapıldığı andaki dengeyi sağlayacak biçimde, edim yükümlülüğünden kurtulmasına karar vermek suretiyle sözleşmeyi değişen şartlara uydurur.

Sözleşmenin yeni durumlara uyarlanması yapılırken önce sözleşmede, daha sonra kanunda bu hususta intibak (uyarlama) hükümlerinin bulunup bulunmadığına bakılır. Sözleşmede ve kanunda hüküm bulunmadığı takdirde sözleşmenin değişen hal ve şartlara uydurulmasının gerekip gerekmeyeceği incelenir. Bazen de sözleşmede olumlu ve olumsuz intibak (uyarlama) kaydı bulunmakla beraber, bu kayda dayanılarak sözleşmenin kayıtla birlikte aynen uygulanmasını talep etmek TMK. nun 2/2 maddesi hükmü anlamında hakkın kötüye kullanılması manasına gelebilir. Böyle bir durumda sözleşmedeki intibak kaydına rağmen edimler



arasında aşırı bir isabetsizlik çıkmışsa uyarılama yine yapılmalıdır. İşlem temelinin çöküşüne ilişkin uyuşmazlıkların giderilmesinde kaynak olarak TMK.nun 1, 2 ve 4.maddelerinden yararlanılacaktır. İşlem temelinin çöktüğünün dikkate alınması dürüstlük kuralının gereğidir. Diğer bir anlatımla durumun değişmesi halinde sözleşmede ısrar etmek dürüstlük kuralına aykırı bir tutum olur. Değişen durumların, sözleşmede kendiliğinden bulunan sözleşme adaletini bozması halinde, taraflar bu haller için bir tedbir almadıklarından, sözleşmede bir boşluk vardır. Bu boşluk, sözleşmenin anlamına ve taraf iradelerine önem verilerek yorum ile ve dürüstlük kuralına uygun olarak doldurulur (TMK md. 1). Bu yönteme o sözleşmenin yorum yoluyla düzeltilmesi veya değişen hal ve şartlara uyarlanması denilir. Uyarılama daha çok ve önemli ölçüde uzun ve sürekli borç ilişkilerinde söz konusu olur.

Sözleşmeye bağlılık ve saygı esastır. Her talep vukuunda sözleşmeyi değişen hal ve şartlara uydurmak mümkün değildir. Aksi halde özel hukuk sistemimizde geçerli olan “irade özgürlüğü”, “sözleşme serbestliği” ve “sözleşmeye bağlılık” ilkelerinden sapma tehlikesi ortaya çıkar. Sözleşmeye müdahale (uyarılama) müessesesi, istisnai, tali (ikinci derecede) ve yardımcı niteliktedir.

Sözleşmeye müdahale için, gerekli olan esaslara gelince; Sözleşme kurulduktan sonra ifası sırasında ortaya çıkan olaylar olağanüstü ve objektif nitelikte olmalıdır. Değişen hal ve şartlar taraflar bakımından önceden öngörülebilir, beklenebilir, olağan ve hesaba katılabilir nitelikte olmamalı veya olaylar öngörülebilir olmakla beraber bunların sözleşmeye etkileri kapsam ve biçim bakımından bu derece tahmin edilmemelidir.

Sözleşmeye bağlılık esas olduğundan, uyarılama daima yardımcı bir çözüm olarak düşünülmelidir. Sözleşmeye yazılan özel hükümler yorumlanıp, bunların taraflara sağladığı hak ve yararlar ile ekonomik değişikliklerin etkileri, kiralananın nitelikleri gibi somut olayın özelliği ile belirlenecek tüm objektif ve sübjektif hal ve koşullar değerlendirilmeli, uyarılama yapılması kanaatine varılırsa, sözleşmedeki intibak boşluğu, hak ve nesafet, doğruluk, dürüstlük kuralları (TMK. 2/1, 4. md) ışığında yasa boşluğunda olduğu gibi TMK. nun 1. maddesindeki yetkiye dayanılarak hâkim tarafından doldurulmalıdır. Sözleşmenin değişen hal ve şartlara intibakını öngören veya görmeyen her türlü karar yukarıda açıklanan esasların, toplanan delillerin ret ve kabul edilen yönlerini, dayanaklarını içerir şekilde gerekçeli ve Yargıtay denetimine uygun olmalıdır. Burada önemle belirtilmesi gereken husus uyarılama davalarına özgü temel kurallar gözetilmeksizin salt kira parasının tespitine ilişkin



davalarda izlenen yöntemlerle, örneğin sadece taşınmazın cinsi, yüzölçümü, bulunduğu mevki, emsal taşınmazların kira bedelleri gibi verilerle intibak boşluğu doldurulup, sözleşme düzeltilemez. Değerlendirmede bunlar ancak yardımcı kaynak olarak gözetilebilir. Diğer bir anlatımla, sözleşmede yüklenilen edimleri tamamen başka bir anlam verilecek hale getirmek suretiyle bir tarafa beklenmedik şekilde olağanüstü yararlar sağlanamaz, sözleşme yeni bir hale dönüştürülemez. Yine sözleşmenin kurulması sırasında tarafların sözleşmeyi uzun süreli yapmalarına ilişkin birleşen amaç ve iradeleri hiçbir zaman gözden kaçırılmaması gereken vazgeçilmez bir olgudur. Gerçekten de uzun bir süreyle kira akdine bağlanmış kiracı ve kiralayanın hak ve vecibelerini, kısa süreli kira sözleşmesinin tarafları ile bir konumda görmenin sözleşme serbestisi ilkesine, adalet ve mantık kurallarına aykırı olacağına duraksamaya yer olmamalıdır. Aksinin düşünülmesi halinde sözleşmenin fesih edildiği, yeni bir sözleşmenin ortaya çıktığı sonucuna kavuşmak gerekir ki hükümlerini sürdüren bağlayıcı ve ayakta duran sözleşme karşısında bunu kabul etmek mümkün değildir.

Somut olayda; mahkemece ön rapor alınmış olup hazırlanan raporun, hüküm kurmaya yeterli araştırmayı içermediği ortadadır. Buna göre, yukarıda açıklanan sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin kural ve yöntemlerin ışığı altında mahkemece; yerinde uygulama yapıp, uzman bilirkişiler düşüncesinden de yararlanmak suretiyle, kiralananın niteliği, kullanma alanı, konumu, bölgede kira parasını da etkileyecek normalin üstündeki imar ve ticari gelişmeler gibi değişiklikler, emsal kira paraları, vergi ve amortisman giderlerindeki artışlar araştırılıp, değerlendirilerek, sonuçta işlem temelinin çöktüğü, sözleşmedeki çıkar dengesinin katlanılamayacak derecede davacı aleyhine bozulduğunun benimsenmesi halinde kiracının ne miktar kira parasından sorumlu olacağının, taraflarca sunulan veya bilirkişilerce resen tespit edilen emsal kira sözleşmeleri dikkate alınarak ve emsallerde de keşif yapılarak belirlenmesi, böylece sözleşmedeki kira parasını, tarafların amacına uygun objektif iyi niyet, hak ve nesafet (TMK 2/1, 4. md) kurallarının elverdiği ölçü ve düzeyde, brüt kira bedeline uyarlanması, aksi halde ise davanın reddine karar verilmesi gerekirken, **sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin açıklanan kural ve yöntemler gözetilmeden, emsal araştırması yapılmadan, sadece döviz kurundaki artış dikkate alınarak, eksik inceleme ile kira bedelinin uyarlanması talebinin reddine karar verilmesi doğru görülmemiştir.**

Hüküm bu nedenlerle bozulmalıdır.



Sonuç

Yukarıda açıklanan nedenlerle davacı vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile 6100 sayılı HMK'ya 6217 Sayılı Kanun'la eklenen geçici 3.madde hükmü gözetilerek HUMK'nın 428.maddesi uyarınca hükmün BOZULMASINA ve peşin alınan temyiz harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 6100 sayılı HMK'nun geçici madde 3 atfıyla 1086 sayılı HUMK'nun 440.maddesi gereğince karar düzeltme yolu kapalı olmak üzere, 27/03/2017 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Yargıtay 3. HD.

E. 2017/261 K. 2017/781 T. 31.1.2017

Kiracının tacir olması halinde bazı işyerlerinin boş kalması sebebiyle kiraya verene bir sorumluluk yüklenemeyeceği

Davacı İsteminin Özeti

Davacı vekili, taraflar arasında henüz ...'s ... açılmadan önce 04/.../2007 tarihli, ... yıl süreli kira sözleşmesi düzenlendiğini, davalının kira sözleşmesinin düzenlendiği dönemde ...'nin ünlü yerli-yabancı markaya ev sahipliği yapacağını vaat ettiğini, bu şekilde tanıtım ve kampanyalar yaptığını, müvekkilinin davalının sözleşme öncesi vaatlerine güven duyarak kira sözleşmesini imzaladığını, ...'nin açılmasına müteakip vaat edilen seviyeye ve doluluk oranına erişemediğini, seçkin yabancı markaların birer birer ...'yi terk ettiğini, ...'nin açılıştan önce yaratılan itibarının yok edildiğini, bunun üzerine diğer ...'lere göre çok ... miktarda olan kira bedellerinde indirim yapmaya karar verdiğini, Nisan 2009 tarihinde ek protokol yapılarak kira bedelinin 135 €/m²'den, 85 €/m²'ye indirildiğini, hali hazırda müvekkilinin ödediği kira bedelinin artış oranı ile 89,25 €/m² olduğunu, ancak ek protokolden sonra da seçkin markaların tahliyelerinin devam ettiğini ve doluluk oranının gün geçtikçe azaldığını, şu an ...'nin outlet alışveriş merkezinde dahi olan orta gelir düzeyine hitap eden pek çok ucuz marka ve mağazaya ev sahipliği yapar hale geldiğini, bu markaların müvekkilinin ödediği kira bedelinden daha az kira ödediğini,



müvekkilinin açılıştan bu yana istediği satış hedefine ulaşamadığını, markasının ...'nin mevcut marka karması nedeniyle zarar gördüğünü, ...'nin vaat ettiği marka karmasını yanlış yapılandırmakla kalmadığını, kiracılara eşit davranma ve haksız rekabeti önleyici davranma yükümlülüğünü de ihlal ettiğini, müvekkilinin ödediği kira bedeli ve ...'nin müşteri kitlesi ile sözleşmeden beklediği ciroya ulaşmasının imkansız olduğunu, davalının dürüstlük kuralı, eşitlik ilkesi, haksız rekabet hükümlerine aykırı davranarak sözleşmenin uyarlanması için gerekli olan hukuki ve fiili gerekçeleri bizzat kendisinin oluşturduğunu, davalının kusurlu yönetim şekli ve ...'deki mağaza karmasının değişmesi, kusurlu yapılanması, eski kiracı konumunda olan müvekkilinin en ... kira bedeli ödüyor olması, vaat edilen hususları yerine getirmemesi gibi sözleşmenin imzalandığı sırada önceden öngörülme yen değişiklikler nedeniyle işlemin temelinden çöktüğünü, sözleşmede edimler arasındaki dengenin kiracı konumundaki müvekkili aleyhine bozulduğunu belirterek müvekkilinin ödemekte olduğu mevcut kira bedeli olan metrekaresi 89,25 Euro üzerinden030,50 Euro olan aylık kira bedelinin uyarlanarak metrekaresi 25 Euro üzerinden aylık650 Euro'ya indirilmesini talep etmiştir.

Davalı Cevabının Özeti

Davalı vekili, müvekkilinin, basiretli bir tacir olarak gereken tüm özen ve itinaı göstererek bir çok mağaza ve restoranla anlaştığını ancak küresel ekonomik krizden en çok perakende sektörünün etkilendiğini, bu kriz nedeniyle kiracıların bir kısmının kendi isteği ile ayrıldığını, bir kısmının da sözleşmesinin müvekkili tarafından feshedildiğini, bu kiracılar yerine yeni kiracılar ile faaliyetin devam ettiğini, doluluk oranının % 94 olduğunu, müvekkilinin kiracılara yönelik hiçbir yazılı, sözlü taahhüdü veya vaadi olmadığını, davacının tacir olduğunu, basiretli davranması gerektiğini beyanla davanın reddini savunmuştur.

Yerel Mahkeme Kararının Özeti ve Temyiz

Mahkemece, davanın kabulü ile aylık kira bedelinin metrekaresi 25 Euro üzerinden aylık650 Euro'ya indirilmesine karar verilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.



Gerekçe

Hukukumuzda sözleşmeye bağlılık (Ahde Vefa-Pacta Sund Servanda) ve sözleşme serbestliği ilkeleri kabul edilmiştir. Bu ilkelere göre, sözleşme yapıldığı andaki gibi aynen uygulanmalıdır. Eş söyleyişle, sözleşme koşulları borçlu için sonradan ağırlaşmış, edimler dengesi sonradan çıkan olaylar nedeni ile değişmiş olsa bile, borçlu sözleşmedeki edimini aynen ifa etmelidir. Sözleşmeye bağlılık ilkesi, hukuki güvenlik, doğruluk, dürüstlük kuralının bir gereği olarak sözleşme hukukunun temel ilkesini oluşturmaktadır. Ancak bu ilke özel hukukun diğer ilkeleriyle sınırlandırılmıştır. Türk hukukunda da öteden beri MK.nun ... ve maddesinden de esinlenilerek, hem Clausula Rebus Sic Stantibus ilkesi, hem de İşlem Temelinin Çökmesi Kuramı uygulanmak suretiyle, uyarlanma davalarının görülebilir olduğu benimsenmiştir.

... tarafından benimsenen ve sözleşmeye bağlılık ilkesinin istinasını oluşturan, uyarlama davası 6098 Sayılı TBK.nın yasalaştırılması sırasında da benimsenerek, 6098 Sayılı Yasanın 138. maddesinde “Aşırı İfa Güçlüğü” madde başlığı altında düzenlemiş, “ 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.” hükmüne yer verilmiştir. İlgili maddenin gerekçesinde de “Bu yeni düzenleme, öğreti ve uygulamada sözleşmeye bağlılık (ahde vefa) ilkesinin istisnalarından biri olarak kabul edilen, "işlem temelinin çökmesi"ne ilişkindir. İmkânsızlık kavramından farklı olan aşırı ifa güçlüğüne dayanan uyarlama isteminin temeli, Türk Medenî Kanununun ... nci maddesinde öngörülen dürüstlük kurallarıdır. Ancak, sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması ya da dönme hakkının kullanılması, şu dört koşulun birlikte gerçekleşmesine bağlıdır.



- a. Sözleşmenin yapıldığı sırada, taraflarca öngörülmeleyen 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.

Maddeye göre, uyarlamanın bütün koşulları gerçekleşmişse borçlu, hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteyebilir. Bunun mümkün olmaması hâlinde borçlu, sözleşmeden dönebilir; sürekli edimli sözleşmelerde ise kural olarak, fesih hakkını kullanır.” denilerek uygulama da kabul edilen uyarlama davasının yasa maddesi haline getirildiğı belirtilmiştir.

Somut olayda, davaya dayanak yapılan 04/.../2007 tarihli, ... yıl süreli kira sözleşmesi konusunda taraflar arasında uyumsuzluk bulunmamaktadır. Kira sözleşmesinde asgari kira bedeli 130 €/ay/m² olarak kararlaştırılmış olup taraflar arasında düzenlenen ek protokol ile 01/03/2009 tarihinden itibaren asgari kira bedeli 85 €/ay/ m² olarak yeniden belirlenmiştir. Sözleşmenin maddesinde ***"Alışveriş merkezindeki bazı işyerlerinin işletilmeden ve ne isim olursa olsun boş kalması halinde kiracı, kiralayana karşı hiçbir şikayette, hak ve alacak talebinde bulunamaz."*** ve27.maddesinde ***"Kiralanan yerin iş yapması/yapmaması, iş potansiyelinin kiracının tasavvur ettiğı ciroya ulaşamaması sebebiyle, kiracı tarafından kiralayana bir sorumluluk yüklenemez, bu sebeple akdin çekilmez olduğı iddiası ileri sürülemez."*** hükümleri yer almaktadır. Mahkemece, her ne kadar alışveriş merkezinde kuruluş aşamasındaki şartların değiştiiğı, sözleşme kuruluş aşamasında vaat edilen üst gelir grubuna yönelik alışveriş merkezi, moda merkezi yapıldığına ilişkin durumlarda değişiklik mevcut olduğı, davacı kiracı yönünden edimde dengesizlik yapıldığı, alışveriş merkezinin açılışındaki değerini kaybettiğı, kiracının alışveriş merkezi müşteri portföyü alım değerlerinin düştüğü, taşınmaz yerin kullanım değerinin olumsuz anlamda değiştiiğı, değerin düştüğü gerekçesiyle uyarlama talebinin kabulüne karar verilmiş ise de; kira sözleşmesinde, davalı kiraya verenin alışveriş merkezinde yer alacak markalara yönelik bir taahhüdünün bulunmadığı, alışveriş merkezinin durumunda değişiklikler olabileceğinin tacir olan davacı yönünden



öngörülebilir bir durum olduğu ayrıca tarafların 2009 yılında kira bedelini yeniden belirledikleri hususları birlikte değerlendirildiğinde, kira sözleşmesinde işlem temelinin çöktüğünden bahsedilemeyeceğinden bu nedenle mahkemece davanın reddine karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm kurulması usul ve yasaya aykırı görülmüş, bu husus bozmayı gerektirmiştir.

Sonuç

Yukarıda açıklanan esaslar göz önünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK.nun 428.maddesi gereğince BOZULMASINA, ... duruşmasında vekille temsil edilen davalı için duruşma tarihinde yürürlükte bulunan Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi hükümlerine göre takdir edilen480 TL vekalet ücretinin davacıdan alınıp davalı tarafa verilmesine, 6100 sayılı HMK'nun geçici madde ... atfıyla 1086 sayılı HUMK.nun 440.maddesi gereğince kararın tebliğinden itibaren ... günlük süre içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, .../02/2017 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.



Yargıtay 3. HD.

E. 2017/3282 K. 2018/8795 T. 20.09.2018

Kira uyarlama davasında taleplerin terditli olarak ileri sürülebileceği

Davacı İsteminin Özeti

Davacı; davalı ile kum-çakıl ocağı açılmak ve işletilmek üzere beş yıl süreli kira sözleşmesi yapıldığını, kiralanan yerin 14/12/2010 tarihinde teslim edildiğini, bu tarihten itibaren işlemeye başladığını, yaklaşık 3.000.000,00 TL yatırım yapıldığını ancak Temmuz 2012 yılında taşınmazın bulunduğu Dikmen İlçesinde meydana gelen sel felaketinde tesislerin kullanılamaz hale geldiğini ve üretilen ürünlerin zayii olduğunu, meydana gelen sel sebebiyle 2012-2013 yıllarında hiç çalışılmadığını, kira sözleşmesinin 8.maddesine göre mücbir sebep nedeniyle değişiklik talebinde bulunabileceklerini ileri sürerek, davalı ... arasında akdedilen kira sözleşmesine mahkemece müdahale edilerek 2012-2013 yıllarında kira ödemesinden muaf tutulmasını, olmadığı takdirde aynı yıla ait kira bedelinin hakkaniyete uygun tenkisini, bu talepleri de kabul görmediği takdirde çalışılmayan dönemin kira süresine eklenmek suretiyle kira sözleşmesinin iki yıl süre ile uzatılmasına karar verilmesini talep ve dava etmiştir.

Davalı Cevabının Özeti

Davalı; sel olayından önce sözleşmeyi feshettiklerini, davacının kira borcunu ödemediğini, davacının başka isim altında davaya konu tesisi işletip gelir elde ettiğini savunarak, davanın reddini dilemiştir.

Yerel Mahkeme Kararının Özeti ve Temyiz

Mahkemece; dava tarihine göre geçmişe yönelik uyarlama talep edilemeyeceği gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş, hüküm davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.



Gerekçe

1- Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle yasaya uygun gerektirici sebeplere ve özellikle delillerin takdirinde bir isabetsizlik görülmemesine göre, davacının temyiz itirazlarının reddi gerekir.

.....

2- Davacının sözleşme süresinin uzatılması talebine yönelik temyiz taleplerinin incelenmesine gelince;

Taraflar arasında 03/06/2010 başlangıç tarihli beş yıl süreli 428000,00 TL ihale bedelli kira sözleşmesi hususunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Davacı kiracı ile davalı kurum arasında kum-çakıl ocağı açmak ve işletmek üzere sözleşme yapıldığı, kira sözleşmesi devam ederken kiralanan taşınmazın bulunduğu bölgede 2012 yılının temmuz ayında sel felaketi meydana geldiği, bu doğal afet sonucu davacı kiracının da aralarında bulunduğu çok sayıda tesis ve taşınmazın zarar gördüğü ve ağır hasarlı duruma geldiği anlaşılmaktadır.

Davacı kiracı yaşanan sel felaketi nedeniyle kira sözleşmesine mahkemece müdahale edilerek **2012-2013 yıllarında kira ödemesinden muaf tutulmasını, olmadığı takdirde aynı yıla ait kira bedelinin hakkaniyete uygun tenkisini, bu talepleri de kabul görmediği takdirde çalışılmayan dönemin kira süresine eklenmek suretiyle kira sözleşmesinin iki yıl süre ile uzatılmasına karar verilmesini istemiştir. Mahkemece dava tarihi itibarıyla geçmişe yönelik kira uyarlama talebinin ve kira bedelinden muaf tutulma talebinin reddine karar verilmesi doğru ise de, terditli olarak talep edilen kira sözleşmesinin uzatılması talebine yönelik inceleme yetersizdir. Mahkemece aldırılan bilirkişi heyet raporunda, sel felaketi nedeniyle tesisin zarar gördüğü ve yıkıldığı, yeniden inşaa edilmiş vaziyette olduğu, tesisin yeniden inşa edilmesi için makul sürenin ise altı ay olduğu belirtilmiştir. Mahkemece bu durumda davacının sözleşme süresini 6 ay süreyle uzatma talebinin haklı olduğu gözetilerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.**



Sonuç

Yukarıda birinci bentte açıklanan nedenlerle davacının sair temyiz talebinin REDDİNE, ikinci bentte açıklanan nedenlerle hükmün HUMK.nun 428.maddesi gereğince BOZULMASINA, peşin alınan temyiz harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 6100 sayılı HMK'nun geçici madde 3 atfıyla 1086 sayılı HUMK.nun 440.maddesi gereğince kararın tebliğinden itibaren 15 günlük süre içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 20.09.2018 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Yargıtay 3. HD.

E. 2017/5992 K. 2019/1363 T. 20.2.2019

Kira uyarlama davasında ıslahın mümkün olmadığı

Davacı İsteminin Özeti

Davacı, maliki bulunduğu taşınmazda davalının 01.04.2003 başlangıç tarihli 20 yıl süreli kira sözleşmesine göre kiracı olarak oturduğunu, taşınmazın değerinin artması, ekonomik faktörler nedeniyle kira bedelinin emsaller karşısında çok düşük kalması sebebiyle sözleşmenin devamının çekilmez hal aldığını, ödenen 3.600.- TL kira bedelinin hak ve nesafete aykırı olduğunu belirterek dava tarihinden itibaren geçerli olmak üzere aylık kira bedelinin net 7.000.-TL 'ye uyarlanmasını istemiştir.

Davalı Cevabının Özeti

Davalı, uyarlama koşullarının oluşmadığını savunarak davanın reddini dilemiştir.

Yerel Mahkeme Kararının Özeti ve Temyiz

Mahkemece, uyarlama koşullarının gerçekleştiği kabul edilerek 01.04.2015 tarihinden itibaren aylık kira bedelinin takdiren ve davalının eski kiracı olması



nedeniyle hak ve nesafet indirimi yapılarak aylık net 8.000.-TL olarak tespitine karar verilmiş, hüküm davacı ve davalı tarafından temyiz edilmiştir.

Gerekçe

1-) Davalının bilirkişi deliline yönelik temyiz itirazının incelenmesinde;

Sözleşme hukukuna egemen olan sözleşmeye bağlılık (Ahde Vefa) ilkesi, hukukumuzda da kabul edilmiştir. Bu ilkeye göre, sözleşme yapıldığı andaki gibi aynen uygulanmalıdır. Sözleşme koşulları borçlu için sonradan ağırlaşmış, kararlaştırılan edimler dengesi sonradan çıkan olaylar nedeniyle değişmiş olsa bile borçlu sözleşmedeki edimini aynen ifa etmelidir.

Sözleşme yapıldığında karşılıklı edimler arasında olan denge, sonradan şartların olağanüstü değişmesiyle büyük ölçüde tarafların biri aleyhine katlanılamayacak derecede bozulabilir. İşte bu durumda sözleşmeye bağlılık ve sözleşme adaleti ilkeleri arasında bir çelişki hâsıl olur ve artık bu ilkeye sıkı sıkıya bağlı kalmak adalet, hakkaniyet ve objektif hüsnüniyet kaidelerine aykırı bir durum yaratır hale gelir. Hukukta bu zıtlık sözleşmenin değişen şartlara uydurulması ilkesi ile giderilmeye çalışılmaktadır.

Tarafların iradelerini etkileyip sözleşmeyi yapmalarına neden olan şartlar daha sonra önemli surette değişmişse artık taraflar akitle bağlı tutulmazlar, değişen koşullar karşısında TMK. nun 2. maddesi uyarınca sözleşmenin yeniden düzenlenmesi imkânı hâsıl olur. Sözleşmenin edimleri arasındaki dengeyi bozan olağanüstü hallere harp, ülkeyi sarsan ekonomik krizler, enflasyon grafiğindeki aşırı yükselmeler, şok devalüasyon, para değerinin önemli ölçüde düşmesi gibi sözleşmeye bağlılığın beklenemeyeceği durumlar örnek olarak gösterilebilir. Akit yapılırken öngörülemeyen değişikliklerin borcun ifasını güçleştirmesi halinde “işlem temelinin çökmesi” gündeme gelir. İşlem temelinin çöktüğünü kabul eden hâkim; duruma göre, alacaklı lehine borçlunun edimini yükseltmeye, borçlu lehine (onun tamamen veya kısmen) akit yapıldığı andaki dengeyi sağlayacak biçimde, edim yükümlülüğünden kurtulmasına karar vermek suretiyle sözleşmeyi değişen şartlara uydurur.

Sözleşmenin yeni durumlara uyarlanması yapılırken önce sözleşmede, daha sonra kanunda bu hususta intibak (uyarlama) hükümlerinin bulunup bulunmadığına bakılır. Sözleşmede ve kanunda hüküm bulunmadığı takdirde sözleşmenin



değişen hal ve şartlara uydurulmasının gerekip gerekmeyeceği incelenir. Bazen de sözleşmede olumlu ve olumsuz intibak (uyarlama) kaydı bulunmakla beraber, bu kayda dayanılarak sözleşmenin kayıtlı birlikte aynen uygulanmasını talep etmek TMK. nun 2/2 maddesi hükmü anlamında hakkın kötüye kullanılması manasına gelebilir. Böyle bir durumda sözleşmedeki intibak kaydına rağmen edimler arasında aşırı bir isabetsizlik çıkmışsa uyarlama yine yapılmalıdır. İşlem temelinin çöküşüne ilişkin uyuşmazlıkların giderilmesinde kaynak olarak TMK.nun 1, 2 ve 4.maddelerinden yararlanılacaktır. İşlem temelinin çöktüğünün dikkate alınması dürüstlük kuralının gereğidir. Diğer bir anlatımla durumun değişmesi halinde sözleşmede ısrar etmek dürüstlük kuralına aykırı bir tutum olur. Değişen durumların, sözleşmede kendiliğinden bulunan sözleşme adaletini bozması halinde, taraflar bu haller için bir tedbir almadıklarından, sözleşmede bir boşluk vardır. Bu boşluk, sözleşmenin anlamına ve taraf iradelerine önem verilerek yorum ile ve dürüstlük kuralına uygun olarak doldurulur (TMK md. 1). Bu yöntemle o sözleşmenin yorum yoluyla düzeltilmesi veya değişen hal ve şartlara uyarlanması denilir. Uyarlama daha çok ve önemli ölçüde uzun ve sürekli borç ilişkilerinde söz konusu olur.

Sözleşmeye bağlılık ve saygı esastır. Her talep vukuunda sözleşmeyi değişen hal ve şartlara uydurmak mümkün değildir. Aksi halde özel hukuk sistemimizde geçerli olan “irade özgürlüğü”, “sözleşme serbestliği” ve “sözleşmeye bağlılık” ilkelerinden sapma tehlikesi ortaya çıkar. Sözleşmeye müdahale (uyarlama) müessesesi, istisnai, tali (ikinci derecede) ve yardımcı niteliktedir.

Sözleşmeye müdahale için, gerekli olan esaslara gelince; Sözleşme kurulduktan sonra ifası sırasında ortaya çıkan olaylar olağanüstü ve objektif nitelikte olmalıdır. Değişen hal ve şartlar taraflar bakımından önceden öngörülebilir, beklenebilir, olağan ve hesaba katılabilir nitelikte olmamalı veya olaylar öngörülebilir olmakla beraber bunların sözleşmeye etkileri kapsam ve biçim bakımından bu derece tahmin edilmemelidir.

Sözleşmeye bağlılık esas olduğundan, uyarlama daima yardımcı bir çözüm olarak düşünülmelidir. Sözleşmeye yazılan özel hükümler yorumlanıp, bunların taraflara sağladığı hak ve yararlar ile ekonomik değişikliklerin etkileri, kiralananın nitelikleri gibi somut olayın özelliği ile belirlenecek tüm objektif ve sübjektif hal ve koşullar değerlendirilmeli, uyarlama yapılması kanaatine varılırsa, sözleşmedeki intibak boşluğu, hak ve nesafet, doğruluk, dürüstlük kuralları (TMK. 2/1, 4. md) ışığında yasa boşluğunda olduğu gibi TMK. nun 1. maddesindeki yetkiye dayanılarak hâkim



tarafından doldurulmalıdır. Sözleşmenin değişen hal ve şartlara intibakını öngören veya görmeyen her türlü karar yukarıda açıklanan esasların, toplanan delillerin ret ve kabul edilen yönlerini, dayanaklarını içerir şekilde gerekçeli ve Yargıtay denetimine uygun olmalıdır. Burada önemle belirtilmesi gereken husus uyarlama davalarına özgü temel kurallar gözetilmeksizin salt kira parasının tespitine ilişkin davalarda izlenen yöntemlerle, örneğin sadece taşınmazın cinsi, yüzölçümü, bulunduğu mevki, emsal taşınmazların kira bedelleri gibi verilerle intibak boşluğu doldurulup, sözleşme düzeltilemez. Değerlendirmede bunlar ancak yardımcı kaynak olarak gözetilebilir. Diğer bir anlatımla, sözleşmede yüklenilen edimleri tamamen başka bir anlam verilecek hale getirmek suretiyle bir tarafa beklenmedik şekilde olağanüstü yararlar sağlanamaz, sözleşme yeni bir hale dönüştürülemez. Yine sözleşmenin kurulması sırasında tarafların sözleşmeyi uzun süreli yapmalarına ilişkin birleşen amaç ve iradeleri hiçbir zaman gözden kaçırılmaması gereken vazgeçilmez bir olgudur. Gerçekten de uzun bir süreyle kira akdine bağlanmış kiracı ve kiralayanın hak ve vecibelerini, kısa süreli kira sözleşmesinin tarafları ile bir konumda görmenin sözleşme serbestisi ilkesine, adalet ve mantık kurallarına aykırı olacağına duraksamaya yer olmamalıdır. Aksinin düşünülmesi halinde sözleşmenin fesih edildiği, yeni bir sözleşmenin ortaya çıktığı sonucuna kavuşmak gerekir ki hükümlerini sürdüren bağlayıcı ve ayakta duran sözleşme karşısında bunu kabul etmek mümkün değildir.

Uyarlama davalarında da uygulanması gereken 18.11.1964 gün ve 2/4 sayılı Y.İ.B.K. ve yerleşik Yargıtay uygulamalarına göre “hak ve nesafet” ilkesi uyarınca kira bedelinin tespitinde öncelikle tarafların tüm delilleri varsa emsal kira sözleşmeleri aslı veya onaylı örnekleri dosyaya alınmalı, kiralananın niteliklerine göre üç kişilik (inşaat-mimar, mülk bilirkişileri) bilirkişi kurulu oluşturularak bilirkişi marifetiyle kiralanan taşınmaz ve taraf emsalleri tek tek görülüp incelenmeli, re’sen de emsal araştırılmalı, bilirkişilerce gerekli ölçüm ve inceleme yapıp böylece elde edilen veriler somutlaştırılarak, dava konusu yer ile ayrı ayrı (konumu, çevresi, niteliği, kullanım şekli, kira başlangıç tarihi, kira süreleri vb.) kira parasına etki eden tüm nitelikleri karşılaştırılmalı, emsal kira bedellerinin niçin uygun emsal olup olmadığı somut gerekçelerle açıklanmalı, dava konusu taşınmazın yeniden kiraya verilmesi (boş olarak) halinde getirebileceği kira parası belirlenmeli, hakimce bu kira parası dikkate alınmak suretiyle hak ve nesafete; özellikle tarafların kira sözleşmesinden bekledikleri amaçlarına uygun makul bir kira parasına hükmedilmelidir. Bunun için, dava konusu yerin serbest koşullarda yeniden boş olarak kiraya verilmesi halinde getirebileceği kira parası bilirkişilerce usulünce



saptanmalı, bilirkişi raporu mahkemece somut gerekçeler ışığında re'sen değerlendirilmeli, buna göre hak ve nesafete uygun kira parası hakim tarafından saptanmalıdır. Bilirkişilerce bu belirleme yapılırken benzer yerlerin kira sözleşmeleri incelenmeli (re'sen emsal araştırması yapmak ya da taraflardan emsal göstermeleri istenmek suretiyle) dava konusu yerle ayrı ayrı karşılaştırılarak kira parasına etki eden hususlar üzerinde de durulmalıdır.

Somut olayda; Taraflar arasında, 01.04.2003 başlangıç tarihli 20 yıl süreli kira sözleşmesi hususunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Davacı, dava tarihinden itibaren geçerli olmak üzere değişen hal ve şartlara göre kira bedelinin uyarlanmasını istemiş ve 18.02.2015 tarihinde davayı açmıştır. Uzun süreli kira sözleşmelerinde edimler arasındaki dengenin aşırı bozulması ve sözleşmenin taraflar açısından çekilmez hale gelmesi durumunda kira parasının günün ekonomik koşullarına uyarlanması için her zaman “uyarlama” davası açılabilir. Mahkemece yapılacak iş; az yukarıda açıklanan uyarlama davalarında uygulanması gereken kurallar belirtildiği şekilde tek tek ortaya konulmalı ve konularında uzman üç kişilik bilirkişi kurulundan tüm bu veriler dikkate alınarak bir rapor alınmalı ve hasil olacak sonuca uygun bir karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde eksik araştırma ve incelemeye dayalı bilirkişi raporuna itibar edilerek karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirmiştir.

2-) Davalının, ıslaha yönelik temyiz itirazlarının incelenmesine gelince;

Davadaki istem kira parasının uyarlanmasına yönelik olup, davacı dava dilekçesinde talep edilen dönem için kiralananın bulunduğu konum, çevrede meydana gelen değişimler, günün ekonomik koşulları vb. etkenleri değerlendirerek talepte bulunmuştur. Dava dilekçesi ile istenilen miktar davacının iradesini ve kira sözleşmesinden elde etmeyi amaçladığı yararı yansıtmaktadır. Bu itibarla, her ne kadar fazlaya ilişkin haklar saklı tutularak dava açılmış ise de, alınan bilirkişi raporu çerçevesinde davanın ıslah edilerek talep edilen kira parasının üstünde istemde bulunulması mümkün değildir. Davacının dava dilekçesindeki talebi kendilerini bağlayıcı niteliktedir. Bu itibarla mahkemenin ıslah dilekçesine değer vererek aylık kira parasını bilirkişi raporu ve ıslah talebi doğrultusunda tespit etmesi usul ve yasaya aykırıdır.

3-) Bozma nedenine göre davacının temyiz itirazlarının incelenmesine şimdilik gerek görülmemiştir.



Sonuç

Yukarıda birinci ve ikinci bentlerde açıklanan nedenlerle hükmün HUMK.nun 428. maddesi gereğince BOZULMASINA, üçüncü bentte açıklanan nedenlerle davacının temyiz itirazlarının incelenmesine şimdilik yer olmadığına ve peşin alınan temyiz harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 6100 sayılı HMK'nun geçici madde 3 atfıyla 1086 sayılı HUMK. nun 440. maddesi gereğince kararın tebliğinden itibaren 15 gün içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 20.02.2019 gününde oybirliğiyle karar verildi.

Yargıtay 3. HD.

E. 2017/4728 K. 2018/11928 T. 22.11.2018

Ecrimisil talebiyle açılan davanın ıslah edilerek uyarlama davasına dönüştürülmesinin mümkün olduğu

Davacı İsteminin Özeti

Davacı; davaya konu taşınmazı 08/02/1999 tarihinde satın aldığını, kooperatif mülkiyetinde bulunan 100 m² iki katlı taşınmazın 64 m² alt katını kullanan davalı şirketin fuzuli şagil konumunda olduğunu, **davaya konu taşınmazın davacı kooperatif tarafından satın alınmasından önce köy muhtarı ile ... İşletme Genel Müdürlüğü arasında akdedilen 27/09/1994 tarihli kira sözleşmesine geçerlilik tanıyabilmenin mümkün olmadığını, ileri sürerek davalının taşınmaza el atmasının önlenmesi ve 9.250 TL ecrimisilin tahsiline karar verilmesini istemiştir.**

Davacı vekili 30/03/2015 tarihli ıslah dilekçesinde; HMK 176 ve devamı maddeleri uyarınca **davanın tamamen ıslahıyla dava tarihinden itibaren işleyecek yasal faizleri ile birlikte aylık 0.001 TL olan kira bedelinin 500,00.-TL olarak uyarlanması talep etmiştir.**



Davalı Cevabının Özeti

Davalı; taşınmazda işgalci olmadıklarını, kira sözleşmesine istinaden taşınmazı kullandıklarını, kira sözleşmesinin geçerli olduğunu, ıslah talebini kabul etmediklerini, yıllık kira bedeli 0.01 TL nin sembolik olarak belirlendiğini savunarak davanın reddini dilemiştir.

Yerel Mahkeme Kararının Özeti ve Temyiz

Mahkemece; davacının **ıslah talebi dikkate alınarak**, aylık kira bedelinin 01.09.2015 tarihinden itibaren aylık 220 TL olarak belirlenmesine karar verilmiş, hüküm davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir

Gerekçe

1-) Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle yasaya uygun gerektirici sebeplere ve özellikle delillerin takdirinde bir **isabetsizlik görülmemesine göre, davalının temyiz itirazlarının reddi gerekir.**

2-) Dava harcına yönelik incelemeye gelince;

Karar ve ilam harcı, maktu ve nispi olmak üzere iki çeşittir. (492 sayılı Kanun'un 15.,21. maddeleri). Bu anlamda davanın maktu veya nispi harca tabi olup olmaması, kural olarak dava konusunun para ile değerlendirilebilir olup olmamasına göre değişmektedir. Nispi harç, konusu belli bir değerle (para veya para ile değerlendirilebilen bir şey) ilgili davalarda, hüküm altına alınan değer üzerinden tarifedeki belli nispete göre alınan harçtır (1 Sayılı Tarife, madde III/1-a). Maktu harç ise, konusu belli bir değerle tespit edilemeyen davalarda ve davanın reddine ilişkin kararlardan alınan harçtır (1 Sayılı Tarife, madde III/2-a). Harçlar Kanunu'nun 16/1. maddesinde değer ölçüsüne göre harca tabi işlerde (1) sayılı tarifede yazılı değerlerin; tescil ve tapu kayıt iptali gibi gayrimenkulün aynına taalluk eden davalarda gayrimenkulün değerinin esas alınacağı öngörülmüştür.

Dava niteliği itibariyle konusu para ile değerlendirilebilen davalardan olduğundan yukarıda açıklandığı üzere hüküm altına alınan aylık 220 TL den olmak üzere yıllık 2.640 TL üzerinden karar harcı alınması zorunludur. Mahkemece davacıdan 175 TL peşin harç alınmış, hüküm fıkrasında bakiye alınması gerekli harç 29,20 TL



kabul edilerek fazla yatan harcın iadesine karar verilerek eksik harca hükmedilmesi doğru olmamıştır.

Ne var ki, yapılan bu yanlışlığın giderilmesi yeniden yargılama yapılmasını gerektirmediğinden kararın düzeltilerek onanması HUMK'un 436/2. maddesi hükmü gereğidir.

Sonuç

Yukarıda birinci bentte açıklanan nedenlerle davacı tarafın temyiz itirazlarının reddine, ikinci bentte açıklanan nedenlerle harca yönelik hüküm fıkrasında yer alan üçüncü bendin hüküm fıkrasından çıkarılarak yerine "Karar tarihi itibarıyla alınması gereken 180,34TL karar ve ilam harcından davacı tarafça peşin olarak yatırılan 175 -TL harç tutarının mahsubu ile bakiye 5,34 -TL karar ve ilam harcının davalı taraftan tahsili ile hazineye gelir kaydına" ibaresinin, eklenmesine, hükmün düzeltilmiş bu şekliyle ONANMASINA, peşin alınan temyiz harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 6100 sayılı HMK'nun Geçici Madde 3 atfıyla 1086 sayılı HUMK'nun 440. maddesi gereğince karar düzeltme yolu kapalı olmak üzere, 22.11.2018 gününde oybirliğiyle karar verildi.

Yargıtay 3. HD.

E. 2017/6283 K. 2019/2753 T. 28.3.2019

Uyarılama talebiyle açılan davada kira bedel tespitine ilişkin karar verilmesinin hukuka aykırı olduğu

Davacı İsteminin Özeti

Davacı; maliki bulunduğu taşınmazda 15.05.2004 başlangıç tarihli, 15 yıl süreli kira sözleşmesi gereği davalının kiracı olarak oturduğunu, kira sözleşmesinde kira bedelinin artırımı ve ödeme şeklinin belirtilmiş olmasına rağmen sözleşme hükümlerinin tam uygulanmadığını, kira bedelinin aradan geçen on yıllık sürede, tüm ekonomik değerler dikkate alındığında, rayice göre düşük kaldığını belirterek



aylık kira bedelinin 15.05.2015 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere net 7.500,00 TL olarak uyarlanmasına karar verilmesini talep etmiştir.

Davalı Cevabının Özeti

Davalı; kira bedelinin uyarlanmasını gerektirecek bir durum bulunmadığını ve talep edilen kira bedelinin fahiş olduğunu belirterek davanın reddine karar verilmesini istemiştir.

Yerel Mahkeme Kararının Özeti ve Temyiz

Mahkemece; davanın kısmen kabulüne, dava konusu taşınmazın aylık kira bedelinin 15.05.2014 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere aylık net 6.000,00 TL olarak tespitine karar verilmiş, hüküm taraflarca temyiz edilmiştir.

Gerekçe

1) Hukukumuzda sözleşmeye bağlılık (Ahde Vefa-Pacta Sund Servanda) ve sözleşme serbestliği ilkeleri kabul edilmiştir. Bu ilkelere göre, sözleşme yapıldığı andaki gibi aynen uygulanmalıdır. Eş söyleyişle, sözleşme koşulları borçlu için sonradan ağırlaşmış, edimler dengesi sonradan çıkan olaylar nedeni ile değişmiş olsa bile, borçlu sözleşmedeki edimini aynen ifa etmelidir. Sözleşmeye bağlılık ilkesi, hukuki güvenlik, doğruluk, dürüstlük kuralının bir gereği olarak sözleşme hukukunun temel ilkesini oluşturmaktadır. Ancak bu ilke özel hukukun diğer ilkeleriyle sınırlandırılmıştır. Türk hukukunda da öteden beri MK.nun 2 ve 4. maddesinden de esinlenilerek, hem Clausula Rebus Sic Stantibus ilkesi, hem de İşlem Temelinin Çökmesi Kuramı uygulanmak suretiyle, uyarlanma davalarının görülebilir olduğu benimsenmiştir.

Yargıtay tarafından benimsenen ve sözleşmeye bağlılık ilkesinin istinasını oluşturan, uyarlama davası 6098 Sayılı TBK'nun yasalaştırılması sırasında da benimsenerek, 6098 Sayılı Yasanın 138. maddesinde "Aşırı İfa Güçlüğü" madde başlığı altında düzenlemiş, "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.” hükmüne yer verilmiştir. İlgili maddenin gerekçesinde de “Bu yeni düzenleme, öğreti ve uygulamada sözleşmeye bağlılık (ahde vefa) ilkesinin istisnalarından biri olarak kabul edilen, “işlem temeliniin çökmesi”ne ilişkindir. İmkânsızlık kavramından farklı olan aşırı ifa güçlüğüne dayanan uyarılama isteminin temeli, Türk Medenî Kanunu’nun 2. maddesinde öngörülen dürüstlük kurallarıdır. Ancak, sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması ya da dönme hakkının kullanılması, şu dört koşulun birlikte gerçekleşmesine bağlıdır.

- a. Sözleşmenin yapıldığı sırada, taraflarca öngörülmeleyen 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.

Maddeye göre, uyarılamanın bütün koşulları gerçekleşmişse borçlu, hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteyebilir. Bunun mümkün olmaması hâlinde borçlu, sözleşmeden dönebilir; sürekli edimli sözleşmelerde ise kural olarak, fesih hakkını kullanır.” denilerek uygulama da kabul edilen uyarılama davasının yasa maddesi haline getirildiği belirtilmiştir.

Somut olayda; taraflar arasında geçerli kabul edilen kira sözleşmesi 15.05.2004 başlangıç tarihli ve 15 yıl süreli olup davacı, 15.05.2015 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere değişen hal ve şartlara göre **kira bedelinin uyarlanmasını istemiştir**. Uzun süreli kira sözleşmelerinde edimler arasındaki dengenin aşırı bozulması ve sözleşmenin taraflar açısından çekilmez hale gelmesi durumunda kira parasının günün ekonomik koşullarına uyarlanması için her zaman “uyarılama” davası açılabilir. **O halde Mahkemece yapılacak iş; az yukarıda açıklanan uyarılama davalarında uygulanması gereken kurallar, belirtildiği şekilde tek tek ortaya konulmalı ve konularında uzman üç kişilik bilirkişi kurulundan,**



tüm bu veriler, kiralananın niteliği, kullanma alanı, konumu, bölgedeki kira parasını da etkileyecek normalin üstündeki imar ve ticaret değişiklikleri, emsal kira paraları, vergi ve amortisman giderlerindeki artışlar, döviz kurlarındaki ani ve aşırı iniş ve çıkışlar ile ülkeyi sarsan ciddi ekonomik kriz veya doğal afetlere bağlı ödeme esaslarının yeniden düzenlenmesini gerektirecek olayların varlığı araştırılıp değerlendirilmek suretiyle bir rapor alınmalı ve hasıl olacak sonucuna göre karar verilmesi gerekirken yanılığlı değerlendirme ile yazılı şekilde kira bedelinin tespitine yönelik karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirmiştir.

2-) Bozma nedenine göre sair temyiz itirazlarının incelenmesine şimdilik gerek görülmemiştir.

Sonuç

Yukarıda birinci bentte açıklanan nedenlerle hükmün HUMK.nun 428. maddesi gereğince BOZULMASINA, ikinci bentte açıklanan nedenle tarafların diğer temyiz itirazlarının incelenmesine şimdilik yer olmadığına, peşin alınan temyiz harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 6100 sayılı HMK'nun geçici madde 3 atfıyla 1086 sayılı HUMK.nun 440. maddesi gereğince kararın tebliğinden itibaren 15 günlük süre içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 28.03.2019 gününde oybirliğiyle karar verildi.



Yargıtay 3. HD.

E. 2018/2141 K. 2018/4334 T. 24.4.2018

Dava dilekçesinden kira uyarlama mı yoksa kira tespit davası mı açılmış belli değilse talebin açıklattırılması gerektiği

Davacı İsteminin Özeti

Davacı, davalı ile aralarında 03.10.2001 başlangıç ve 31.12.2004 bitiş tarihli kira sözleşmesi bulunduğunu, sözleşmede kira bedelinin ay sonunda KDV dahil 4000 Litre motorin bedeli karşılığı olarak belirlendiğini, kira bedelinin emsal kira bedelleri karşısında çok düşük kaldığını belirterek yeni dönem olan 19.12.2012 tarihinden itibaren KDV dahil ay sonunda 6000 Litre motorin bedeli olarak tespitini istemiştir.

Davalı Cevabının Özeti

Davalı, dava konusu kiralananın akaryakıt istasyonu olduğunu ve niteliği itibariyle hasılat kirası hükümlerine tabi olması sebebiyle kira bedelinin tespiti davası açılmayacağını, kira bedelinin motorin fiyatına endeksli olduğunu akaryakıt fiyatlarındaki artışa bağlı olarak her ay artırılarak ödendiğini, sözleşmede artış şartı olmadığından kira bedelinin tespitine ilişkin dönemin de doğru olmadığını belirterek davanın reddini dilemiştir.

Yerel Mahkeme Kararının Özeti ve Temyiz

Mahkemece, davanın kısmen kabulü ile davaya konu olan 03.10.2001 başlangıç tarihli sözleşme uyarınca 01.01.2013 tarihinden geçerli olmak üzere aylık kira bedelinin 4327 Litre motorin bedeline uyarlanmasına karar verilmiş, hüküm davacı ve davalı mirasçıları tarafından temyiz edilmiştir.



Gerekçe

1-Kiralanan taşınmazın demirbaşları ile kiraya verilmiş olması kira ilişkisini hasılat kirası olarak nitelendirmek için yeterli değildir. Kira ilişkisine Türk Borçlar Kanunu'nun hasılat kirasına dair hükümlerinin uygulanabilmesi için, kiralananın demirbaşları ve işletme ruhsatı ile birlikte kiralanmış olması ve işletme hakkının devredilmiş bulunması gerekir.

Davada dayanan ve hükme esas alınan 03.10.2001 başlangıç ve 31.12.2004 bitiş tarihli kira sözleşmesi bulunduğu hususunda taraflar arasında bir uyuşmazlık bulunmamaktadır.

Sözleşmede kiralanan "çalışır durumda akaryakıt istasyonu" olarak belirtilmiş, KDV dahil ay sonunda motorin satış fiyatı üzerinden 4000 litre yakıt bedeli aylık kira bedeli olarak kararlaştırılmış ve demirbaşları ile kiraya verilmiştir.

Davacı şirket dava dilekçesinde 19.12.2012 tarihinden itibaren kira bedelinin tespiti isteminde bulunmuş, Mahkemece gerekçeli hükümde davacının talebi dışında kira bedelinin uyarlanmasına karar verilmiştir. Davacının talebinin kira bedelinin tespiti mi uyarlaması mı olduğu anlaşılamamıştır. Öncelikle davacıya talebi açıklattırılarak buna göre taraflar arasındaki uyuşmazlığın hasılat kirası sözleşmesinden kaynaklandığının tespit edilmesi halinde Türk Borçlar Kanunu'nun Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları hakkındaki hükümlerin uygulanamayacağı, TBK'nun 344. ve devamı maddeleri gereği kira bedelinin tespiti talebinin ancak konut ve çatılı işyeri kiralarından kaynaklanan uyuşmazlıklarda uygulanabileceği, bunun haricinde kalan yerler ile ilgili kira bedelinin tespitinin istenemeyeceği gözetilerek davanın reddine karar verilmesi gerekir.

Davacının talebinin kira bedelinin uyarlanması olması halinde ise;

Sözleşme hukukuna egemen olan sözleşmeye bağlılık (Ahde Vefa) ilkesi, hukukumuzda da kabul edilmiştir. Bu ilkeye göre, sözleşme yapıldığı andaki gibi aynen uygulanmalıdır. Sözleşme koşulları borçlu için sonradan ağırlaşmış, kararlaştırılan edimler dengesi sonradan çıkan olaylar nedeniyle değişmiş olsa bile borçlu sözleşmedeki edimini aynen ifa etmelidir.

Sözleşme yapıldığında karşılıklı edimler arasında olan denge, sonradan şartların olağanüstü değişmesiyle büyük ölçüde tarafların biri aleyhine katlanılamayacak derecede bozulabilir. İşte bu durumda sözleşmeye bağlılık ve sözleşme adaleti



ilkeleri arasında bir çelişki hâsıl olur ve artık bu ilkeye sıkı sıkıya bağlı kalmak adalet, hakkaniyet ve objektif hüsnüniyet kaidelerine aykırı bir durum yaratır hale gelir. Hukukta bu zıtlık sözleşmenin değişen şartlara uydurulması ilkesi ile giderilmeye çalışılmaktadır.

Tarafların iradelerini etkileyip sözleşmeyi yapmalarına neden olan şartlar daha sonra önemli surette değişmişse artık taraflar akitle bağlı tutulmazlar, değişen koşullar karşısında TMK. nun 2. maddesi uyarınca sözleşmenin yeniden düzenlenmesi imkânı hâsıl olur. Sözleşmenin edimleri arasındaki dengeyi bozan olağanüstü hallere harp, ülkeyi sarsan ekonomik krizler, enflasyon grafiğindeki aşırı yükselmeler, şok devalüasyon, para değerinin önemli ölçüde düşmesi gibi sözleşmeye bağlılığın beklenemeyeceği durumlar örnek olarak gösterilebilir. Akit yapılırken öngörülemeyen değişikliklerin borcun ifasını güçleştirmesi halinde “işlem temelinin çökmesi” gündeme gelir. İşlem temelinin çöktüğünü kabul eden hâkim; duruma göre, alacaklı lehine borçlunun edimini yükseltmeye, borçlu lehine (onun tamamen veya kısmen) akit yapıldığı andaki dengeyi sağlayacak biçimde, edim yükümlülüğünden kurtulmasına karar vermek suretiyle sözleşmeyi değişen şartlara uydurur.

Sözleşmenin yeni durumlara uyarlanması yapılırken önce sözleşmede, daha sonra kanunda bu hususta intibak (uyarlama) hükümlerinin bulunup bulunmadığına bakılır. Sözleşmede ve kanunda hüküm bulunmadığı takdirde sözleşmenin değişen hal ve şartlara uydurulmasının gerekip gerekmeyeceği incelenir. Bazen de sözleşmede olumlu ve olumsuz intibak (uyarlama) kaydı bulunmakla beraber, bu kayda dayanılarak sözleşmenin kayıtlı birlikte aynen uygulanmasını talep etmek TMK. nun 2/2 maddesi hükmü anlamında hakkın kötüye kullanılması manasına gelebilir. Böyle bir durumda sözleşmedeki intibak kaydına rağmen edimler arasında aşırı bir isabetsizlik çıkmışsa uyarlama yine yapılmalıdır. İşlem temelinin çöküşüne ilişkin uyuşmazlıkların giderilmesinde kaynak olarak TMK.nun 1, 2 ve 4.maddelerinden yararlanılacaktır. İşlem temelinin çöktüğünün dikkate alınması dürüstlük kuralının gereğidir. Diğer bir anlatımla durumun değişmesi halinde sözleşmede ısrar etmek dürüstlük kuralına aykırı bir tutum olur. Değişen durumların, sözleşmede kendiliğinden bulunan sözleşme adaletini bozması halinde, taraflar bu haller için bir tedbir almadıklarından, sözleşmede bir boşluk vardır. Bu boşluk, sözleşmenin anlamına ve taraf iradelerine önem verilerek yorum ile ve dürüstlük kuralına uygun olarak doldurulur (TMK md. 1). Bu yönteme o sözleşmenin yorum yoluyla düzeltilmesi veya değişen hal ve şartlara uyarlanması



denilir. Uyarlama daha çok ve önemli ölçüde uzun ve sürekli borç ilişkilerinde söz konusu olur.

Sözleşmeye bağlılık ve saygı esastır. Her talep vukuunda sözleşmeyi değişen hal ve şartlara uydurmak mümkün değildir. Aksi halde özel hukuk sistemimizde geçerli olan “irade özgürlüğü”, “sözleşme serbestliği” ve “sözleşmeye bağlılık” ilkelerinden sapma tehlikesi ortaya çıkar. Sözleşmeye müdahale (uyarlama) müessesesi, istisnai, tali (ikinci derecede) ve yardımcı niteliktedir.

Sözleşmeye müdahale için, gerekli olan esaslara gelince; Sözleşme kurulduktan sonra ifası sırasında ortaya çıkan olaylar olağanüstü ve objektif nitelikte olmalıdır. Değişen hal ve şartlar taraflar bakımından önceden öngörülebilir, beklenebilir, olağan ve hesaba katılabilir nitelikte olmamalı veya olaylar öngörülebilir olmakla beraber bunların sözleşmeye etkileri kapsam ve biçim bakımından bu derece tahmin edilmemelidir.

Sözleşmeye bağlılık esas olduğundan, uyarlama daima yardımcı bir çözüm olarak düşünülmelidir. Sözleşmeye yazılan özel hükümler yorumlanıp, bunların taraflara sağladığı hak ve yararlar ile ekonomik değişikliklerin etkileri, kiralananın nitelikleri gibi somut olayın özelliği ile belirlenecek tüm objektif ve sübjektif hal ve koşullar değerlendirilmeli, uyarlama yapılması kanaatine varılırsa, sözleşmedeki intibak boşluğu, hak ve nesafet, doğruluk, dürüstlük kuralları (TMK. 2/1, 4. md) ışığında yasa boşluğunda olduğu gibi TMK. nun 1. maddesindeki yetkiye dayanılarak hâkim tarafından doldurulmalıdır. Sözleşmenin değişen hal ve şartlara intibakını öngören veya görmeyen her türlü karar yukarıda açıklanan esasların, toplanan delillerin ret ve kabul edilen yönlerini, dayanaklarını içerir şekilde gerekçeli ve Yargıtay denetimine uygun olmalıdır. Burada önemle belirtilmesi gereken husus uyarlama davalarına özgü temel kurallar gözetilmeksizin salt kira parasının tespitine ilişkin davalarda izlenen yöntemlerle, örneğin sadece taşınmazın cinsi, yüzölçümü, bulunduğu mevki, emsal taşınmazların kira bedelleri gibi verilerle intibak boşluğu doldurulup, sözleşme düzeltilemez. Değerlendirmede bunlar ancak yardımcı kaynak olarak gözetilebilir. Diğer bir anlatımla, sözleşmede yüklenilen edimleri tamamen başka bir anlam verilecek hale getirmek suretiyle bir tarafa beklenmedik şekilde olağanüstü yararlar sağlanamaz, sözleşme yeni bir hale dönüştürülemez. Yine sözleşmenin kurulması sırasında tarafların sözleşmeyi uzun süreli yapmalarına ilişkin birleşen amaç ve iradeleri hiçbir zaman gözden kaçırılmaması gereken vazgeçilmez bir olgudur. Gerçekten de uzun bir süreyle kira akdine bağlanmış kiracı ve kiralayanın hak ve vecibelerini, kısa süreli kira sözleşmesinin



tarafları ile bir konumda görmenin sözleşme serbestisi ilkesine, adalet ve mantık kurallarına aykırı olacağına duraksamaya yer olmamalıdır. Aksinin düşünülmesi halinde sözleşmenin fesih edildiği, yeni bir sözleşmenin ortaya çıktığı sonucuna kavuşmak gerekir ki hükümlerini sürdüren bağlayıcı ve ayakta duran sözleşme karşısında bunu kabul etmek mümkün değildir.

Mahkemece yukarıda açıklanan ilkeler ışığında uyarlama koşullarının varlığı araştırılarak kira bedelinin uyarlanmasına karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde eksik inceleme ve hüküm kurmaya elverişli ve yeterli görülmeyen kira bedelinin tespiti usulünce hazırlanan bilirkişi raporu esas alınarak hüküm kurulmuş olması doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.

2- Bozma nedenine göre sair temyiz itirazlarının incelenmesine şimdilik gerek görülmemiştir.

Sonuç

Yukarıda birinci bentte açıklanan nedenlerle davalı ... mirasçıları tarafından yapılan temyiz itirazının kabulü ile 6100 sayılı HMK'ya 6217 Sayılı Kanunla eklenen geçici 3. madde hükmü gözetilerek HUMK'nın 428. maddesi uyarınca hükmün BOZULMASINA, ikinci bentte açıklanan nedenlerle davacının ve davalı mirasçılarının sair temyiz itirazlarının incelenmesine şimdilik yer olmadığına, ve peşin alınan temyiz harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 6100 sayılı HMK'nun geçici madde 3 atfıyla 1086 sayılı HUMK'nun 440.maddesi gereğince kararın tebliğinden itibaren 15 günlük süre içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 24.04.2018 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.



Yargıtay 3. HD.

E. 2021/3452 K. 2021/6001 T. 4.6.2021

Kira uyarlama davalarında ihtiyati tedbir talep edilmesinin mümkün olduğu

Davanın Özeti

Bursa Bölge Adliye Mahkemesi Başkanlar Kurulunun, Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 15. Hukuk Dairesi ile Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesinin kesin kararları arasındaki uyuşmazlığın giderilmesi istemine ilişkin talebi üzerine; dosya içerisindeki bütün kağıtlar okunup, gereği düşünüldü.

Uyuşmazlığın Arka Planı ve Görüş Ayrılığı

5235 sayılı “Adli Yargı İlk Derece Mahkemeleri İle Bölge Adliye Mahkemelerinin Kuruluş, Görev Ve Yetkileri Hakkında Kanun ”un 35 inci maddesinde; Bölge Adliye Mahkemesi Başkanlar Kurulunun görevleri düzenlenmiş olup, anılan maddenin 3. bendinde de, “3. Re'sen veya bölge adliye mahkemesinin ilgili hukuk veya ceza dairesinin ya da Cumhuriyet başsavcısının, Hukuk Muhakemeleri Kanunu veya Ceza Muhakemesi Kanununa göre istinaf yoluna başvurma hakkı bulunanların, benzer olaylarda bölge adliye mahkemesi hukuk veya ceza dairelerince verilen kesin nitelikteki kararlar arasında ya da bu mahkeme ile başka bir bölge adliye mahkemesi hukuk veya ceza dairelerince verilen kesin nitelikteki kararlar arasında uyuşmazlık bulunması hâlinde bu uyuşmazlığın giderilmesini gerekçeli olarak istemeleri üzerine, kendi görüşlerini de ekleyerek Yargıtay’dan bu konuda bir karar verilmesini istemek,,” hükmüne yer verilmiştir.

Belirtilen hüküm ile, ilgili bölge adliye mahkemesi başkanlar kurulunca; benzer olaylarda verilen kesin nitelikteki kararlar arasındaki uyuşmazlık ile ilgili Yargıtay’dan karar verilmesini istemeleri halinde izleyecekleri usul detaylı olarak düzenlenmiş olup, burada başvurunun gerekçeli olarak, başkanlar kurulunun kendi görüşlerinin de eklenmesi suretiyle yapılacağı açıkça kural altına alınmıştır.

Bursa Bölge Adliye Mahkemesi Başkanlar Kurulunun 09.04.2021 tarihli ve 2021/1 esas sayılı başvurusunda; Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesinin 2020/1596 esas-2020/1499 karar sayılı dosyası ile Ankara Bölge Adliye



Mahkemesi 15. Hukuk Dairesinin 2020/2164 esas -2021/50 karar sayılı kesin kararları arasında, uyarılama davalarında, ihtiyati tedbir kararı verilip verilemeyeceği hakkında görüş farklılıkları nedeniyle uyuşmazlık bulunduğu bildirilip, 5235 sayılı Adli Yargı İlk Derece Mahkemeleri ile Bölge Adliye Mahkemelerinin Kuruluş, Görev ve Yetkileri Hakkında Kanun'un "Başkanlar Kurulunun Görevleri" başlıklı 35/1-3 maddesi kapsamında uyuşmazlıkların giderilmesi talep edilmiştir.

İlk Yerel Mahkeme Kararının Özeti ve İstinaf Başvurusu

Bursa 6. Sulh Hukuk Mahkemesinin 05/11/2020 tarih, 2020/1107 esas sayılı dosyasında, davacı; davalıya ait taşınmazda kiracı olarak anaokulu işlettiğini, ülke genelinde etkili olan pandemi süreci nedeni ile iş hacminde %80-85 oranında düşüş olduğunu, TBK'nın 138. maddesine göre borçlunun hakimden sözleşmenin koşullara uyarlanmasını isteme, bu mümkün olmadığı takdirde sözleşmeden dönme hakkına sahip olacağını düzenlendiğini, HMK'nın 389. maddesine göre ihtiyati tedbir taleplerinin olduğunu belirterek, kendisine ait iş yeri faaliyetinin durduğu 15/03/2020 -01/06/2020 tarihlerini kapsayan ve mücbir sebepte geçen sürenin kira süresi sonuna eklenmesi ve iş hacmindeki düşüş nedeniyle kira parasının %50 oranında indirilerek uyarlanmasına karar verilmesi talebiyle dava açtığı, ilk derece mahkemesince davacı vekilinin ihtiyati tedbir talebinin HMK'nun 389. vd. maddeleri uyarınca şartları oluşmadığı anlaşıldığından reddine karar verildiği,

Kararın davacı tarafından istinaf edilmesi üzerine, Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesi'nin kesin olan 14/12/2020 tarih, 2020/1596-2020/1499 esas-karar sayılı kararı ile; "İstinaf başvurusunun kabulüne, Bursa 6. Sulh Hukuk Mahkemesinin 2020/1107 esas sayılı dava dosyasında verilen 05/11/2020 tarihli ara kararın HMK 353/1-b-2 maddesi uyarınca kaldırılmasına, ihtiyati tedbir talebinin kabulüne, davacının 14/06/2018 tasdik tarihli kira sözleşmesi ile kiracısı olduğu kiralananın aylık kirasının 03/06/2020 tarihinden itibaren işleyen henüz ödenmemiş kiralardan ve bu karar tarihinden itibaren işleyecek kiralardan aylık takdiren KDV hariç 6.000TL olarak ödenmesi hususunda ihtiyati tedbir konulmasına, İhtiyati tedbirin mahkemece HMK'nun 396/1 maddesi uyarınca 6 aylık süreler içerisinde ve toplanan delil durumuna, alınan tedbirler ve tedbirlerin



davacı üzerindeki etkilerine göre yeniden değerlendirilmesine, " kesin olarak karar verilmiştir.

İkinci Yerel Mahkeme Kararının Özeti ve İstinaf Başvurusu

Ankara Batı 4. Sulh Hukuk Mahkemesinin 23/11/2020 tarih, 2020/1055 esas sayılı dosyasında; Davacı şirketin davalı Etimesgut Belediyesinin kiracısı olduğunu, mülkiyeti belediyeye ait olan taşınmaz üzerinde bulunan düğün salonları ve müştemilatı kısmında oluşan işletmenin 5 yıl süreli kiralandığını, davacı ile belediye arasında imzalanan kira sözleşmesinde kiralanın mecurun kullanım amacı ve niteliğinin düğün salonları ve müştemilatı olarak açıkça belirtildiğini, pandemi nedeniyle en az %83'e kadar müşteri kaybı yaşandığını, düğün salonunun tamamen kullanım amacını yitirdiğini ileri sürerek kiracı şirketin kira bedelini ödeyememekten kaynaklanacak temerrüt nedeniyle tahliye tehdidinde maruz kalmaması ve mağduriyet yaşanmaması için ihtiyati tedbir kararı verilmesini ve nihai karar verilinceye kadar kira bedelinin 02/07/2020 tarihinden başlayarak 25.800TL ödenmesi yönünde karar verilmesi istemiyle dava açtığı, mahkemece ihtiyati tedbir talebinin reddine karar verildiği,

Kararın davacı tarafından istinaf edilmesi üzerine, Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 15. Hukuk Dairesi'nin tarih, 2020/2164 esas, 2021/50 karar sayılı kararı ile; "Yargıtay uygulamalarında kabul edildiği ve 6100 sayılı HMK'nun 391. maddesi gerekçesinde açıklandığı üzere "dava sonunda elde edilecek faydayı sağlayacak şekilde" başka bir deyişle "davanın ve uyuşmazlığın esasını halleder şekilde " ihtiyati tedbir kararı verilmesi doğru değildir. Ayrıca ihtiyati tedbir ancak uyuşmazlık konusu hakkında verilebilir. Somut olayda, pandemi nedeniyle kira bedelinin düşürölüp düşürölmeceği konusunda taraflar arasında uyuşmazlık bulunmaktadır. Uyuşmazlığın niteliği yargılamayı gerektirdiği ve uyuşmazlığın esasını halleder nitelikte ihtiyati tedbir kararı verilemeyeceği anlaşıldığından incelenen mahkeme kararı usul ve yasaya uygun bulunduğundan, dava vekilinin istinaf kanun yolu başvuru isteminin esastan reddine" kesin olarak karar verilmiştir.



Yargıtay Önüne Getirilen Uyuşmazlığın Özeti

Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesinin ve Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 15. Hukuk Dairesinin benzer olayda verdikleri kesin nitelikteki kararları arasında uyuşmazlık bulunduğundan bu uyuşmazlıkların 5235 sayılı Adli Yargı İlk Derece Mahkemeleri ile Bölge Adliye Mahkemelerinin Kuruluş, Görev ve Yetkileri Hakkında Kanun'un 35/1-3 maddesine göre giderilmesi gerektiği sonucuna varılmıştır.

Gerekçe

Bilindiği üzere; Hukukumuzda sözleşmeye bağlılık (Ahde Vefa-Pacta Sund Servanda) ve sözleşme serbestliği ilkeleri kabul edilmiştir. Bu ilkelere göre, sözleşme yapıldığı andaki gibi aynen uygulanmalıdır. Eş söyleyişle, sözleşme koşulları borçlu için sonradan ağırlaşmış, edimler dengesi sonradan çıkan olaylar nedeni ile değişmiş olsa bile, borçlu sözleşmedeki edimini aynen ifa etmelidir. Sözleşmeye bağlılık ilkesi, hukuki güvenlik, doğruluk, dürüstlük kuralının bir gereği olarak sözleşme hukukunun temel ilkesini oluşturmaktadır. Ancak 6098 sayılı TBK öncesindeki dönemde de Yargıtay İçtihatları ile gelişen uygulamada bu ilke özel hukukun diğer ilkeleriyle sınırlandırılmıştır. Türk hukukunda da öteden beri TMK'nun 2 ve 4. maddesinden de esinlenilerek, hem sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması (Clausula Rebus Sic Stantibus) ilkesi, hem de İşlem Temelinin Çökmesi Kuramı uygulanmak suretiyle, uyarlanma davalarının görülebilir olduğu benimsenmiştir.

Yargıtay tarafından benimsenen ve sözleşmeye bağlılık ilkesinin istinasını oluşturan, uyarlama davası 6098 Sayılı TBK'nun yasalaştırılması sırasında da benimsenerek, 6098 Sayılı Yasanın 138. maddesinde "Aşırı İfa Güçlüğü" madde başlığı altında düzenlemiş, *"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.” hükmüne yer verilmiştir. İlgili maddenin gerekçesinde de “Bu yeni düzenleme, öğreti ve uygulamada sözleşmeye bağlılık (ahde vefa) ilkesinin istisnalarından biri olarak kabul edilen, “işlem temelini çökmesi”ne ilişkindir. İmkânsızlık kavramından farklı olan aşırı ifa güçlüğüne dayanan uyarlama isteminin temeli, Türk Medenî Kanunu’nun 2. maddesinde öngörülen dürüstlük kurallarıdır. Ancak, sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması ya da dönme hakkının kullanılması, şu dört koşulun birlikte gerçekleşmesine bağlıdır.

- a. Sözleşmenin yapıldığı sırada, taraflarca öngörülme 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.*

Maddeye göre, uyarlamanın bütün koşulları gerçekleşmişse borçlu, hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteyebilir. Bunun mümkün olmaması hâlinde borçlu, sözleşmeden dönebilir; sürekli edimli sözleşmelerde ise kural olarak, fesih hakkını kullanır.” denilerek TBK öncesi Yargıtay uygulamasında kabul edilen uyarlama davası yasa maddesi haline getirilmiştir.

Bilindiği üzere; bir kimsenin tek taraflı irade beyanıyla yeni bir hukuki ilişki meydana getirebildiği hallerde kurucu (inşai-yenilik doğurucu) hakların varlığından söz edilir. Kural olarak inşai hak sahibinin bu hakkını tek taraflı olarak kullanmasıyla hukuki sonuç doğar. Ancak bazı inşai haklarda hak sahibinin bu hakkını tek taraflı olarak kullanmasıyla hukuki sonuç kendiliğinden doğmaz. Bu inşai hakların mutlaka mahkeme aracılığı ile kullanılması gerekir. Mahkeme inşai davanın kabulüne karar verirse bu karar inşai niteliktedir. Çünkü bu kabul kararı ile yeni bir hukuki durum yaratılır. Bu durumda açılan davaya inşai dava denilebilir ve bu inşai hakkına dayanarak mahkemeden bir hukuki durumun değiştirilmesine veya kaldırılmasına veya yeni bir hukuki durumun yaratılmasına karar verilmesini ister. İnşai davaların kabulü halinde verilen inşai kararlar kural olarak geleceğe etkilidir. Yani bu hakkın kazanılması ile ortaya çıkan yenilik doğurucu etki kural olarak gelecek için olup geçmişe etkili değildir.



Toplumsal hayatın ve insan ilişkilerinin karmaşık hale gelmesinin hukuk alanındaki yansımalarından bir tanesi de, uyuşmazlıkların kısa süre içerisinde çözülmesinin güçleşmesidir. Bu sakıncaların giderilmesi amacıyla, henüz uyuşmazlığın sona ermesini beklemeden ve uyuşmazlık sona erinceye kadar kişilerin hukukî menfaatlerini geçici olarak güvence altına alma ihtiyacı doğmuştur. Bu ihtiyaç karşımıza geçici hukuki koruma yollarını çıkarmıştır. İhtiyati tedbirde geçici hukuki korumalardan en önemlisidir.

İhtiyati tedbir öğretide "...kesin hükme kadar devam eden yargılama boyunca, davacı veya davalının (dava konusu ile ilgili olarak) hukuki durumunda meydana gelebilecek zararlara karşı öngörülmüş geçici nitelikte, geniş veya sınırlı olabilen hukuki korumadır." şeklinde tarif edilmiştir (Medeni Usul Hukuku 12. Baskı Sh.714- Prof. Dr. Hakan Pekcanıtez, Prof. Dr. Oğuz Atalay, Prof. Dr. Muhammet Özkes). Anılan tariftten de anlaşılacağı üzere ihtiyati tedbirin diğer fonksiyonları yanında davanın devamı sırasında ve verilecek hükmün kesinleşmesine kadar olan süreç içerisinde dava konusu şey üzerinde yeni bir takım ihtilafların çıkmasını da önleyici niteliği itibarıyla geçici bir hukuki korumadır. 6100 sayılı HMK'nun 389 vd. maddelerinde düzenlenen ihtiyati tedbir de amaç karşı tarafı cezalandırmak baskı altına almak değil, hakkın korunmasına hizmet etmek olmalıdır. 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, taraflar arasındaki sözleşmenin dava süresince ayakta kalmasına yardımcı olmak amacıyla başvurulmuş geçici hukuki korumalardandır. Tedbir kararının verilmesi sonrasında koşullarda bir değişiklik olduğunda bu değişen şartlara uygun olarak ihtiyati tedbir kararı talep üzerine kaldırılabileceği gibi gözden geçirilip gerekirse değişikliğe gidilebilir.

İhtiyatî tedbir yargılamasında tam bir ispata gerek yoktur. Mahkemenin, ihtiyatî tedbir isteyen hakkının mevcut olduğuna kanaat getirmesi, başka bir ifade ile onun haklılığını kuvvetle muhtemel görmesi yeterlidir (Arens/Lüke, 1994: 482; Musielak, 1995: 396; Thomas/Putzo, 1995: 1416; Kuru-Usul, C III, 1991: 3075; Bilge/Önen, 1978: 374; Ansay, 1960: 197; Yılmaz, s. 51).

Mahkemenin incelemesi, sadece ihtiyatî tedbir talebinin kabule değer olup olmadığını takdir edebilecek kanaatin kendisinde uyanması ile sınırlı olmalıdır.

Davanın esası hakkında karar vermediği için, ihtiyatî tedbir kararı ile sınırlı olarak kanaatini açıklayan hâkim, bu sebeple reddedilemez.



İhtiyatî tedbir kararı geçici bir karar olup, durum ve şartların değişmesi halinde değiştirilebilir veya kaldırılabilir. Bu nedenle ihtiyatî tedbir kararları kesin hüküm teşkil etmedikleri gibi, asıl dava konusu olan hakkın varlığına da karine teşkil etmezler. **Buna göre, ihtiyatî tedbir talebinin kabul veya reddine karar verilmesi, asıl davanın da kabul veya reddini gerektirmez.**

Bir geçici hukukî koruma önlemi niteliğinde olan ihtiyatî tedbirlerin üç türü olduğu kabul edilmektedir. Bunlar “teminat amaçlı”, “eda amaçlı” ve “düzenleme amaçlı” ihtiyatî tedbirlerdir. Teminat amaçlı tedbirler, ihtiyatî tedbirlerin temel şeklidir. Tedbire konu mal veya hakkın muhafaza altına alınması veya bir yediemine tevdi ya da bir şeyin yapılması veya yapılmaması gibi, sakıncayı ortadan kaldıracak veya zararı engelleyecek her türlü tedbire karar verilebilir.

Eda amaçlı tedbirler; ihtilâf konusu olan hakkın geçici olarak ifa edilmesi, mahkemece tedbiren bir şeyin verilmesi, bir işin yapılması veya yapılmaması gibi taleplerin geçici olarak gerçekleştirilmesi amaçlanmaktadır.

Düzenleme amaçlı tedbirler ise; ihtilâflı hukukî ilişkinin geçici olarak düzenlenmesini amaçlar. Burada müstakbel bir edimin yerine getirilmesinden ziyâde, mevcut hukukî ilişki hakkında hukukî barışın korunması için geçici olarak düzenleme yapılması söz konusudur. Nitekim Türk Borçlar Kanunu'nun 138. maddesine dayanarak mahkemeye başvuran tarafın uyarılma talebi kabul edilmediği takdirde, sözleşmeden dönme/sözleşmeyi fesih sonuçları söz konusu olacaktır. Dolayısıyla sözleşmesel ilişkin sona erip ermeyeceğinin belirleneceği yargılama sürecinde sözleşmesel ilişkinin korunmasına yönelik verilecek tedbir düzenleyici amaçlı tedbir niteliğinde olacaktır.

Her ne kadar öğretide ve HMK öncesi bazı Yargıtay kararlarında, asıl uyuşmazlığı çözecek nitelikte, uyuşmazlığın özüne ilişkin olarak ihtiyatî tedbir kararı verilemeyeceği kabul edilmiş ise de; 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu Tasarısında 395. maddesinin birinci fıkrasında yer alan "asıl uyuşmazlığı çözecek nitelikte olmamak şartıyla," ibaresi, TBMM Adalet Komisyonundaki görüşmeler sırasında HMK taslak madde metninden çıkarılmıştır. Kanun koyucunun bu ibareyi taslak metinden çıkarmasındaki amacın, bu ilkenin dar (katı) yorumlanması sonucu, uyuşmazlıkların sonuçlanması uzun zaman almasından dolayı davacının çoğu kez davayı kazandığı halde, dava ile elde etmek istediği sonuca ulaşamadığından kaynaklı olarak oluşabilecek mağduriyetlerin önüne geçmek olduğu sonucuna varılabilir.



Yukarıdaki açıklamalar ışığında somut olaya bakıldığında; Covid-19 salgın (pandemisi) hastalığının doğrudan veya salgının önlenmesi amaçlı kısıtlayıcı ve yasaklayıcı idari tedbirlerden olumsuz etkilenme nedeniyle kira bedelinin uyarlanması davası ile, sözleşmenin imzalanmasından sonra meydana gelen, toplumun büyük kısmını etkileyerek tarafların sosyal, ekonomik dengesini bozan salgın sonrasında taraflardan biri için edimin ifasının katlanılamayacak hâle gelmesi nedeniyle kira sözleşme koşullarının (bedelinin) değişen koşullara uyarlanması talep edilmektedir. Burada uyarlama istemindeki amaç sözleşmenin feshi veya dönme değil, sözleşmenin ayakta tutulmasıdır. Uyarlama davaları inşai davalardan olup, yargılama sonucu verilen mahkeme kararı ile sonuç doğurur. Pandemi nedeniyle açılan uyarlama talepli dava sürecinin uzaması halinde etkilerinin daha da ağırlaşması söz konusu olacaktır. Dava açılmasıyla başlangıçta verilecek tedbir kararlarının; pandeminin seyri, alınan tedbir kararlarının esnetilmesi ve sıkılaştırılmasından kaynaklı olarak olumsuz etkilenen kiracıların faaliyet gösterdiği sektördeki etkileri, kiracının indirimli kirayı ödemedeki Suistimali ve kiracının yargılamayı uzatmaya matuf hareketleri gibi hallerde mahkemeye talep üzerine her zaman değişikliğe gidilebileceği ve dava sonucunda tarafların alacaklarını faizi ile tahsil imkanı dikkate alınarak her somut dosya bazında değerlendirilmesi gerektiği izahtan varestedir. Tedbir kararı verilmemesi durumunda; doğrudan veya önleme amaçlı idari kararlar nedeniyle pandemiden kaynaklanan ekonomik darlığa bağlı olarak kira bedelinin eksik ödenmesi nedeniyle Türk Borçlar Kanunu'nun 315. maddesi uyarınca sözleşmenin feshi ile temerrüt nedeniyle tahliyesi mümkün hale gelir. Uyarlama davalarında amaç taraflar arasındaki sözleşmenin ayakta tutulması ile gerçekleşen olağanüstü durumlar karşısında başlangıçta var olan edimler arasındaki adaletin yeniden tesis edilmesidir.

Uyarlama talepli olarak açılan davalarda ihtiyati tedbir kararı verilmediğinde, dava sonuna kadar kira sözleşmesinin ayakta tutulması bazı hallerde mümkün olmayabilir. Uyarlama davasından beklenen, sözleşmenin gerçekleşen olağanüstü duruma rağmen koşulların değiştirilmesi ile ayakta tutulmasıdır. Açılan davada esas hakkındaki hükme kadar taraflar açısından davanın uzamasından kaynaklanan sakıncaları gidermek ve geçici hukuki koruma sağlamak, böylelikle davacının açmış olduğu davayı kazanması halinde dava konusu olan şeye kavuşmasını daha 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 kiralарını ödeyememe durumunda kalıp, uyarılama davasının sonuçlanmasına kadar temerrüt nedeniyle sözleşmenin feshiyle kiralanan dan tahliye edilebilecek ve uyarılama davası ile amaçlanan sözleşmenin ayakta tutulması amacına ulaşamayacak, yargılama sonucu verilecek uyarılama kararı bir şekilde işlevsiz hale gelecektir.

Bu açıklamalar ışığında, salgın (pandemi) hastalık sebebiyle, kira sözleşme koşullarının (kira bedelinin) uyarlanması ile ilişkin açılan davada şartların gerçekleşmesi durumunda ihtiyati tedbir kararı verilmesinin HMK m.389 vd. hükümlerine uygun olduğundan, Ankara 15. Bölge Adliye Mahkemesinin, kira bedelinin uyarlanması davasında, davanın ve uyuşmazlığın esasını halleder şekilde ihtiyati tedbir kararı verilemeyeceği gerekçesiyle ihtiyati tedbir talebinin reddine ilişkin kararına karşı yapılan istinaf talebinin reddine ilişkin kararı yerinde değildir.

Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesi ile Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 15. Hukuk Dairesinin kesin kararları arasındaki uyuşmazlığın bu çerçevede giderilmesi gerekmektedir.

Sonuç

Yukarıda açıklanan nedenlerle, salgın (pandemi) hastalık sebebiyle kira bedelinin uyarlanması ile ilişkin davalarda, davanın ve uyuşmazlığın esasını halleder şekilde ihtiyati tedbir kararı verilemeyeceğine ilişkin verilen ret kararının usul ve yasaya uygun bulunmadığı, HMK 389 vd. maddelerindeki koşulların bulunması halinde ihtiyati tedbir kararı verilebileceği; şeklinde Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesi ile Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 15. Hukuk Dairelerinin kesin kararları arasındaki görüş ve uygulama uyuşmazlıklarının bu şekilde giderilmesine,

Karardan bir suretin Tüm Bölge Adliye Mahkemesi Başkanlıklarına iletilmek üzere HSK Genel Sekreterliğine gönderilmesine, 5235 sayılı Kanun m.35/1-(3) bendi uyarınca, kesin olarak 04/06/2021 tarihinde oy birliği ile karar verildi.



Yargıtay 3. HD.

E. 2021/6342 K. 2021/9491 T. 5.10.2021

Kira uyarlama davalarında harca tabi dava değerinin, uyarlama istenen bedel ile ödenen kira bedeli arasındaki kira farkının yıllık toplamı olduğu

Davacı İsteminin Özeti

Davacı; davalı ile 27/06/2005 başlangıç tarihli ve 15 yıl süreli kira sözleşmesi imzaladığını, ilk yıl kira bedelinin yıllık 42.000 TL ve takip eden yıllarda kira bedelinin ÜFE oranında arttırılmasının kararlaştırıldığını ancak zaman içinde meydana gelen ekonomik değişimler, taşınmaz değerlerini etkileyen önemli değişiklikler olduğunu, çevredeki kira bedellerinin önemli ölçüde yükseldiğini, bu nedenle halen ödenmekte olan kira bedelinin emsallerinin çok altında kaldığını ileri sürerek; ödenmekte olan aylık net 6.750 TL kira bedelinin 27/06/2015 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere aylık net 11.000 TL olarak belirlenmesini talep etmiştir.

Davalı Cevabının Özeti

Davalı, davanın reddini istemiştir.

Yerel Mahkeme Kararının Özeti

Mahkemece; davanın kısmen kabulü ile taşınmazın aylık kira bedelinin 27/06/2015 tarihinden itibaren brüt 9.199,41 TL olarak tespitine dair karar verilmiştir.

Temyiz ve Daire Kararı

Davacı tarafın temyizi üzerine Dairece verilen 22/01/2019 tarihli ve 2017/7432 Esas 2019/397 Karar sayılı kararla; davacı vekilinin talebinin uyarlamaya ilişkin olduğu, hükme esas alınan bilirkişi raporunda uyarlama koşullarının oluşup oluşmadığının yeteri kadar irdelenmediği, kira bedelinin tespiti davasındaki usul ve esaslara göre hazırlanan bilirkişi raporuna göre hüküm kurulduğu, kiralananın niteliği, kullanma alanı, konumu, bölgede kira parasını da etkileyecek normalin üstündeki imar ve ticari gelişmeler gibi değişiklikler, emsal kira paraları, vergi ve



amortisman giderlerindeki artışlar araştırılıp, değerlendirilerek, sonuçta işlem temelinin çöktüğü, sözleşmedeki çıkar dengesinin katlanılamayacak derecede davacı aleyhine bozulduğunun benimsenmesi halinde kiracının ne miktar kira parasından sorumlu olacağına, taraflarca sunulan veya bilirkişilerce resen tespit edilen emsal kira sözleşmeleri de dikkate alınarak ve emsallerde de keşif yapılarak belirlenmesi, böylece sözleşmedeki kira parasını, tarafların amacına uygun objektif iyiniyet, hak ve nesafet (TMK'nun 2/1, 4. md) kurallarının elverdiği ölçü ve düzeyde, brüt olarak kira bedelinin uyarlanması, aksi halde ise davanın reddine karar verilmesi gerekirken, sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin açıklanan kural ve yöntemler gözetilmeden, emsal araştırması yapılmadan, eksik inceleme ile hazırlanan rapor uyarınca ve kira bedelinin net olarak tespitine karar verilmesinin doğru olmadığı gerekçesiyle bozulmuştur.

Bozma Sonucu Yeniden Yargılamada Yerel Mahkeme Kararının Özeti

Mahkemece; bozmaya uyularak yapılan yargılama sonucunda; davacının sözleşmenin yapıldığı sırada öngörülme ve kendisinden öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durumun ortaya çıktığını ispatlayamadığı, tarafların sözleşme süresince artış şartı öngörmüş olması, kira sözleşmesinin 15 yıl süreli olup dava tarihi ve sözleşmenin bitim tarihi itibarıyla bir yıldan az bir zaman kalması nedeniyle sözleşmenin çekilmez hale geldiğinin söylenemeyeceği gerekçesiyle, davanın reddine karar verilmiş; hüküm, davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Gerekçe

1) Harca tabi davalarda, başvurma harcı ve nisbi karar ve ilam harcının dörtte biri peşin olarak alınır (Harçlar Kanunu 27-28 mad). Dava açılırken harcın eksik alınmış olması halinde, mahkemece davaya devam olunabilmesi için harcın Harçlar Kanununun 30. maddesi uyarınca tamamlanması yoluna gidilir ve davacıya eksik harcı yatırması için süre verilir. Şayet verilen süreye rağmen eksik harç ikmal edilmez ise dosya işleminden kaldırılır ve HMK'nın 150. maddesi uyarınca süresinde harç tamamlanarak dava yenilenmez ise davanın açılmamış sayılmasına karar verilir. Harç kamu düzenine ilişkin olduğundan mahkemece kendiliğinden (resen) dikkate alınmalıdır.



Davada, harca tabi dava değeri, uyarlama istenen bedel ile ödenen kira bedeli arasındaki kira farkının yıllık toplamı olduğu halde harcın eksik ödendiği, mahkemece de eksik harcın ikmali için mehil verilmediği anlaşılmaktadır. Mahkemece, davacıya öncelikle eksik harcı tamamlaması konusunda uygun süre verilmesi, harcın tamamlanmasından sonra yargılamaya devam edilmesi, aksi halde dosyanın işleminden kaldırılması ve süresi içinde harç ikmaliyle yenilenme yapılmadığı takdirde davanın açılmamış sayılmasına karar verilmesi gerekirken harç tamamlatılmadan yargılamaya devam edilerek işin esası hakkında hüküm kurulması usul ve kanuna aykırıdır.

2) Mahkemenin, Yargıtay Dairesince verilen bozma kararına uyması sonucunda bozma kararında gösterilen şekilde inceleme ve araştırma yaparak, yine o kararda belirtilen hukuki esaslar gereğince hüküm verme yükümlülüğü doğar. “Usuli kazanılmış hak” olarak tanımlayacağımız bu olgu mahkemeye, hükmüne uyduğu Yargıtay bozma kararındaki esaslar çerçevesinde işlem yapma ve hüküm kurma zorunluluğu getirmektedir (09/05/1960 tarihli ve 1/9 sayılı YİBK).

Mahkemece; uyarlama koşullarının oluşmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş ise de bozmadan sonra alınan bilirkişi raporu, kira bedelinin tespiti davasındaki usul ve esaslar göz önünde bulundurularak hazırlanmış olup, raporda uyarlama koşullarının oluşup oluşmadığına ilişkin bir değerlendirmeye yer verilmemiştir. Bundan ayrı mahkemece, bozma kararında belirtilen hususlarda yapılan herhangi bir araştırma da bulunmamaktadır.

Bu nedenle mahkemece; bozma kararında açıklanan ilkeler ışığında, uyarlama şartlarının oluşup oluşmadığı hususunda yeniden bilirkişi raporu alınarak sonucuna göre karar verilmesi gerekirken, bozma gerekleri yerine getirilmeksizin yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.

Sonuç

Yukarıda birinci ve ikinci bentte nedenlerle hükmün HUMK'nın 428. maddesi gereğince davacı yararına BOZULMASINA, peşin alınan temyiz harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 6100 sayılı HMK'nun geçici madde 3 atfıyla 1086 sayılı HUMK'nın 440. maddesi gereğince kararın tebliğinden itibaren 15 günlük süre içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 05/10/2021 tarihinde oy birliği ile karar verildi



Yargıtay 3. HD.

E. 2021/1877 K. 2021/4475 T. 21.4.2021

Kira uyarlama davalarında avukatlık ücretinin talep edilen yıllık bedel ile halihazırda ödenen bedelin farkı üzerinden hesaplanması gerektiği

Davacı İsteminin Özeti

Davacı; davalının 01/12/1995 tarihli sözleşme ile taşınmazda kiracı olduğunu, kira bedelinin aylık cironun %01'i olduğunu, kira bedelinin emsallere göre düşük kaldığını, enflasyon, hayat şartları ve zaman içerisinde meydana gelen ekonomik krizler ve değişiklikler dikkate alınarak aylık kira bedelinin 5.000TL olarak uyarlanmasını istemiştir.

Davalı Cevabının Özeti

Davalı; işlem temelinin çökmediğini, sözleşmenin geçerli olduğunu savunarak davanın reddini dilemiştir.

Yerel Mahkeme Kararının Özeti ve Temyiz

Mahkemece; davanın husumet yokluğundan reddine dair verilen hükmün davacı vekili tarafından temyiz edilmesi üzerine Yargıtay 13. Hukuk Dairesi'nin 21/02/2012 tarih, 2012/4810 esas 2012/9912 karar sayılı ilamı ile " 01/12/1995 başlangıç tarihli kira sözleşmesi, kiraya veren ... Galeria Yönetim Kurulu adına... ve kiracı Türk A.Ş. arasında yapılmış ve taraflarca da benimsenmiştir. Hal böyle olunca, ... Galeria İş Merkezi Yönetim Kurulu adınatarafından açılan davanın esasına girilerek sonucuna uygun şekilde karar verilmesi gerekmektedir." gerekçesi ile bozulmuştur.



Bozma Sonucu Yeniden Yargılamada Yerel Mahkeme Kararının Özeti

Mahkemece, bozmaya uyularak yapılan yargılama sonucunda, davanın kısmen kabulü ile 2008-2009 yılı kira gelirin aylık 4.992 TL, yıllık 59.904 TL olarak tespitine karar verilmiş, hükmün davalı vekili tarafından temyiz edilmesi üzerine, Dairemizin 15/03/2018 tarih 2017/2734 esas- 2018/2534 karar sayılı ilamı ile "..Davacının davadaki talebi kira bedelinin uyarlanmasına ilişkin olup mahkemece uyarlama koşullarının varlığı, davalı kiracının halen ciroya bağlı olarak ödediği aylık kira bedellerinin belirlenmesi ve bu şekilde uyarlama koşulları oluşup oluşmadığı hususunda içinde serbest mali müşavir bilirkişinin de olduğu 3 kişilik bilirkişi heyetinden rapor alınarak sonucuna göre karar verilmesi gerekir. " gerekçesiyle hüküm bozulmuştur.

Temyiz

Mahkemece, bozmaya uyularak yapılan yargılama sonucunda, davanın reddine karar verilmiş, hüküm davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Gerekçe

1-Dosyadaki yazılara, kararın bozmaya uygun olmasına ve delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına göre, davacı vekilinin sair temyiz itirazlarının reddine karar vermek gerekmiştir.

2-Davacı vekilinin, vekalet ücretine yönelik temyiz itirazlarının incelenmesine gelince;

Kira bedelinin uyarlanması davalarının kabul veya reddi halinde taraf yararına vekalet ücretinin nasıl hesaplanması gerektiğine dair Avukatlık Asgari Ücret Tarifesinde bir hüküm bulunmamaktadır. Ancak, bu gibi durumlarda aynı tarifenin 9. maddesinde öngörülen kira tespit davalarındaki hesaplama biçimine uygun bir yol izlenmesi mümkündür.

Avukatlık Asgari Ücret Tarifesinin 9. maddesinde "*Tahliye davalarında bir yıllık kira bedeli tutarı, kira tespiti ve nafaka davalarında tespit olunan kira bedeli farkının veya hükmolunan nafakanın bir yıllık tutarı üzerinden tarifenin üçüncü kısmı gereğince hesaplanacak miktarın tamamı, avukatlık ücreti olarak hükmolunur. Bu miktarlar, tarifenin ikinci kısmının ikinci bölümünde*



***davanın görüldüğü mahkemeye göre belirlenmiş bulunan ücretten az olamaz."* düzenlemesi yer almaktadır.**

Somut olayda, dava reddedildiğine göre reddedilen kira farkının bir yıllık tutarı üzerinden, yani davacı tarafından ödenmekte olan kira bedeli belirlenerek hüküm altına alınması istenen bedelden çıkarılmak suretiyle bulunacak farkın yukarıda açıklandığı üzere; bir yıllık tutarından tarife gereğince hesaplanacak miktarı üzerinden vekalet ücretine hükmedilmesi gerekirken, davalı lehine tarife oranına göre daha fazla miktarda vekalet ücreti takdir edilmiş olması usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirir.

Ne var ki, bu yanlışlığın giderilmesi yeniden yargılama yapılmasını gerektirmediğinden, usulün 438/7. maddesi uyarınca hükmün düzeltilerek onanmasına karar verilmesi gerekmiştir.

Sonuç

Yukarıda birinci bentte açıklanan nedenlerle davacı vekilinin sair temyiz itirazlarının reddine, ikinci bentte açıklanan nedenlerle hükmün (3) nolu bendinde yer alan " Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca reddedilen miktar üzerinden hesap edilen 8.587,52 TL vekalet ücretinin davacıdan tahsil edilerek davalıya verilmesine," ifadesinin hükümden çıkarılmasına, yerine " Davalı taraf davasını vekille takip ettiğinden karar tarihinde yürürlükte bulunan ...Ü.T.ne göre hesaplanan 7.233,26 TL vekalet ücretinin davacıdan alınarak davalıya verilmesine, " ifadelerinin yazılması suretiyle hükmün düzeltilmesine ve düzeltilmiş bu şekliyle ONANMASINA, peşin alınan temyiz harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 6100 sayılı HMK'nun Geçici Madde 3 atfıyla 1086 sayılı HUMK'nun 440. maddesi gereğince kararın tebliğinden itibaren 15 günlük süre içinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 21/04/2021 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.



Yargıtay 12. HD.

E. 1997/7065 K. 1997/7629 T. 26.06.1997

Kira parasının uyarlanmasına ilişkin kararın kesinleşmeden icra edilemeyeceği

Gerekçe

Takip dayanağı ilam; **kira parasının uyarlanmasına ilişkin olup kira tespiti mahiyetinde bulunduğundan, kesinleşmeden infazı istenemeyeceği gibi, talep edilen faiz alacağının da kesinleşme tarihinden itibaren uygulanması gerekir.** Mercice uyuşmazlığın bu esaslar dairesinde çözülmesi gerekirken yazılı şekilde şikâyetin reddi isabetsizdir.