

TBK m. 138 UYARINCA KİRA BEDELİNİN UYARLANMASI HAKKINDA

- HUKUK BÜLTENİ -

24/10/2022

I. GİRİŞ

Türk Borçlar Kanunu (TBK)'nin "Genel Hükümler" kısmında "Aşırı ifa güçlüğü" başlıklı TBK m. 138 hükmü yer almaktadır. Tüm sözleşmelere ilişkin genel bir düzenleme olan TBK m. 138 hükmü; borcun ifasının, sözleşmenin kurulmasından sonra taraflarca öngörülemeyen ve öngörülmesi de beklenemeyen olağanüstü değişiklikler sebebiyle bir taraf aleyhine aşırı güçleşmesi halinde mağdur olan tarafa sözleşmenin yeni şartlara uyarlanmasını talep etme imkânı tanımaktadır.

II. TBK m. 138 HÜKMÜ

TBK m. 138 hükmü şu şekildedir:

"Sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülmeyen ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum, borçludan kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkar ve sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguları, kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirir ve borçlu da borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olursa borçlu, hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme, bu mümkün olmadığı takdirde sözleşmeden dönme hakkına sahiptir. Sürekli edimli sözleşmelerde borçlu, kural olarak dönme hakkının yerine fesih hakkını kullanır.

Bu madde hükmü yabancı para borçlarında da uygulanır."

Sözleşmeye bağlılık (Ahde Vefa – Pacta Sund Servanda), sözleşmeler hukukunda egemen olan ilkelerden biridir. Bu ilke, borçlunun sözleşmeye bağlı kalmasını, ahde (sözleşmeye, vermiş olduğu söze) vefa göstermesini, şartlar kendi aleyhine sonradan ağır bir şekilde değişse bile, edimini aynen ifa etmesini gerektirir¹. Ancak bazı hallerde öngörülemez bir şekilde değişen koşullar karşısında sözleşmenin şartlarına sıkı sıkıya bağlı kalmak adaletsiz bir durum yaratabilecektir. Bu halde, şartları da oluşmuş ise TBK m. 138 hükmü uyarınca sözleşmenin değişen olağanüstü şartlara göre uyarlanması talep edilebilecek; bunun mümkün olmadığı halde sözleşmenin feshi hakkı kullanılabilir.

¹ Fikret Eren; Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Ankara, 2018, s:503.

TBK m. 138 hükmü, Türk Borçlar Kanunu'nun genel hükümler bölümünde yer alan bir düzenlemedir. Bu sebeple TBK m. 138 hükmünün, şartları olduğu takdirde kira sözleşmeleri de dahil olmak üzere tüm sözleşmeler bakımından uygulama alanı bulacağı şüphesizdir.

TBK m. 138 / f. 2'de bu hükmün yabancı para borçlarında da uygulanacağı düzenlenmiştir. Buna ek olarak konut ve çatılı işyeri kiralalarında kira bedelinin belirlenmesini düzenleyen TBK'nın 344. maddesinin 4. fıkrasında şu düzenleme yer almaktadır:

“Sözleşmede kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılmışsa 20/2/1930 tarihli ve 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun hükümleri saklı kalmak şartıyla, beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamaz. Ancak, bu Kanunun, “Aşırı İfa Güçlüğü” başlıklı 138 inci maddesi hükmü saklıdır. ...”

Ancak bu düzenlemeler, kira bedelinin uyarlanması konusunun sadece yabancı para üzerinden kurulmuş kira sözleşmelerine özgü olduğunu göstermemektedir. Türk parası üzerinden kurulmuş olan kira sözleşmelerinin de 138. maddede öngörülmüş olan şartların gerçekleşmiş olması halinde uyarlanmasına bir engel bulunmamaktadır².

Bununla birlikte şu hususu vurgulamak isteriz ki beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılında uygulanacak kira bedelinin TBK m. 344/f. 3'e göre rayiç değer ve hakkaniyet uyarınca tespiti ile kira bedelinin TBK m. 138 uyarınca uyarlanması birbirinden farklı kurumlardır. Bu farklılık özellikle TBK m. 138 uyarınca kira bedelinde uyarlama talebinde bulunulabilmesi için aranan şartlar bakımından kendini göstermektedir.

III. ŞARTLARI

TBK m. 138 hükmü ancak şu şartların birlikte mevcut olduğu hallerde uygulama alanı bulabilmektedir:

- Sözleşme Kurulduktan Sonra Meydana Gelen Olağanüstü Durum Nedeniyle Sözleşme Şartlarında Esaslı Değişikliklerin Söz Konusu Olması
- Değişen Şartların Öngörülemezliği Olması
- Olağanüstü Durumun Uyarlama Talebinde Bulunan Taraftan Kaynaklanmaması
- İfanın Beklenemez Olması
- Borcun İfa Edilmemiş veya İhtirazı Kayıtlı İfa Edilmiş Olması

² M. Murat İnceoğlu; Kira Hukuku Cilt 2, İstanbul, 2014, s: 162.

A. SÖZLEŞME KURULDUKTAN SONRA MEYDANA GELEN OLAĞANÜSTÜ DURUM NEDENİYLE SÖZLEŞME ŞARTLARINDA ESASLI DEĞİŞİKLİKLERİN SÖZ KONUSU OLMASI

Hükmün lafzından da anlaşılacağı üzere TBK m. 138 uyarınca uyarılama talep edilebilmesi için öncelikle sözleşmenin kurulmasından sonra sözleşmenin ifasını etkileyecek derecede olağanüstü bir durum ortaya çıkmış olmalıdır. Birçok Yargıtay kararında da sözleşmenin uyarlanması için sonradan ortaya çıkan durum değişikliklerinin olağanüstü nitelikte olması gerektiği ifade edilmiştir³. Eğer söz konusu durum sözleşmenin kurulması safhasında zaten mevcutsa bu hükme dayanılması mümkün olmayacaktır⁴. Örneğin pandemi (salgın hastalık) sürecinin devamı sırasında idari kararlar faaliyet kısıtlaması olduğu bilinen bir faaliyette bulunmak için kiralamanın yapılmasını müteakiben bu sebeple uyarılama talebinde bulunulamayacaktır⁵.

Şüphesiz ki sözleşme kurulduktan sonra meydana gelen olağanüstü durum kapsamında uyarılama talep edilebilmesi için meydana gelen bu olağanüstü durum nedeniyle sözleşme şartlarında esaslı ve şiddetli bir değişiklik olması gerekmektedir. Zira kira sözleşmesinin ilk yapılması anındaki şartlarda meydana gelebilecek her türlü değişikliğin sözleşme veya kira bedelinin uyarlanması ile sonuçlanmayacağı, ahde vefa ilkesinin bir sonucu olup; sözleşme şartları ile ekonomik faktörlerde kiralama süresi içinde meydana gelebilecek bu değişikliklerin “işlem temelinin çökmesi” boyutuna ulaşması gerekmektedir⁶.

Nitekim Yargıtay da bir kararında, kira parasının günün şartlarına göre artırılması istenir ise yasada belirlenen koşul ve sürelerle uyularak kira tespiti davası (TBK m. 344) açma imkanının mevcut olduğunu belirterek, işlem temelinin çökmesi boyutuna ulaşmayan değişimlerin kira sözleşmelerinde uyarılama şartını sağlamayacağını belirtmiştir⁷.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu da 2006 tarihli bir kararında, kira bedelinin uyarlanması istemine ilişkin bir davada; davayı açan tarafın, kira sözleşmesinin kurulduğu anda edimler arasında denge bulunduğunu, ancak bu dengenin sözleşmeden sonra ortaya çıkan, taraflarca başlangıçta öngörülemeyen olağanüstü koşullar nedeniyle aşırı ve açık bir biçimde bozulduğunu, işlem temelinin sonradan meydana gelen bu nedenlerden dolayı çöktüğünü, sözleşmeyi aynı koşullarla sürdürmesinin kendisi için katlanılamaz bir durum yarattığını kanıtlaması gerektiğini ifade etmiştir⁸.

³ Yargıtay 3. Hukuk Dairesinin 07.03.2017 tarihli, E: 2017/ 1622, K: 2017 / 2596 sayılı kararı; Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 30.09.2015 tarihli E: 2015/ 7857, K: 2015 / 7657 sayılı kararı; bkz. Sinerji Hukuk Yazılımları.

⁴ İnceoğlu, age, s: 167.

⁵ Hikmet **Kanık**; Yargıtay Uygulamasında Kira Hukuku Davaları, Ankara, 2022, s: 970.

⁶ Kanık, age, s: 961-962.

⁷ Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 24.09.2013 tarihli, E: 2013/1330 ve K: 2013/12892 sayılı kararı; bkz. Sinerji Hukuk Yazılımları.

⁸ Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 13.12.2006 tarihli, E: 2006/13-784, K: 2006/796 sayılı kararı; bkz. Sinerji Hukuk Yazılımları.

B. DEĞİŞEN ŞARTLARIN ÖNGÖRÜLEMEZLİĞİ OLMASI

Sözleşmenin uyarlanabilmesi için TBK m. 138 uyarınca aranan şartlardan biri de sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkan olağanüstü durumun sözleşmenin kurulması anında öngörülemeyen ve öngörülmesi de beklenemeyen bir durum olmasıdır⁹.

Örneğin Covid-19 pandemisi kapsamında alınan kapatılma kararları, kira sözleşmeleri açısından sözleşmelerin kurulma anında öngörülemez ve öngörülmesi de beklenemez nitelikte olgular olarak değerlendirilebilir¹⁰. Ancak şu hususu vurgulamak gerekir ki öngörülemezlik şartı her bir somut olayın ve taraflar arasındaki ilişkinin özelliklerine göre değerlendirilmesi gereken bir konudur.

Nitekim taraflardan birinin tacir olduğu sözleşmelerde, öngörülemezlik şartı TTK m. 18/f. 2 hükmü uyarınca basiretli bir tacir gibi davranma yükümlülüğü kapsamında değerlendirilmektedir¹¹.

Yargıtay, sözleşmenin uyarlanması konusunda öngörülemezlik şartının değerlendirilmesinde sözleşmenin süresinin de göz önünde bulundurulması gerektiğini, kısa süreli sözleşmeler ile uzun süreli sözleşmeleri bir tutmanın sözleşme serbestisi ilkesi ile adalet ve mantık kurallarına aykırı olacağını kabul etmektedir¹².

C. OLAĞANÜSTÜ DURUMUN UYARLAMA TALEBİNDE BULUNAN TARAFTAN KAYNAKLANMAMASI

TBK m. 138 uyarınca uyarılama talebinde bulunan taraf, olağanüstü duruma ve bu durum sebebiyle şartlarda esaslı değişiklikler meydana gelmesine kendi kusuru ile sebebiyet vermemelidir¹³. Diğer bir söyleyişle uyarılama talebinde bulunan taraf, şartların değişmesine kendi davranışlarıyla sebep olmuş ve özellikle de bu konuda kusurlu davranmışsa, uyarılama talebinde bulunamayacaktır¹⁴.

Bunun yanı sıra uyarılama talep eden taraf, olağanüstü durum ortaya çıktıktan sonra da özenli davranmalı, olağanüstü durum nedeniyle yaşadığı ifa güçlüğü zaman geçirmeden karşı tarafa bildirmeli ve zararın artmamasına ilişkin tedbir alınması imkanını sağlamalıdır¹⁵.

⁹ Başak **Baysal**; Sözleşmenin Uyarlanması BK m. 138 Aşırı İfa Güçlüğü, İstanbul, 2018, s: 254-255.

¹⁰ Çiğdem **Kırca**, F. Tülay **Karakaş**; Pandeminin (Covid-19'un) Sözleşmelerin İfasına Etkisi, Ankara, 2021, s:124.

¹¹ Yargıtay 11. Hukuk Dairesinin 17.11.2003 tarihli, E: 2003/3979, K: 2003/10988; Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 15.10.2003 tarihli, E: 2003/13-599, K: 2003/599 sayılı kararı; bkz. Sinerji Hukuk Yazılımları.

¹² Yargıtay 3. Hukuk Dairesinin 27.03.3017 tarihli, E: 2017/ 1862, K: 2017 / 3895 sayılı kararı; bkz. Sinerji Hukuk Yazılımları.

¹³ Yargıtay 6. Hukuk Dairesinin 25.06.2015 tarihli, E: 2015/ 4013, K: 2015 / 6417 sayılı kararı; bkz. Sinerji Hukuk Yazılımları.

¹⁴ Fikret **Eren**; Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Ankara, 2018, s: 409.

¹⁵ Kanık, age, s: 977.

D. İFANIN BEKLENEMEZ OLMASI

TBK m. 138 hükmünün uygulama alanı bulabilmesi için aranan şartlardan biri de sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkan olgular nedeniyle ifanın sözleşmede kararlaştırılmış olduğu şekilde yapılmasının dürüstlük kuralı uyarınca beklenemez olmasıdır¹⁶. Bahse konu değişiklik öyle bir boyuta gelmelidir ki tarafların sözleşmenin kurulduğu anda kararlaştırılan edimleri aynen ifa etmelerinin beklenmesi dürüstlük kuralına aykırılık teşkil edecek hale gelmelidir. Yargıtay, bu hususu sözleşmenin mevcut şartlarla ifasının çekilmez hale gelmesi şeklinde ifade etmektedir¹⁷.

Nitekim olağanüstü durum sebebiyle edimler arası dengenin bir taraf aleyhine açık ve ağır şekilde bozulmadığı, katlanmazlık niteliğinde olmayan etkilenmeler uyarılama sebebi olarak kabul edilmeyecektir¹⁸. Ancak belirtmek gerekir ki bir tarafın sözleşmeye mevcut haliyle bağlı kalmasının beklenip beklenemeyeceği hususunun tespiti, her somut olayın tüm özellikleri dikkate alınarak kapsamlı bir şekilde taraflar arasındaki menfaatlerin tartılmasını gerektirmektedir¹⁹.

E. BORCUN İFA EDİLMEMİŞ VEYA İHTİRAZI KAYITLA İFA EDİLMİŞ OLMASI

TBK m. 138 uyarınca sözleşmenin taraflarından birinin uyarılama talebinde bulunabilmesi için borcunu hiç ifa etmemiş olması ya da ifa etmiş olsa dahi bunu ifanın aşırı şekilde ağırlaşmasından doğacak haklarını saklı tutarak ifa etmiş olması gerekmektedir. Bir diğer söyleyişle edimler ifa edilmiş, özellikle borçlu borcunu yerine getirmiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutmaksızın ifada bulunmuş ise uyarılama söz konusu olamayacaktır²⁰. Zira ifa, borcun ve sözleşmenin sona ermesi sonucunu doğurmaktadır.

Yargıtay da 6098 sayılı TBK öncesinde verdiği bir kararda, kira sözleşmesinde peşin olarak ödenmiş kira bedelleri için uyarılama şartlarının oluşmadığını belirtmiştir²¹. Ancak TBK m. 138'deki düzenlemede açıkça belirtildiği üzere ihtirazi kayıt koyulmak suretiyle yapılan ifada uyarılama istenmesinin önünde herhangi bir engel bulunmamaktadır. Bu kapsamda, kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle sözleşmenin feshi ve tahliye riskleri bulunan kiracı, ifanın aşırı şekilde ağırlaşmasından doğacak haklarını saklı tutarak kira bedelini ödediği takdirde geçmişe etkili olarak uyarılama talep edebilecektir. Ancak bu halde uyarılama talebinde bulunacak taraf, uyarılama talebini en geç sözleşmenin sona erme tarihine kadar ileri

¹⁶ İnceoğlu, age, s: 171.

¹⁷ Yargıtay 3. Hukuk Dairesinin 09.10.2019 tarihli, E: 2018/ 5741, Karar: 2019 / 7695 kararı; Yargıtay 13. Hukuk Dairesinin 27.01.2005 tarihli, E: 2004/ 9750, K: 2005 / 907 sayılı kararı; bkz. Sinerji Hukuk Yazılımları.

¹⁸ Kanık, age, s: 978-979.

¹⁹ Kırca, Özdemir, age, s: 125-126.

²⁰ Eren, age, s: 409.

²¹ Yargıtay 13. Hukuk Dairesinin 09.02.2005 tarihli, E: 2004/13746, K: 2005/1863 sayılı kararı; bkz. Sinerji Hukuk Yazılımları.

sürebilecektir. Zira sözleşme sona erdikten sonra uyarlama davası ikame edilmesi uygun olmayacaktır²².

IV. KİRA BEDELİNİN UYARLANMASI DAVASI VE SONUÇLARI

TBK m. 138 uyarınca açılacak olan uyarlama davası ile olağanüstü durum değişikliği sebebiyle aşırı ifa güçlüğüyle karşılaşan taraf, hâkimden sözleşmenin olağanüstü değişiklikten sonra meydana gelen yeni şartlara uygun olarak uyarlanmasını; ancak bunun mümkün olmadığı halde ise sözleşmenin feshine karar verilmesini talep edebilecektir.

A. DAVANIN AÇILMA ZAMANI

TBK m. 344 - 345 hükümlerinde düzenlenmiş olan kira bedelinin tespiti davalarından farklı olarak uyarlama davalarının açılmasına ilişkin kanunda belirli bir süre öngörülmemiştir. Bu kapsamda kira bedelinin uyarlanması davası, öncesinde karşı tarafa herhangi bir bildirimde bulunmaya gerek olmaksızın olağanüstü durumun meydana gelmesinden sonra herhangi bir tarihte açılabilir.

B. GÖREVLİ VE YETKİLİ MAHKEME

HMK m. 4 uyarınca, kira bedelinin uyarlanması davasında, görevli mahkeme sulh hukuk mahkemesidir.

Yetkili mahkeme ise HMK m. 6 uyarınca davalı gerçek veya tüzel kişinin davanın açıldığı tarihteki yerleşim yeri mahkemesi veya HMK m. 10 uyarınca, sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesidir. Taraflar kira sözleşmesinde, özel bir ifa yeri kararlaştırmamışlarsa, TBK m. 89 uyarınca sözleşmenin ifa yeri kiraya verenin yerleşim yeridir.

C. UYARLAMA KARARI

TBK m. 138 hükmü kapsamında kira sözleşmesinin uyarlanması davası sadece kira bedeli ile sınırlı değildir. TBK m. 138'in şartları gerçekleşmişse hâkim, -talep üzerine- kira sözleşmesinin diğer şartlarında da uyarlamada bulunabilir²³. Ancak uygulamada daha çok kira bedelinin uyarlanmasına yönelik talepler dava konusu yapılmaktadır.

TBK m. 138 uyarınca, ifa güçlüğüne düşen taraf öncelikle sözleşmenin yeni koşullara göre uyarlanması talep edebilecek; ancak bunun mümkün olmaması halinde sözleşmenin feshi hakkını kullanabilecektir.

Özetle bu dava neticesinde hâkim, kendi koyduğu kurallar ile uyarlamayı yaparken kira bedelinin artırılması veya sözleşme süresinin uzatılması gibi sözleşmenin değişen şartlara

²² Kanık, age, s: 988.

²³ Gümüş, age, s: 307.

uyarlanmasına ya da sözleşmenin feshine veyahut sözleşmenin aynen muhafazasına karar verebilecektir²⁴.

Ancak hukuk yargılamasında taleple bağlılık ilkesi (HMK m. 26) söz konusudur. Bu kapsamda taraflardan biri, sözleşmenin değiştirilmesinin sonuçlarına razı olduğunu, sözleşmeyi yeni şartlarla da ifaya hazır olduğunu ifade ederse, hâkim sözleşmenin feshine karar veremeyecektir²⁵.

Yargıtay kira bedelinin uyarlanması davalarında, öncelikle kiralanan yerin kullanım alanı, niteliği, kullanma alanı, bölgede kira bedelini etkileyecek normalin üstünde imar ve ticari gelişmeler gibi değişiklikleri, emsal kira bedelleri, vergi ve amortisman giderlerindeki artışların uzman bilirkişilerce keşif yapılarak araştırılıp değerlendirilmesi gerektiğini; bu değerlendirme sonucunda işlem temelini çöktüğünün ve sözleşmedeki menfaat dengesinin uyarlama talep eden aleyhine katlanılmayacak derecede bozulduğunun kabul edilmesi halinde, kiracının sorumlu olacağı kira bedelinin tarafların amacına uygun objektif iyi niyet, hak ve nesafet kuralarının elverdiği ölçüde uyarlanması gerektiğini; aksi halde davanın reddine karar verilmesi gerektiğini kabul etmektedir.

Yargıtay son dönemde vermiş olduğu bir kararında, uyarlama talebi ile açılan davalarda ihtiyati tedbir verilip verilemeyeceği hususuna da açıklık getirmiştir. Yargıtay 3. Hukuk Dairesi 04.06.2021 tarihli kararında, salgın (pandemi) hastalık sebebiyle, kira sözleşme koşullarının (kira bedelinin) uyarlanmasına ilişkin açılan davada şartların gerçekleşmesi durumunda ihtiyati tedbir kararı verilmesinin HMK m.389 vd. hükümlerine uygun olduğunu belirtmiştir²⁶. Buna göre kira bedelinin ifa güçlüğü nedeniyle uyarlanması talebi ile açılan davada, kiracının bedel ödemede güçlüğe düşüp temerrüt nedeniyle sözleşmesinin feshi gibi ağır sonucun doğmaması için dava sonuçlanana kadar kira bedelinde indirimli ödeme kararı verilebilecektir²⁷.

V. SONUÇ

Görüldüğü üzere TBK m. 138 hükmü, kira sözleşmesinin akdedilmesinden sonra meydana gelen olağanüstü durumlar sebebiyle sözleşme şartlarında esaslı ve şiddetli bir değişiklik olması halinde sözleşmenin taraflarına sözleşme şartlarının yeni durum ve koşullara uyarlanmasını talep etme imkânı tanımaktadır. Bahse konu uyarlama talebi sadece kira bedeli ile sınırlı değildir. TBK m. 138 hükmünde öngörülen şartlar gerçekleşmiş ise, kiracı ya da kiraya veren kira bedeli de dahil olmak üzere kira sözleşmesinin diğer şartlarının da uyarlanmasını; bunun mümkün olmaması halinde sözleşmenin feshine karar verilmesini talep edebilecektir.

Saygılarımızla

²⁴ Eren, age, s: 409.

²⁵ Eren, age, s: 410.

²⁶ Yargıtay 3. Hukuk Dairesinin 04.06.2021 tarihli, E: 2021/3452, K: 2021/6001 sayılı kararı; bkz. Sinerji Hukuk Yazılımları.

²⁷ Kanık, age, s: 1001.

Forensis Hukuk Bürosu

Not: Bültenimizde yer verilen açıklamalar, ilgili mevzuat çerçevesinde konuyu genel hatlarıyla ele alır tarzda hazırlanmıştır. Size özel detaylı bilgi için bir hukuk bürosuyla bağlantıya geçmenizi tavsiye ederiz.