

**KİRA BEDELİNİN İNDİRİLMESİ İÇİN AÇILMIŞ UYARLAMA DAVASINDA
VERİLEN İHTİYATİ TEDBİR KARARI HAKKINDA**

-HUKUK BÜLTENİ-

BÜLTEN TARİHİ: 25/07/2022

I. GİRİŞ

Uyarlama davalarının bir örneğini Covid-19 pandemisinden etkilenen kiracıların, kira bedelinin indirilmesi taleplerinde görmekteyiz. Bu davalarda ortaya çıkan ihtilaflardan biri; kira bedelinin indirilmesi için açılmış uyarlama davalarında ihtiyati tedbir kararı verilir verilmeyeceği hususudur. İhtiyati tedbir kararı, uyuşmazlığın esasını halleder nitelikte olduğundan dolayı kanuna aykırı mı olacak ya da kanuna uygunluk teşkil edecek midir? Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 15. Hukuk Dairesi ile Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesi kararları bu noktada iki ayrı kesin karar olup uyuşmazlığı, Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin 2021/3452 E. , 2021/6001 K. sayılı kararı ile açıklığa kavuşturmuştur. Hukuk bültenimizde, mezkûr karar incelenecektir.

**II. KİRA BEDELİNİN İNDİRİLMESİ TALEPLİ UYARLAMA
DAVASINDA İHTİYATİ TEDBİR KARARININ HUKUKİ DURUMU**

**A. İHTİYATİ TEDBİR KARARININ ESASA İLİŞKİN OLMASI
DURUMU**

Ankara Batı 4. Sulh Hukuk Mahkemesinin 23/11/2020 tarih, 2020/1055 esas sayılı dosyasında; Davacı şirketin davalı Etimesgut Belediyesinin kiracısı olduğunu, mecuru düğün salonu olarak işlettiklerini, pandemi nedeniyle müşteri kaybı yaşandığını, kiracı şirketin kira bedelini ödeyememekten kaynaklanacak temerrüt nedeniyle tahliye tehdidinde maruz kalmaması ve mağduriyet yaşanmaması için ihtiyati tedbir kararı verilmesi ve nihai karar verilinceye kadar kira bedelinin indirimli ödenmesi yönünde karar verilmesi için dava açmıştır. Mahkemece ihtiyati tedbir talebinin reddine karar verilmiş olup karar davacı tarafça istinaf edilmiştir. Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 15. Hukuk Dairesi 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.(...) 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 hükmetmiştir.

B. İHTİYATİ TEDBİR KARARININ HMK 389'A UYGUN OLMASI DURUMU

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 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 indirilerek uyarlanmasına karar verilmesi talebiyle dava açmıştır. İlk derece mahkemesince davacı vekilinin ihtiyati tedbir talebinin HMK'nun 389. vd. maddeleri uyarınca şartları oluşmadığı anlaşıldığından reddine karar verilmiş olup karar davacı tarafından istinaf edilmiştir. 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 (...) kiraların aylık takdiren KDV hariç 6.000TL olarak ödenmesi hususunda ihtiyati tedbir konulmasına..."* kesin olarak karar vermiştir.

III. YARGITAY GÖRÜŞÜ VE DEĞERLENDİRMESİ

Yargıtay, kararında uyarılma davasının bir inşai dava türü olduğunu belirtmiştir. Bu nedenle verilecek hükmün gelecekte etki doğurabilmesini göz önüne almıştır. Verilecek hükmün gelecekte etki doğurabilmesi için dava konusunun korunması gerektiğini, ihtiyati tedbir kararının dava konusunun korunmasında etkili olduğunu açıklamıştır. İhtiyati tedbir kararının verilmeyerek kira bedelinin indirilmemesi durumunda temerrüt nedeniyle sözleşme feshedilecek, dava konusuz kalacak ve dava sonunda verilecek hüküm işlevsiz kalacaktır. *"Uyarılma davaları inşai davalardan olup, yargılama sonucu verilen mahkeme kararı ile sonuç doğurur."*, *"Uyarılma davasından beklenen, sözleşmenin gerçekleşen*

olağanüstü duruma rağmen koşulların değiştirilmesi ile ayakta tutulmasıdır. Açılan davada esas hakkındaki hükme kadar taraflar açısından davanın uzamasından kaynaklanan sakıncaları gidermek ve geçici hukuki koruma sağlamak, böylelikle davacının açmış olduğu davayı kazanması halinde dava konusu olan şeye kavuşmasını daha dava sırasında güvence altına almak mağduriyetin önüne geçmek amacıyla tedbir kararı verilebilir. Aksi halde özellikle pandeminin doğrudan doğruya etkisi nedeniyle veya salgın önleme amaçlı idari tedbirler nedeniyle faaliyetleri yasaklanan veya kısıtlanan sektörlerdeki işletmelerin kiracıları işletme cirolarının azalması nedeniyle aşırı ifa güçlüğüne düşüp kiralarını ödeyememe durumunda kalıp, uyarılma davasının sonuçlanmasına kadar temerrüt nedeniyle sözleşmenin feshiyle kiralanan dan tahliye edilebilecek ve uyarılma davası ile amaçlanan sözleşmenin ayakta tutulması amacına ulaşamayacak, yargılama sonucu verilecek uyarılma kararı bir şekilde işlevsiz hale gelecektir.” Yargıtay’ın, uyarılma davasında ihtiyati tedbir kararı verilmesini hukuka uygun bulması akıllara bazı soruları da getirmektedir. Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 15. Hukuk Dairesinin 2020/2164 esas, 2021/50 karar sayılı kararında belirttiği gibi, bedelin düşürülmesi yönünde verilecek bir ihtiyati tedbir kararı davanın ve uyuşmazlığın esasını halleder şekilde olmayacak mıdır? Yargıtay bu konuda, TBMM Adalet Komisyonundaki görüşmeler sırasında 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu Tasarısında 395. maddesinin birinci fıkrasında yer alan *"asıl uyuşmazlığı çözecek nitelikte olmamak şartıyla"* ibaresinin taslak madde metninden çıkarıldığını belirtmiştir. *"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 için olduğu sonucuna varılabilir"* Yargıtay, tedbir kararı verilirken ihtiyati tedbir kararının esasa ilişkin bir karar olup olmamasının değil, dava sonucunda oluşabilecek olası bir mağduriyetin engellenmesinin amaçlanması gerektiği sonucuna varmıştır. Kararın esasa ilişkin olmasının katı bir şekilde yorumlanması halinde dava sonucunda mağduriyet söz konusu olacak ve adalet tesis edilemeyecektir. Keza kanun koyucunun iradesinin bu yönde olduğu sonucuna varmıştır. Ayrıca davalının da dava sürecinde ve sonunda haklarının korunma altında olduğunu söyleyerek taraflar arasında dengeyi kurmuştur: *"Tedbir kararının verilmesi sonrasında koşullarda bir değişiklik olduğunda bu değişen şartlara uygun olarak ihtiyati tedbir kararı talep üzerine kaldırılabilmesi gibi gözden geçirilip gerekirse değişikliğe gidilebilir."* , *"Dava açılmasıyla*

başlangıçta verilecek tedbir kararlarının; pandeminin seyri, alınan tedbir kararlarının esnetilmesi ve sıkılaştırılmasından kaynaklı olarak olumsuz etkilenen kiracıların faaliyet gösterdiği sektördeki etkileri, kiracının indirimli kirayı ödemedeki suistimali ve kiracının yargılamayı uzatmaya matuf hareketleri gibi hallerde mahkemece talep üzerine her zaman değişikliğe gidilebileceği ve dava sonucunda tarafların alacaklarını faizi ile tahsil imkanı dikkate alınarak her somut dosya bazında değerlendirilmesi gerektiği izahtan varestedir.”

Tedbir kararının özelliklerine atıf yapan Yargıtay bu kararın verilmesinin dava sonucunda verilecek karara karine teşkil etmediği ve ihtiyati tedbir kararı veren hâkimin reddine sebebiyet vermeyeceği hususlarına da açıklık getirmiştir: *“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.*

IV. SONUÇ

Yargıtay mezkûr kararında, kira bedelinin indirilmesi talepli açılmış bir uyarlama davasında gayenin sözleşmenin ayakta tutulması olduğunu belirtmiştir. İhtiyati tedbir kararı verilmemesi durumunda kiracılar kiralarnı ödeyemeyecek duruma düşecek, temerrüt nedeniyle sözleşmenin feshiyle kiralanandan tahliye edilebilme riskiyle karşı karşıya kalacaktır. Davanın bu şekilde konusuz kalmasıyla yargılama işlevsiz hale gelecek ve hukukun tesis etmesi gereken taraf menfaatleri korunmamış olacaktır. Sonuç olarak, bu sakıncaları gidermek ve geçici hukuki koruma sağlamak amacıyla tedbir kararı verilmesi hukuka uygun olacaktır.

Saygılarımızla

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.