

Çatılı İşyeri Kiralarında Kiracının Kira Bedelinin Uyarlanması Talebi^(*)

The Lessee's Request for the Adjustment of Roofed Business Place Leases

Buse Nur TOY^(**)

Öz:

Ülkemizde son dönemlerde Türk lirasının yabancı para karşısında hızla değer kaybetmesi ve enflasyonun artması, kira bedellerinin fahiş bir şekilde artış göstermesine sebep olmuştur. Çatılı işyeri kiralarında yenilenen kira dönemlerinde kira bedeli artışı 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu m. 344/l uyarınca bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı ile sınırlandırılmıştır. Kira bedellerindeki fahiş artışın önüne geçebilmek için "7409 Sayılı Avukatlık Kanunu ile Türk Borçlar Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" m. 4 ile TBK'ya geçici bir madde eklenmiştir. Eklenen bu madde ile kira sözleşmelerinde yenilenen kira dönemlerinde kira bedelinin artışına ilişkin %25 oranında bir sınırlama getirilmiş olup çatılı işyeri kiraları bunun dışında tutulmuştur. Çatılı işyeri kiralarında TBK m. 344 hükmünde düzenlenen sınırlama uygulanmaya devam edilmiştir. İki yıl boyunca geçerli olan bu sınırlama dolayısıyla konut kiraları enflasyonun altında bir artış göstermişken çatılı işyeri kiralarındaki fahiş kira bedeli artışları devam etmiş ve çatılı işyeri kiracıları daha fazla zarar görmüştür. Bu nedenle çatılı işyeri kiracıları açısından uyarlama davaları daha fazla önem kazanmaktadır.

Çalışmamızda çatılı işyeri kira bedellerindeki fahiş artışlar nedeniyle uyarlama davalarının kiracılar yönünden nasıl önemli olabileceği, kira bedelinin artışına ve uyarlamaya ilişkin hükümler nezdinde değerlendirilmektedir.

Anahtar Kelimeler:

Çatılı İşyeri Kiraları, Kira Bedeli, Kira Bedelinin Uyarlanması, Aşırı İfa Güçlüğü, Enflasyon.

Abstract:

In our country, the rapid depreciation of the Turkish lira against foreign currencies and the increase in inflation have caused rental prices to increase at an exorbitant rate. In roofed business place leases, the rental price increase in renewed lease periods is limited to the rate of change according to the twelve-month averages in the consumer price index in the previous rental year, in accordance with Article 344/l

^(*) Hakem denetiminden geçmiştir.

Makalenin geliş tarihi: 11.10.2024 - Makalenin kabul tarihi: 13.03.2025.

^(**) Avukat, Kocaeli Barosu, Kocaeli - Türkiye,

E-posta: av.busenurtoy@gmail.com,

Orcid ID: <https://orcid.org/0009-0006-3651-1584>.

of the Turkish Code of Obligations No. 6098. In order to prevent the exorbitant increase in rental prices, a temporary article was added to the TCC with Article 4 of the "Law on Amendments to the Turkish Code of Obligations with the Lawyers' Law No. 7409". With this added article, a 25% limitation was introduced regarding the increase in rental prices in renewed lease periods in lease agreements, and roofed business place leases were excluded from this. The limitation regulated in Article 344 of the TCC continued to be applied to roofed business place leases. Due to this restriction, which was valid for two years, while housing rents increased below inflation, the exorbitant rent increases in roofed business place rents continued and roofed business place tenants suffered more from. For this reason, adaptation cases are gaining more importance for roofed workplace tenants.

In our study, how adaptation cases can be important for tenants due to exorbitant increases in the rents of roofed business places is evaluated in terms of the provisions regarding the increase in the rent and adaptation.

Keywords:

Leasing Roofed Business, Rent Price Increase, Adaptation of Rent Price, Excessive Performance Difficulties, Inflation.

GİRİŞ

Ülkemizin son dönemlerde yaşadığı ekonomik sorunlar, enflasyonun giderek artması, Türk lirasının yabancı para karşısında hızla değer kaybetmesi dolayısıyla özellikle çatılı işyeri kira bedellerinde öngörülemez fahiş artış yaşanmıştır. Konut kiralari yönünden bu artışı engelleyebilmek için "7409 Sayılı Avukatlık Kanunu ile Türk Borçlar Kanunu'nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun"¹ ile iki yıl boyunca yenilenen kira dönemlerinde kira bedellerinde %25 artış sınırı getirilmişse de çatılı işyeri kiralari bu sınırlamaların dışında tutulmuş ve yenilenen kira dönemlerinde çatılı işyeri kira bedellerine TBK m. 344/I'de yer alan üst sınır uygulanmaya devam etmiştir. Çatılı işyeri kiralariında fahiş kira bedeli artışlarının önüne geçilememektedir ve kiracılar bu bedeller altında ezilmektedir. Kaldı ki kira bedel artış oranına her ne kadar TBK m. 344/I ile bir üst sınır getirilmiş ise de uygulamada bu sınırı aşacak şekilde artışlar da yapılmaktadır. Güçsüz konumda olan kiracılar başlangıç kira bedellerinin çok yüksek olması ve belki de bir daha aynı nitelikte bir çatılı işyeri bulamayacağı endişesi ile bu kanuna aykırı bedel artışlarını kabul etmek zorunda kalmaktadır. Sonuç olarak aşırı ifa güclüğü yaşayan çatılı işyeri kiracıları yönünden uyarılama davalarının önemi giderek artmaktadır.

¹ "Konut kiralari bakımından bu maddenin yürürlüğe girdiği tarih ilâ 1/7/2023 (bu tarih dâhil) tarihleri arasında yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmalar, bir önceki kira yılına ait kira bedelinin yüzde yirmi beşini geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranının yüzde yirmi beşin altında kalması halinde değişim oranı geçerlidir. Bu kural, bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır. Bu oranları geçecek şekilde yapılan sözleşmeler, fazla miktar yönünden geçersizdir. Bu fıkra hükmü, 344 üncü maddenin ikinci fıkrası uyarınca hâkim tarafından verilecek kararlar bakımından da uygulanır." (RG, 11 Haziran 2022, Sayı 31863.)

Ayrıca yaşanan bu olumsuz gelişmeler dolayısıyla kira uyuşmazlıklarından kaynaklanan dava sayılarında çok fazla artış görülmüştür. Adli Sicil ve İstatistik Genel Müdürlüğü'nün her yıl yayımlanmış olduğu adalet istatistiklerine göre 2020 yılında kira uyuşmazlıklarından kaynaklı olarak açılan dava sayısı (kiralananın tahliyesi davaları hariç olmak üzere) 3013² iken 2021 yılında 5112'dir³. 2022 yılında ise bu sayı 26.540'e ulaşmıştır⁴. Henüz 2023 ve 2024 yıllarına ait veriler yayınlanmış olmasa da açılan dava sayılarının her yıl giderek arttığı bilinen bir gerçektir. Ülkemizde şu anda kira uyuşmazlıklarından kaynaklanan davalar hem Yargıyı hem de öğretiyi fazlaca meşgul etmektedir.

Çalışmamızda da Türk Hukuku'nda şu an fazlasıyla gündemde olan ve özellikle çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiracılar yönünden önem arz eden uyarlama davalarını inceleyeceğiz. İlk olarak çatılı işyeri kavramını açıklayacağız. Daha sonrasında çatılı işyeri kiralarında kira bedelinin belirlenmesi ve bu kira sözleşmelerinde uyarlama konusuna değineceğiz.

I. ÇATILI İŞYERİ KIRALARI

Çatılı işyeri kiralari, TBK'nın konut ve çatılı işyeri kiralarını düzenlemek amacıyla getirilen 339-356 maddelerine tabiidir⁵. Konut kiralarında olduğu gibi çatılı işyeri kiralarında da daha güçsüz konumda olan kiracının bu hükümlerle koruma altına alınması amaçlanmıştır⁶. Ancak çatılı işyeri kiralalarına uygulanan hükümler bunlarla sınırlı değildir. Örneğin genel hüküm olan ve kiracının yükümlülüklerini düzenleyen TBK m. 316, ifa zamanını düzenleyen TBK m. 314 de çatılı işyeri kiralalarına uygulanabilmektedir.

İşyeri, gelir elde etme amacıyla ticari, mesleki, sınai veya ekonomik bir teşebbüsün işletildiği yerdir⁷. Bu yerlere ilişkin kira sözleşmesi de işyeri kira-

² T.C. Adalet Bakanlığı, Adalet İstatistikleri 2020, Ankara, 2021, Bkz. https://adlisicil.adalet.gov.tr/Resimler/SayfaDokuman/1692021162011adalet_ist-2020.pdf, (Erişim Tarihi: 1.3.2024), s. 198.

³ T.C. Adalet Bakanlığı, Adalet İstatistikleri 2021, Ankara, 2022, Bkz. https://adlisicil.adalet.gov.tr/Resimler/SayfaDokuman/9092022143819adalet_ist-2021.pdf, (Erişim Tarihi: 1.3.2024), s. 198.

⁴ T.C. Adalet Bakanlığı, Adalet İstatistikleri 2022, Ankara, 2023, Bkz. https://adlisicil.adalet.gov.tr/Resimler/SayfaDokuman/29032023141410adalet_ist-2022cal%C4%B1sma100kapakl%C4%B1.pdf, (Erişim Tarihi: 1.3.2024), s. 101, 102.

⁵ Ayşegül Küçükdağlı, 'Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Yüksek Enflasyonun Etkisi', Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: 31, Sayı: 3, Yıl: 2023, ss. 994-1037, s. 996.

⁶ Fikret Eren, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 7. Baskı, Ankara, 2019, s. 398.

⁷ Ahmet M. Kılıçoğlu, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 1. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara, 2019, s. 273; Fahrettin Aral / Hasan Ayrancı, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş Tıpkı 12. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2019, s. 268; Aydın Zevkililer / K. Emre Gökyayla, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 20. Bası, İstanbul, 2020, s. 211.

sı sayılmaktadır⁸. Çatılı işyeri kirasının varlığı için gerekli olan şartlar kazanç sağlamak amacıyla kiralananın kiralınması ile ekonomik veya mesleki faaliyetlerin icra edilmesi amacıyla bir faaliyetin yürütülmesi arasında bağlantı olması ve işyerini çatılı olmasıdır. Kiralananın tamamında yalnızca mesleki ve ekonomik faaliyetlerin yapılması şart değildir ancak en azından büyük bir bölümünde bu faaliyetler yapılmalıdır⁹. Eğer kiralanda ilgili faaliyetler bulunmuyorsa işyeri kirasından bahsedilemeyecektir. Bir örnekle açıklayacak olursak çeyiz eşyalarını muhafaza etmek için bir deponun kiralınması halinde depo işyeri vasfını haiz olamayacakken bir tacirin fabrikasındaki ürünleri muhafaza etmek amacıyla depo kiralınması halinde depo işyeri vasfını haiz olacaktır¹⁰. Ayrıca işyerinin çatılı olması gerektiğinden bahsetmiştik. Buna göre işyerinin üstünün örtülü olması gerekmektedir¹¹. Örneğin mağaza, depo, atölye vb. yerler birer işyeriyken açık hava sineması, stadyum, panayır birer işyeri değildir¹². İşyerinin çatısız olması halinde ise kira sözleşmesine ilişkin genel hükümlerin düzenlendiği TBK m. 299 vd. hükümleri uygulama alanı bulacaktır.

Kiralananın hem konut hem de işyeri olarak kullanılması özellikle pandemiyle birlikte giderek yaygınlaşmıştır. Bu nitelikteki yerler “home office” olarak ifade edilmektedir. Home office olarak kiralanan yerlere konut kirasına mı yoksa çatılı işyeri kirasına mı ilişkin hükümlerin uygulanması gerektiği sorunu ortaya çıkmaktadır¹³. Öğretide hakim olan görüşe göre bu durumda ağır basan kullanım amacı belirlenmelidir. Konut ya da işyeri olarak hangi kullanım amacı ağır basıyorsa tüm kira ilişkisine ona ilişkin hükümler uygulanmalıdır¹⁴.

Amacı ticari bir faaliyetin yürütülmesi ve gelir elde edilmesi olmayan dernek ve vakıflar ile ekonomik, sanatsal, dini, siyasi amaçlı toplulukların faaliyetlerini yürütmek için kira sözleşmesi yapmaları halinde ise amaç ile

⁸ Cevdet Yavuz / Acar Faruk / Özen Burak, Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), Güncellenmiş ve Yenilenmiş 10. Baskı, Beta Yayınları, İstanbul, 2014, s. 300.

⁹ Emre Gökyayla, ‘Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı’, Yaşar Üniversitesi E- Dergisi, Cilt: 8, Sayı: Özel, Yıl: 2013, ss. 1203-1251, s. 1220.

¹⁰ Mustafa Alper Gümüş, “Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi, Gözden Geçirilmiş, Genişletilmiş ve 04.07.2012 Tarihli ve 6353 Sayılı Kanun’a ve Diğer Yeni Mevzuata Göre Güncellenmiş 2. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012, s. 25.

¹¹ Kılıçoğlu s. 274.

¹² Aral / Ayrancı, s. 268; Canan Ruhi / Ahmet Cemal Ruhi, Türk Borçlar Kanunu ile İcra ve İflas Kanunu Hükümlerine Göre Kira Hukuku, Güncellenmiş 5. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2024, s. 413-414, Kılıçoğlu s. 274.

¹³ Uğur İlkutlu, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedeli, Yüksek Lisans Tezi, Başkent Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 2018, Bkz. <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSoruSonucYeni.jsp>, (Erişim Tarihi: 2.3.2024), s. 42.

¹⁴ Eren, Borçlar Özel, s. 401; Mehmet İnceoğlu, Kira Hukuku-Cilt II, 1. Baskı, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014 s. 17.

kiralananın kullanımını arasında bir bağlantı olması halinde işyeri kirası söz konusu olacaktır¹⁵. Çünkü işyeri kirasında önemli olan husus kiralananın meslek veya faaliyet icrası için kiralanıp kullanılıyor olmasıdır.

Çatılı işyeri kiralarına özel hüküm niteliğindeki TBK m. 339-356 hükümlerinin uygulanması için gerekli pozitif şartlardan bahsettik. Bu pozitif şartların yanında TBK m. 339/1 uyarınca çatılı işyerinin geçici kullanıma özgülenmiş nitelikteki taşınmaz olmaması ve altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmaması şeklinde bir negatif şart da bulunmaktadır. Bir başka ifadeyle çatılı işyerinin geçici kullanıma özgülenmiş nitelikteki taşınmaz olması ve altı ay ve daha kısa süreyle kiralanması halinde TBK m. 339-356 hükümleri uygulama alanı bulamayacaktır¹⁶.

II. ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ

A. TBK m. 344 Hükümü Uygulama Alanı

Kira bedelinin uyarlanması davaları çoğunlukla kira bedelinin belirlenmesi davalarının açılmadığı durumlarda söz konusu olan bir dava türüdür. Dolayısıyla kira bedelinin nasıl belirlendiği uyarlama davaları açısından önem arz etmektedir. Bu nedenle öncelikle konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kira bedelinin belirlenmesinden bahsedeceğiz.

Konut ve çatılı işyeri kiralarında kira bedelinin belirlenmesi 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 344. maddesinde düzenlenmiştir. İlgili Kanun hükmü yalnızca konut ve çatılı işyeri kiraları yönünden uygulama alanı bulan özel bir hükümdür¹⁷. TBK m. 344, çatılı olmayan işyeri kiraları yönünden uygulama alanı bulmadığından çatılı olmayan işyeri kiraları TBK'nın genel hükümlerine tabidir¹⁸.

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin belirli veya belirsiz süreli yapılması TBK m. 300 hükmü uyarınca mümkündür¹⁹. Belirli süreli sözleşmeler yönünden TBK m. 344 hükmünün uygulanabilmesinde herhangi bir kuşku bulunmazken belirsiz süreli sözleşmeler yönünden uygulama alanı bulup bulamayacağı yönünde öğretide görüş ayrılığı bulunmaktadır²⁰. Bir görüşe göre, kira bedelinin

¹⁵ Gökyayla, s. 1220.

¹⁶ Küçükdağlı, s. 999.

¹⁷ Küçükdağlı, s. 999.

¹⁸ Gökyayla, s. 1221; Eren, Borçlar Özel, s. 401.

¹⁹ Özkan Özyakışır, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedeli, 1. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2019, s. 78; Gümüş, s. 44; Aral / Ayrancı, s. 266.

²⁰ Mustafa Görmez, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Uyarlanması, 1. Baskı, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul 2019, s. 89.

belirlenmesine ilişkin hükümler yalnızca belirli süreli kira sözleşmelerinde uygulama alanı bulabilecektir²¹. Bizim de katıldığımız görüşe göre ise TBK m. 344 hükmü belirsiz süreli kira sözleşmeleri yönünden de uygulama alanı bulabilmektedir²². Öncelikle hükümde belirsiz süreli sözleşmeler yönünden hükmün uygulanmasını engelleyen bir ifade bulunmamaktadır. Bununla birlikte TBK m. 347/II uyarınca sözleşme, kiraya veren tarafından ancak on sene sonunda sona erdirilebilmektedir. On yıl gibi uzun bir süre boyunca özellikle ülkemizde istikrarlı bir ekonomi söz konusu olmadığı düşünüldüğünde kira bedelinin belirlenmesini engellemek hakkaniyete aykırılık oluşturmaktadır.

Her ne kadar kiracının tacir ve tüzel kişi olduğu çatılı işyeri kiralalarında TBK m. 344'ün uygulanması 8 yıl süreyle ertelenmişse de kişi ve zaman yönünden getirilen bu sınırlama 1 Temmuz 2020 tarihi ile birlikte sona ermiştir. Bir başka ifadeyle, günümüzde çatılı işyeri kiralaları yönünden TBK m. 344 hükmü uygulanabilmektedir ve herhangi bir sınırlama mevcut değildir²³.

Kira bedelinin belirlenmesi, taraflar arasında kira bedeline ilişkin bir anlaşma olup olmamasına; sözleşmenin beş yıldan uzun süreli olması veya beş yıldan sonra yenilenmesi ve kira bedelinin yabancı para olarak belirlenmesine göre TBK m. 344 hükmü uyarınca farklı esaslara göre tespit edilmektedir²⁴.

B. Taraflar Arasında Kira Bedeli Artışına İlişkin Anlaşma Olması Halinde

Öncelikle Türk Borçlar Kanunu'nda başlangıç kira bedelinin belirlenmesinde herhangi bir sınırlama getirilmediğini belirtmek gerekir. Bir başka ifadeyle taraflar ilk defa kira bedelini belirlerken herhangi bir sınırlamaya tabii değildir, aşırı yararlanma hali saklı kalmak üzere, diledikleri gibi başlangıç kira bedelini belirleyebilirler²⁵.

TBK m. 344/I, “*Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir.*” hükmünü içermektedir. İlgili hüküm uyarınca kira bedeli artış oranına bir üst sınır getirilmiştir. Kanunun ilk yürürlüğe girdiği dönemde kira bedeli

²¹ Gümüş, s. 69; Yavuz / Acar / Özen s. 633; Burak Özen, 'Kira Bedeli Artışına İlişkin Sözleşme Şartları ve Sözleşme Uyarınca Gerçekleşen Kira Bedeli Artışının Kira Tespit Davası Sonucunda Gerçekleşen Kira Bedeli Artışından Ayırt Edilmesi', Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Cilt: 22, Sayı: 3, 2016, ss. 2034, 2062, s. 2060.

²² Görmez, s. 89; İncooğlu, s. 130.

²³ Küçükdağlı, s. 1001.

²⁴ Gizem Kılıç Öztürk, 'Kira Tespit Davası ve Esasları', TBB Dergisi, Cilt: 29, Sayı: 129, Yıl: 2017, ss. 230-260, s. 244.

²⁵ Eren, Özel Hükümler, s. 407; Aral / Ayrancı, s. 260; Kılıçoğlu, s. 280.

artış oranına getirilen üst sınır üretici fiyat endeksindeki artış oranı dikkate alınarak belirlenmekteydi. 17.01.2019 tarihli ve 7161 sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 56. ve 59. maddeleriyle hükümde değişiklik yapılmıştır²⁶. Buna göre taraflar kira bedeli artış oranını belirlerken bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçemeyecektir²⁷. 17.01.2019 tarihi itibarıyla yenilenen dönemlerde kira bedeli belirlenirken bu endeks uygulanmaktadır.

Kanunun lafzında da açıkça ifade edildiği üzere kira artış oranına getirilen üst sınır sadece yenilenen ilk kira döneminde değil sözleşme devam ettiği müddetçe tüm yenileme dönemlerinde geçerlidir²⁸.

Kanun uyarınca konut ve çatılı işyeri kiralarında yenilenen kira dönemlerinde kira bedeli artış oranına getirilen sınırlama TÜİK tarafından her ay açıklanan tüketici fiyat endeksinde göre (TÜFE) belirlenmektedir²⁹. TBK m. 344/I nispi emredici hüküm olduğundan tarafların kira bedeli artış oranını tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamadan daha fazla belirlemesi halinde fazla belirlenen kısım geçersiz olacaktır³⁰. Bir başka ifadeyle kısmi kesin hükümsüzlük söz konusu olacak ve tarafların kira sözleşmesi, kira bedelinin tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalama sonucunda ortaya çıkan artış oranında artırılmış haliyle geçerli olmaya devam edecektir³¹.

Kira artış oranının kiracı lehine olacak şekilde tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamanın altında belirlenmesi ise mümkündür³². Kanunda bu yönde bir sınırlama bulunmamaktadır. Bahsettiğimiz hususları bir örnekle açıklayacak olursak, taraflarca kira bedeli artış oranının %30 olarak belirlendiği durumda eğer bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı %28 ise uygulanacak kira artış oranı %28 olacaktır. Bununla birlikte tarafların kira bedeli artış oranını %25 olarak belirlemesi ve yine bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki

²⁶ "11/1/2011 tarihli ve 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun 344 üncü maddesinin birinci, ikinci ve üçüncü fıkralarında yer alan "üretici fiyat endeksindeki artış" ibareleri "tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim" şeklinde değiştirilmiştir..." (RG, 18 Ocak 2019, Sayı 30659.)

²⁷ Küçükdağlı, s. 1001.

²⁸ Küçükdağlı; s. 1001, 1002; Öztürk, s. 244; Görmez, s. 76-77.

²⁹ Gümüş, s. 70; Aral / Ayrancı, s. 298.

³⁰ Eren, Borçlar Özel, s. 409; Yavuz / Acar / Özen, s. 635, Inceoğlu, s. 128.

³¹ Özyakışır, s. 133; Inceoğlu, s. 128; Gümüş, s. 70; Özen, s. 2037.

³² Inceoğlu, s. 129., Seda Öktem Çevik, "Türk Borçlar Kanunu m. 344 Uyarınca Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Temel Esasların Değerlendirilmesi", Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: 24, Sayı: 1, Yıl: 2022, ss. 39-77, s. 53-54.

aylık ortalamalara göre değişim oranının %28 olması halinde ise kira artış oranı kiracı lehine sözleşmede belirlenen oran olan %25 olacaktır³³.

TBK m. 344/I c. II hükmü ile kira artış oranına getirilen sınırlamanın bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanacağı düzenlenmiştir. İlgili düzenleme öğretide görüş ayrılığına neden olmuştur. Bir görüşe göre, taraflar bir yıldan uzun süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmesinde sözleşme süresi içinde kira bedeli artış oranını herhangi bir üst sınır olmadan serbestçe kararlaştırabilirler ve kira bedeli artış oranını sınırlayan TBK m. 344/1 hükmü yalnızca uzama yılında söz konusu olabilir³⁴. Diğer bir görüşe göre ise, kira bedeli artış oranını sınırlayan TBK m. 344/I hükmü bir yıldan daha uzun süreli konut ve çatılı işyeri kiralalarında sözleşme süresi içinde de geçerlidir. Taraflar, kira bedeli artış oranını TBK m. 344/I'in aksine bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçecek şekilde belirleyemezler³⁵.

Bu durumu örnekle açıklayacak olursak ilk görüşü savunanlara göre iki yıl süreli bir çatılı işyeri kira sözleşmesinde taraflar, bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranının %30 olması halinde 10.000,00 TL başlangıç kira bedelli sözleşmede ikinci yıl için kira bedelini 15.000,00 TL olarak belirleyebilir. İkinci görüşü savunan yazarlara göre ise aynı durumda taraflar kira bedelini tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı olan %30'u aşamayacak olmaları nedeniyle 13.000 TL'den daha fazla olacak şekilde belirleyemez³⁶.

Kanaatimizce de ikinci görüş daha isabetlidir. Bir yıldan uzun süreli konut ve çatılı işyeri kiralalarında her yıla ilişkin kira bedelinin serbestçe uygulanabileceğini ve TBK m. 344/I hükmünün uygulama alanı bulmayacağını kabul etmek kanun hükmünü dolanmaktan ibarettir.

Son olarak belirtmeliyiz ki bir yıldan uzun süreli konut ve çatılı işyeri kiralalarında tarafların kira bedeli artışına ilişkin anlaşmaları olması ancak kira bedeli artış oranı veya miktarı belirlememeleri halinde sözleşme süresi boyunca TBK m. 344/III'te yer alan beş yıllık sınıra kadar kira bedelinde artırım yapamayacaklardır³⁷.

³³ Tuba Babaoğlu, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Arabuluculuk Yoluyla Çözümü, Yüksek Lisans Tezi, KTO Karatay Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, Konya, 2023, Bkz. <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>, (Erişim Tarihi: 10.3.2024), s. 46.

³⁴ Özyakışır, s. 198-199.

³⁵ Zevkililer / Gökyayla, s. 256; Gümüş, s. 71.

³⁶ Babaoğlu, s. 73, 74.

³⁷ Gümüş, s. 76; İnceoğlu, s. 134- 135.

C. Taraflar Arasında Kira Bedeli Artışına İlişkin Anlaşma Olmaması Halinde

Kira bedelini düzenleyen TBK m. 344/II, “*Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılmamışsa, kira bedeli, bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla hâkim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenir.*” hükmünü içermektedir. İlgili hüküm uyarınca taraflarca kira bedelinin artışına ilişkin bir anlaşma yapılmamış olması halinde kira bedeli hakim tarafından belirlenecektir³⁸.

Hükmün ilk yürürlüğe girdiği tarihte hakim kira bedeli artış oranını belirlerken kiralananın durumunu göz önünde bulundurmaktaydı ve hakkaniyete göre üretici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek şartıyla belirlemekteydi. Ancak 17.01.2019 tarihli ve 7161 sayılı Kanun’un 56. maddesiyle hükümde değişiklik yapılmıştır ve kira bedeli üst sınırı belirlenirken tüketici fiyat endeksinin dikkate alınacağı ifade edilmiştir. Buna göre, 17.01.2016 tarihi itibarıyla hakim kira bedeli artış oranını belirlerken kiralananın durumunu göz önünde bulunduracak ve hakkaniyete göre tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek şartıyla belirleyecektir³⁹. Bir başka ifadeyle hakimin takdir yetkisi, tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı ile sınırlıdır⁴⁰.

Bununla birlikte hüküm nispi emredici olduğundan hakim tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranının altında bir kira bedeli artış oranı belirleyebilmektedir⁴¹. Kaldı ki özellikle enflasyonun yüksek olduğu bu dönemde tüketici fiyat endeksinde daha düşük bir kira bedeli artış oranının belirlenebilmesi ve dolayısıyla TBK m. 344/II hükmü, kira bedelini ödeme güclüğü ile karşı karşıya kalan kiracıların korunmasını sağlayabilme açısından önem arz etmektedir.

Her ne kadar ülkemizin yaşadığı ekonomik sorunlar, Türk lirasının değer kaybetmesi ve yüksek enflasyon neticesinde tüketici fiyat endeksinin düşmesi pek mümkün görünmese de böyle bir durum olması halinde kiracının kira bedelinin indirilmesini talep etmesi ve hakimin bu yönde karar vermesi de mümkündür⁴².

Bir yıldan uzun süreli bir kira sözleşmesinde taraflarca kira bedelinin artışına ilişkin bir anlaşma yapılmaması halinde ise TBK m. 344 hükmü yalnızca

³⁸ Aral / Ayrancı, s. 299; Kılıçoğlu, s. 282; Eren, Borçlar Özel, s. 409.

³⁹ Küçükdağlı, s. 1003-1004; Aral / Ayrancı, s. 299; İlkutlu, s. 69; Eren, Borçlar Özel, s. 409.

⁴⁰ Küçükdağlı, s. 1004; Eren, Borçlar Özel, s. 409; Gümüüş, s. 74.

⁴¹ Eren, Borçlar Özel, s. 409; Öktem Çevik, s. 58.

⁴² Inceoğlu, s. 138.

belirlenen sözleşme süresi sonunda uygulama alanı bulacaktır⁴³. Bir örnekle açıklayacak olursak, dört yıl süreli bir çatılı işyeri kira sözleşmesinde taraflarca kira bedeli artışına ilişkin bir anlaşma yapılmamış olması halinde kira bedelinin hakim tarafından belirlenmesi ancak bu dört yılın sonunda söz konusu olabilir. Sözleşme süresi içinde hakimin TBK m. 344 uyarınca kira bedeli artışına hükmetmesi mümkün değildir⁴⁴.

D. Sözleşmenin Beş Yıldan Uzun Süreli Olması veya Beş Yıldan Sonra Yenilenmesi Halinde

TBK m. 344/III beş yıldan uzun süreli ve beş yıldan sonra yenilen konut ve çatılı işyeri kiralalarında kira bedelinin belirlenmesine ilişkin düzenleme içermektedir. İlgili hüküm, “*Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapıp yapılmadığına bakılmaksızın, beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yılın sonunda, yeni kira yılında uygulanacak kira bedeli, hâkim tarafından tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenir. Her beş yıldan sonraki kira yılında bu biçimde belirlenen kira bedeli, önceki fıkralarda yer alan ilkelere göre değiştirilebilir.*” şeklinde düzenlenmiştir. Madde metninden de anlaşılacağı üzere TBK m. 344/I ve 344/II’nin aksine kira bedeli artış oranına herhangi bir sınırlama getirilmemiştir ve tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı, kira bedeli belirlenirken değerlendirilecek etkenlerden biri olarak belirtilmiştir. Buna göre hakim yeni kira bedelini tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri doğrultusunda hakkaniyete göre belirleyecektir⁴⁵.

TBK’nın 344/III hükmünde, TBK m. 344/I ve 344/II’nin aksine kira bedeli artış oranı belirlenirken tarafların anlaşma yapma yapmamasının bir önemi olmadığı ifade edilmiştir. Hükümde kira bedelinin tespitinin talep edilebilmesi için yalnızca kira sözleşmesinin beş yıldan uzun süreli olması veya beş yıldan sonra yenilenmiş olması şartı aranmıştır⁴⁶.

TBK’nın 344/III hükmü çatılı işyeri kiralaları önünden önem arz eden bir hükümdür. Şöyle ki, TBK m. 344/I ve 344/II’de kira bedeli artış oranına üst sınır getirilmiştir ancak kira bedellerinin ülkede sürekli hızlı bir artış eğiliminde olması nedeniyle bu üst sınır zamanla kira bedelinin emsallerin altında kalmasına

⁴³ Gümüş, s. 76; İnceoğlu, s. 134-138; Öktem Çevik, s. 60.

⁴⁴ Yavuz / Acar / Özen, s. 637; Öktem Çevik, s. 60; Babaoğlu, s. 52-53.

⁴⁵ İnceoğlu, s. 140; Küçükdağlı, s. 1004; Muhammet Kaynar, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi, 1. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2014, s. 72.

⁴⁶ Öktem Çevik, s. 69.

sebepl olmuştur. Bu noktada da kira bedeli artış oranına bir üst sınır getirmeyen TBK'nın 344/III hükmü dengeyi sağlamaktadır. Ancak özellikle son yıllarda kiralananın kira bedelinin emsallerin altında kalması uzun bir zamana yayılmayıp kısa bir sürede gerçekleştiğinden kira tespit davalarının açılabilmesi için getirilen beş yıllık şart dengeyi sağlama noktasında yetersiz kalmaya başlamıştır. Dolayısıyla zamansal bir sınırlama getirmeyen uyarlama davaları bu açıdan düşünüldüğünde kiraya veren için daha da önemli hale gelmiştir.

Kanunun lafzı dolayısıyla beş yıldan uzun süreli sözleşmelerde kira tespit davasının ne zaman açılabilceğine ilişkin öğretide görüş ayrılıkları meydana gelmiştir. Bir görüşe göre, beş yıldan uzun süreli konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşme süresinin sona ermesi beklenmeden sözleşmenin beşinci yılının sonunda yani altıncı kira yılı için kira bedeli tespit davası açılabilir⁴⁷. Bir diğer görüşe göre ise, sözleşme süresi boyunca kira bedeli tespit davası açılmaz. Sözleşme süresinin sona ermesi ile birlikte yenilenen kira dönemi için kira bedeli tespit davası açılabilir⁴⁸. Bu durumu örnekle açıklayacak olursak, ilk görüşü savunan yazarlara göre sekiz yıl süreli bir çatılı işyeri kira sözleşmesinde taraflar sözleşmenin başlangıç tarihinden itibaren beşinci yılın sonunda yani altıncı kira yılı için kira tespit davası açabilir. İkinci görüşü savunan yazarlara göre ise, aynı durumda taraflar sekizinci yılın sonunda yani dokuzuncu kira yılı için kira tespit davası açabilir⁴⁹.

Kanun koyucu tarafından güçsüz konumda olan kiracıyı koruma anlayışı benimsenmiştir ve birinci görüşte bu anlayış korunmaktadır. Ancak ikinci görüşün kabul edilmesi halinde tarafların sözleşme başlangıcında uzun süreli çatılı işyeri kira sözleşmeleri akdederek nispi emredici nitelikteki TBK m. 344 hükmünü ve kiracının korunması anlayışını bertaraf etmesi söz konusu olacaktır. Bu durumda kiracılar kiraya veren karşısında zor durumda kalacaktır. Ayrıca ülkemizde ekonomik durumun sabit bir çizgide ilerlemediği göz önünde bulundurulduğunda beş yıl gibi bir sürede dahi kira bedellerinin ne durumda olacağı öngörülemezken bu sürenin daha da uzaması hakkaniyete aykırı sonuçlar doğuracaktır. Sonuç olarak kanaatimizce birinci görüş daha isabetlidir.

E. Kira Bedelinin Yabancı Para Olarak Belirlenmesi Halinde

Konut ve çatılı işyeri kiralarında kira bedelinin yabancı para olarak belirlenmesi halinde kira bedelinin nasıl belirleneceği TBK m. 344 hükmünde

⁴⁷ Görmez, s. 95; Özyakışır, s. 209-210; Gümüş, s. 72-73; Öktem Çevik, s. 67.

⁴⁸ Yavuz / Acar / Özen, s. 639-640; Faruk Acar, 'Beş Yıldan Uzun Süreli Kira Sözleşmelerinde TBK M. 33-44/3'ün Uygulanması Sorunuyla İlgili Bir Yargıtay Kararı İncelemesi', YUHFD, Cilt: 18, Sayı: 2, 2021, ss. 446-466, s. 447-449.

⁴⁹ Babaoğlu, s. 57, 58.

düzenlenmiştir. Ancak ilgili hükmü incelemeden önce belirtmeliyiz ki konuya ilişkin birtakım düzenlemeler getirilmiş ve kira sözleşmelerinin de dahil olduğu bazı sözleşmelerin yabancı para veya yabancı paraya endeksli olarak akdedilmesi bazı istisnalar dışında yasaklanmıştır⁵⁰. Kira sözleşmelerinde kira bedelinin yabancı para veya yabancı paraya endeksli olarak belirlenmesini dardaltan düzenleme Cumhurbaşkanlığı 85 sayılı Kararı ile Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar'ın 4. maddesine, “*Türkiye’de yerleşik kişilerin Bakanlıkça belirlenen haller dışında kendi aralarındaki menkul ve gayrimenkul alım satımı, taşıt ve finansal kiralama dâhil her türlü menkul ve gayrimenkul kiralama, leasing ile iş, hizmet ve eser sözleşmelerinde sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılamaz.*” hükmü eklenmesiyle söz konusu olmuştur. Bu düzenleme sonrasında TBK m. 344 hükmüne “*20/2/1930 tarihli ve 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun hükümleri saklı kalmak şartıyla,*” ifadesi getirilmiştir.

Ayrıca Cumhurbaşkanlığı 85 Sayılı Kararı ile 32 Sayılı Karar’a Geçici Madde 8 başlıklı, “*Bu Kararın 4 üncü maddesinin (g) bendinin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren otuz gün içinde, söz konusu bentte belirtilen ve daha önce akdedilmiş yürürlükteki sözleşmelerdeki döviz cinsinden kararlaştırılmış bulunan bedeller, Bakanlıkça belirlenen haller dışında; Türk parası olarak taraflarca yeniden belirlenir.*” hükmü eklenmiştir.

Cumhurbaşkanlığı 85 Sayılı Kararı'nın yürürlüğe girmesi ile birlikte meydana gelen belirsizliklerin sona erdirilmesi amacıyla önce Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ (Tebliğ No: 2008-32/34)'de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Tebliğ No: 20018-32/51) sonrasında Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ (Tebliğ No: 2008-32/34)'de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Tebliğ No: 20018-32/52) yayımlanmıştır⁵¹.

Tüm bu düzenlemelere göre konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde taraflar 13.09.2018 tarihinden sonra kira bedelini yabancı para olarak belirleyemeyecektir. 13.09.2018 tarihinden önce akdedilen konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde ise tarafların yabancı para olarak belirledikleri kira bedelinin otuz gün içinde Türk lirası olarak yeniden belirlenmeleri gerekmektedir⁵².

⁵⁰ İzzettin Özkan Öztürk, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi, İstanbul Kültür Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2019, Bkz. <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>, (Erişim Tarihi: 12.3.2024), s. 96; Öktem Çevik, s. 61-62.

⁵¹ Öztürk, s. 96.

⁵² Öztürk, s. 97.

Kira sözleşmesinin taraflarının yabancı para birimi olarak belirlenen kira bedelinin yeniden Türk lirası olarak belirlenmesi noktasında anlaşamamaları halinde ise kira bedeli, 02.01.2018 tarihinde belirlenen T.C. Merkez Bankası efektif satış kuru kullanılarak hesaplanan TL cinsinden karşılığının 02.01.2018 tarihinden kira bedellerinin TL cinsinden tekrar karşılaştırıldığı tarihe kadar her ay açıklanan TÜFE'deki aylık değişim oranları dikkate alınıp arttırılarak belirlenecektir⁵³. Kira bedeli iki yıl süreyle Türk lirası olarak belirlenecek ve iki yıllık sürenin sonuna kadar geçerli olacaktır. Tebliğ'de iki yıllık sürenin sonunda kira bedelinin nasıl belirlenebileceğine ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır⁵⁴. Konuya ilişkin olarak Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından 13.10.2020 tarihinde bir duruyu yayımlanmıştır. Duyuru, “İki yıllık sürenin sona ermesiyle geçiş süreci sona erecek ve taraflar Türk lirası tutarlara uygulanacak artış oranında yine mutabakata varamazlarsa 6098 sayılı Borçlar Kanunu'nun 344 üncü maddesi hükmünde yer alan sınırlara tabi olacaklardır. Geçiş süreci için öngörülen iki yıllık sürenin sona ermesinden sonra bahse konu sözleşmelerde yer alan bedellerin tekrar döviz cinsinden veya dövize endeksli uygulanmaya başlanması ya da yeniden döviz cinsinden veya dövize endeksli belirlenmesi mümkün bulunmamaktadır. Aksi uygulamaların tespiti durumunda kambiyo mevzuatı uyarınca gerekli yaptırımlar uygulanacaktır.” şeklindedir. İlgili duyuruya göre konut veya çatılı işyeri kira sözleşmesinin tarafları iki yılın sonunda da kira bedelini yabancı para üzerinden belirleyemeyecektir⁵⁵. Ayrıca tarafların yeniden belirlenip Türk lirasına çevrilmiş kira bedelinin artışı hususunda anlaşamamaları halinde taraflar TBK m. 344 hükmünde yer alan sınırlamalara tabi olacaktır⁵⁶.

TBK m. 344/IV hükmü, “Sözleşmede kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılmışsa 20/2/1930 tarihli ve 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun hükümleri saklı kalmak şartıyla, beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamaz. Ancak, bu Kanunun, “Aşırı ifa güçlüğü” başlıklı 138 inci maddesi hükmü saklıdır. Beş yıl geçtikten sonra kira bedelinin belirlenmesinde, yabancı paranın değerindeki değişiklikler de göz önünde tutularak üçüncü fıkra hükmü uygulanır.” şeklindedir.

İlgili hükme göre, taraflarca kira bedelinin yabancı para olarak belirlenmesi halinde kira bedelinde beş yıl geçmedikçe değişiklik yapılamayacaktır⁵⁷. İlgili hükmün

⁵³ Öztürk, s. 97.

⁵⁴ Öztürk, s. 97.

⁵⁵ Babaoğlu, s. 69.

⁵⁶ Babaoğlu, s. 69.

⁵⁷ Aydoğdu / Kahveci, s. 604; Zuhale Perver, Yabancı Para Olarak Kararlaştırılan Kira Bedelinin Belirlenmesi, İstanbul Aydın Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 2018, <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>, (Erişim Tarihi: 13.3.2024), s. 39.

istisnası TBK m. 138'dir. Buna göre kiracının aşırı ifa güçlüğü halinde beş yıl geçmeden uyarılma davası açılabilir ve kira bedelinde değişiklik yapılabilir. Kira bedelinin bir yıl süreli veya bir yıldan uzun süreli olması hükmün uygulanması yönünden herhangi bir farklılık yaratmamaktadır⁶⁸. Kanun hükmünün uygulanabilmesi için kira bedelinin yabancı para olarak belirlenmesi yeterlidir⁶⁹.

TBK m. 344/IV hükmü nispi emredici nitelikte olduğundan tarafların kira bedelinin artışına ilişkin bir anlaşma yapmaları halinde bu anlaşma geçersiz olacaktır⁶⁰. Bununla birlikte hükmün nispi emredici nitelikte olmasının bir sonucu olarak taraflar arasında kiracı lehine kira bedelinin indirilmesine ilişkin bir anlaşma yapılabilir⁶¹.

Kira sözleşmesinin beşinci yılının sonunda kira bedelinde değişiklik yapılabilir. Ancak bu noktada öğretilerde kira bedelinin hangi para birimi üzerinden belirleneceği noktasında görüş ayrılığı bulunmaktadır. Bir görüşe, göre kanun koyucunun TBK m. 344/III'e atıf yapması dolayısıyla kanun koyucu, kira bedelinin Türk lirası üzerinden belirlenmesini tercih etmektedir ve bu nedenle kira bedeli Türk lirası üzerinden belirlenmelidir⁶². Bizim de katıldığımız diğer görüşe göre ise kira bedelinin yabancı para olduğu emsal sözleşmeler olmasa dahi kur üzerinden hesaplama yapılabilirliği bu nedenle kira bedelinin yabancı para üzerinden belirlenebileceği belirtilmiştir⁶³. GKHK döneminde Yargıtay, kira bedelinin Türk lirası üzerinden belirlenmesi anlayışını benimsemiştir. Yakın tarihli bir kararına bakıldığında TBK döneminde de bu anlayışı devam ettirdiği görülmektedir⁶⁴.

III. ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA KİRACININ UYARILAMA TALEBİ

A. Genel Olarak

Sözleşmenin uyarılmasını öğretilerdeki tanımlamalar uyarınca; sözleşme akdedildikten sonra ortaya çıkan değişikliklere rağmen sözleşmenin devamının sağlanması için mevcut sözleşme şartlarının değiştirilmesi ve uygun hale getirilmesi olarak ifade edebiliriz⁶⁵.

⁶⁸ İnceoğlu, s. 150.

⁶⁹ Gümüş, s. 76.

⁶⁰ Zevkliler / Gökyayla, s. 259; Gümüş, s. 76; Görmez, s. 102; Öktem Çevik, s. 63.

⁶¹ Gümüş, s. 68; "Kiracı yararına kira bedelinin azaltılması sonucunu doğuracak anlaşmaların yapılması mümkündür.", Zevkliler/Gökyayla, s. 259.

⁶² Özyakışır, s. 222; İnceoğlu, s. 152.

⁶³ Gümüş, s. 76-77; Görmez, s. 104; Öktem Çevik, s. 64.

⁶⁴ Yargıtay 6. HD. 2014/1809 E. 2014/3314 K., 19.03.2014; Yargıtay 6. HD. 2014/13531 E. 2015/415 K., 19.01.2015, www.legalbank.net, (Erişim Tarihi: 10.3.2024).

⁶⁵ Sevgican Aydın, 'Kira Bedelinin Tespiti ve Uyarılma Davaları', Terazi Hukuk Dergisi, Cilt: 5, Sayı: 45, Tarih: 2010, ss. 47-61 s. 54.

Daha önce de belirttiğimiz üzere taraflarca ilk defa kira sözleşmesi akdedilirken kira bedeli serbestçe kararlaştırılabilir. Bu serbesti sonucunda ahde vefa ilkesi uyarınca taraflar arasında bir edim dengesi kurulduğu kabul edilir ve sözleşme koşulları ile bağlı kalınır⁶⁶. Nitekim Yargıtay da eski tarihli kararlarında ahde vefa ilkesini benimsemiştir⁶⁷. Bu kapsamda tarafların kira dönemi için belirlediği şartlar ile bağlı olduğunu ve bu şartların mahkeme tarafından değiştirilemeyeceği yönünde kararlar vermiş ve kira döneminin uzun veya kısa olması fark etmeksizin ilgili kira dönemi için belirlenen bedelin ilgili kira dönemi bitene kadar uygulanmaya devam edeceğini belirtmiştir⁶⁸. Ancak ilerleyen süreçte paranın değer kaybetmesi, ekonomik krizler neticesinde hakkaniyete aykırılığın önüne geçmek ve sözleşme adaletini sağlamak adına Yargıtay bu durum karşısında işlem temelinin çökmesi ilkesini esas almış ve bu ilke doğrultusunda sözleşmenin uyarlanmasını kabul etmiştir⁶⁹.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğünden önce uyarlamaya ilişkin herhangi bir düzenleme bulunmamaktaydı. İlgili meseleye öğreti ve Yargıtay kararları ile çözüm getirilmeye çalışılmıştır. Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesi ile birlikte uyarlama konusu açıkça düzenlemeye kavuşmuştur. Uyarlama konusu, ilgili Kanun'un 138. maddesinde "Aşırı İfa Güçlüğü" başlığı altında, "Sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülmemeyen 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 düzenlenmiştir.

Kira sözleşmeleri bakımından uyarlamaya dair doğrudan özel bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu nedenle TBK m. 138; kira sözleşmeleri yönünden doğrudan uygulama alanı bulmaktadır ve uyarlama davası, TBK m. 138'in genel hüküm niteliğinde olmasından hareketle herhangi bir taşınır, taşınmaz

⁶⁶ Başak Baysal, Sözleşmenin Uyarlanması, BK. m 138, Aşırı İfa Güçlüğü, Güncellenmiş ve Gözden Geçirilmiş 4. Baskı, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul 2020, s. 7.

⁶⁷ Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 2002/13-852 E., 2002/864 K., 30.10.2002, www.legalbank.net, (Erişim Tarihi: 10.3.2024).

⁶⁸ İsmail Atamulu, Kira Hukuku Davaları, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2023, s. 404.

⁶⁹ Zevkililer / Gökyayla, s. 233-234; Görmez, s. 144.

kirası veya ürün kirası yönünden gündeme gelebilmektedir⁷⁰. Çatılı olsun veya olmasın herhangi bir işyeri kirası yönünden de TBK m. 138 uyarınca uyarılama davası açılabilir.

“*Aşırı İfa Güçlüğü*” başlıklı TBK m. 138, uyarılamanın yalnızca aşırı ifa güçlüğü söz konusu olduğunda mümkün olduğunu düzenlemiştir. Nitekim hükmün gerekçesinde bu durum, “... *Bu yeni düzenleme, öğreti ve uygulamada sözleşmeye bağlılık (ahde vefa) ilkesinin istisnalarından biri olarak kabul edilen, “işlem temelinin çökmesi”ne ilişkindir. İmkansızlık kavramından farklı olarak aşırı ifa güçlüğüne dayanan uyarılama isteminin temeli, Türk Medeni Kanununun 2 nci maddesinde öngörülen dürüstlük kuralıdır.*” şeklinde ifade edilmiştir. Kanun gerekçesine baktığımızda uyarılama isteminin temelinin TMK’nın ikinci maddesinde öngörülen dürüstlük kuralı olduğu ifade edilmiştir. Öğretide de uyarılama isteminin temeline ilişkin farklı görüşler ortaya atılmış ancak baskın olan görüş dürüstlük kuralına dayanan görüş olmuştur⁷¹.

TBK m. 138’in dayanağı Alman Medeni Kanunu’nun 313’üncü paragrafıdır⁷². İşlem temelinin çökmesi teorisini ortaya atan Alman Hukuku’na göre, aşırı ifa güçlüğü ile birlikte edimler arası dengenin bozulması ve bir tarafın sözleşmeden beklentisinin tamamen boşa çıkması hallerinde de sözleşmenin uyarlanabileceği kabul edilmektedir. TBK m. 138 gerekçesinde ve Yargıtay kararlarında her ne kadar hükmün işlem temelinin çökmesine ilişkin olduğu hususu ifade edilmişse de ilgili maddede bu üç ihtimalden yalnızca aşırı ifa güçlüğü düzenlenmiştir⁷³. Öğretide bu husus hükmün amacının boşa çıktığı ve edimler arası dengesizlik söz konusu olduğunda uygulanamayacağı gerekçesiyle eleştirilmektedir⁷⁴. Çatılı işyeri kiralalarında, kiracının kira bedeli uyarılama talebinin asıl sebebinin aşırı ifa güçlüğü olduğundan ve hükmün kiracılar yönünden uygulanması açısından herhangi bir engel bulunmadığından öğretideki bu eleştirilere sadece değinmekle yetinilecektir.

Aşırı ifa güçlüğü düzenleyen TBK m. 138 hükmünün niteliği üzerinde duracak olursak bizim de katıldığımız öğretideki çoğunluk görüşüne göre hüküm emredici nitelikte değildir. Şöyle ki TBK m. 138 risk dağılımını düzenleyen bir maddedir ve

⁷⁰ Gümüş, s. 87.

⁷¹ Baysal, Uyarılama, s. 123, Sözleşmeye Müdahale, s. 134.

⁷² Özlem Tüzüner / Kerem Öz, ‘Aşırı İfa Güçlüğüne İlişkin İçtihat İncelemesi’, Ankara Barosu Dergisi, Sayı: 3, Yıl: 2015, ss. 423-470, s. 441.

⁷³ Cashin-Ritaine, s. 321; Teichmann/Gsell/Gröschler, § 313, N. 70; Baysal, s. 151; Serozan, İfa Engelleri, s. 266; Topuz, s. 108. Aktaran: Ümmühan Kaya, ‘Sözleşmenin Uyarlanmasında Sonradan Değişen Şartlar ve Öngörülemezlik İlkesi’, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: 22, Sayı: 3 Yıl: 2016, ss. 1570-1593, s. 1576-1577.

⁷⁴ Ferhat Canbolat, Sözleşmelerde Amacın Gerçekleşmesi Çökmesi ve Boşa Çıkması, 1. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2012, s. 233.

taraf lar kira sözleşmesinde uyarlamanın yapı lıp yapı lmayacağı yapılacak ise hangi şart lar çerçevesinde yapı lacağını belirleyebilirler⁷⁵. Dolayısıyla ilgili hükmün kamu düzeninden olmadığı ve emredici nitelikte olmadığı kabul edilmektedir⁷⁶.

TBK m. 138 hükmünün zaman bakımından uygulanmasından bahsedecek olursak 6101 Sayılı, “*Türk Borç lar Kanunu ’nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun*”un 7. maddesi, “*Türk Borç lar Kanunu ’nun kamu düzenine ve genel ahlaka ilişkin kuralları ile geçici ödemelere ilişkin 76 ncı, faize ilişkin 88 inci, temerrüt faizine ilişkin 120nci ve aşırı ifa güçlüğüne ilişkin 138 inci maddesi, görü lmekte olan davalara da uygulanır.*” hükmünü içermektedir. İlgili hükümde görü lmekte olan davalarda TBK m. 138’in uygulanacağı açıkça ifade edilmiştir⁷⁷. Sonuç olarak 6098 Sayılı TBK’nın 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girmesi ile birlikte uyarlama davaları TBK m. 138 uyarınca incelenmektedir⁷⁸. Nitekim Yargıtay da temyiz aşamasında olan uyarlama dosyalarında dahi TBK m. 138’in uygulanacağını ifade etmiştir⁷⁹. İş yeri kiralarında kiracının tacir veya kamu ya da özel hukuk tüzel kişisi olduğu hallerde uygulaması ertelenen hükümler arasında TBK m. 138 sayılmadığından çatılı işyeri kira sözleşmelerine ilişkin uyarlama davalarında da TBK m. 138 uygulanır⁸⁰.

B. Uyarlamanın Şartları

1. Genel Olarak

Genel olarak uyarlama kavramından bahsetmiş olmakla birlikte asıl konumuz çatılı işyeri kiralarında uyarlama olduğundan çalışmamızın bu bölümünde uyarlama, özellikle çatılı işyeri kiraları ele alınarak açıklanmıştır. Bununla birlikte çatılı işyeri kira sözleşmesinin herhangi bir hükmü yönünden uyarlama söz konusu olabilmektedir ancak ülkemizdeki son ekonomik gelişmeler göz önünde bulundurulduğunda kiraya verenin TÜFE sınırını aşacak şekilde kira bedelinin artırması veya kira sözleşmesi kira bedelinin yabancı para olarak belirlenmesi hallerinde kiracılar, özellikle kira bedelinin uyarlanması amacıyla dava açmaktadır. Bu sebeple daha çok kira bedelinin uyarlanması kavramı üzerinde durulacaktır.

⁷⁵ Atamulu, s. 403; Gümüş, s. 87.

⁷⁶ Görmez, s. 148.

⁷⁷ Seza Reisoğlu, ‘Türk Borç lar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanunun Bankacılık İşlemleri Açısından Değerlendirilmesi’, Türkiye Barolar Birliği, İstanbul, 2012, Bkz. https://www.tbb.org.tr/dosyalar/konferans_sunumları/turk_borclar_kanununu_sr_15062012.pdf, (Erişim Tarihi, 12.3.2024).

⁷⁸ Başak Baysal, “Aşırı İfa Güçlüğü”, Türk Borç lar Kanunu Sempozyumu Makaleler - Tebliğler, Derleyen: M. Murat İnceoğlu, 1. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2012 s. 134.

⁷⁹ Yargıtay 13. HD, 2912/3259 E., 2012/21304 K., 07.02.2013, www.legalbank.net, (Erişim Tarihi: 18.3.2024).

⁸⁰ Görmez, 2019, s. 149.

2. Sözleşmenin Kurulmasından Sonra Ortaya Çıkan Öngörülemeyen ve Öngörülmesi Beklenemeyen Olağanüstü Durumların Varlığı

“Aşırı İfa Güçlüğü” başlıklı TBK m. 138 hükmünde uyarılmanın söz konusu olabilmesi için dört koşulun birlikte gerçekleşmesi gerektiği ifade edilmiştir. Bu koşullardan ilki sözleşme kurulduktan sonra, sözleşmenin kurulma anında mevcut olan koşullarda öngörülemeyen ve öngörülmesi beklenemeyen olağanüstü durumların söz konusu olması gerekmesidir⁸¹. Sözleşmenin uyarlanabilmesi için değişikliğe yol açacak durumun sözleşme kurulma anında mevcut olmaması gerekmektedir⁸². Bir başka ifadeyle değişikliğe yol açacak durumun sözleşme akdedildikten sonra borç ifa edilmeden önce veya ifasına başlandıktan sonra edim tamamlanmadan önce meydana gelmesi gerekmektedir⁸³.

Uyarılmanın haklı görülebilmesi için sözleşmenin kurulmasından sonra meydana gelen durumun öngörülemeyen ve öngörülmesi beklenemeyen bir durum olması gerekmektedir. Bir başka ifadeyle sonradan ortaya çıkan durum kiracı tarafından öngörülmüşse uyarılma söz konusu olmayacaktır. TBK m. 138 hükmünden de anlaşılacağı üzere uyarılma talebinde bulunan tarafın meydana gelen durum değişikliğini öngörmemiş olması yeterli değildir. Durum değişikliğinin aynı zamanda öngörülmesi beklenemez olmalıdır. Yani makul ve ortalama bir kişi durum değişikliğini öngörebilecek ise bu halde uyarılma söz konusu olmayacaktır⁸⁴.

Kiracının sözleşmedeki koşulların değişikliğini öngörse dahi sonuçlarını tahmin edememesi halinde de uyarılma söz konusu olabilmektedir⁸⁵. Bir başka ifadeyle sözleşmenin kurulması sırasında koşullardaki değişiklik öngörülse de ilgili değişikliğin beraberinde getirdiği risklerin sözleşmeye etkisi öngörülmeyebilir. Bu durumda olağanüstü durum değişikliğinin sözleşme üzerindeki etkisinin öngörülmez olup olmadığı değerlendirilmelidir⁸⁶.

⁸¹ İrmak Özkale, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Uyarlanması, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Bilgi Üniversitesi Lisansüstü Programlar Enstitüsü, İstanbul, 2023, Bkz. <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>, (Erişim Tarihi: 18.03.2024), s. 172.

⁸² Başak Baysal, Kira Sözleşmelerinin Uyarlanması, Prof. Dr. Halûk Burcuoğlu'na Armağan, C. I, 1. Baskı, Filiz Kitapevi, İstanbul 2020, s. 440.

⁸³ Duygu Dincioğlu, Aşırı İfa Güçlüğü (TBK Madde 138), Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, İzmir, 2019, s. 101-102, Bkz. <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>, (Erişim Tarihi: 18.3.2024); Hayri Pakdil, Türk Borçlar Kanunu Madde 138 Çerçevesinde Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması, Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2020, Bkz. <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>, (Erişim Tarihi: 18.3.2024), s. 38; Görmez, 2019, s. 150.

⁸⁴ Görmez, 2019, s. 133.

⁸⁵ Gümüş, s. 84.

⁸⁶ Baysal, Kira Sözleşmelerinin Uyarlanması, s. 439-440.

Ülkemizde öngörülemezlik özellikle yabancı paranın söz konusu olduğu borçlarda önem arz etmektedir. Yargıtay bazı kararlarında, ekonomide ve dolayısıyla paranın değerinde yaşanan dalgalanmaların ülkemizde öngörülebilir olduğunu ifade etse⁸⁷ de bu dalgalanmaların tahmin edilen boyutu aştığını ifade ederek uyarlama davasını haklı bulduğu kararlar da vermiştir⁸⁸. Ancak yeni tarihli kararlarında ısrarla ekonomik kriz gerekçesiyle uyarlamamanın talep edilemeyeceğini belirtmektedir. Gerekçe olarak da ülkemizin ekonomik kriz ülkesi olması ve bu tür krizlerin, yabancı para karşısında ülke parasının değer kaybetmesinin öngörülebilir olduğunu ileri sürmektedir. Bu yaklaşımın kabulü bizce mümkün değildir. Çatılı işyeri kiralarında kiracının kira bedeli yönünden uyarlama talebini çoğunlukla ekonomik kriz temelli yaşadığı aşırı ifa güclüğü oluşturmaktadır. Dolayısıyla bu yaklaşım hükmün uygulama alanını fazlasıyla daraltmaktadır. Bununla birlikte TBK m. 138 hükmü kiracıyı ekonomik kriz ortamlarında da ahde vefa ilkesinin olumsuz sonuçlarından korumalı ve ülkemizin ekonomik krizler ülkesi olduğunun kabulü halinde bu kabul, hükmün uygulanmaması değil aksine uygulanması sonucunu beraberinde getirmelidir.

Çatılı işyeri kiralarında kiracı genellikle tacir olmaktadır. Bu nedenle öngörülemezlik kavramı tacirler açısından fazlasıyla önem arz etmektedir. TBK m. 138 tacirler için de uygulama alanı bulmaktadır ve 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 18. maddesi, "*Her tacirin, ticaretine ait bütün faaliyetlerinde basiretli bir iş adamı gibi hareket etmesi gerekir*". Hükmü uyarınca tacir olmayanlar için olağanüstü olarak değerlendirilebilecek durumlar tacirler için olağanüstü sayılmayabilir⁸⁹. Nitekim Yargıtay, tacirler bakımından öngörülemezliği ayrıca değerlendirmektedir ve uyarlama talep eden tarafın tacir olması halinde TTK m. 18'e dikkat çekmektedir⁹⁰. Yargıtay bir kararında sözleşme yapan ve yabancı para üzerinden borç altına giren tacirin alacağı önlemler ile önleyebileceği bir imkansızlığa dayanmasını kabul edilebilir bulmamıştır⁹¹.

⁸⁷ Yargıtay 11. HD, 2003/3979 E., 2003/10988 K., 17.11.2003, www.legalbank.net, (Erişim Tarihi: 18.3.2024).

⁸⁸ Yargıtay 13. HD, 1995/145 E., 1995/3339 K., 06.04.1995, www.lexpera.com.tr, (Erişim Tarihi: 18.3.2024).

⁸⁹ Mahmut Kızır, 'Yargıtay Kararları Işığında Basiretli İşadamı Gibi Hareket Etme Yükümlülüğünün Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanmasına Etkisi', Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 19, S. 2, Y. 2011, ss. 247-281, s. 279.

⁹⁰ Ayşem Cemre Çağlayan, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Değişen Şartlara Uyarlanması, Yüksek Lisans Tezi, Yeditepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Haziran, 2022, Bkz. <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>, (Erişim Tarihi: 25.03.2024), s. 69-70; Kızır, 2011, s. 278-279.

⁹¹ Yargıtay 13. HD, 2003/3866 E., 2003/7917 K., 16.03.2003, www.legalbank.net, (Erişim Tarihi: 26.3.2024).

BAM ise bir kararında, Covid-19 salgını döneminde uyarılama talep eden tarafın tacir olup olmasına bakılmaksızın daha önce tecrübe edilmemiş bir salgın hastalık nedeni ile alınan tedbirlerin ve bu tedbirlerin etkisinin öngörülemez olduğunu ifade etmiş ve durumu olağanüstü durum olarak kabul etmiştir⁹².

Kanaatimizce tacir olmanın getirdiği basiretli bir iş adamı gibi davranma yükümlülüğü başlı başına öngörülemezliği kaldıran bir durum olmamalıdır. Yalnızca tacirlerin göstermesi gereken özenin tacir olmayan göstermesi gerekenden fazla olması nedeniyle öngörülemezliğin kabulünün şartlarının daha ağır olması gerekmektedir. Bir başka ifadeyle öngörülemezlik tespit edilirken uyarılama talep eden tarafın tacir olup olmamasına göre ayrı bir değerlendirme yapılması gerekteyise de tacir olmak başlı başına uyarılama talebinin reddine neden olmamalıdır. Bir örnekle açıklayacak olursak çatılı işyeri kira sözleşmesinde tacir niteliğini haiz kiracının uyarılama talebinde bulunması halinde herhangi bir tacirin TTK m. 18 kapsamında nasıl davranacağı değil, somut olay nezdinde uyarılama talebinde bulunan tacirin bilgi ve niteliklerine sahip olup gerekli özeni gösteren bir tacirin nasıl davranacağı değerlendirilmeli ve ona göre uyarlamaya ilişkin bir karar verilmelidir.

Öngörülemez veya öngörülmesi beklenemez durumun aynı zamanda çatılı işyeri kira sözleşmesinin ifasını etkileyecek olağanüstülükte olması gerekmektedir⁹³. Öğretide olağanüstülük kavramı tartışmalıdır. Bir görüşe göre, uyarılamanın söz konusu olabilmesi için olağanüstü durumun toplumun tamamını etkileyen ve objektif nitelikte olması gerekmektedir. Toplumun tamamını etkileyen olaylar siyasi veya doğal nedenlerden ortaya çıkabilir. Bu nedenlere savaş, ekonomik kriz, ithalat ihracat yasağı, deprem, sel vb. olaylar örnek verilebilir⁹⁴. Bir diğer görüşe göre ise uyarılamanın söz konusu olabilmesi için olayın toplumun tümünü etkileyecek nitelikte olması gerekli değildir. Olağanüstü durumun sözleşmenin taraflarını etkilemesi yeterlidir⁹⁵.

Kanaatimizce ikinci görüş daha isabetlidir. Uyarılama, somut olaya göre değerlendirilmesi gereken bir kavramdır ve kiracının olağanüstü durumdan etkilenmesi uyarılama kararı verilmesi için yeterli görülmelidir. Aksi halde kiraya veren karşısında güçsüz konumda olup özellikle enflasyon kaynaklı

⁹² Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4. HD, 2020/1103 E., 2020/1008 K., 28.9.2020; Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4. HD, 2020/1226 E., 2020/1086 K., 7.10.2020, www.legalbank.net, (Erişim Tarihi: 26.3.2024).

⁹³ Ahmet M. Kılıçoğlu, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Gözden Geçirilmiş Genişletilmiş 26. Bası, Turhan Kitapevi, Ankara, 2022, s. 346.

⁹⁴ Haluk Burcuoğlu, 'Hukukta Uyarılama- Özellikle Taşınmaz Kiralarında ve (Döviz Endeksli) Kredi Sözleşmelerinde Uyarılama', GÜMHAD, Cilt: 20, Yıl: 1996, ss. 60-91, s. 62.

⁹⁵ Ayşe Arat, Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2006, s. 96; Burcuoğlu, 1995, s. 10-11.

kira bedelini ödemede güçlük yaşayan kiracının hakkının göz ardı edilmesi söz konusu olacaktır. Toplumun tamamını etkileyen olayların yaşanmasının beklenmesi hakkaniyete aykırılık oluşturacaktır.

3. Olağanüstü Durumun Uyarlama Talep Eden Tarafın Kaynaklanmaması

Uyarlamanın söz konusu olabilmesi için gereken bir diğer şarta göre çatılı işyeri kira sözleşmesinin kurulmasından sonra ortaya çıkan olağanüstü durum uyarlama talep eden kiracıdan kaynaklanmamalıdır. Bir başka ifadeyle kiracının olağanüstü durumun ortaya çıkmasında katkısının olması halinde uyarlama talebi kabul edilmeyecektir⁹⁶.

Öğretideki bir görüşe göre bu şart uyarınca uyarlama talebinde bulunan tarafın olağanüstü durumun meydana gelmesinde kusuru bulunmamalıdır. Uyarlama talebinde bulunan tarafın kusurunun bulunması halinde uyarlama söz konusu olmamalıdır⁹⁷. Yargıtay da bu görüşü benimsemiştir⁹⁸. Bir diğer görüş uyarınca ilgili tarafın kusurlu olup olmadığı değerlendirilmemeli bunun yerine olağanüstü durumun meydana gelmesinden sorumlu tutulup tutulamayacağı değerlendirilmelidir⁹⁹.

Bir diğer görüşe göre ise burada sözleşmeden doğan sorumluluk veya haksız fiil sorumluluğu kapsamında incelenen bir kusur söz konusu değildir ve kusurlu olmak ile sorumlu olmak kavramları eş kavramlar değildir. Ayrıca TBK m. 138’de de kusur kavramı değil “*borçludan kaynaklanmayan bir sebeple*” ifadesi kullanılarak risk paylaşımı kastedilmiştir. Tüm bu nedenler doğrultusunda burada isnat edilebilirlik ifadesinin kullanılması daha doğru olacaktır¹⁰⁰.

Bu şartın gerçekleşmesi iki şekilde mümkün olmaktadır. İlk olarak olağanüstü durumun meydana gelmesinde uyarlama talep eden tarafın herhangi bir katkısı bulunmamalıdır. İkinci olarak ise uyarlama talep eden taraf olağanüstü durumun meydana gelmesinden sonra özenli davranmalıdır¹⁰¹. Bir ör-

⁹⁶ Yavuz / Acar / Özen, s. 556.

⁹⁷ Görmez, 2019, s. 138-139.

⁹⁸ Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 2014/13-1614 E., 2014/900 K., 12.11.2014; Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 2010/14-14 E., 2010/15 K., 27.01.2010; Yargıtay 13. HD, 2013/16898 E., 2014/18895 K., 13.06.2014; Yargıtay 11. HD, 2005/2289 E., 2006/4730 K., 27.04.2006, www.legalbank.net, (Erişim Tarihi: 28.3.2024).

⁹⁹ Seçkin Topuz, Türk-İsviçre ve Alman Borçlar Hukukunda Denge Bozulması ve İfa Güçlüğü Durumlarında Sözleşmeye Müdahale, 1. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2009, s. 271.

¹⁰⁰ Hande Uysal, Kira Bedelinin Tespiti, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 2019, Bkz. <http://nek.istanbul.edu.tr:4444/ekos/TEZ/ET000871.pdf>, (Erişim Tarihi: 4.4.2024), s. 132-133.

¹⁰¹ Görmez, 2019, s. 140.

nekle açıklayacak olursak çatılı işyeri kira sözleşmesinde kiracı, sözleşmede meydana gelen değişikliği karşı tarafa bildirmeyerek gerekli diğer önlemleri almayıp özenli davranmıyor ve olağanüstü durumun ağırlaşmasına neden oluyorsa bu durumda uyarılama talebi kabul edilmeyecektir¹⁰².

4. Borçludan Edimini İfasının Beklenemez Olması

Türk Borçlar Kanunu'nun 138. maddesi uyarınca uyarılama davasının haklı görülebilmesi için sözleşme kurulduktan sonra meydana gelen olağanüstü değişiklikler neticesinde borçludan edimin ifasının istenmesinin dürüstlük kuralına aykırı olması gerekmektedir¹⁰³. Başka bir ifadeyle edimin ifası artık borçlu tarafından beklenemez olmalıdır¹⁰⁴.

Çatılı işyeri kira sözleşmesi akdedilirken taraflar bazı olumsuzlukların söz konusu olabileceğini öngörmelidir. Nitekim ahde vefa ilkesinin bir gereği olarak kabul edilen bu durum sözleşmenin riski olarak isimlendirilmektedir. Dolayısıyla sözleşme kapsamında meydana gelen her olumsuzluk uyarılama davasını haklı kılmamaktadır. Ancak kiracının sözleşmedeki olumsuzluğa katlanılmasının beklenilmesi dürüstlük kuralına aykırı ise uyarılama davası haklı görülebilecektir¹⁰⁵. Kiracıdan edimin ifasının beklenemez olması şartı somut uyumsuzluğa göre dürüstlük kuralı uyarınca hakim tarafından değerlendirilecektir. İlgili şartın varlığının kabulü halinde sözleşmenin uyarlanmasına karar verilebilecektir¹⁰⁶.

Uyarılamanın kabulü için sözleşmede sonradan meydana gelen olumsuz değişikliğin mutlaka borçluyu ekonomik anlamda yıkıma uğratması şart değildir¹⁰⁷. Meydana gelen olumsuz değişikliğin makul bir ağırlıkta olması yeterlidir¹⁰⁸. Nitekim Yargıtay da kararlarında uyarılama davasının kabul edilmesi için sözleşmedeki değişikliğin borçlunun ekonomik anlamda yıkıma uğramasına neden olmasının gerekmediğine hükmetmiştir¹⁰⁹.

¹⁰² Uysal, 2019, s. 132; Kizir, 2011, s. 268-269.

¹⁰³ Gülmelihat Doğan, 'Aşırı İfa Güçlüğü Nedeniyle Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması', TBB, Sayı: 111, Yıl 2014, ss. 10-36, s. 24.

¹⁰⁴ Özyakışır, 2019, s. 245; Uysal, 2019, s. 134-135.

¹⁰⁵ Baysal, Uyarılama, s. 294-296.

¹⁰⁶ İlayda Gül Çindirli, Çatılı İşyeri Kiralarında Uyarılama, Yüksek Lisans Tezi, Çukurova Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Adana, 2022, Bkz. <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>, (Erişim Tarihi: 4.4.2024), s. 105.

¹⁰⁷ Elif Pak, Türk Borçlar Kanununda Aşırı İfa Güçlüğü (TBK MD. 138), Seçkin Yayıncılık, Ankara, 1. Baskı, 2020, s. 94; Doğan, s. 23-24.

¹⁰⁸ Çindirli, s. 105.

¹⁰⁹ Yargıtay 13. HD, 2013/16898 E., 2014/18895 K., 13.6.2014 www.legalbank.net, (Erişim Tarihi: 4.4.2024).

Sözleşmenin kurulması anındaki mevcut olguların uyarlanması halinde bile borçludan edimin ifasını yerine getirmesinin beklenmesi dürüstlük kuralı ile bağdaşmıyorsa bu durumda sözleşme sona erdirilecektir¹¹⁰. Kaldı ki TBK m. 138’de “*bu mümkün olmadığı takdirde sözleşmeden dönme hakkına sahiptir.*” hükmüne yer verilmiştir¹¹¹.

Bu hükmü çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiracı yönünden değerlendirecek olursak kiracının çoğu zaman bu hükme başvurması gerekli değildir. Şöyle ki TBK m. 347 hükmü uyarınca kiracı, çatılı işyeri kira sözleşmelerinde sözleşmenin belirli süreli olması halinde sürenin bitiminden en az on beş gün önce bildirimde bulunarak belirsiz süreli olması halinde ise her zaman sözleşmeyi feshedebilir. TBK m. 347’de düzenlenen bu fesih hakkı dolayısıyla kiracı TBK m. 138’deki dönme şartlarının oluşmasını beklemeden ve herhangi bir sebep dahi sunmadan sözleşmeyi feshedebilir. Bir başka ifadeyle çatılı işyeri kiralarında TBK m. 138’de düzenlenen sözleşmeden dönme hakkı kiracılar yönünden çoğunlukla uygulama alanı bulmamaktadır. Çünkü TBK m. 347 uyarınca çok daha kolay bir şekilde sözleşmeyi feshedebilmektedirler.

5. Borcun İfa Edilmemiş Olması veya Aşırı İfa Güçlüğünden Kaynaklanan Haklar Saklı Tutulmak Kaydıyla İfa Edilmiş Olması

Uyarlamanın haklı bulunabilmesi için gerekli bir diğer şarta göre, uyarılama talep eden kiracı borcunu ifa etmemiş olmalı veya aşırı ifa güçlüğünden kaynaklanan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olmalıdır. Borcun ifa edilmiş olması halinde borcun itirazsız kabulü söz konusu olduğundan bu durumda uyarılama talebi kabul edilmeyecektir¹¹². Öğretideki hakim görüşe göre de uyarlamanın söz konusu olabilmesi için hem ani hem de sürekli edimli sözleşmelerde edimin ifa edilmemiş olması gerekmektedir¹¹³. Nitekim Yargıtay 13. Hukuk Dairesi de 2003’te vermiş olduğu bir kararında uyarılama için borcun ifa edilmemiş olması gerektiğini belirtmiştir¹¹⁴. Bir örnekle açıklayacak olursak, taraflar arasında akdedilen çatılı işyeri kira sözleşmesinde kira bedelinin yıllık peşin olarak kararlaştırılması ve kiracı tarafından herhangi bir kayıt olmaksızın borcun ifa edilmesinden sonra olağanüstü bir durum meydana

¹¹⁰ Baysal, Uyarılama, s. 294.

¹¹¹ Merve Elibol Dilvin, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Uyarlanması, Yüksek Lisans Tezi, Akdeniz Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Antalya, 2022, Bkz. <https://tez.yok.gov.tr/Ulusal-TezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>, (Erişim Tarihi: 5.4.2024), s. 30.

¹¹² Arat, 2006, s. 123.

¹¹³ Burcuoğlu, 1995, s. 63; Fikret Eren, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yetkin Yayınevi, 25. Baskı, Ankara, 2020, s. 548; Arat, s. 123.

¹¹⁴ Yargıtay 13. HD, 2002/15326 E., 2003/4726 K., 21.04.2003, www.legalbank.net, (Erişim Tarihi: 4.4.2024).

na gelmesi halinde artık uyarılama söz konusu olmayacaktır¹¹⁵. Ancak borcun ifa edilmesinin, ifanın güçleşmediğini göstermeyeceğini ileri süren görüşler de bulunmaktadır¹¹⁶. Bu görüşe göre, meydana gelen değişiklikler neticesinde borcun ifa edilmesi kiracı için aşırı güçleşmişse ve buna rağmen kiracı aşırı fedakarlıkta bulunarak bir şekilde borcunu ifa etmişse geçmişe dönük olarak sözleşmenin uyarlanması mümkün olabilir¹¹⁷. Yargıtay'ın bu yönde kararları da mevcuttur¹¹⁸. Kiracı tarafından edimin bir kısmının ifa edilmesi halinde ise ifa edilmeyen kısım yönünden uyarılama talep edilebilecektir¹¹⁹.

Borçlunun edimini ifa ederken ihtirazi kayıt koyması halinde uyarılama söz konusu olabilecektir¹²⁰. Bir örnekle açıklayacak olursak, kiracı tahliye riski ile karşılaşmamak adına kira bedelini ihtirazi kayıt koyarak ödeyebilir ve çatılı işyeri kira sözleşmesinin uyarlanmasını talep edebilir¹²¹. Belirtmek gerekir ki ihtirazi kayıt için getirilmiş herhangi bir şekil şartı bulunmamaktadır ancak kayıt ifa esnasında ileri sürülmelidir. İfa sırasında ileri sürülmemesi halinde uyarılama kabul edilmeyecektir¹²².

Öğretide kira sözleşmesinin sona ermesinden sonra ifanın uyarılama hakkı saklı tutularak gerçekleştirilmesi halinde geçmişe dönük olarak uyarılama davası açmanın mümkün olmadığı ifade edilmektedir¹²³. Nitekim Yargıtay 13. Hukuk Dairesi 2001 tarihli bir kararında da Yerel Mahkemenin kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren uyarlamaya karar verdiği hükmünü, dava tarihinden geriye doğru kira bedelinin uyarlanmasının mümkün olmadığını ifade ederek bozmuştur¹²⁴.

6. Taraflar Arasındaki Sözleşmede Değişiklikler ile İlgili Düzenleme Olmaması

Sözleşme serbestisi ilkesi gereğince tarafların çatılı işyeri kira sözleşmesine uyarılama hükmü konması halinde uyarılama, bu hükümler çerçevesinde

¹¹⁵ Çağlayan, 2022, s. 83.

¹¹⁶ Baysal, Uyarılama, s. 351.

¹¹⁷ Elibol, 2022, s. 31; Yeşim Güleklî, 'Aşırı İfa Güçlüğü ve Alacaklının Tasavvurunun Boşa Çıkması Halinde İşlem Temelinin Çökmesi Öğretisi', İÜMHAD, İstanbul, C. 15, S. 18, Yıl: 1990, ss. 44-69, s. 53.

¹¹⁸ Yargıtay 13. HD, 1992/5191 E., 1992/5542 K., 19.6.1992, www.legalbank.net, (Erişim Tarihi: 4.4.2024).

¹¹⁹ Güleklî, 1990, s. 53.

¹²⁰ Burcuoğlu, 1995, s. 13.

¹²¹ İnceoğlu, s. 173.

¹²² Baysal, Uyarılama, s. 352.

¹²³ Gümüş, s. 90.

¹²⁴ Yargıtay 13. HD, 2001/2908 E., 2001/3543 K., 05.04.2001, www.legalbank.net, (Erişim Tarihi: 6.4.2024).

yapılacaktır¹²⁵. Kira sözleşmesindeki uyarlama hükümleri olumlu veya olumsuz olabilir¹²⁶.

Olumlu uyarlama hükmü konulması halinde kira sözleşmesinin uyarlanması sonucu doğacaktır¹²⁷. Olumlu uyarlama hükümlerinin genel veya özel nitelikte olması da mümkündür. Genel nitelikteki uyarlama hükmü “*sözleşmenin esasına ilişkin durumların temelden değişmesi*” ifadesi ile söz konusu olabilir. Somut olaya ilişkin olumlu uyarlama hükümleri de kira sözleşmesinde yer alabilir¹²⁸. Örneğin, kira bedelinin yabancı para üzerinden belirlendiği çatılı işyeri kira sözleşmelerinde yabancı paranın değerinde aşırı artış olması halinde kurun belli bir miktarda sabitleneceğine ilişkin getirilen hüküm, özel nitelikte olumlu uyarlama hükmüdür¹²⁹. Yine Yargıtay da vermiş olduğu bir kararında tarafların kira bedelinin her yıl için ayrı ayrı belirlenmesine ilişkin koyduğu sözleşme hükmünü uyarlama hükmü kabul etmiştir¹³⁰.

Kira sözleşmesine olumlu uyarlama hükmü konulabileceği gibi olumsuz uyarlama hükmü de konulabilir. Bu durumda taraflar şartların değişmesi halinde sözleşmenin uyarlanamayacağını kararlaştırmış olurlar. Sonuç olarak kira sözleşmesi, kurulduğu andaki şartlar ile devam eder¹³¹. Kira sözleşmesinde olumsuz uyarlama hükümlerinin bulunmasına rağmen bazı durumlarda TBK m. 138 uygulanabilmektedir. Şöyle ki, taraflarca sözleşmeye konulan uyarlama hükümleri de olağanüstü bir durum karşısında beklenemez hale gelebilmektedir. Bu durumda TBK m. 138 uygulama alanı bulabilecektir¹³².

Bazı somut uyuşmazlıklarda tarafların uyarlama hükmüne yer vermiş olmasına rağmen bu hükümlerin uygulanmasının talep edilmesi hakkın kötüye kullanılmasına neden olabilecektir. Bir örnekle açıklayacak olursak çatılı işyeri kira sözleşmesinde hiçbir olağanüstü durumda kira bedelinin uyarlanmayacağına ilişkin hüküm konulması ancak yaşanan ekonomik kriz neticesinde uyarlama şartlarının oluşması halinde sözleşmeye koyulan bu hükmün uygulanması hakkın kötüye kullanılması sonucunu ortaya çıkaracaktır. Bu du-

¹²⁵ Eren, 2020, s. 504.

¹²⁶ Burcuoğlu, 1995, s. 12-13; Eren, Genel Hükümler, s. 504.

¹²⁷ İbrahim Kaplan, Hâkimin Sözleşmeye Müdahalesi, Güncellenmiş 3. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2013, s. 142.

¹²⁸ Kaplan, 2013, s. 142.

¹²⁹ Umur Yeniocak, Kira Bedelinin Belirlenmesi Kira Tespit ve Kira Uyarlama Davaları, Güncellenmiş 3. Bası, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2023, s. 170.

¹³⁰ Yargıtay 13. HD, 1991/8374 E., 1991/10619 K., 21.11.1991, www.legalbank.net, (Erişim Tarihi: 6.4.2024).

¹³¹ Baysal, Uyarlama, s. 304; Kaplan, 2004, s. 120; Tezcan, 2004, s. 78.

¹³² Görmez, s. 171; Baysal, Uyarlama, s. 304-305.

rumda uyarlama talep eden kiracının uyarlama talebinin sözleşmedeki hükme rağmen TMK m. 2/II uyarınca kabulü gerekmektedir¹³³.

C. Yargıtayın Uzun Süreli Sözleşme Kriteri

Çatılı işyeri kira sözleşmelerinde uyarlama davaları uygulamada çoğunlukla uzun süreli kira sözleşmelerinde söz konusu olmaktadır¹³⁴ ancak uyarlama davasının haklı bulunması için çatılı işyeri kira sözleşmesinin uzun süreli olması zorunlu değildir. TBK m. 138’de uyarlamanın kabul edilebilmesi için akdin uzun süreli olmasında ilişkin bir koşul düzenlenmemiştir. Bu nedenle kanaatimizce kısa süreli sözleşmelerde de uyarlama talep edilebilir¹³⁵.

Yargıtay’ın bu konuya ilişkin farklı kararları bulunmaktadır. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu 2002 tarihli bir kararında kısa süreli sözleşmelerde de uyarlamanın söz konusu olabileceğini ifade etmişken¹³⁶ bazı kararlarında uyarlamanın ancak uzun süreli sözleşmelerde söz konusu olacağını ifade etmiştir¹³⁷. Yargıtay uyarlama davalarında kira sözleşmesinin uzun süreli olması gerektiğini ifade etse de uzun süreli sözleşme ile ne kastettiğini açıklamamaktadır. Bu durumda da sözleşmenin uzun süreli mi kısa süreli mi olduğuna hangi kıstaslara bakılarak karar verileceği problemi ortaya çıkacaktır¹³⁸.

Kanaatimizce çatılı işyeri kira sözleşmesinin uzun süreli olması uyarlama davasının haklı görülmesi için aranan şartlardan biri olmamalıdır. Her ne kadar uzun süreli sözleşmelerde değişen şartların taraflarca öngörülememesi TBK m. 138 uyarınca daha kabul edilebilir olsa da sözleşmenin kısa süreli olması uyarlamanın reddi için tek başına bir sebep değildir. Kaldı ki TBK m. 138’de hükmün uygulama alanı bulabilmesi için sözleşmenin süresine ilişkin bir sınırlandırma getirilmemiştir¹³⁹. Kira bedelinin sözleşmenin başlangıcından itibaren beş yıl sonunda mevcut şartlara göre belirlenmesi TBK m. 344 hükümleri uyarınca mümkündür. Ancak ülkenin para biriminin sürekli olarak fazla değer kaybetmesi ve yaşanan ekonomik krizler göz önünde bulundurulmalı ve özellikle kira bedeline ilişkin olarak kiracının hak kaybına uğramaması adına beş yıldan önce de kira bedelinin mevcut şartlara göre belirlenme-

¹³³ Yargıtay 3. HD., 2012/8971 E., 2012/8973 K., 30.05.2012; Yargıtay 6. HD., 2016/7534 E., 2016/7237 K., 06.12.2016, www.legalbank.net, (Erişim Tarihi: 6.4.2024).

¹³⁴ Eren, Genel Hükümler, s. 553; Zevkililer/ Gökyayla, 2021, s. 233-237.

¹³⁵ Elibol, s. 27.

¹³⁶ Yargıtay Hukuk Genel Kurulu, 2002/13-852 E., 2002/864 K., 30.10.2002, www.legalbank.net, (Erişim Tarihi: 6.4.2024).

¹³⁷ Yargıtay 3. HD, 2021/5067 E., 2021/7930 K., 07.09.2021, www.legalbank.net, (Erişim Tarihi: 6.4.2024).

¹³⁸ Yeniocak, s. 169.

¹³⁹ Özyakışır, s. 235.

sinin önüne geçmemek gerekir. Sonuç olarak TBK m. 138’de sayılan şartların mevcudiyeti halinde sözleşme süresine bakılmaksızın çatılı işyeri kiralarında kira bedeline ilişkin uyarlama yapılmalıdır.

SONUÇ

Ülkemizde özellikle son dönemde yaşanan ekonomik sıkıntılar, enflasyonun ani ve aşırı yükselmesi, Türk lirasının yabancı para karşısında değer kaybetmesi gibi etkenler sonucunda kira bedellerinde aşırı bir artış gerçekleşmiştir. Bu artışın önüne geçmek maksadıyla “7409 Sayılı Avukatlık Kanunu ile Türk Borçlar Kanunu’nda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” m. 4 ile kira bedeli artış oranına %25’lik bir artış sınırı getirilmiştir. Bu sınır yalnızca konut kiraları yönünden getirilmiş çatılı işyeri kiraları yönünden ise herhangi bir sınırlandırma getirilmemiştir. Dolayısıyla çatılı işyeri kiralarında kiracılar, özellikle kiraya verenin TÜFE sınırını aşacak şekilde kira bedelinin hukuka aykırı olarak artırmasının veya çatılı işyeri kira sözleşme bedelinin yabancı para olarak belirlenmesinin sonucu olarak yüksek kira bedelleri karşısında güçlük yaşamaya devam etmektedir.

Çatılı işyeri kira bedellerinin belirlenmesine yönelik her ne kadar TBK m. 344 hükmü ile kira bedelinin artış oranının bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçemeyeceğine ilişkin bir düzenleme getirilmişse de uygulamada bu sınır aşılmaktadır. Kiraya veren karşısında güçsüz konumda olan kiracılar hem başlangıç kira bedellerinin yüksek olması hem de aynı nitelikteki bir çatılı işyeri bulamayacağı endişesi ile hukuka aykırı artışları kabul etmek durumunda kalmaktadır. Dolayısıyla çatılı işyeri kiralarında özellikle fahiş kira bedelleri altında ezilen kiracılar yönünden uyarlama davalarının önemi fazlasıyla artmıştır.

Çatılı işyeri kiraları yönünden de uygulama alanı bulan TBK m. 344/1 ve 2 hükmü uyarınca taraflar kira bedeli artış oranını kendileri belirleyebilirler veya hakimden bu artış oranının belirlenmesini talep edebilirler. Ancak her iki durumda da kira bedeli artış oranı, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçemez. Tarafların TBK m. 344/1 hükmünde üst sınır olarak belirlenen kira bedeli artış oranını aşacak şekilde bir kira bedeli belirlemeleri halinde ise fazla belirlenen kısım geçersiz olacaktır.

TBK m. 344/3 uyarınca taraflar arasında bir anlaşma olup olmadığına bakılmaksızın beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde hakim kira bedeli artışına ilişkin herhangi bir üst sınır olmaksızın yeni kira bedelini tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri doğrultusunda hakkaniyete göre belirleyecektir.

Kira bedelinin yabancı para olarak belirlenmesi halinde ise beş yıl geç-medikçe kira bedelinde değişiklik yapılamayacaktır. Bu hükmün istisnası aşırı ifa güçlüğünü düzenleyen TBK m. 138'dir. Buna göre tarafların aşırı ifa güçlüğü halinde beş yıllık şart olmayacak ve beş yıl geçmeden uyarılama davası açılarak kira bedelinde değişiklik yapılabilecektir.

Çatılı işyeri kiralarda fahiş kira bedelleri altında ezilen kiracılar, “*aşırı ifa güçlüğü*” başlıklı TBK m. 138 hükmü uyarınca kira bedelinin uyarlanması talebinde bulunabilirler. Tarafların çatılı işyeri kira sözleşmesinde olumlu veya olumsuz uyarılama hükmü bulunmaması şartının yanı sıra TBK m. 138'de yer alan sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülme ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum ortaya çıkmış olması, bu durumun sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguları, kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirmiş olması, borçlunun borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçlenmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olması şeklinde sayılan dört şartın da bulunması gerekmektedir.

Uyarılama talebi değerlendirilirken öngörülemelik şartı büyük önem taşımaktadır. Çatılı işyeri kiralarda kiracının kira bedeli yönünden uyarılama talebi çoğunlukla yüksek enflasyon kaynaklı olmaktadır. Bu noktada da Yargıtay genelde ülkenin ekonomik kriz ülkesi olması nedeniyle ülke parasının değer kaybetmesini öngörülebilen bularak uyarılama taleplerini reddetmektedir. Ancak bu yaklaşım bizce doğru değildir. Bahsettiğimiz üzere kira bedelinin uyarlanması talebinin en büyük nedeni enflasyondur ve enflasyonun öngörülebilen bulunması uyarılama davalarının uygulanabilirliğini fazlasıyla daraltmaktadır. Yargıtay'ın bu görüşü uygulamada çatılı işyeri kiracılarının kiraya verenler karşısında daha da çaresiz kalmasına neden olmaktadır. Kaldı ki aynı zamanda Yargıtay birçok kararında, uyarılama talep eden kiracının tacir olması halinde tacir olmanın basiretli bir iş adamı gibi davranma yükümlülüğü getirdiğinden ve bu durumun öngörülemelikliği kaldıran bir durum olmasından hareketle uyarılama talebinin kabul edilemeyeceği görüşünü benimsemiştir. Çatılı işyeri kiralarda kiracının çoğunlukla tacir olduğu göz önünde bulundurulduğunda kiracılar için uyarılama talebinin kabulü neredeyse imkansız bir hal alabilmektedir. Tacirlerin göstermesi gereken özen elbette tacir olmayan kişilere göre daha fazla olmalıdır ve bu doğrultuda öngörülemelikliğin kabul şartları daha ağır olmalıdır ancak başlı başına öngörülemelikliği kaldıran bir durum olmamalıdır.

Uyarılamanın mümkün olmaması halinde TBK m. 138 uyarınca kiracı sözleşmeden dönme hakkında sahiptir. Ancak çatılı işyeri kiralarda kiracıya TBK m. 347 uyarınca sözleşmenin belirli süreli olması halinde sürenin

bitiminden en az on beş gün önce bildirimde bulunarak belirsiz süreli olması halinde ise her zaman sözleşmeyi feshetme hakkı tanınmıştır. Kiracı TBK m. 138 uyarınca sözleşmeden dönme şartlarının oluşmasını beklemeden ve herhangi bir gerekçe dahi sunmadan sözleşmeyi feshedebilir. Çatılı işyeri kiralarında kiracının TBK m. 347 uyarınca çok daha kolay bir şekilde sözleşmeden dönmesi mümkün olduğundan TBK m. 138 uyarınca sözleşmeden dönme hakkı çoğunlukla uygulama alanı bulmamaktadır.

Sonuç olarak son yıllarda ekonomide yaşanan olumsuz gelişmeler neticesinde çatılı işyeri kiralarında kiracılar yönünden kira bedelinin uyarlanması oldukça önem kazanan konulardan biridir. Ancak yukarıda da bahsetmiş olduğumuz üzere Yargıtay ve BAM'ın uyarlamaya ilişkin benimsediği kurallar dolayısıyla uyarlamaya ilişkin TBK m. 138 hükmü gerektiği gibi uygulanmamaktadır ve kiracılar fahiş kira bedelleri altında ezilmeye devam etmektedir. Yargıtay ve BAM'ın özellikle öngörülemezlik şartına ilişkin yerleşmiş uyarlama uygulamalarını değiştirmesi gerekmektedir.

KAYNAKÇA

- ACAR, Faruk, ‘Beş Yıldan Uzun Süreli Kira Sözleşmelerinde TBK M. 33-44/3’ün Uygulanması Sorunuyla İlgili Bir Yargıtay Kararı İncelemesi’, YUHFD, Cilt: 18, Sayı: 2, 2021, ss. 446-466.
- ARAL, Fahrettin / AYRANCI, Hasan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Gözden Geçirilmiş ve Genişletilmiş Tıpkı 12. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2019.
- ARAT, Ayşe, Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması, 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2006.
- ATAMULU, İsmail, Kira Hukuku Davaları, 2. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2023.
- AYDEMİR, Efrail, Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku, 4. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2016.
- AYDIN, Sevgican, ‘Kira Bedelinin Tespiti ve Uyarlama Davaları’, Terazi Hukuk Dergisi, Cilt: 5, Sayı: 45, Tarih: 2010, ss. 47-61.
- AYDOĞDU, Murat / KAHVECİ, Nalan, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Sözleşmeler Hukuku, 6098 Sayılı Borçlar Kanunu ve 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Güzününe Alınarak Şema ve Tablolara Açıklamaları Ders Kitabı, Gözden Geçirilmiş ve Yenilenmiş, 3. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2017.
- AYDOĞDU, Murat / KAHVECİ, Nalan, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 5. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2021.
- BABAOĞLU, Tuğba, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Arabuluculuk Yoluyla Çözümü, Yüksek Lisans Tezi, KTO Karatay Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, Konya, 2023, <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>, (Erişim Tarihi: 10.3.2024).
- BAYSAL, Başak, “Aşırı İfa Güçlüğü”, Türk Borçlar Kanunu Sempozyumu Makaleler - Tebliğler, Derleyen: M. Murat İnceoğlu, 1. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2012.
- BAYSAL, Başak, Sözleşmenin Uyarlanması, BK. m 138, Aşırı İfa Güçlüğü, Güncellenmiş ve Gözden Geçirilmiş 4. Baskı, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul 2020.
- BAYSAL, Başak, Kira Sözleşmelerinin Uyarlanması, Prof. Dr. Halûk Burcuoğlu’na Armağan, C. I, 1. Baskı, Filiz Kitapevi, İstanbul, 2020.
- BURCUOĞLU, Haluk, Son Mahkeme Kararları ve Yargıtay Kararları Işığında Hukukta Beklenmeyen Hal ve Uyarlama - Taşınmaz Kira Sözleşmelerinde ve Dövizli Kredi Sözleşmelerinde Uyarlama Uygulaması, 1. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1995.
- BURCUOĞLU, Haluk, ‘Hukukta Uyarlama- Özellikle Taşınmaz Kiralarında ve (Dövizli Kredi Sözleşmelerinde Uyarlama’, GÜMHAD, Cilt: 20, Yıl: 1996, ss. 60-91.
- CANBOLAT, Ferhat, Sözleşmelerde Amacın Gerçekleşmesi Çökmesi ve Boşa Çıkması, 1. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2012.

- ÇAĞLAYAN, Ayşem Cemre, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Değişen Şartlara Uyarlanması, Yüksek Lisans Tezi, Yeditepe Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Haziran, 2022, <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>, (Erişim Tarihi: 25.03.2024).
- ÇİNDİRLİ, İlayda Gül, Çatılı İşyeri Kiralarında Uyarlama, Yüksek Lisans Tezi, Çukurova Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Adana, 2022, <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>, (Erişim Tarihi: 4.4.2024).
- DİNCİOĞLU, Duygu, Aşırı İfa Güçlüğü (TBK Madde 138), Yüksek Lisans Tezi, Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk Anabilim Dalı, İzmir, 2019, <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>, (Erişim Tarihi: 18.3.2024).
- DOĞAN, Gülmelihat, ‘Aşırı İfa Güçlüğü Nedeniyle Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması’, TBBD, Sayı: 111, Yıl 2014, ss. 10-36.
- ELİBOL DİLVİN, Merve, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Uyarlanması, Yüksek Lisans Tezi, Akdeniz Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Antalya, 2022, <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>, (Erişim Tarihi: 5.4.2024).
- EREN, Fikret, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 7. Baskı, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2019.
- EREN, Fikret, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 25. Baskı, Yetkin Yayınevi, Ankara, 2020.
- GÖKYAYLA, Emre, ‘Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı’, Yaşar Üniversitesi E- Dergisi, Cilt: 8, Sayı: Özel, Yıl: 2013, ss. 1203-1251.
- GÖRMEZ, Mustafa, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Uyarlanması, 1. Baskı, On İki Levha Yayıncılık, 2019.
- GÜLEKLİ, Yeşim, ‘Aşırı İfa Güçlüğü ve Alacaklının Tasavvurunun Boşa Çıkması Halinde İşlem Temelinin Çökmesi Öğretisi’, İÜMHAD, Cilt: 15, Sayı: 8, Yıl: 1990, ss. 44-69.
- GÜMÜŞ, Mustafa Alper, “Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi, Gözden Geçirilmiş, Genişletilmiş ve 04.07.2012 Tarihli ve 6353 Sayılı Kanun’a ve Diğer Yeni Mevzuata Göre Güncellenmiş 2. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2012.
- İLKUTLU, Uğur, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedeli, Yüksek Lisans Tezi, Başkent Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara, 2018, <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>, (Erişim Tarihi: 2.3.2024)
- İNCEOĞLU, Mehmet, Kira Hukuku-Cilt II, 1. Baskı, Oniki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014.
- KAPLAN, İbrahim, Hâkimin Sözleşmeye Müdahalesi, Güncellenmiş 3. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2013.
- KAYA, Ümmühan, ‘Sözleşmenin Uyarlanmasında Sonradan Değişen Şartlar ve Öngörülemezlik İlkesi’, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: 22, Sayı: 3 Yıl: 2016, ss. 1570-1593.

- KAYNAR, Muhammet, Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi, 1. Baskı, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2014, s. 7.
- KILIÇ ÖZTÜRK, Gizem, ‘Kira Tespit Davası ve Esasları’, TBB Dergisi, Cilt: 29, Sayı: 129, Yıl: 2017, ss. 230-260.
- KILIÇOĞLU, Ahmet, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Gözden Geçirilmiş Genişletilmiş 26. Baskı, Turhan Kitapevi, Ankara, 2022.
- KILIÇOĞLU, Ahmet, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 1. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara, 2019.
- KILIÇOĞLU, Mustafa, Kira Hukuku’ndan Doğan Tahliye Tespit Uyarılama Tazminat ve Alacak Davaları (Öğreti- Açıklama- Yorum), Güncelleştirilmiş ve Yeniden Yazılmış 3. Baskı, Ankara, 2015.
- KİZİR, Mehmet, ‘Yargıtay Kararları Işığında Basiretli İşadamı Gibi Hareket Etme Yükümlülüğünün Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanmasına Etkisi’, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Cilt: 19, Sayı: 2, Yıl: 2011, ss. 247-281.
- KÜÇÜKDAĞLI Ayşegül, Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Yüksek Enflasyonun Etkisi, Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, ss. 994-1037.
- ÖKTEM ÇEVİK, Seda, ‘Türk Borçlar Kanunu m. 344 Uyarınca Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Temel Esasların Değerlendirilmesi’, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 24, S. 1, Y. 2022, ss. 39-77.
- ÖZEN, Burak, ‘Kira Bedeli Artışına İlişkin Sözleşme Şartları ve Sözleşme Uyarınca Gerçekleşen Kira Bedeli Artışının Kira Tespit Davası Sonucunda Gerçekleşen Kira Bedeli Artışından Ayırt Edilmesi’, Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Cilt: 22, Sayı: 3, Yıl: 2016.
- ÖZKALE, İrmak, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Uyarınca Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Uyarlanması, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Bilgi Üniversitesi Lisansüstü Programlar Enstitüsü, İstanbul, 2023, <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>, (Erişim Tarihi: 18.03.2024).
- ÖZTÜRK, İzzettin Özkan, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Kültür Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, İstanbul, 2019, <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>, (Erişim Tarihi: 12.3.2024).
- ÖZYAKIŞIR, Özkan, Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedeli, 1. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara, 2019.
- PAK Elif, Türk Borçlar Kanununda Aşırı İfa Güçlüğü (TBK MD. 138), 1. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2020.
- PAKDİL, Hayri, Türk Borçlar Kanunu Madde 138 Çerçevesinde Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması, Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2020, <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>, (Erişim Tarihi: 18.3.2024).

- PERVER, Zuhâl, Yabancı Para Olarak Kararlaştırılan Kira Bedelinin Belirlenmesi, İstanbul Aydın Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 2018, <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/tezSorguSonucYeni.jsp>, (Erişim Tarihi: 13.3.2024).
- REİSOĞLU, Seza, “Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanunun Bankacılık İşlemleri Açısından Değerlendirilmesi”, Türkiye Barolar Birliği, İstanbul, 2012, https://www.tbb.org.tr/dosyalar/konferans_sunumlari/turk_borclar_kanununu_sr_15062012.pdf.
- RUHİ, Canan / RUHİ, Ahmet Cemal, Türk Borçlar Kanunu ile İcra ve İflas Kanunu Hükümlerine Göre Kira Hukuku, Güncellenmiş 5. Baskı, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2024.
- TOPUZ, Sezgin, Türk-İsviçre ve Alman Borçlar Hukukunda Denge Bozulması ve İfa Güçlüğü Durumlarında Sözleşmeye Müdahale, 1. Baskı, Yetkin Yayınları, Ankara, 2009.
- TÜZÜNER, Özlem / ÖZ, Kerem, ‘Aşırı İfa Güçlüğüne İlişkin İctihat İncelemesi’, Ankara Barosu Dergisi, Sayı: 3, Yıl: 2015, ss. 423-470.
- UYSAL, Hande, Kira Bedelinin Tespiti, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul 2019, <http://nek.istanbul.edu.tr:4444/ekos/TEZ/ET000871.pdf>, (Erişim Tarihi, 4.4.2024).
- YAVUZ, Cevdet / ACAR, Faruk / ÖZEN, Burak, Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), 10. Baskı, İstanbul, 2014.
- YENİOCAK, Umut, Kira Bedelinin Belirlenmesi Kira Tespit ve Kira Uyarlama Davaları, Güncellenmiş 3. Baskı, Ankara, 2023.
- ZEVKLİLER, Aydın / GÖKYAYLA, K. Emre, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 20. Baskı, İstanbul, 2020.

İnternet Kaynakları

- <https://tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi/>.
- <https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay-kararlari>.
- <https://legalbank.net/arama/mahkeme-kararlari>.
- https://www.tbb.org.tr/dosyalar/konferans_sunumlari/turk_borclar_kanununu_sr_15062012.pdf.
- https://adliscil.adalet.gov.tr/Resimler/SayfaDokuman/1692021162011adalet_ist-2020.pdf.
- https://adliscil.adalet.gov.tr/Resimler/SayfaDokuman/9092022143819adalet_ist-2021.pdf.
- https://adliscil.adalet.gov.tr/Resimler/SayfaDokuman/29032023141410adalet_ist-2022cal%C4%B1sma100kapakl%C4%B1.pdf.
- <http://nek.istanbul.edu.tr:4444/ekos/TEZ/ET000871.pdf>.