



ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNE YÜKSEK ENFLASYONUN ETKİSİ

Dr. Öğr. Üyesi Ayşegül KÜÇÜKDAĞLI *

Öz

Ani fiyat artışları, paranın değerinde meydana gelen azalma ve dolayısıyla enflasyonun yüksek seyretmesi kira bedellerinin kısa sürede artmasına neden olmuştur. Türkiye İstatistik Kurumu Mart 2023 verileri uyarınca on iki aylık ortalamalara göre Tüketici Fiyat Endeksi değişim oranı yüzde 70,20 olarak belirlenmiştir. Buna karşılık çatılı işyeri kira sözleşmeleri, 8 Haziran 2022 tarihli 7409 Sayılı Kanun'a eklenen 4'üncü maddesi ile 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na eklenen geçici maddenin öngördüğü yüzde 25'lik kira artış sınırlandırmasının kapsamı dışındadır. Ayrıca uygulamada kira bedellerinin tüketici fiyat endeksini dahi aşar şekilde işyeri kiracısına dayatıldığı bilinmektedir.

Bu çalışmada, enflasyon oranındaki aşırı artışın mevcut çatılı işyeri kira sözleşmelerine olası etkileri değerlendirilmektedir. Böylece hukuk uygulamasına katkı sağlamak amaçlanmaktadır. Çalışma kapsamında yüksek enflasyonun çatılı işyeri kira sözleşmelerine etkisi; kira bedeli artışı, sözleşmenin uyarlanması ve kira sözleşmesinin önemli sebeple olağanüstü feshine ilişkin hükümler uyarınca incelenmektedir.

Anahtar Kelimeler

• Çatılı İşyeri Kira Sözleşmesi • Enflasyon • Kira Bedeli • Sözleşmenin Uyarlanması • Önemli Sebep

* Dr. Öğr. Üyesi. Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, Kamu Yönetimi Bölümü, Hukuk Bilimleri Ana Bilim Dalı, Kahramanmaraş, Türkiye | Asst. Prof., Kahramanmaraş Sütçü İmam University, Faculty of Economics and Administrative Sciences, Department of Public Administration, Law Department, Kahramanmaraş, Turkey.

✉ aysegulkucukdagli@ksu.edu.tr • ORCID 0000-0001-6759-194X.

📄 **Atıf Şekli** | Cite As: KÜÇÜKDAĞLI Ayşegül, "Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerine Yüksek Enflasyonun Etkisi", SÜHFD, C. 31, S. 3, 2023, s. 993-1037.

📄 **İntihal** | Plagiarism: Bu makale intihal programında taranmış ve en az iki hakem incelemesinden geçmiştir. | This article has been scanned via a plagiarism software and reviewed by at least two referees.

THE IMPACT OF HIGH INFLATION ON LEASE CONTRACT IN ROOFED BUSINESS PREMISES

Abstract

Sudden price increases, the devaluation of the currency and therefore the high course of inflation have caused rental prices to increase in a short period of time. According to the Turkish Statistical Institute March 2023 data, the rate of change in the Consumer Price Index according to twelve-month averages was determined as 70.20 percent. On the other hand, roofed business premises lease contracts are outside the scope of the 25 percent rent increase limitation stipulated by the provisional article added to the Turkish Code of Obligations No. 6098 with Article 4 added to Law No. 7409 dated June 8, 2022. In addition, it is known that in practice, rental prices are imposed on business premises lessees even exceeding the consumer price index.

In this study, the potential effects of the excessive increase in the inflation rate on existing roofed business premises lease contracts are evaluated. Thus, it is aimed to contribute to the legal practice. Within the scope of the study, the effect of high inflation on roofed business premises lease contracts is analysed in accordance with the provisions on rent increase, adjustment of the contract and extraordinary termination of the lease contract for significant reasons.

Key Words

• Leasing Roofed Business Premises • Inflation • Rent Price Increase • Adjustment of Contract • Significant Reason

GİRİŞ

Enflasyon kavramı çeşitli şekillerde tanımlanmaktadır¹. Yaygın kullanılan tanımı fiyatların genel seviyesinin devamlı biçimde artmasıdır². Son dönemlerde enflasyon sürekli artan bir ivme çizmektedir. Bu artış toplumun diğer kesimlerinin (tüketici, işçi, işveren vb.) olduğu gibi, kiracı ve kiralayanın davranışlarını da etkilemiştir. Neticede kira uyuş-

¹ Bu konuda bkz. **BİRİNCİ**, Yüksel: "Enflasyon, Para Politikası ve Stratejileri", İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi Mecmuası, C. 47, S. 1-4, 1989, s. 19-30.

² **BİRİNCİ**, s. 19.

mazlıkları son dönemin yargıyı çokça meşgul eden konuları arasında yerini almıştır³.

8 Haziran 2022 tarihli 7409 sayılı Kanun'a eklenen 4. madde ile 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na (TBK)⁴ konut kira sözleşmelerinde kira artışını yüzde 25 oranı ile sınırlandıran geçici madde eklenmiştir. Böylece kanun koyucu konut kiracısını hızla ve aşırı yükselen enflasyona karşı korumayı seçmiştir⁵. Çatılı işyeri ve konut kiralaları, ağırlıklı biçimde kiracının korunmasını amaçlayan TBK 339-356 maddeleri ile ortak biçimde düzenlenmektedir. Buna rağmen benzer sınırlandırma çatılı işyeri kiralaları bakımından öngörülmemiştir. Neticede yenilenen dönemlerde çatılı işyeri kira sözleşmelerindeki bedel artışı yüksek seyretmekte ve hatta uygulamadan bilindiği üzere⁶ Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından belirlenen Tüketici Fiyat Endeksini (TÜFE) aşar şekilde kiracıya dayatılmaktadır.

Çatılı işyeri kiralardaki bu artış son tahlilde nihai tüketiciye yansıtılmakta ve dolayısıyla enflasyon oranları bakımından bir kısır döngü yaşanmaktadır. Bu bağlamda yükselen enflasyonun bu sözleşmeleri nasıl etkilediğinin değerlendirilmesi sözleşme dengesinin ve toplumsal barışın sağlanması bakımından önem arz etmektedir. Zira satın alma gücü kaybının önlenmesi ve kiracının korunması ile kiralayanın mülkiyet hakkı çatışmaktadır.

Çalışmada öncelikle genel yönleriyle çatılı işyeri kiralaları ele alınmaktadır. Sonrasında ise bu sözleşmelerde kira bedeli artışı, uyarlama

³ 7445 Sayılı İcra ve İflas Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 37. Maddesi ile 6325 Sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'na eklenen madde 18/B 1. fıkrası a bendi ile kira ilişkisinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda arabulucuya başvurunun kural olarak dava şartı kapsamında olduğu öngörülmektedir.

⁴ R.G. 04.02.2011, S. 27836.

⁵ Sınırlamanın Anayasaya aykırılığı tartışmalıdır. Bu konuda bkz. **YENİOCAK**, Umur: Kira Bedelinin Belirlenmesi, Kira Tespit ve Kira Uyarlama Davaları, Ankara 2022, s. 55 vd.

⁶ Örneğin Mart ayında endeksteki yıllık artış TÜİK verilerine göre yüzde 50,51; İstanbul Ticaret Odasına göre (İstanbul'da) yüzde 74,22; Enflasyon Araştırma Grubu (ENAG) verilerine göre yüzde 112, 51 olmuştur. Dolayısıyla uygulamada kiralayanların kira artış oranında "orta yol (!)" bulmaya çalıştığı bilinmektedir.

ve önemli sebeple olağanüstü fesih konuları yüksek enflasyon bağlamında değerlendirilmektedir.

I. ÇATILI İŞYERİ KİRALARI

Çatılı işyeri kiralari, TBK'nun 339-356 maddelerinde konut kiralari ile birlikte yeni bir bölüm altında düzenlenmektedir⁷. Bu bölüm temelinde bazı değişikliklerle birlikte⁸ mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiralari Hakkındaki Kanun⁹ (GKHK) ile yerleşik içtihatlar bulunmaktadır¹⁰. TBK m. 339-356 hükümlerinin amacı (ratio legis) zayıf olan kiracının korunmasıdır¹¹. Bu kapsamda yalnızca konut kiralari bakımından değil, aynı zamanda çatılı işyeri kiralari bakımından da kiracı özel olarak korunmak istenmektedir¹².

TBK'nun kira sözleşmelerine ilişkin hükümlerinin uygulanmasına zaman bakımından getirilen sınırlandırma çatılı işyeri kiralari doğrudan ilgilendirmektedir. 6101 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun'un 1. maddesi çerçevesinde, TBK'nun yürürlüğe girmesinden önce akdedilmiş kira sözleşmelerinin bağlayıcı olup olmadıkları ve sonuçlarına 818 sayılı ETBK hükümleri,

⁷ Mülga 818 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda (ETBK) adi kira ve hasılat (ürün) kirasi olmak üzere iki alt ayrıma tabi tutulan kira sözleşmesi hükümlerine, TBK ile yeni bir bölüm eklenmiştir.

TBK m. 339-356 hükümleri belirtildiği üzere konut ve çatılı işyerleri hakkında uygulama bulmaktadır. Çalışma konusu çerçevesinde bundan sonraki incelemeler çatılı işyeri kira sözleşmeleri özelinde devam etmektedir.

⁸ Örneğin GKHK m.1 hükmündeki yer bakımından sınırlandırmaya TBK'da yer verilmemiştir.

⁹ R.G. 27.05.1955, S. 9013.

¹⁰ **GÖKYAYLA**, Emre: "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK m. 339)", Yaşar Üniversitesi Hukuk Fakültesi E-Dergisi, C. 8, Özel Sayı, Prof. Dr. Aydın Zevkliler'e Armağan, C.II, 2013, s. 1203-1251.

¹¹ **GÖKYAYLA**, Emre: İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu – Yürürlük Kanunu, Özel Borç İlişkileri, C. 4-5, m. 207-392, ÖZ, Turgut/ACAR, Faruk/ GÖKYAYLA, Emre/DEVELİOĞLU, Murat H. (Editörler), İstanbul 2019, s. 3230. Bunun yanında kiralayan lehine hükümler de içerdiği vurgulanmaktadır. Bkz. **GÜMÜŞ**, Mustafa Alper: "Yeni" 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi, İstanbul 2012, s. 22.

¹² İşletmelerin ayakta tutulması ve işyerinin devamlılığının sağlanması amaçları ile işyeri kiracısını özel olarak koruyucu hükümler getirildiği belirtilmektedir. Bu konuda bkz. **ÖZYAKIŞIR**, Özkan: Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedeli, Ankara 2019, s. 54.

TBK'nın yürürlüğe girmesinden sonra bu sözleşmelere ilişkin olarak gerçekleşecek temerrüt ve sona ermeye TBK hükümleri uygulanır¹³. Bunun yanında 6353 Sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun¹⁴ m. 53 ile kiracının tacir sayıldığı ve tüzel kişi olduğu işyeri kiralarında, TBK'nın kira ilişkisinin devri başlıklı 323'üncü, kiralananın sözleşmenin bitiminden önce geri verilmesi başlıklı 325'inci, önemli sebepler nedeniyle olağanüstü feshe ilişkin 331'inci, bağlantılı sözleşmelere dair 340'ıncı, kiracının güvence vermesi başlıklı 342'inci, kira bedeli dışında kiracı aleyhine değişiklik yapma yasağına dair 343'üncü, kira bedelinin belirlenmesine ilişkin 344'üncü, kiracı aleyhine düzenleme yasağı başlıklı 346'ıncı ve tahliye davası sebeplerinin sınırlılığına dair 354'üncü maddelerinin yürürlüğü 8 yıl ertelenmiştir¹⁵.

Konu bakımından TBK m. 339-356 uygulaması, çatılı işyeri kiraları ile sınırlıdır. Başka bir ifadeyle, bu hükümler çatısız işyeri kiralarını koruma dışında bırakmaktadır¹⁶. Dolayısıyla çatısız işyerleri için TBK'nın kira sözleşmesine ilişkin genel hükümleri uygulama bulur (TBK m. 299 vd.).

Çatılı işyeri kavramı, TBK ile ilk defa Borçlar Kanunu'na girmiştir¹⁷. Bu kavramın kanuni bir tanımlaması bulunmamakla birlikte öğretilerde çeşitli açıklamalara rastlamak mümkündür. Bu kavram, "çatılı" ve

¹³ Bu konuda bkz. **GÜMÜŞ**, s. 7 vd.

¹⁴ RG. 12.07.2012, S. 28351.

¹⁵ 6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun (RG. 14.04.2011, S. 27905) Geçici Madde 2 ile ilk erteleme 5 yıl olarak yapılmış; ancak belirtilen Değişiklik Kanun'u ile Geçici Madde 2 değiştirilmiştir. Yürürlük tarihinden önce bu hükümlerde belirtilen konularla ilişkili bir uyuşmazlığa kira sözleşmesinde hüküm olması hâlinde sözleşme hükümleri, sözleşmede hüküm bulunmaması hâlinde mülga Borçlar Kanunu (ETBK) uygulanmaktaydı. Bkz. **İPEK**, Eyüp: "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu İle Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler". Türkiye Barolar Birliği Dergisi, S. 102, 2012, s. 88.

¹⁶ Öğretilerde bu husus eleştirilmektedir. Örneğin bkz. **GÜMÜŞ**, s. 25; **GÖKYAYLA**, Uygulama Alanı, s. 1221.

¹⁷ TBK, 6570 sayılı GKHK'dan farklı olarak "musakkaf gayrimenkul" kavramına yer vermemiştir.

“işyeri” olmak üzere iki unsurdan oluşmaktadır. İşyerinin “çatılı”¹⁸ olmasından, üstünün örtülü ve duvarlarının bulunması anlaşılmaktadır¹⁹. Kira konusunun kısmen çatılı kısmen çatısız olduğu hallerde ise temel faaliyetin gerçekleştirilmesinde kullanılan alanın üstün vasfına göre nitelendirme yapılır²⁰. Kiralanan çatılı vasfının belirlenmesinde kiralananın kira sözleşmesinin akdedildiği andaki durumu esas alınır²¹. Kural bu olmakla birlikte kiranın akdedildiği anda çatılı olmayan bir yer için ileride bu yerde çatılı yapı inşa edileceğini kira sözleşmesinde taraflar kararlaştırmışlar ise inşaatın gerçekleştirilmesi ile birlikte TBK m. 339 vd. hükümleri uygulama bulur²².

Öğretideki hâkim görüşe göre işyeri, kişinin ticari faaliyetlerde bulunduğu ya da mesleğini icra ettiği mekândır²³. Bu mekânların kiralınmasını konu alan kira sözleşmesi ise çatılı işyeri kira sözleşmesi özelliğindedir. Bu bağlamda sözleşme konusu mekânın kullanılma amacının işyeri olması ayırt edici unsurdur²⁴. Kiralanandan karma amaçla yararlanılması durumunda (konut ve işyeri olarak) ise baskın olan kullanma amacı esas alınmaktadır²⁵.

Ayrıca TBK m. 339, GKHK m. 1’in aksine uygulama alanını taşınmaz kiralaları ile sınırlandırmamıştır. Bu kapsamda çatılı bir işyeri kirası,

¹⁸ Öğretide “çatılı” terimi yerine “üstü örtülü” teriminin kullanılması önerilmektedir. Bkz. ARAL, Fahrettin/AYRANCI, Hasan: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 14. Baskı, Ankara 2021, s. 274. Ayrıca TBK’nın m. 339-356 hükümlerinin çatılı olmayan işyeri kiralalarında da uygulanabilir kılınması gerektiği ifade olunmaktadır. Bkz. GÜMÜŞ, s.22; GÖKYAYLA, Uygulama Alanı, s. 1221.

¹⁹ İNCEOĞLU, M. Murat: Kira Hukuku, C. II, İstanbul 2014, s. 19. Karşı görüş için bkz. ÖZYAKIŞIR, s. 55. TBK’da kullanılan “çatılı” kavramı GKHK’da ifadesi bulunan “musakkaf” teriminin karşılığını oluşturmaktadır. “Musakkaf” teriminden ise “taşınmazın bir sakf altında olması, yani üstü örtülü olması ve duvarları bulunması” anlaşılmaktadır. Bu konuda bkz. TANDOĞAN, Haluk: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Cilt I/2, İstanbul 2008, s. 19; BURCUOĞLU, Haluk: Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa’ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, İstanbul 1993, s. 15.

²⁰ BURCUOĞLU, s. 19.

²¹ BURCUOĞLU, s. 21.

²² BURCUOĞLU, s. 20 vd.

²³ Örneğin bkz. GÖKYAYLA, s. 3246; GÖKYAYLA, Uygulama Alanı, s. 1219; GÜMÜŞ, s. 24.

²⁴ GÖKYAYLA, Uygulama Alanı, s. 1219 vd; ÖZYAKIŞIR, s. 54.

²⁵ GÜMÜŞ, s. 27; GÖKYAYLA, s. 3247.

taşınır yapılar bakımından da söz konusu olabilmektedir²⁶. Dolayısıyla kullanılma amacı işyeri olan çatılı bir büfenin kirasında TBK m. 339 vd. hükümleri uygulama bulur²⁷.

TBK'da kiralananın konumu, kira bedeli, büyüklüğü bakımından bir sınırlama getirilmemiştir. Ancak TBK m. 339/I uyarınca çatılı işyerinin geçici kullanıma özgülenmiş nitelikteki taşınmaz olması ve altı ay ve daha kısa süreyle kiralınması durumunda TBK m. 339-356 hükümleri uygulanmaz.

II. ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA BEDEL ARTIŞI²⁸

A. Genel Olarak

Kira bedelinin belirlenmesi ve bu konuda getirilen sınırlamaların özellikle kiracıda baskı oluşturan enflasyonist dönemlerde önemi artmaktadır. Öncelikle belirtmek gerekir ki; Türk hukukunda başlangıç kira bedelinin belirlenmesi konusunda taraflar kural olarak²⁹ özgürdür³⁰. Başka bir ifadeyle, başlangıç kira bedeline devletin bir müdahalesi söz konusu değildir. Bu sebeple incelememiz, çatılı işyeri kiralarda yenilen kira dönem(ler)inde veya sözleşme süresi içerisinde kira bedelinde bir artış yapıp yapılmayacağı ve artış yapılacağına kabulü halinde bunun hangi oranda olacağı soruları üzerinedir.

Hukukumuzda çatılı işyeri kiralarda (konut kiralarda da olduğu gibi) kira bedeli artış sözleşme ile taraflarca veya kira bedeli tespit

²⁶ Karş. GÖKYAYLA, Uygulama Alanı, s. 1218; GÜMÜŞ, s. 24.

²⁷ ÖZYAKIŞIR, s. 58. GKHK döneminde konuya ilişkin Yargıtay uygulaması için bkz. BURCUOĞLU, s. 16 vd.

²⁸ TBK m. 344 kapsamında kira bedelinin belirlenmesine dair dava, kira bedeli artışına yönelik olabileceği gibi indirime yönelik de olabilir. Bu konuda bkz. GÖKYAYLA, m. 344, s. 3334, N. 22 ve s. 3365, N. 94 vd. Ancak kanun koyucunun "artış"tan hareket etmesi ve uygulamada çoğunlukla kira artışına yönelik uyuşmazlıkların karşımıza çıkması sebepleri ile başlık bu biçimde şekillendirilmiştir.

²⁹ Sözleşme özgürlüğünün sınırını teşkil eden aşırı yararlanma, ahlaka aykırılık, irade fesadı halleri bu kuralın istisnalarını oluşturur.

³⁰ Öğretide olması gereken hukuk bakımından özellikle konut kiralarda başlangıç kira bedelinin sınırlandırılması gereği ifade olunmaktadır. Bu konuda bkz. İNCE AKMAN, Nurten/ÖZYAKIŞIR, Özkan: "Alman ve İsviçre Hukuku ile Karşılaştırılmalı Olarak Türk Hukukunda Başlangıç Kira Bedelinin Sınırlandırılması Meselesi", SDÜHFD, C.11, S. 2, 2021, s. 725-770.; YENİOCAK, s. 24.

davasası ile hâkim tarafından belirlenmektedir³¹. Bu kiralarda, diğer olağan (adi) kiralardan aksine kira bedelinde yapılacak artışa TBK m. 344 hükmü ile kiracı lehine sınırlama getirilmiştir³².

B. TBK m. 344 Hükümünün Uygulama Alanı

Kira bedelinin belirlenmesine ilişkin TBK m. 344 hükmü yalnızca konut ve çatılı işyeri kiralaları bakımından uygulama bulur³³. Bunlar dışındaki olağan kira bedelleri bakımından ne başlangıçta ne de sonrasında kira bedeli belirlenmesine getirilmiş özel bir sınırlandırma bulunmaktadır. TBK m. 344 hükmü, belirli ve belirsiz kira sözleşmeleri bakımından uygulanır³⁴.

TBK'nın yürürlüğe girmesinden önce akdedilmiş ve TBK döneminde devam eden kira sözleşmelerine TBK'nın kira sözleşmelerinin sona ermesi, tasfiye ve temerrüt hükümlerinin uygulanması esas ise de³⁵, TBK m. 344 hükmünün kamu düzeninden olduğu ve bu sözleşmeler bakımından da uygulama alanı bulacağı kabul olunmalıdır³⁶.

³¹ Uygulamada ve teknik anlamda kira bedeli tespit davasından anlaşılan TBK m. 344/III hükmüdür. Ancak TBK m. 344/II'de de dava yolu ile kira bedelinin belirlenmesi düzenlendiğinden bu hüküm kapsamında açılan davalar da kira bedeli tespit davasının bir türü olarak nitelendirilmektedir. Örneğin bkz. **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", MÜHFD-HAD, C. 22, S. 3, 2016, Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, C. II, s. 2033-2062; **YENİOCAK**, s. 71.

³² 6570 sayılı GKHK'da kira bedeli sınırlandırması getiren 2. ve 3. Maddeler AYM 26.03.1963, E.1963/3, K. 1963/67 kararı ile iptal edilmişti. Bu anlamda 6098 sayılı TBK'nın yürürlüğüne kadar bir yasal boşluk oluştuğu ve bu boşluğun yargı içtihatları ile doldurulduğu ifade edilmektedir. Bkz. **GÖKYAYLA**, s. 3329, N.6; **ÖZEN**, s. 2034, d. 1.

³³ TBK m. 344 hükmü, kullanımı kiracıya bırakılan eşyaya ayrı bir bedel belirlenmişse, bu kira bedelinin artışında da uygulanır. Bkz. **BADUR**, Emel: "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kullanımı Kiracıya Bırakılan Eşya", TAAD, S. 27, 2016, s. 175.

³⁴ **GÖKYAYLA**, s. 3335, N. 25; Özen, TBK m. 344/I hükmünün belirsiz süreli sözleşmelerde uygulama bulacağını belirtmiş iken, maddenin ikinci fıkrasının belirsiz süreli kira sözleşmelerini kapsamı dışında bıraktığı görüşündedir. Bkz. **ÖZEN**, s. 2061.

³⁵ TBK'nın yürürlüğünden önce akdedilmiş bir kira sözleşmesi, TBK'nın yürürlüğünden sonra yenilenirse yeni bir sözleşme meydana geleceğinden TBK'nın kira sözleşmesine ilişkin tüm hükümleri uygulanır. Bkz. **GÜMÜŞ**, s. 13.

³⁶ **GÜMÜŞ**, s. 13.

TBK m. 344'ün uygulanması kiracısının tacir sayıldığı veya tüzel kişi olduğu çatılı işyeri kira sözleşmeleri bakımından TBK'nın yürürlüğünden itibaren 8 yıl ertelenmiş idi. Bu kapsamda hükmün kişi ve zaman bakımından uygulama alanındaki sınırlama 1 Temmuz 2020 tarihi itibari ile tümüyle ortadan kalkmıştır³⁷.

C. Yenileme Dönemlerinde Kira Artışına Getirilen Sınırlama

TBK m. 344/I ve II hükümleriyle yenilenen kira dönemlerinde kira artışına kiracı lehine üst sınır getirilmiştir.

1. Kira Artış Şartına Getirilen Sınırlama

TBK m. 344/I c. 1 uyarınca yenilenen kira dönemlerine ilişkin kira bedeli taraflarca belirlenebilir. Ancak tarafların belirlediği kira artış oranına kanun koyucu bir üst sınır getirmiştir. Buna göre kararlaştırılan artış bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemelidir.

Kanun koyucu TBK m. 344/I c. 1'de "yenilenen kira dönemleri" ifadesinden hareket etmektedir. Yenilenen kira dönemi kavramından, TBK m. 347/I, c.1'deki uzayan kira yılı anlaşılmaktadır³⁸. TBK m. 344/I lafzından da çıkarılabileceği gibi ilk yenilenen yıllarla birlikte takip eden

³⁷ TBK m. 344 kiracısının tacir veya tüzel kişi olduğu çatılı işyeri kiralari bakımından yürürlüğe girmezden önce, bu sözleşmelerde kira artış oranları bakımından sözleşme özgürlüğüne genel hükümler dışında müdahale edilmemekte, kira bedeli tespit davaları bakımından ise Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarına göre hak ve nesafet doğrultusunda rayiç kira bedeline göre karar verilmekteydi. Bkz. YENİOCAK, s. 28.

³⁸ TANDOĞAN, s. 101 vd.; GÖKYAYLA, s. 3334, N. 20; KAPANCI, K.Berk: "Bir Yıldan Uzun Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Türk Lirası Üzerinden Belirlenmesinde TBK M. 344 F.1 C. Son'un Yorumlanması", İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Özel Sayı, C.6, S.4, 2016, s. 809-834. Kapanıcı, belirli süreli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri bakımından kiracının korunması ve kiralananda kalıcı olma menfaati sebebi ile sözleşmenin feshi hakkının kural olarak yalnızca kiracıda olması ve kiracının bu hakkı süresinde kullanmaması durumunda sözleşmenin bir yıl kendiliğinden uzaması hususuna vurgu yapmaktadır. Kiralayanın iradesi dışında uzayan bu sürede (uzama yıllarında/yenileme döneminde) kira bedelinin belirlenmesini, kiracı ve kiralayanın arasında bir denge kurulmasına bağlamaktadır. Bkz. KAPANCI, s. 813 vd.

yenileme yıllarında da tarafların üzerinde anlaştığı artış oranına³⁹ üst sınır getirilmiştir⁴⁰.

TBK m. 344/I c. 2'de ise yukarıda bahsi geçen kuralın bir yıldan uzun süreli sözleşmelerde de uygulama bulacağı ifade olunmuştur. Bu ifadenin mahiyeti konusunda farklı görüşler ileri sürülmektedir. Bir görüşe göre bir yıldan uzun süreli sözleşmeler bakımından kural yalnızca uzama dönemleri için geçerlidir; başka ifadeyle sözleşme süresi içinde sözleşme özgürlüğü geçerli olup kira artış oranında m. 344/I kapsamında bir sınırlama söz konusu olmayacaktır⁴¹. Ağırlıklı görüşe göre ise bir yıldan uzun süreli sözleşmelerde sözleşme süresi içerisinde yapılan kira artış sözleşmeleri de kiracı lehine emredici nitelikteki sınırlamanın uygulama alanındadır⁴². TBK m. 344/I c. 2 ile kanun koyucunun sınırlama kuralının dolanılmasını engellemek istediği haklı olarak ifade edilmektedir⁴³.

Tarafların kira artışına ilişkin anlaşmalarının sınırı TÜİK tarafından belirlenen tüketici fiyat endeksine (TÜFE) göre tayin edilmektedir⁴⁴. Esas alınan TÜFE'nin on iki aylık ortalamalara göre değişimidir. TÜFE'deki bu değişimin her ayın üçüncü günü ilan ediliyor olması, yenilemenin ayın ilk ve ikinci gününe isabet ettiği sözleşmeler açısından hangi endekse göre hareket edileceği sorusunu beraberinde getirmektedir. Bir görüşe göre bu halde bir önceki ayın endeksi dikkate alınmalı-

³⁹ 6098 sayılı TBK'nın yürürlüğünden önceki Yargıtay kararlarında yalnızca ilk yenilenen kira dönemine ilişkin kira artış anlaşmaları geçerli sayılmaktaydı. Örneğin bkz. Y. 3. HD., 29.03.2010, E. 2010/3718, K. 2010/5224.

⁴⁰ Öğretide sözleşme kurulması ve kiralananın tesliminden sonraki artış anlaşmalarında da TBK m. 344/I'de bahsi geçen sınırın uygulanacağı düşünülmektedir. İNCEOĞLU, s. 129. Aksi görüş için GÖKYAYLA, s. 3352. Bu konudaki tartışma için bkz. ÖZEN, s. 2038 vd.

⁴¹ KAPANCI, s. 830 vd.; ÖZYAKIŞIR, s. 199.

⁴² GÖKYAYLA, s. 3356, N. 72; GÜMÜŞ, s. 71; ÖZEN, s. 2045; ÖKTEM ÇEVİK, Seda: "Türk Borçlar Kanunu Madde 344 Uyarınca Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Temel Esasların Değerlendirilmesi", DEÜHFD, C. 24, S. 1, 2022, s. 39-57; YENİOCAK, s. 50.

⁴³ YENİOCAK, s. 50. Böylece ilk yıl düşük belirlenen kira bedelinin ardından takip eden yıllar için aşırı bir miktar belirlenemeyecektir.

⁴⁴ TBK yürürlüğe girdiğinde tüketici fiyat endeksi yerine üretici fiyat endeksi kıstas teşkil etmekteydi. Ancak 7161 Sayılı Kanun'un (RG.18.01. 2019, S. 30659) 56. maddesi ile ÜFE yerine TÜFE kabul edilmiştir.

dır⁴⁵. Başka bir görüşe göre ise kiracı temerrüde düşmemek için vade tarihinde (ayın biri veya ikisinde) en azından eski kira bedeli ödemeli ve eksik kalan ödemeyi de en geç ayın dördünde ifa etmelidir⁴⁶.

Tarafların tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamayı aşan sözleşmeleri emredici nitelikteki TBK m. 344'e aykırı olacağından sınırı aştığı kadarıyla geçersizdir. Bu kapsamda geçersizlik türü kısmi kesin hükümsüzlüktür⁴⁷.

Tüm bu anlatılanlar ışığında çatılı işyeri kiralarnın yenilenen dönemlerine ilişkin kira bedelinde ne kadar artış yapılacağına taraflar aralarında karar verebilirler. Ancak bu özgürlük gerek bir yıllık sözleşmelerde gerek bir yıldan uzun süreli sözleşmelerde süresi içerisinde yapılan artışlar bakımından sınırsız olmayıp; tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını aşamaz. Aşan kısma ilişkin anlaşma geçersizdir. Ancak tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranının yükselmeye devam etmesi halinde kanun koyucunun duruma müdahale edip etmeyeceği; diğer bir ifadeyle üst sınırı belirli bir orana sabitleyip sabitlemeyeceği konusu şimdiden tahmin edilebilir değildir⁴⁸.

2. Kira Artış Şartının Bulunmaması Halinde

TBK m. 344/II, kira artış oranına ilişkin taraflar arasında bir anlaşma bulunmaması⁴⁹ halinde kira bedelinin nasıl belirleneceği düzenlenmektedir⁵⁰. Bu halde kira bedeli hâkim tarafından kiralananın durumu

⁴⁵ GÖKYAYLA, s. 3348, N. 55.

⁴⁶ YENİOCAK, s. 47.

⁴⁷ ÖZEN, s. 2037. Öğretide "değiştirilmiş kısmi hükümsüzlük" olarak da nitelenmektedir. Bkz. İNCEOĞLU, s. 128; GÜMÜŞ, s. 70 vd.; ÖKTEM ÇEVİK, s. 52.

⁴⁸ Kira artış sınırlamalarının tarihçesi hakkında bkz. ALTAŞ, Hüseyin: "Kira Parası Artışlarının Sınırlandırılması", Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 49, S. 1-4, 2000, s. 97-116.

⁴⁹ Öğretide bir görüşe göre tarafların kira artışı yapılmasına yönelik anlaşmalarının bulunduğu ve fakat artış oran veya bedelini kararlaştırılmadığı ya da belirsizlik taşıdığı hâllerde de TBK m. 344/II'nin uygulama bulacağı belirtilmektedir. Örneğin bkz. GÜMÜŞ, s. 75; ÖKTEM ÇEVİK, s. 60; YENİOCAK, s. 51; aksi görüş için bkz. ÖZEN, 2052 vd.

⁵⁰ Tarafların kira artış oranını sözleşmede belirlememe ihtimali ile uygulamada çok sık karşılaşmayacağı ifade edilmektedir. Bkz. GÖKYAYLA, s. 3353, N. 68; YENİOCAK, s. 51.

ve hakkaniyet çerçevesinde belirlenir⁵¹. Ancak hâkimin bedel üzerindeki takdir yetkisi bir önceki yılın tüketici fiyat endeksi ile sınırlıdır.

TBK m. 344/II'nin yüksek enflasyonlu dönemlerde önemini arttıracığı belirtilmektedir⁵². Zira bu hükme göre yapılacak hakkaniyet değerlendirmesi kapsamında tüketici fiyat endeksinden daha düşük artışa hükmedilmesi mümkündür⁵³.

Bir yıldan uzun süreli sözleşmelerde tarafların sözleşme süresi içinde kira bedelinde bir artış yapılacağına ilişkin anlaşmalarının bulunmaması halinde ise TBK m. 344/II uygulama bulmaz⁵⁴. Bu halde yenileme dönemi gelmedikçe kira bedelinde artış yapılması için TBK m. 138'de düzenleme bulan aşırı ifa güçlüğü kurumunun şartlarının gerçekleşmesi gerekmektedir.

Bu açıklamalar ışığında bir yıllık çatılı işyeri kira sözleşmesinde yenileme dönemlerine ilişkin bir anlaşmanın bulunmaması durumunda hâkimden kira bedelinin tespiti istenebilmektedir. Ancak bu halde hâkim TÜFE sınırı yanında kiralananın durumu ve hakkaniyet unsurlarını da dikkate almalıdır. Bu kapsamda enflasyonun yüksek seyrettiği dönemlerde belirli ölçüde kiracı lehine indirim yapılması mümkündür.

D. Beş yıldan Uzun Süreli ve Beş yıldan Sonra Yenilenen Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Artışı

Çatılı işyeri kira sözleşmesinin beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenmesi durumunda kira bedelinin belirlenmesi TBK m. 344/III hükmü uyarınca hâkim tarafından yapılır. Bu hüküm, bir tür kira bedeli tespit davasının temelini oluşturmaktadır⁵⁵.

TBK 344/III hükmünün uygulaması taraflar arasında artış anlaşması olup olmadığına bağlı değildir. Hükmün temelinde, TBK m. 344/I

⁵¹ Kiralananın durumu ve hakkaniyet unsurları için bkz. başlık D.

⁵² **GÜMÜŞ**, s. 74.

⁵³ Yargıtay, TBK'nın yürürlüğünden önce verdiği kararlarında enflasyon oranlarının yüksek seyrettiği durumlarda kira artış oranının yüzde 65 ile sınırlı kalacağına hükmetmiştir. Örneğin bkz. Y.3.HD, 6.12.1994, E.1994/14420, K. 1994/1557I; Y.3.HD, 15.12.1994, E. 1994/14797, K. 1994/16309; Y.3.HD, 2.4.1996, E. 1996/3377, K. 1996/4339 (Legalbank, E.T.: 03.04.2023).

⁵⁴ **GÖKYAYLA**, s. 3357, N. 74; **ÖKTEM ÇEVİK**, s. 60; **YENİOCAK**, s. 52.

⁵⁵ Bu konuda bkz. dn. 31.

ve II hükümleri çerçevesinde kira artışının TÜFE ile sınırlanması sebebiyle zaman içinde kira bedelinin emsal kira bedellerinin (rayicin) altında kalması riskinin bertaraf edilmesi ve bu suretle sözleşme dengesinin sağlanması amacı bulunmaktadır⁵⁶. Ancak belirtmek gerekir ki, bu sözleşmelerde kira bedelinin, emsal (rayiç) kira bedelinin altında kalması zamana yayılmayabilir. Emsal kiranın enflasyonist ortamda çok kısa sürede ve hızlı şekilde artması da mümkündür⁵⁷. Bu kapsamda da sözleşmenin kurulmasından itibaren beşinci yılın geçmesiyle TBK m. 344/III uyarınca kira bedeli tespit davası açılabilir.

TBK m. 344/III'ün lafzına bakıldığında bu kapsamda kira bedeli tespit davası açılabilmesi ancak sözleşmenin “beş yıldan uzun süreli” veya “beş yıldan sonra yenilenen” bir kira sözleşmesi olmasına bağlıdır. Bu ifadeler farklı yorumlara sebep olmaktadır. Salt lâfzî yorum ile hükmün, beş yıldan uzun süreli kira sözleşmeleri hakkında (Örneğin yedi yıllık sözleşme) ve beş yıllık kira sözleşmelerinin süresinin sona ermesiyle TBK m. 347/I uyarınca ilk kez yenilendiği durumlarda uygulanacağı sonucuna varılabilir⁵⁸. Ancak bu yorum özellikle beş yıldan sonra yenilenen sözleşmeler hakkında öğretime kabul görmemektedir. Bu kapsamda kira sözleşmesi ister bir ister iki, üç veya dört yıllık yapılmış olsun, TBK m. 347/I hükmü gereği yenilenmiş ve sözleşmenin başlangıcından itibaren beş yıllık kira süresi dolmuşsa TBK m. 344/III kapsamında kira bedeli tespit davası açılabilir⁵⁹.

Beş yıldan uzun süreli kira sözleşmeleri hakkında ise özellikle davanın ne zaman açılacağına yönelik farklı görüşler bulunmaktadır. Katıldığımız görüşe göre, bu sözleşmelerde sözleşme süresi içinde kira bedeli tespit davası açılmaz⁶⁰. Zira sözleşme süresi içinde ahde vefa ilkesinin

⁵⁶ ÖKTEM ÇEVİK, s. 69.

⁵⁷ Karş. YENİOCAK, s. 93. Yazara göre TBK m. 344/III'ün temel amacı, TBK m. 344/I uyarınca kira artış anlaşmalarına getirilen sınırlandırmanın yüksek enflasyon ve istikrarsız ekonomi ortamında yarattığı sonuçları bir nebze yumuşatmaktır.

⁵⁸ GÜMÜŞ, s. 72.

⁵⁹ GÖKYAYLA, s. 3358, N. 76 vd.; GÜMÜŞ, s. 72; ÖZEN, s. 2054; ÖKTEM ÇEVİK, s. 67.

⁶⁰ YAVUZ, Cevdet/ACAR, Faruk/ÖZEN, Burak: Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C.1, Güncellenmiş 11. Baskı, İstanbul 2022, s. 711; ACAR, Faruk: “Beş Yıldan Uzun Süreli Kira Sözleşmelerinde TBK M. 33-44/3'ün Uygulanması Sorunuyla İlgili

kural olarak geçerli olduğu ve ancak TBK m. 138 hükmü şartlarının gerçekleşmesi durumunda kira bedelinde uyarılama sayesinde değişiklik yapılabileceği kabul olunmalıdır. Diğer görüşe göre ise beş yıldan uzun süreli sözleşmelerde, beşinci yılı takip eden (altıncı) yılın kira bedeli TBK m. 344/III uyarınca sözleşme süresinin bitmesi beklenmeden talep edilebilmelidir⁶¹.

TBK m. 344/III çerçevesinde kira bedelinin tespiti için dikkate alınacak unsurlar ise emsal kira bedelleri, kiralananın durumu, tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı ve hakkaniyettir. Emsal kira bedeli, “*muntazaman ve devamlı süreler için akdedilen kira sözleşmelerinde taraflarca kabul edilen, istikrar kazanmış kira bedellerinin ulaştığı meblağ*”⁶² olarak tanımlanmaktadır. Emsal kira bedeli bilirkişi marifetiyle tayin edilir. Yargıtay uygulamasına göre emsal kira bedeli belirlenirken kiralananın nitelikleri ve kiralananın çevresinde aynı özellikte ve tespiti istenen döneme yakın zamanda kurulmuş kira sözleşmeleri dikkate alınır⁶³. Kira bedellerinin hızlı ve aşırı yükseldiği enflasyonist dönemler bakımından ise yakın dönem (yeni) kira bedellerinin dikkate alınmasının kanunun amacı ile bağdaşmadığı ifade edilmektedir⁶⁴. Bu kapsamda bir görüşe göre bu dönemlerde kiracıyı da koruyacak şe-

Bir Yargıtay Kararı İncelemesi”, YUHFD, C. XVIII, S. 2, 2021, s. 445-466; KAPANCI, s. 820; YENİOCAK, s. 94.

⁶¹ GÖKYAYLA, s. 3358, N. 76; GÜMÜŞ, s. 72-73; ÖZEN, s. 2056; ÖKTEM ÇEVİK, s. 67.

⁶² GÖKYAYLA, s. 3350, N. 63.

⁶³ Y.6.HD, 11.09.2014, E. 7941, K. 9714 (Legalbank, ET: 14.01.2023): “...18.11.1964 gün ve 2/4 sayılı Y.İ.B.K. ve yerleşik Yargıtay uygulamalarına göre “hak ve nesafet” ilkesi uyarınca hâkim bu sınırlamayı yaparken, öncelikle tarafların tüm delilleri varsa emsal kira sözleşmeleri aslı veya onaylı örnekleri dosyaya alınmalı, kiralananın niteliklerine göre üç kişilik (inşaat-mimar, mülk bilirkişileri) bilirkişiler kurulu oluşturularak bilirkişi marifetiyle kiralanan taşınmaz ve taraf emsalleri tek tek görülp incelenmeli, res’en de emsal araştırılmalı, bilirkişilerce gerekli ölçüm ve inceleme yapılp böylece elde edilen veriler somutlaştırılarak, dava konusu yer ile ayrı ayrı (konumu, çevresi, niteliği, kullanım şekli, kira başlangıç tarihi, kira süreleri vb.) kira parasına etki eden tüm nitelikleri karşılaştırılmalı, emsal kira bedellerinin niçin uygun emsal olup olmadığı somut gerekçelerle açıklanmalı, dava konusu taşınmazın yeniden kiraya verilmesi (boş olarak) halinde getirebileceği kira parası belirlenmeli, Mahkemece bu kira parası dikkate alınmak suretiyle hak ve nesafete; özellikle tarafların kira sözleşmesinden beledikleri amaçlarına uygun makul bir kira parasına hükmedilmelidir...”.

⁶⁴ YENİOCAK, s. 80; karşı. ÖKTEM ÇEVİK, s. 74.

kilde hakkaniyet indirimi daha yüksek oranlı yapılmalıdır⁶⁵. Diğer görüşe göre ise geçmiş üç yıllık emsal kira ortalaması dikkate alınmalıdır⁶⁶. Buradaki sorun emsal kira bedelinin belirlenmesine yönelik olduğundan ikinci görüşün benimsenmesi makul gözükmektedir⁶⁷. Kiralananın (çatılı işyerinin) durumundan anlaşılan kiralananın emsalleri ile kıyaslanabilen tüm özellikleridir⁶⁸. Bu özelliklere kiralananın konumu, çevresi, yaşı, büyüklüğü, malzeme kalitesi, cephesi örnek verilebilir⁶⁹. Hâkim kira bedelini tespit ederken tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını da dikkate almalıdır. Ancak TBK m. 344/I ve II'den farklı olarak TÜFE bir üst sınır değil, kira bedelinin belirlenmesinde yalnızca göz önünde bulundurulacak unsurlardan bir tanesidir. Dolayısıyla hâkimin, TBK m. 344/III'e göre kira bedelini TÜFE'nin üzerinde belirlemesi mümkündür⁷⁰. Kira bedeli tespitinde dikkate alınması gereken son unsur ise hakkaniyettir⁷¹. Bu unsur temelinde Yargıtay uygulaması bulunmaktadır⁷². Buna göre tespit edilecek bedel, kiralananın yeniden (boş) kiraya verilmesi durumunda getireceği kira bedeline eşit

⁶⁵ ÖKTEM ÇEVİK, s. 73.

⁶⁶ YENİOCAK, s. 81.

⁶⁷ Örneğin Alman kanun koyucu, Alman Medeni Kanunu (BGB) 558. paragrafı 1. ve 3. fıkraları ile emsal kira bedelinin üst sınırının belirlenmesi noktasında geriye dönük 3 yıllık bir hesaplama modeli öngörmektedir. BGB § 558/I ile kiralayana tek taraflı olarak emsale göre kira bedelinin yükseltilmesini kiracıdan talep etme hakkı tanınmıştır. Emsal kira bedeli, kira artış talebinin üst sınırını oluşturmaktadır. Hükmün 3. fıkrası çerçevesinde ise emsale göre dahi olsa kira bedelinde üç yıl içerisinde en fazla yüzde 20 oranında artış yapılabilmektedir ("Kappungsgrenze"). Dolayısıyla getirilen bu ikili sınırlandırma ile bedel artışına esas alınır emsal kira bedeli en fazla bu orana göre hesaplanan bedel olabilir. Bkz. SCHEFF, Matthias: Nomos Kommentar, BGB Schuldrecht, Dauner-Lieb, Barbara/Langen, Werner (Editörler) , 2. Bası, Baden-Baden 2012, BGB § 558, N. 15 vd.

⁶⁸ GÖKYAYLA, s. 3350, N. 63.

⁶⁹ GÖKYAYLA, s. 3350, N. 63; ÖKTEM ÇEVİK, s. 69. Bunların yanında Yargıtay uygulamasına göre ekonomik şartlar, kira paralarındaki fevkalade artışlar ve kiralanan çevresindeki sosyal ve ekonomik değişimler de dikkate alınmalıdır. Bkz. YHGK., 21.09.2021, E.2017/974, K. 2021/1058 (Legalbank, ET: 14.01.2023)

⁷⁰ GÖKYAYLA, s. 3358, N. 78.

⁷¹ Hakkaniyet unsurunun bağımsız bir unsur olduğu hakkında bkz. İNCEOĞLU, 148; ÖKTEM ÇEVİK, s. 72; GÖRMEZ, Mustafa: Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Uyarlanması, İstanbul 2019, s. 100.

⁷² Örneğin bkz. Y.IBHKG, 18.11.1964, E. 1964/ 2, K. 1964/4.

veya çok yakın tayin edilemez⁷³. Tespit edilen kira bedeli üzerinden hakkaniyete göre yüzde 10 ila 20 arasında bir indirim yapılmalıdır⁷⁴. Bu indirim çoğunlukla “eski kiracı indirimi” olarak karşımıza çıkmaktadır. Hâkim yapılacak indirimi somut gerekçelerle açıklamalıdır. Dolayısıyla hükme esas teşkil eden nedenler belirtilemeksizin aşırı indirim yapılamayacağı gibi az indirim de yapılamaz⁷⁵.

Kira bedeli tespit davasına ilişkin karar bir kira yılına ilişkin bedelin belirlenmesine yöneliktir⁷⁶. TBK m. 344/III c. 2 uyarınca kira bedeli tespit edildikten sonra kira bedeline karar verilen bu kira yılının başlangıcından itibaren⁷⁷ beş yıl dolmadıkça m. 344/III başvurulamaz.

III. ÇATILI İŞYERİ KİRA BEDELİNİN YÜKSEK ENFLASYON NEDENİYLE UYARLANMASI İHTİMALİ ÜZERİNE DÜŞÜNCELER

A. Genel Olarak

Borçlar hukukunun temel ilkelerinden birisi ahde vefa ilkesidir. Latince ifadesi ile pacta sunt servanda olarak bilinen bu ilke, irade özerkliği ilkesinin bir sonucudur⁷⁸. İrade özerkliği ilkesi çerçevesinde sözleşme taraflarının özgür ve bağımsız oldukları kabul edildiğinden, tarafların kendi menfaatlerine en uygun sözleşmeyi ve dengeyi kurdukları varsayılır⁷⁹. Bu doğrultuda taraflar sözleşme koşulları ile bağlıdır ve bu koşullar aynen uygulanmalıdırlar. Ancak sözleşme akdedildiğinde karşılıklı edimler arasında kurulduğu kabul edilen denge, sonradan ko-

⁷³ Örneğin bkz. Y.6.HD, 02.10.2014, E.2014/721, K.2014/10873 (Legalbank, ET: 14.01.2023).

⁷⁴ GÖRMEZ, s. 100.

⁷⁵ Y.HGK., 21.09.2021, E.2017/974, K. 2021/1058 (Legalbank, ET: 14.01.2023).

⁷⁶ Y.HGK., 03.12.2014, E. 2013/1175, K. 2014/997(Legalbank, ET: 14.01.2023).

⁷⁷ Örneğin beşinci kira yılının sonunda ilk yenileme yılı (altıncı yıl) için kira bedeli tespiti yapıldıktan sonra, ancak on birinci yıl uygulanmak üzere m. 344/III'e göre tespit talep edilebilir. Bkz. YAVUZ, s. 710 vd.; ÖZEN, s. 2055. Ancak pek tabii beşinci yılın sonunda kira bedeli tespit davası açmak zorunlu olmadığından beş yılın hesaplanmasında ilk kira tespitinin hangi kira yılında uygulandığı dikkate alınmalıdır. Bu konuda ÖKTEM ÇEVİK, s. 68.

⁷⁸ BAYSAL, Başak: Sözleşmenin Uyarlanması, BK. m 138, Aşırı İfa Güçlüğü, Gözden Geçirilmiş 3. Bası, İstanbul 2019, s. 7.

⁷⁹ SCHMIDT-RIMPLER, Walter: “Grundfragen einer Erneuerung des Vertragsrechts, AcP 147 (1941), s. 130-197.

sulların değişmesiyle taraflardan biri aleyhine katlanılamayacak düzeyde bozulabilir. Bu hallerde sözleşme adaletinin sağlanması amacıyla sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması; başka bir ifadeyle sözleşme koşullarının yeni durum dikkate alınarak değiştirilmesi mümkündür⁸⁰. Kısacası kural olan sözleşmeye bağlılık, istisnai olan ise sözleşmenin uyarlanmasıdır.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğünden önce öğreti ve Yargıtay'ın TMK m. 2'ye dayandırdığı "uyarlama" kurumu⁸¹, yabancı para borçlarını da kapsamına alan TBK m. 138 ile açıkça düzenlemeye kavuşmuştur. Sözleşmede veya kanunda uyarlamaya ilişkin bir hüküm bulunmaması halinde TBK m. 138 gereği uyarlama hâkimden talep edilir⁸². Sözleşmenin uyarlanması amacıyla hâkimin sözleşmeye müdahalesi ise bazı şartlara bağlıdır⁸³. Bunlar; sözleşme kurulduktan sonra durumun esaslı şekilde değişmesi; esaslı biçimde değişen koşulların - sözleşmeye etkisinin- öngörülememesi; sözleşmedeki bozulan denge neticesinde ifanın borçludan beklenemez hale gelmesi (ifayı talep etmenin dürüstlük kuralına aykırı olması); durum değişikliğinin uyarlama isteyen tarafa yükletilmemesi; borçlunun borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olmasıdır.

Uyarlama talebinde bulunmanın ilk şartı işlem temelini oluşturan durumlarda sözleşmenin kurulumundan sonra meydana gelen değişikliktir. Yargıtay kararlarında⁸⁴ ve TBK m. 138'de açıkça bu durum değişikliğinin olağanüstü nitelikte olması aranmıştır. Öğretide ise konu

⁸⁰ BAYSAL, s. 29 vd.

⁸¹ OĞUZMAN, Kemal/ÖZ, Turgut: Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt-1, 19. Baskı, İstanbul 2021, s. 212; örneğin bkz. bkz. Y.HGK, 30.10.2002, E. 2002/13-852, K. 2002/864.

⁸² Sözleşmelerin uyarlanmasının usulü konusundaki farklı yaklaşımlar şöyledir: Hâkimden uyarlamanın talep edilmesi, uyarlama hakkının dava dışında yenilik doğuran bir hâl olarak tanınması, uyarlamanın şartlarının gerçekleşmesi ile kendiliğinden sonuç doğurması, taraflara sözleşmenin değişen koşullar karşısında yeniden müzakere yükümünün yüklenmesi bunlardandır. Bu konuda bkz. BAYSAL, s. 350 vd.

⁸³ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. BAYSAL, s. 219 vd.

⁸⁴ Örneğin bkz. Y.HGK, 30.10.2002, E. 2002/13-852, K. 2002/864 (Legalbank, E.T: 29.01.2023).

tartışmalı olmakla birlikte⁸⁵ olağan durum değişikliklerinin uyarlamaya yol açabileceğini ifade eden görüş de mevcuttur⁸⁶. Durum değişikliğinin zamansal olarak ortaya çıktığı an önemli ölçütlerden bir tanesidir⁸⁷. Ancak sözleşmenin kurulumundan sonra ortaya çıkan değişiklikler uyarlamayı beraberinde getirebilir.

Durum değişikliği taraflarca öngörülemez ve öngörülmesi de beklenemez olmalıdır. Öngörülemeyen durum, olayın kendisi olabileceği gibi durum değişikliğinin sözleşmede yarattığı sonuçların boyutu da olabilir⁸⁸. Öngörülemezliğin değerlendirilmesinde sözleşmenin kurulma anı, sözleşmenin süresi, sözleşmenin niteliği ve tarafların özellikleri (tarafların sosyal statüsü, eğitimi, meslekleri vb.) ölçüt alınır⁸⁹.

Sözleşmedeki dengenin bir taraf aleyhine dürüstlük kuralına aykırı biçimde bozulması neticesinde ifa beklenemez hale gelmelidir⁹⁰. TBK m. 138'in lafzından çıkarılabileceği gibi kanun koyucu her ne kadar koşulların borçlu aleyhine dürüstlük kural(lar)ına aykırı düşecek şekilde değişmesinden bahsetmişse de, edimler arasındaki dengenin bozulması gereğini açıkça ifade etmemiştir. Buna karşın aşırı ifa güçlüğüne atıfta bulunmuştur. Oysa TBK m. 138'in temelinde işlem temelini çökmesi teorisi bulunmaktadır⁹¹. Sözleşmenin kurulumundan sonra esaslı değişikliğe bağlı olarak ortaya çıkan işlem temelini çökmesi halleri ise öğretide üç başlık altında sınıflandırılmaktadır. Bunlar; edim dengesinin bozulması; aşırı ifa güçlüğü; hukuki işlem ile hedeflenen amacın boşa çıkmasıdır. Bu bağlamda öğretide TBK m. 138'in amaca uygun yorum-

⁸⁵ Bu konuda bkz. **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, Necip: "İşlem Temelinin Çökmüş Sayılabilmesi İçin Sosyal Felaket Olarak Nitelenebilecek Olağanüstü Bir Olayın Gerçekleşmesi Şart mıdır?", M. Kemal Oğuzman'ın Anısına Armağan, İstanbul 2000, s. 503-514.

⁸⁶ **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, s. 511 vd.; **BAYSAL**, s. 345; karşı. **YAVUZ**, s. 626 (yazar, bireysel nitelikte bir olağanüstülüğü kabul etmektedir.); aksi görüş için **GÜMÜŞ**, s. 88 (yazar, sosyal boyut taşımayan olaylara bağlı olarak uyarlama talep edilemeyeceğini ifade etmektedir.)

⁸⁷ Uyarlamayı, temel hatasından ayıran temel özellik bu zamansal farklılıktır. **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, s. 511 vd.

⁸⁸ Bkz. **BAYSAL**, s. 256.

⁸⁹ Bu konuda ayrıntılı bilgi için bkz. **BAYSAL**, s. 265 vd.

⁹⁰ **BAYSAL**, s. 290 vd.

⁹¹ Bkz. TBK 137. madde gerekçesi.

lanması veya örtülü bir kanun boşluğunun kabul edilerek, özellikle edim dengesinin bozulduğu hallerin de hükmün kapsamına girdiğinin kabul edilmesi gerekliliği ifade olunmaktadır⁹². Bu bağlamda sözleşmenin her iki tarafı da uyarılama talep edebilir.

Durum değişikliği uyarılama talep eden tarafa isnat edilmemelidir⁹³. Ayrıca ifa edilmiş sözleşmeler bakımından ihtirazi kayıt konulması şartı TBK m. 138’de düzenlenen diğer bir şarttır⁹⁴.

Sözleşmenin değişen koşullara uyarlanabilmesi için bu unsurların tamamının birlikte gerçekleşmesi gerekir. Uyarılama denilince ilk akla gelen yöntem, bedel indirimi veya artırımı olsa da bu konuda hâkimin geniş takdir alanı bulunmaktadır⁹⁵. Değişen koşullar karşısında sözleşmenin uyarılama ile ayakta tutulması mümkün değilse, uyarılama talep eden tarafın sözleşmeyi sona erdirmeye hakkı bulunmaktadır⁹⁶.

⁹² BAYSAL, s. 244; YAVUZ, s. 633; GÜMÜŞ, s. 88.

⁹³ BAYSAL, s. 280.

⁹⁴ Baysal, ifa edilmiş sözleşmelerin (dar anlamda) uyarlanması bakımından daha dikkatli olunması gerekliliğini ifade etmekle birlikte esas ölçütün çekince ileri sürülmesi değil, beklenmezlik unsuru olduğunu; dolayısıyla tarafların durumunun beklenmezliği işaret ettiği hâllerde (dar anlamda) uyarılamanın mümkün olduğu görüşünü ifade etmektedir. Bkz. BAYSAL, s. 342.

⁹⁵ OĞUZMAN/ÖZ, s. 214; BAYSAL, s. 403 vd.

⁹⁶ Sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması ile sözleşmeden dönme/fesih hakkının kullanımı bakımından farklı görüşler bulunmaktadır. Bir görüşe göre sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması –dar anlamda uyarılama- için hâkimin müdahalesi şarttır. Ancak sözleşmeden dönme hakkı mahkeme dışı bir beyanla da kullanılabilir (karş. OĞUZMAN/ÖZ, s. 214). Buna paralel olarak öğretide başka görüşe göre taraf (kiracı) mahkemeye başvurmadan sözleşmeyi feshetmişse; daha sonra uyuşmazlık mahkeme önüne geldiğinde hâkim sözleşmenin uyarlanamayacağı kanaatine varırsa, dava öncesindeki fesih beyanını geçerli saymalıdır. Bkz. BELLİCAN, Cüneyt: “İşyeri Kirası Sözleşmelerinde Covid 19 Salgınunun Kira Bedeli Ödeme Borcuna Etkisi”, Koronavirüs döneminde güncel hukuki meseleler sempozyumu: Bildiri tam metin kitabı 29 - 30 Mayıs 2020, Çalışkan, Yusuf, Bozkurt Gümrükçüoğlu, Yeliz, Erol, Ömer Faruk, Dülger, Ahmet, Yakacak, Gülnihal Ahter ve Kafalı, Ömer Faruk (Editörler), İstanbul 2020, s. 385-423. Türk hukukunda işlem temelinin çökmesinin tüm hukukî sonuçlarının yenilik doğuran hak niteliğinde ve hâkimin kararının açıklayıcı bir tespit kararından ibaret olduğu yönündeki görüş için bkz. BAYSAL, s. 367.

B. Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinin Yüksek Enflasyon Nedeniyle Uyarlanması

TBK m. 138 genel hüküm olduğundan çatılı işyeri kira sözleşmeleri bakımından da uygulanabilir⁹⁷. Uyarlama talebi kiracı veya kiralayan tarafından öne sürülebilir. TBK m. 138 uyarınca bir çatılı işyeri kira sözleşmesinin hâkim tarafından uyarlanabilmesi öncelikle sözleşmede veya kanunda değişen koşullara ilişkin hüküm bulunmamasına bağlıdır. Bu noktada çatılı işyeri kira sözleşmesinin uyarlanmasını temelde iki şarta bağlı olarak incelenebilir. Bunlar; sözleşmede veya kanunda hüküm bulunmaması (negatif unsur) ve uyarlama şartlarının somut olay özelinde gerçekleşmesidir (pozitif unsur).

1. Sözleşmede veya Kanunda Hüküm Bulunmaması

a. Sözleşmede Olumlu veya Olumsuz Uyarlama Hükümünün Bulunmaması

Taraflar sözleşme kurulduktan sonra durumun esaslı şekilde değişmesi ihtimaline karşı sözleşmenin akıbetinin ne olacağını gösterir hüküm kararlaştırabilirler (intibak kaydı). Bu durum sözleşme özgürlüğünün yansımasıdır⁹⁸. Bu anlaşma sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkan durum değişikliklerine sözleşmenin uyarlanmasına yönelik olabileceği gibi sözleşmenin durum değişikliklerine rağmen olduğu hali ile uygulanmaya devam edeceği üzerine de olabilir. İlk halde olumlu uyarlama, ikinci halde ise olumsuz uyarlamanın varlığından bahsedilir⁹⁹.

Sözleşmede olumlu veya olumsuz uyarlama hükmünün bulunması halinde ilk aşamada hangi tür durum değişikliklerinin olumlu veya olumsuz uyarlamayı doğuracağı belirlenmelidir. Durum değişiklikleri genel bir ifade ile veya listeleme yoluyla gösterilebilmektedir. Genel ifadeler “mücbir sebep”, “fevkalade hâl”, “beklenmedik hâl”, “olağa-

⁹⁷ TBK m. 138, çatılı olsun olmasın tüm işyeri kira sözleşmelerinde ve kira hukukunun genel hükümlerine tabi diğer tüm sözleşmelerde de uygulanabilir. Ancak konumuzun çerçevesi sebebiyle çatılı işyeri kiralaları özelinde kalınmıştır.

⁹⁸ TBK m. 138’in emredici hüküm olmadığı konusunda bkz. BAYSAL, s. 293; YAVUZ, s. 626. Hüküm nisbi emredici nitelikte olduğu görüşü için bkz. İNCEOĞLU, s. 164.

⁹⁹ Örneğin bkz. GÜMÜŞ, s. 87.

nüstü hâl” kavramları üzerinden şekillendirilebilir. Diğer yandan sözleşmenin akıbeti belirli somut durum veya durumlara da bağlanabilir. Örneğin, doğal afetler, savaş hali, grev, yangın, kanun değişikliği, demir-çelik fiyatlarının belirli bir oranda artması, fiyat endeksinin belirli bir oranı aşması veya döviz kurunun belirli bir seviye üzerindeki yükselişi gibi¹⁰⁰... Listeleme halinde, sayılan durumların sınırlı sayıda mı yoksa örnekleme mi olduğuna dikkat edilmelidir. Örneğin “ve benzeri haller”, “gibi”, “özellikle”, “ve benzeri” ifadeleri ile uyarlama hükmünün kapsamı genişletilebilmektedir.

Olumlu uyarlama hükmü, yani sözleşmenin yeni koşullara uyarlanacağına ilişkin bir hüküm bulunması halinde ikinci aşamada uyarlamanın nasıl gerçekleştirileceğinin tayini gerekir. Sözleşme özgürlüğünün sonucu olarak çeşitli ihtimaller düşünülebilir. Örneğin; döviz kurunun somut sözleşme özelinde sabitlenmesi mümkündür. Ayrıca taraflar, esaslı durum değişikliğinin ardından sözleşme koşullarını yeniden müzakere edeceklerini kararlaştırılabilmektedirler¹⁰¹.

Yargıtay¹⁰², olumlu veya olumsuz uyarlama hükmüne dayanılmasının hakkın kötüye kullanılması anlamına geldiği hâllerde hâkim tarafından uyarlama yapılabileceğini ifade etmektedir.

Çatılı işyeri kira sözleşmelerinin olumlu veya olumsuz uyarlama hükmü (kayı) içermesi mümkündür. Genel veya özel biçimde ifade edilen sözleşmenin kurulumundan sonra ortaya çıkacak bir durum değişikliğinde sözleşmenin uyarlanması kararlaştırılmış ise olumlu uyarlama hükmü mevcuttur. Örneğin tüketici fiyat endeksinin yıllık ortalamasının sözleşme kurulduktan sonra yüzde 65’i aşması halinde tarafların kira artışını yüzde 50 oranında sabitlemesi düşünülebilir. Kira bedelinin yabancı para cinsinden belirlendiği hallerde ise sözleşme kurul-

¹⁰⁰ Örnekler için bkz. **BAYSAL**, s. 295 ve 303.

¹⁰¹ Yeniden müzakerenin bir yükümlülük veya ödev olduğu konusundaki tartışmalar için bkz. **İNCE**, Nurten: “Yeniden Müzakere Etme Borcu mu Külfeti mi?”, **BATİDER**, C. 33, S. 1, 2017, s. 179-208; **BAYSAL**, s. 363 vd. Bu konudaki görüşümüz için bkz. **KÜÇÜKDAĞLI**, Ayşegül/**KÜÇÜKDAĞLI**, Ufuk: “Covid-19 Salgınına Karşı Alınan Tedbirlerin Eğitim Ücreti Yönü ile Özel Okul Kayıt Sözleşmelerine Etkisi”, *Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C. 16, S. 199-200, 2021, s. 657-697.

¹⁰² Y.HGK, 15.10.2003, E. 2003/13-599, K. 2003/599 (Kazancı, E.T: 29.01.2023).

duktan sonra devalüasyon meydana gelmesi halinde kurun belirli bir miktarda Türk lirası üzerinden sabitlenmesi mümkündür. Diğer taraftan fiyat dalgalanmaları, yüksek enflasyon, ekonomik veya siyasi değişimlere karşın sözleşmenin aynen ifası kararlaştırılmış ise olumsuz uyarılama hükmü mevcuttur. Her iki halde de bu sözleşme hükümlerin uygulanması TMK m. 2/II, yani hakkın kötüye kullanılması yasağı ile sınırlıdır. Olumlu veya olumsuz uyarılama hükmüne dayanmanın hakkın kötüye kullanılması teşkil ettiği hallerde TBK m. 138'in uygulanması önünde engel yoktur.

b. Kanuni Uyarılama¹⁰³

Türk Borçlar Kanunu'nun açık düzenlemesine göre uyarılama hâkimden talep edilir. Ancak yasama yetkisinin asliliği ilkesi doğrultusunda yasama organının özel hukuk sözleşmelerine değişen şartlar nedeniyle müdahale edebileceği kabul edilmektedir¹⁰⁴.

Hukukumuzda kanun yoluyla sözleşmelere değişen şartlar nedeniyle müdahale konusunda çeşitli örnekler görülmektedir¹⁰⁵. Kira sözleşmeleri bakımından ise 7409 Sayılı Kanun'a eklenen 4. maddeyle TBK'ya eklenen Geçici madde 1 bu örnekler arasında yerini almıştır. Bu hüküm ile kanun koyucu 1 Temmuz 2023 tarihine kadar yenilenen konut kiralarına kiracı lehine müdahale etmiştir. Böylece taraflar arasındaki kira artış anlaşmaları bir önceki kira yılına ait kira bedelinin yüzde yirmi beşi ile sınırlandırılmaktadır. Ancak kanun koyucunun sözleşmelere müdahalesi mutlak ve sınırsız değildir. Hukuk devleti, ölçülülük, mülkiyet hakkı gibi Anayasanın çizdiği sınırlar içinde müdahale mümkündür¹⁰⁶. Bu bağlamda özellikle mülkiyet hakkı bakımından hükmün Anayasa'ya aykırılığı tartışmaya açıktır¹⁰⁷.

¹⁰³ Kanuni uyarılama kavramı için bkz. **EREN**, Fikret: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 24. Baskı, Ankara 2019, N. 1499 ve N. 1501.

¹⁰⁴ Bu konuda bkz. **DEMİRBOĞA**, Ali: "Kanun Yoluyla Sözleşmelere Müdahale", Çukurova Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 3, S. 6, 2016, s. 21-37. Eren, Türk Borçlar Kanunu'nun bazı kanuni uyarılama kuralları içerdiğini ifade etmektedir. Bkz. **EREN**, s. 543.

¹⁰⁵ Bu konuda **DEMİRBOĞA**, s. 21.

¹⁰⁶ **DEMİRBOĞA**, s. 36.

¹⁰⁷ Bu konuda bkz. **YENİOCAK**, s. 55 vd.

Vurgulandığı üzere Geçici madde 1 hükmünün uygulanma alanı konut kiralari ile sınırlıdır. Çatılı işyeri kira sözleşmelerine kanun koyucunun bu tarzda bir müdahalesi söz konusu değildir. Dolayısıyla işyeri kiralalarında TBK m. 138'in uygulanmasına bu anlamda bir engel yoktur.

2. Uyarlama Şartlarının Somut Olay Özelinde Mevcudiyeti

Uyarlama davasının ilk şartı sözleşme kurulduktan sonra durumun esaslı şekilde değişmesidir. Bu çerçevede durum değişikliğinin somut uyuşmazlığa konu oluşturan çatılı işyeri kira sözleşmesi kurulduktan sonra ortaya çıkması gerekir¹⁰⁸. Yukarıda da ifade olunduğu üzere durum değişikliğinin “olağanüstü” niteliğinin şart olmadığı öğretilmektedir. Somut çatılı işyeri kira sözleşmesindeki edimler arası dengeye esaslı şekilde etki ettiği anlaşılan bir gelişmenin varlığı yeterli görülmelidir¹⁰⁹. Bu bağlamda enflasyonun aşırı ve durdurulamayan yükselişi esaslı bir değişiklik olarak nitelenmeye uygun bir gelişmedir¹¹⁰. Diğer yandan sözleşmesel dengeyi etkileyen enflasyon oranının aşırı artışı sözleşme kurulduktan sonra meydana gelmelidir¹¹¹.

Ayrıca durum değişikliği kira sözleşmesinin taraflarınca öngörülemez ve öngörülmesi de beklenemez olmalıdır. Öngörülemezlik unsurunun değerlendirilmesinde sözleşmenin kuruluş anı esas alınır¹¹². Du-

¹⁰⁸ Örneğin Yargıtay bir kararında 2001 Türkiye ekonomik krizinden sonra kurulmuş ve kira bedelinin yabancı para cinsinden belirlendiği bir sözleşmede uyarlama talebini reddetmiştir. Y.11.HD., 12.11.202, E. 2002/6990, K. 2002/10324 (Legalbank, E.T.: 26.01.2023).

¹⁰⁹ Karş. **YAVUZ**, s. 626.

¹¹⁰ Yüksek enflasyon, devalüasyon, enflasyon oranındaki aşırı artış olağanüstü nitelikte durum değişikliklerinden kabul edilmektedir. Örneğin bkz. Y.3.HD.,20.02.2019, E. 2017/5992, K. 2019/1363 (Legalbank, E.T: 25.01.2023); **YAVUZ**, s. 626; **YENİOCAK**, s. 161.

¹¹¹ Örneğin 2019 Temmuz ayında kurulmuş dört yıllık bir çatılı işyeri kira sözleşmesinde kira artışının günün enflasyon koşullarına paralel biçimde yüzde 15 oranı ile sabitlendiğini düşünelim. Bu belirli işyeri kira sözleşmesinde kira bedelinin yükseltilmesinin tek yolu TBK m. 138 hükmünün şartlarının yerine gelmesidir. TÜİK verilerine göre ise 2020 yılı Temmuz ayında TÜFE'nin on iki aylık ortalamalara göre değişimi yüzde 11, 51; 2021 Temmuz ayında 15, 1; 2022 Temmuz ayında ise yüzde 49, 65'tir. Dolayısıyla sözleşmenin dördüncü yılı için enflasyonun hızlı ve aşırı artışı kiralayan bakımından kiranın yükseltilmesi yönünde bir uyarlama talebine - ihtirazi kayıt koşulunun da- varlığı hâlinde imkân vermektedir.

¹¹² **BAYSAL**, s. 206.

rum değişikliği öngörülebilir olmakla birlikte, bunun sözleşmeye etkilerinin boyut ve biçiminin öngörül(e)memiş olması mümkündür¹¹³. Dolayısıyla kiracı veya kiralayanın durum değişikliğini tahmin edebilecek olmasının yanında durum değişikliğinin sözleşmesel denge üzerindeki etkisini öngörememiş olmaları hâlinde de uyarılma talep etmeleri mümkündür.

Ekonomik krizler, enflasyon grafiğinin yükselme eğilimi ve döviz kurundaki dalgalanmalar bakımından “öngörülemezlik” unsurunun özel olarak değerlendirilmesi gerekmektedir. Zira Yargıtay kararlarında bu türden gelişmelerin öngörülemez nitelikte olmadığı söylemine rastlanmaktadır¹¹⁴. Ancak bu görüşten hareketle, devalüasyon ve ekonomik/enflasyonist krizlere bağlı olarak hiçbir şekilde uyarılma davası açılmayacağı sonucuna varılmamalıdır¹¹⁵. Bahsi geçtiği gibi olayın/durum değişikliğinin kendisinin öngörülebilir olması, sözleşmedeki etki ve sonuçlarının da aynı biçimde öngörülebilir olduğu anlamına gelmemektedir¹¹⁶. Ancak somut olayın ve ekonomik dönemin özellikleri birlikte değerlendirildiğinde uyarılma talebi hakkında hükme varılabilir¹¹⁷. Örneğin enflasyon oranlarının tekrar iki haneli sayılarla ölçülmeye başlandığı tarihten itibaren yüksek enflasyonlu bir döneme girileceği tah-

¹¹³ BAYSAL, s. 256; YAVUZ, s. 626; aynı şekilde bkz. Y.3.HD, 20.02.2019, E. 2017/5992, K. 2019/1363 (Legalbank, E.T: 25.01.2023).

¹¹⁴ Örneğin bkz. Y.HGK, 12.11.2014, E. 2014/13-1614, K. 2014/900. Tüzüner/Öz, Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun bu gerekçesini “mütemadiyen ekonomik krizli Türkiye” bakış açısını yansıtmaması nedeniyle iktisat bilimi ve hukuk ilmi ile uyumlu bulunmamaktadır. Bkz. TÜZÜNER, Özlem/ÖZ: Kerem, “Aşırı İfa Güçlüğüne İlişkin İçtihat İncelemesi”, Ankara Barosu Dergisi, S. 3, 2015, s. 421-470.

¹¹⁵ BAYSAL, s. 268; YENİOCAK, s. 158. Gümüş ise özellikle periyodik ekonomik krizlerin yaşandığı bir ülkede çok uzun zaman geçmedikçe bir sonraki krizin öngörülemez sayılmayacağını ifade etmektedir. Bkz. Gümüş, s. 88. Katıldığımız görüşe göre öngörülemezlik unsuru, ekonomik dönemin ve eldeki sözleşmenin somut verileri dikkate alınarak değerlendirilmelidir. Bu bağlamda Gümüş’ün görüşüne katılmamaktayız. Zira uygulamada her ekonomik darboğaz “kriz” olarak adlandırılmadığı gibi krizin periyotlarının bilinmesi de konunun uzmanı dışındaki kişilerin malumu olmayabilir. Diğer yandan ekonomik kriz tahmin edilebilir olsa da, bunun somut sözleşmeye etkilerinin öngörülmemiş olması mümkündür.

¹¹⁶ Karş. YENİOCAK, s. 158.

¹¹⁷ BAYSAL, s. 268.

min edilebilir olsa da¹¹⁸, enflasyon artışının derecesi/hızı (örneğin yüzde yüzü geçip geçmeyeceği) ve bunun sözleşmesel dengeyi ne kadar etkileyeceği sözleşme kurulumu tarihinde öngörülememiş olabilir. Dolayısıyla bu konuda her somut çatılı işyeri kira sözleşmesi açısından özel bir değerlendirmeye ihtiyaç bulunmaktadır.

Tacirler bakımından öngörülemezlik unsurunun nasıl değerlendirileceği konusu özellik arz etmektedir. Çatılı işyeri kira sözleşmesinin taraflarından birinin tacir olması da yüksek ihtimal dâhilindedir. TTK m. 18/II'de belirtilen basiretli tacir gibi davranma yükümlülüğü, Yargıtay'ın öngörülemezlik unsurunu bu kişiler bakımından dar yorumlamasına neden olmuştur¹¹⁹. Bu yaklaşıma göre ülkemizdeki ekonomik istikrarsızlık veya döviz kurundaki dalgalanma tacir tarafından tahmin edilemez keyfiyet değildir. Bu doğrultuda tacir olan kiracı veya kiralayan dan aşırı enflasyon artışını veya döviz kurundaki dalgalanmayı öngörmesi beklendiğinden, bu kişiler sözleşmenin değişen koşullara uyarlanmasını talep edemez mi? Bu soruya salt soyut ve genel geçerli biçimde değil, somut olayın özellikleri dikkate alınmak suretiyle dürüstlük kuralının çizdiği sınırlar içerisinde yanıt verilebilir¹²⁰. Zira her ne kadar tacirlerin öngörü seviyesi bir esnaftan veya tüketiciden beklenen düzeyden yüksek olsa da öngörülemezlik unsuru tacirleri topyekûn TBK m. 138 hükmünün uygulama alanı dışında bırakır şekilde yorumlanamaz¹²¹. Hükmün genel niteliği ve sözleşme adaletini sağlamaya yönelmesi buna engel oluşturmaktadır. Bunun yanında yalnızca tacir sıfatı değil, tarafın meslek erbabı ("profesyonel") olması da -tacir kadar olmasa da- öngörü seviyesi üzerinde etkilidir. Bu anlamda tacir olsun olmasın uyarılama

¹¹⁸ Ülkemizin enflasyon geçmişi hakkında örneğin bkz. **AYDOĞAN**, Esenay: "1980'den günümüze Türkiye'de Enflasyon Serüveni", Yönetim ve Ekonomi Dergisi, C. 11, S.1, 2004, s. 91-110. Enflasyon ve enflasyon belirsizliği hakkında bkz. **ATGÜR**, Musa: "Enflasyon ve Enflasyon Belirsizliği İlişkisinin Türkiye Ekonomisi Açısından Analizi", Pamukkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, S. 46, 2021, s. 305-320.

¹¹⁹ Örneğin bkz. Y.HGK, 07.5.2003, E. 2003/13-332, K. 2003/340, (Legalbank, E.T: 25.01.2023).

¹²⁰ **BAYSAL**, s. 278; **YAVUZ**, s. 627.

¹²¹ Karş. **BAYSAL**, s. 277; **YENİOCAK**, s. 159; **BELLİCAN**, s. 407.

talep eden tarafın mensubu olduğu grubun ortalama ve makul üyesinin öngörü düzeyi esas alınmalıdır¹²².

Sözleşme süresinin, öngörülemezlik unsuru bakımından etkisinin de üzerinde durulmalıdır. Kira uyarılma davası açılabilmesi için çatılı işyeri kira sözleşmesinin uzun süreli olması şart olmayıp, kısa süreli (örneğin bir yıllık) bir kira sözleşmesinde de öngörülemezlik unsurunun gerçekleşmiş olabileceği kabul edilmelidir¹²³. Zira kısa süreli bir sözleşme bakımından da edim dengesini bozan düzeyde gelişmeler vuku bulabilir¹²⁴. Enflasyonun hızla yükselmesi karşısında kiralananın satış bedelinin aşırı değerlendirilmesi ve başlangıç kira bedellerinin kısa sürede artması buna örnek verilebilir.

Kira bedelinin uyarlanabilmesi için sözleşmedeki bozulan denge neticesinde ifanın borçludan beklenemez hale gelmesi¹²⁵; başka bir ifadeyle borçludan ifanın sözleşmenin kurulduğu haliyle talep edilmesinin dürüstlük kuralına aykırılık düşmesi gerekmektedir. Taraflar arasındaki dengenin ne zaman ve ne kadar bozulmuş sayılacağı hususunda değerlendirme ölçütü dürüstlük kuralıdır¹²⁶. Dürüstlük kuralına aykırılıktan söz edebilmek için ise taraflar arasındaki dengenin önemli düzeyde¹²⁷

¹²² Karş. **BAYSAL**, s. 278.

¹²³ Baysal, uzun süreli sözleşmeler bakımından öngörülemezliğin derecesinin kısa süreli sözleşmelere kıyasen daha yüksek olduğunu belirtmektedir. Ancak süre kısa olsa da sonradan ortaya çıkan durum değişikliğinin işlem temelinin çökmesine neden olabileceğini de kabul etmektedir. Bu konuda bkz. **BAYSAL**, s. 269; aynı görüş için bkz. **GÖRMEZ**, s. 160. Aksi görüş için bkz. **GÜMÜŞ**, s. 89; örneğin bkz. Y.HGK., 30.10.2002, E. 2002/13-852, K. 2002/864. Yargıtay Hukuk genel Kurulu kısa süreli kira sözleşmesine dayanılarak da uyarılma davası açılabilmesini kabul etmiştir (Y.HGK., 30.10.2022, E. 2002/13-852, K. 2002/864). Diğer bazı Yargıtay kararlarında ise kısa süreli kira sözleşmelerinde uyarılma talep edilemeyeceğine karar vermiştir (Örneğin bkz. Y.13.HD, 25.04.2002, E. 2002/2820, K. 2002/4565).

¹²⁴ **BAYSAL**, s. 269.

¹²⁵ Bu unsuru, ifanın beklenemezliği şartı olarak nitelendiren yazarlar için örneğin bkz. **BAYSAL**, s. 286; **YAVUZ**, s. 630.

¹²⁶ Yargıtay uyarılma davalarında sözleşmedeki uyarılma (intibak) boşluğunun, hak ve nesafet, doğruluk, dürüstlük kuralları (TMK'nun 2/1, 4. md) ışığında yasa boşluğunda olduğu gibi TMK'nun 1. maddesindeki yetkiye dayanılarak doldurulması gereğini çeşitli kararlarında ifade etmektedir. Örneğin bkz. Y.3.HD, 11.09.2018, E. 2017/13096, K. 2018/8263 (Legalbank, E.T: 25.01.2023).

¹²⁷ Başka bir ifadeyle edimler arasındaki denge "ağır ve açık" şekilde bozulmalıdır. Bkz. **GÖRMEZ**, s. 164. Yargıtay kararlarında ise kira sözleşmelerinde edimler arası

bozulması gerekir. Bu bağlamda yüksek enflasyon, enflasyon grafiğinin hızlı ve aşırı yükselişi, ekonomik krizler vb. çatılı işyeri kira sözleşmelerindeki dengeyi bozma ihtimali bulunan durumlardır. Ancak bunların tek başına vuku bulması sözleşmenin uyarlaması için yeterli değildir¹²⁸. Sözleşme kurulduktan sonra meydana gelen bu olayların somut sözleşmedeki dengeyi önemli şekilde bozduğunun da tespiti gerekir. Yargıtay, bu tespitin sözleşmenin taraflara sağladığı menfaatler ile ekonomik değişikliklerin etkilerinin, kiralananın özellikleri gibi somut olay özelinde belirlenecek tüm objektif ve sübjektif hal ve koşulların esas alınması suretiyle gerçekleştirileceğini belirtmektedir¹²⁹. Edim dengesinin bozulması sözleşmenin her iki tarafı açısından da ortaya çıkabilir¹³⁰. Dolayısıyla uyarlama talebi kiracı veya kiralayandan gelebilir. Kira bedelinin yabancı para üzerinden belirlenmiş olduğu kira sözleşmelerinde¹³¹, sözleşme kurulduğundan sonra yaşanan ekonomik kriz nedeniyle kurun aşırı yük-

dengeyi "aşırı bozulması ve sözleşmenin taraflar açısından çekilmez hâle gelmesi" aranmaktadır. Örneğin bkz. Y.3.HD, 20.02.2019, E. 2017/5992, K. 2019/1363 (Legalbank, E.T: 25.01.2023).

¹²⁸ Y.3HD,30.05.2012, E. 2012/8973, K. 2012/13817 (Legalbank, E.T. 01.02.2023) , "...Uyarlama davalarına ilişkin ilkeler, uyarlama koşullarının var olup olmadığı araştırılmadan hüküm kurulmaz. Mahkemece yapılacak iş, resmi kurumlardan enflasyonun oran ve seyri araştırılmalı, bununla birlikte kiralananın kullanım sahası, nitelikleri, bulunduğu mevki, konumu, emsal kira paraları, sözleşmenin kurulduğu, davanın açıldığı tarih itibarıyla vergi ve amortisman giderleri, artış oranı ve diğer makul ve normal objektif etkenler yerinde uzman bilirkişiler aracılığıyla incelenmeli, böylece belirlenecek uygun durum baz kabul edilmeli, daha sonra hal ve şartların değişmesi nedeniyle kiracıya ne miktarda mükellefiyet yüklenebileceği tartışılmalı, kira parası tarafların amacına uygun objektif iyiniyet, hakkaniyet ve nesafet kurallarının elverdiği ölçüde ve düzeyde, aşırı olmayan, tahammül edilebilir bir seviyeye getirilmeli, sonuçta tüm dayanakları belirtilmiş, gerekçeli karar verilerek sözleşmedeki intibak boşluğu doldurulmalıdır..."

¹²⁹ Yargıtay Y.3.HD, 11.09.2018, E. 2017/13096, K. 2018/8263 (Legalbank, E.T: 25.01.2023) kararında kira bedeli tespit davalarındaki yöntem ile uyarlama davalarındaki yöntemin farklılığına dikkat çekmiştir ("...Burada önemle belirtilmesi gereken husus uyarlama davalarına özgü temel kurallar gözetilmeksizin salt kira parasının tesbitine ilişkin davalarda izlenen yöntemlerle, örneğin sadece taşınmazın cinsi, yüzölçümü, bulunduğu mevki, emsal taşınmazların kira bedelleri gibi verilerle intibak boşluğu doldurulup, sözleşme düzeltilemez. Değerlendirmede bunlar ancak yardımcı kaynak olarak gözetilebilir..."). Aynı yönde bkz. Y.3.H.D., T. 20.02.2019, E. 2017/5992, K. 2019/1363 (Legalbank, E.T: 25.01.2023; **GÜMÜŞ**, s. 90.

¹³⁰ **YAVUZ**, s. 632; **BAYSAL**, s. 341.

¹³¹ 85 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile bu konuda getirilen değişiklik için bkz. Başlık IV.

selişi kiracının aleyhine sözleşme dengesinin bozulabildiği hallerden-
dir¹³². Yine Covid-19 salgını sırasında yaşanan ekonomik kriz kiracılar
bakımından uyarılma talebine zemin hazırlamıştır¹³³. Bunlara karşılık
enflasyon oranındaki öngörülemeyen hızlı ve aşırı artış, çoğunlukla ki-
ralayan aleyhine edimler arası dengeyi bozan durumlardandır¹³⁴. O hal-
de çatılı işyeri kira sözleşmesi kurulumundan sonra enflasyon oranının
hızlı ve aşırı yükselmesi tek başına sözleşmenin uyarlanmasını sağla-
mazken; bunun neticesinde kiralayanın ilgili işyerinin satış değerinin
aşırı yükseldiğini ve bunun karşısında kira bedelinin düşük kaldığını
ispatlaması halinde edimler arasındaki dengenin bozulduğunu söyle-
mek mümkündür.

TBK m. 138, ifanın aşırı güçleşmiş olmasından bahsetmektedir.
Ancak bu ifadeden, borçlunun ekonomik mahvını gerektirir düzeyde bir
ifa güçlüğünün arandığı sonucuna varılmamalıdır. Borçlunun genel
ekonomik durumu ifayı mümkün kılsa da edimler arasındaki dengenin
aşırı bozulması mümkündür¹³⁵.

Sözleşme kurulumundan sonra meydana gelen durum değişikli-
ğinin uyarılma isteyen tarafa yükletilmemesi (isnat edilmemesi) gerek-

¹³² Y. 11. HD, 12.11.2002, E.2002/6990, K.2002/10324 (Legalbank, E.T. 26.01.2023).

¹³³ Alman Federal Mahkemesi (Bundesgerichtshof, BGH), 12.01.2022 tarih, XII ZR 8/21 sayılı kararında Covid-19 salgını nedeniyle yaşanan karantina döneminde kapatılan işyerleri için bu döneme ait kira bedellerinin işlem temelinin çökmesi nedeniyle Alman Medeni Kanunu'nun 313. paragrafına göre uyarlanabileceğini karara bağlamıştır. Aynı kararda hiperenflasyon da uyarılma nedeni sayılmaktadır (<https://juris.bundesgerichtshof.de/>, E.T: 23.06.2023).

¹³⁴ Kiralayan aleyhine sözleşmesel dengenin bozulduğu durumlara örnek olarak kiralananın kentsel dönüşüm sebebiyle aşırı değerlendirilmesine rağmen kira bedelinin düşük kalması sayılmaktadır. Örnek için bkz. YAVUZ, s. 632. Yeniocak ise ekonomik krize ve yüksek enflasyona bağlı olarak başlangıç kira bedellerinin hızla ve aşırı yükseldiği, buna karşın önceden kurulan konut veya işyeri kira sözleşmelerinde kira bedelinin düşük kaldığı durumları kiralayan aleyhine edimler arası dengenin bozulduğu örnekler arasında göstermektedir. YENİOCAK, s. 161.

¹³⁵ OĞUZMAN/ÖZ, s. 212; YAVUZ, s. 632; YENİOCAK, s. 162; GÖRMEZ, s. 165; BELLİCAN, s. 406.

mektedir¹³⁶. Enflasyon oranı artışının çatılı işyeri kira sözleşmesinin taraflarına yükletilemeyeceği konusunda şüphe bulunmamaktadır¹³⁷.

Borçlunun borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olması gerekmektedir¹³⁸. Dolayısıyla konumuz bağlamında kiralayanın, öngörülemez enflasyon oranı artışı sonucunda sözleşmenin uyarlanmasını isteyebilmesi, en azından ihtirazi kayıt öne sürmek suretiyle kiralanana kullandırmasına bağlıdır¹³⁹.

Hızla ve aşırı yükselen enflasyon nedeniyle kira bedelinin uyarlamaya uygun bulunduğu çatılı işyeri kira sözleşmelerinde, uyarlama çoğunlukla kira bedelinin yükseltilmesi şeklinde yapılır¹⁴⁰. Ancak kira bedelinin uyarlanması konusunda kiracının kiralanana yaptığı faydalı ve zorunlu masraflar ve kira bedeli peşin alınmış ise bunun kiralayana katkısı dikkate alınmalıdır¹⁴¹. Zira kira bedelinin tahammül edilebilir seviyede kalması esastır¹⁴².

¹³⁶ Öğretide temerrüde düşen tarafın uyarlama talep edemeyeceği ifade edilmektedir. Bu görüşe göre ancak temerrüde düşmede kusuru bulunmayan taraf uyarlama isteyebilir. Bkz. **BAYSAL**, s. 284.

¹³⁷ Karş. **YAVUZ**, s. 625.

¹³⁸ Bu şartın eleştirisi için bkz. **BAYSAL**, s. 342.

¹³⁹ Sürekli borç ilişkisi doğuran sözleşmelerde edimlerin ifa edilmiş olması şartının ifaya başlanmamış olması şeklinde değil, ifa süresinin sözleşmeye göre tamamlanmış olmaması şeklinde anlaşılacağı yönündeki görüş için bkz. **OĞUZMAN/ÖZ**, s. 213 dn. 706.

¹⁴⁰ Sözleşmenin değişik şekillerde uyarlanabilmesi hakkında **OĞUZMAN/ÖZ**, s. 214; **BAYSAL**, s. 403 vd. Örneğin 1923 ekonomik krizi ve hiperenflasyon karşısında Alman İmparatorluk Mahkemesi, ekonomik buhrandan etkilenen sözleşmelerde para borcunun yükseltilmesi veya düşürülmesi yönünde uyarlama yapmıştır. Ancak işlem temelini oluşturan koşulların çok boyutlu olduğu ve Alman yargısının hâkimin uyarlama yöntemi üzerindeki takdir yetkisini yeterince kullanmadığı konusundaki eleştiri için bkz. **JANDA**, Constanze: "Störung der Geschäftsgrundlage und Anpassung des Vertrages", NJ, S.1, 2013, s. 7.

¹⁴¹ **GÖRMEZ**, s. 187.

¹⁴² Y.3HD,30.05.2012, E. 2012/8973, K. 2012/13817 (Legalbank, E.T. 01.02.2023).

IV. YABANCI PARA ÜZERİNDEN AKDEDİLEN ÇATILI İŞYERİ KİRA SÖZLEŞMELERİNDE KİRA ARTIŞ YASAĞI, KİRA BEDELİ TESPİTİ ve UYARLAMA

Çatılı işyeri kiralarını da kapsamına alan TBK m. 344/IV hükmünde kira bedelinin yabancı para (döviz) üzerinden kararlaştırıldığı hallerde kira bedelinin belirlenmesi özel olarak hüküm altına alınmıştır. Bu hükme göre kira bedelinin yabancı para üzerinden belirlendiği sözleşmelerde TBK m. 138 hükmü saklı kalmak üzere beş yıl geçmedikçe artış yapılamaz.

TBK m. 344/IV hükmünü incelemeyen önce belirtmek gerekir ki; 7 Ağustos 1989 tarihli Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair 85 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı¹⁴³ ile bazı sözleşmeler bakımından ülkemiz parasının değer kaybetmesinin önlenmesi amacıyla sözleşme özgürlüğüne sınırlandırma getirilmiştir. TBK m. 344/IV ilk cümlesinde de 20/2/1930 tarihli ve 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun hükümlerinin saklı tutulduğu belirtilmektedir. Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar ise 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun ile yürütme organına verilen geniş düzenleme yetkisinin bir görünümüdür¹⁴⁴. 32 Sayılı Karar 4. maddesine 85 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile eklenen g bendi uyarınca¹⁴⁵ ülkemizde yerleşik kişilerin kurdukları taşınmaz kira sözleşmeleri dahil bazı sözleşmelerde ödemenin

¹⁴³ RG. 13.09.2018, S. 30534.

¹⁴⁴ Bu konuda bkz. KAĞITCIOĞLU, Mutlu: "Döviz Cinsinden veya Dövizde Endeksli Sözleşme Yapma Özgürlüğünün Yürütmenin Düzenleyici İşlemleriyle Sınırlanması Sorunu", Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.24, S.3, 2020, s. 265-303.

¹⁴⁵ Bu hüküm şu şekildedir: "g) Türkiye'de yerleşik kişilerin, Bakanlıkça belirlenen haller dışında, kendi aralarındaki menkul ve gayrimenkul alım satım, 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."

32 Sayılı Karara 85 Sayılı Karar ile devam eden sözleşmeler bakımından Geçici Madde 8 eklenmiştir. Buna göre "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".

yabancı para üzerinden veya yabancı paraya endeksli olarak kararlaştırılması yasaklanmıştır.

Ayrıca 85 Sayılı Kararın getirdiği değişiklikten sonra istisnai hallerin belirlenmesi adına Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğde (No: 2008-32/34) Değişiklik Yapılmasına Dair 2018-32/51 ve 2018/32/52 No'lu Tebliğ çıkarılmıştır¹⁴⁶. Böylece Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ (Tebliğ No: 2008-32/34)'in mülga 8 inci maddesi değiştirilmiştir. Bu değişiklik ikinci fıkrası açık hükmü uyarınca¹⁴⁷ çatılı işyeri kiralari bakımından da kural olarak kira bedelinin yabancı para üzerinden ya da yabancı paraya endeksli olarak belirlenmesinin önüne geçilmiştir.

TBK m. 344/IV hükmünün uygulama alanına giren bir çatılı işyeri kira sözleşmesinde beş yıl geçmedikçe¹⁴⁸ kira artış şartı¹⁴⁹ kararlaştırılmaz¹⁵⁰. Aksi halde bu durum emredici kurala aykırı olacağından kararlaştırılan kira artış şartı kesin hükümsüzdür¹⁵¹. Beş yıllık süre içerisinde kira bedelinde artış yapılması yabancı para kurunda sözleşmesel dengeyi dürüstlük kuralına aykırı şekilde bozan öngörülemez esaslı bir değişiklik yaşanması koşuluna bağlıdır¹⁵². Uyarılama davasının diğer şartla-

¹⁴⁶ Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğde (No: 2008-32/34) Değişiklik Yapılmasına Dair 2018-32/51 ve 2018/32/52 No'lu Tebliğler.

¹⁴⁷ İlgili hüküm şu şekildedir: *“Türkiye’de yerleşik kişiler; kendi aralarında akdedecekleri, konusu serbest bölgeler dahil yurt içinde yer alan gayrimenkuller olan, konut ve çatılı iş yeri dâhil gayrimenkul kiralama sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştıramazlar.”*

¹⁴⁸ Vurgulamak gerekir ki, TBK m. 344/IV hükmünün uygulanmasında sözleşme süresi esas alınmamaktadır. Bkz. **ÖZYAKIŞIR**, s. 220.

¹⁴⁹ Öğretide kira indirimine ait sözleşme şartının kararlaştırılabileceği belirtilmektedir. Bkz. **YAVUZ**, s. 715.

¹⁵⁰ Öğretide TBK m. 344/IV hükmünün uygulama bulması için ifa edilmesinin gerekmediği ifade edilmektedir. **GÜMÜŞ**, s. 76. Dolayısıyla kira bedelinin yabancı para üzerinden kararlaştırılması yeterlidir.

¹⁵¹ **GÜMÜŞ**, s. 76.

¹⁵² Uyarılama şartlarının varlığının somut olay özelinde ne şekilde değerlendirileceği konusunda bkz. Y.HGK, 15.10.2003, E. 2003/13-599, K. 2003/599 (Legalbank, E.T. 1.2.2023), *“...Yukarıda geniş şekilde açıklanan uyarılama yöntem ve kurallarının ışığı altında mahkemece yapılacak iş; yerinde uygulama yapıp, uzman bilirkişiler düşüncesinden*

rının¹⁵³ da sağlanması halinde hâkimin kira bedeline müdahalesi talep edilebilir. Beş yıl geçtikten sonra ise TBK m. 344/III hükmünce kira bedeli tespit davası açılabilir. Bu halde emsal kira bedelleri, kiralananın durumu, tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı ve hakkaniyet unsurlarının yanında yabancı para değerindeki değişiklikler de dikkate alınır¹⁵⁴.

V. ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA YÜKSEK ENFLASYONUN ÖNEMLİ SEBEPLERLE FESİH NEDENİ SAYILMASI İHTİMALİ ÜZERİNE DÜŞÜNCELER

Kira sözleşmesinin genel hükümler kapsamında sona ermesi sebeplerinden birisi kira sözleşmesinin taraflarından biri için sözleşmenin devamını çekilmez kılan önemli bir sebebin ortaya çıkmasıdır. Olağanüstü fesih nedenlerinden olan önemli sebebe bağlı fesih bildirimini ile kira sözleşmesinin sona erdirilmesi TBK m. 331'de düzenlenmektedir. Önemli sebeplerle olağanüstü fesih hakkı¹⁵⁵, belirli süreli ya da belirsiz

de yararlanmak suretiyle; sözleşmenin kurulduğu günden dava tarihine kadar geçen süre içinde, ülkemizin yerleşmiş ekonomik koşullarının etkisiyle sözleşmedeki yabancı paranın (dövizin) Türk parası karşısında normal artışlarla ulaşması gereken değeri bulunmalı, bulunan bu değer sözleşme gereği kiralayan yararına kabul edilmeli, daha sonra 2001 yılı Şubat ayında başlayan ve aralıksız şiddetini artıran umulanın üstündeki dolardaki artış ve buna bağlı ekonomik krizin tabii sonucu ortaya çıkan, sözleşmedeki yabancı paranın Türk parası karşısındaki dava tarihi itibarıyla değer artışı tesbit edilmeli, böylece belirlenecek iki değer arasındaki farklılık miktarı, sözleşmedeki özel hükümler, kiralananın niteliği, kullanma alanı, konumu, bölgede kira parasını da etkileyecek normalin üstündeki imar ve ticari gelişmeler gibi değişiklikler, emsal kira paraları, vergi ve amortisman giderlerindeki artışlar ile somut olayda görülebilen objektif etkenlerle karşılaştırılıp, değerlendirilmeli, sonuçta işlem temelinin çöktüğü, sözleşmedeki çıkar dengesinin katlanılamayacak derecede davacı aleyhine bozulduğunun benimsenmesi halinde, kiracının ne miktar kira parasından sorumlu olacağı belirlenmeli, böylece sözleşmedeki kira parasını, tarafların amacına uygun objektif iyiniyet, hak ve nesafet (MK. md. 4, 2/1) kurallarının elverdiği ölçü ve düzeyde yine yabancı para olarak uyarlanmalıdır...".

¹⁵³ Kira bedelinin ifa edilmemiş veya ihtirazi kayıtla ifa edilmiş olması.

¹⁵⁴ Kira bedelinin yabancı para üzerinden mi, Türk lirası üzerinden mi belirleneceği tartışmalıdır. Y.6.HD, 19.01.2015, E.2014/13531, K.2015/ 415 kararında yabancı para üzerinden belirlenmesi konusunda bir engel olmadığını belirtmektedir. Yabancı para birimi üzerinden tespit yapılabileceğine ilişkin görüş için bkz. GÜMÜŞ, s. 77; YENİOCAK, s. 142; GÖRMEZ, s. 104; aksi görüş için bkz. ÖZYAKIŞIR, s. 222.

¹⁵⁵ Önemli sebeple fesih hakkı temelinde sürekli borç ilişkileri bulunmaktadır. Ancak bu hakka dair genel bir norm hukukumuzda bulunmamaktadır. Bu konuda bkz.

sürelili sürekli bir borç ilişkisinin ifası sırasında, öngörülemez birtakım sebeplerin ortaya çıkması nedeniyle borç ilişkisinin temelini çöktüğü ve ilişkiye devamın dürüstlük kuralı uyarınca beklenemeyecek olduğu durumlar için getirilen bir imkân olarak tanımlanmaktadır¹⁵⁶. Bu bağlamda TBK m. 331 hükmü, işlem temelini çökmesi teorisine dayalı olarak kira sözleşmesinin taraflarına önemli sebeplerle (haklı sebeplerle) sözleşmeyi sona erdirmeye imkânı vermektedir¹⁵⁷.

Sürekli borç ilişkisi doğuran kira sözleşmesinin önemli sebeple olağanüstü feshi de uyarılama talep hakkı gibi ahde vefa ilkesinin bir istisnasını oluşturmaktadır. Zira kira sözleşmesinin kurulduğundan sonra¹⁵⁸ sözleşmenin temeline ilişkin şartlar öngörülemez biçimde değiştiğinden ve bu haliyle sözleşmenin ifası ve sürdürülmesi çekilmez hal aldığından, önemli sebebi ileri süren taraf mevcut kira sözleşmesini vaktinden önce ve ileriye etkili olarak sona erdirebilmektedir.

TBK m. 331 düzenlemesi, sürekli borç ilişkilerinin önemli sebeple olağanüstü feshine yönelik genel bir kurala dayanması nedeniyle çatılı işyeri kira sözleşmeleri bakımından da uygulama bulur¹⁵⁹. Dolayısıyla sözleşmenin her iki tarafı da somut olay özelinde şartları oluşmuş ise hükme başvurabilir¹⁶⁰.

ALTINOK ORMANCI, Pınar: Sürekli Borç İlişkilerinin Haklı Sebep Feshi, İstanbul 2011, s. 96.

¹⁵⁶ **ALTINOK ORMANCI**, s.96.

¹⁵⁷ **GÜMÜŞ**, s. 266; **ARAL**, s. 334; **ŞAHİN**, s. 340.

¹⁵⁸ Kira sözleşmesinin başlangıcında mevcut olup da bilinmeyen önemli sebepler de TBK m. 331'in kapsamındadır. Bkz. **TANDOĞAN**, s. 231.

¹⁵⁹ TBK m. 331'in her türlü kira sözleşmesinde uygulanabilirliği konusunda bkz. Y. 6.HD, 27.10.2015, E. 2015/7331, K. 2015/9163 (Legalbank, E.T.: 05.03.2023). Bu hükmün yürürlüğü 6353 Sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun m. 53 ile kiracının tacir sayıldığı ve tüzel kişi olduğu işyeri kiralari bakımından 1/7/2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle ertelenmiştir.

¹⁶⁰ **YAVUZ**, s. 651; **ŞAHİN**, s. 338; Y. 6.HD, 27.10.2015, E. 2015/7331, K. 2015/9163 (Legalbank, E.T.: 05.03.2023); ETBK döneminde benzer şekilde bkz. **TANDOĞAN**, s. 235; ETBK döneminde TBK m. 331 hükmünün karşılığı olan ETBK m. 264'ün kiralanı bakımından uygulanmayacağı hakkındaki görüş için bkz. **FEYZİOĞLU**, Feyzi Necmeddin: Borçlar Hukuku, Hususi Kısım, Aktin Muhtelif Nevileri, C.I, 4. Bası, İstanbul 1980, s. 623. Bu aksi görüş 6570 Sayılı GHKK'da tahliye sebeplerinin sınırlandırılmış olduğu düşüncesine dayanmaktaydı. 6570 Sayılı GHKK'da, ETBK'nun

Hükmün uygulanma şartları geçerli bir kira sözleşmesinin devamını tarafları için çekilmez kılan önemli sebebin mevcudiyeti ve önemli sebebe dayanan kiracı veya kiralayanın TBK m. 329'daki fesih süresine uyararak fesih bildiriminde bulunmasıdır. TBK m. 331/II hükmünde kira sözleşmesinin sona erdirilmesine bağlı olarak sözleşmenin diğer tarafının uğradığı zararın tazmin edilmesi amacıyla fesih bildiriminin parasal sonuçlarının hâkim tarafından karara bağlanması düzenlenmiştir. Belirtmek gerekir ki, sözleşmeyi sona erdiren tarafın diğer tarafa tazminat ödemesi TBK m. 331'in (EBK m. 264'den farklı olarak¹⁶¹) geçerlilik şartlarından biri değildir¹⁶². Dolayısıyla fesih bildiri ile birlikte tazminat bedelinin ifasının teklifi gerekmemektedir¹⁶³.

Kira ilişkisinin devamını çekilmez hale getiren önemli sebebin varlığı her somut olay özelinde dürüstlük kuralı ve hakkaniyet çerçevesinde değerlendirilir¹⁶⁴. Özellikle kiracı ve kiralayan arasındaki menfaat dengesi dikkate alınır¹⁶⁵. Sosyal boyutlu olduğu kadar bireysel nitelikli olaylar da önemli sebep teşkil edebilirler¹⁶⁶. Ayrıca bu sebepler önceden öngörülebilir olmamalıdır¹⁶⁷. Diğer yandan mevcut önemli sebebin, kira ilişkisinin devamını çekilmez hale getirecek ağırlıkta olması gerekmektedir¹⁶⁸. Bu anlatılanlar kapsamında örneğin ekonomik kriz, savaş, deprem gibi sosyal boyutlu olaylar kira ilişkisinin devamını çekilmez kılan önemli sebep oluştururlar¹⁶⁹. Sözleşmenin sona erdirilmesine imkân sağlayan önemli sebepler, kiracı ve kiralayanın sözleşmeye temel

uygulanmasına engel oluşturacak bir hüküm bulunmadığı konusunda ayrıca bkz. Y. 3. HD, 17.10.2000, E.2000/8689, K.2000/9920 (Legalbank, E.T: 21.06.2023).

¹⁶¹ ETBK m. 264 uyarınca tam tazminat ödenmedikçe kiracı, kiralananı iadeye zorlanmamaktaydı. Bu konuda bkz. **TANDOĞAN**, s. 234 vd.

¹⁶² **YAVUZ**, s. 649.

¹⁶³ **YAVUZ**, s. 649.

¹⁶⁴ **GÜMÜŞ**, s. 268.

¹⁶⁵ **ARAL**, s. 334.

¹⁶⁶ **GÜMÜŞ**, s. 268 vd.

¹⁶⁷ **BURCUOĞLU**, s. 288; **GÜMÜŞ**, s. 268.

¹⁶⁸ Çekilmezlik unsurunun tespitinde yararlanılacak ölçütler için bkz. **AYDIN**, s. 187 vd.

¹⁶⁹ **GÜMÜŞ**, s. 269.

saydıkları kişisel ve ekonomik koşullara ilişkin de olabilir¹⁷⁰. Örneğin öngörülemeyen şekilde kiracı bir memurun başka şehre atanması¹⁷¹; kiracının sağlık sorunlarının kiralananın kullanımına engel oluşturması kiracı bakımından önemli sebep oluşturabilir¹⁷². Kiralayan bakımından ise kiracının sarkıntılık, taciz vb gibi eylemleri¹⁷³; kiralayanın yangın/deprem gibi öngörülemeyen bir sebeple kiralananı acil ihtiyacının doğması kira sözleşmesini sona erdirmeye imkânı veren kişisel durumlarıdır¹⁷⁴. Tarafların ekonomik şartlarındaki öngörülemeyen esaslı değişiklikler de önemli sebep teşkil edebilir¹⁷⁵. Covid-19 salgını karşısında işyerlerinin kapatılmasına yönelik tedbirler, kiracı bakımından bu kapsamda değerlendirilmiştir¹⁷⁶. Kiralayan bakımından ise bu tarafın ekonomik mahvına sebep olacak türden bir krizin ortaya çıkması veya işlemin iktisadi temelindeki koşulların esaslı şekilde değişmesi hal ve şartlara göre önemli sebep oluşturabilir¹⁷⁷. Ancak kiralayan bakımından salt ekonomideki dönemsel değişikliklerin¹⁷⁸, kira azlığının¹⁷⁹ veya yetersizliğinin¹⁸⁰ önemli sebep oluşturmayacağı kabul edilmektedir.

O halde önemli sebeple çatılı işyeri kira sözleşmesinin fesih bildiri ile sonlandırılabilmesi için işlem temelini oluşturan koşulların sözleşmenin kurulduğundan sonra esaslı biçimde değişmesi, bunun öngörülemez olması ve böylece sözleşmenin ifasının ve devamının çekilmez hal alması gerekmektedir. Dolayısıyla TBK m. 331'in maddi şartları, yukarıda anlatılan sözleşmenin uyarlanması kurumunun düzenleme bulduğu

¹⁷⁰ Karş. BURCUOĞLU, s. 288; GÜMÜŞ, s. 270.

¹⁷¹ Bkz. Y.6.HD, 27.10.2015, E. 2015/7331, K. 20159163 (Legalbank, E.T.: 05.03.2023).

¹⁷² GÜMÜŞ, s. 270; YAVUZ, s. 648.

¹⁷³ GÜMÜŞ, s. 271; AYDIN, s. 193 vd.

¹⁷⁴ TANDOĞAN, s. 232; GÜMÜŞ, s. 270; GÖRMEZ, s. 194. Başkaca örnekler için YAVUZ, s. 648.

¹⁷⁵ TANDOĞAN, s. 232; YAVUZ, s. 648; AYDIN, s. 190. Tarafların ekonomik durumundaki değişikliklerin önemli sebep sayılıp sayılmadığının tartışmalı olduğu yönündeki görüş için bkz. ŞAHİN, s. 344.

¹⁷⁶ BELLİCAN, s. 417.

¹⁷⁷ TANDOĞAN, s. 232; YAVUZ, s. 648; AYDIN, s. 190.

¹⁷⁸ GÜMÜŞ, s. 269.

¹⁷⁹ Y. 3.HD, 22.05.1986, E. 1986/5195, K. 1986/5293 (Legalbank, E.T.: 04.03.2023).

¹⁸⁰ Y. 13.HD, 4.03.2002, E. 2001/10836, K. 2002/2003 (Legalbank, E.T.: 04.03.2023).

TBK m. 138 hükmünün maddi şartları ile önemli ölçüde örtüşmektedir. Bu durum ise beraberinde şu soruyu getirmektedir: Kiracı ve kiralayan arasındaki sözleşme dengesini öngörülemez biçimde bozan enflasyon oranlarının hızlı ve aşırı artışının, sözleşmenin ifasını beklenemez kıldığı çatılı işyeri kira sözleşmelerinde TBK m. 138 hükmünün uygulanabilirliğine verilen olumlu yanıt¹⁸¹, bu olaylarda TBK m. 331'in de uygulanabilirliği sonucuna götürür mü? Başka bir ifadeyle enflasyon oranlarının hızlı ve aşırı artışı nedeni ile kiralananın aşırı değerlendiği ve bunun edimler arasında dengesizliğe neden olduğu iddiasındaki kiralayan, TBK m. 138 ve TBK m. 331 arasında seçim yapabilir mi?

Bu soruya ancak TBK m. 331 ve TBK m. 138 arasındaki ilişki açıklanmak suretiyle cevap verilebilir. Belirtmek gerekir ki, bu hükümler arasındaki ilişki tartışmalıdır. Mevcut görüşleri üç biçimde özetlemek mümkündür. Birinci görüşe göre TBK m. 331, TBK m. 138'in kira sözleşmeleri açısından özel bir uygulamasını teşkil etmektedir¹⁸². Dolayısıyla TBK m. 331 uygulamada özellik arz eder. İkinci görüşe göre ise TBK m. 138'in, TBK m. 331'e göre öncelikli olduğunun kabulü gerekmektedir¹⁸³. O halde bu görüşe göre uyarılma imkânı varsa, TBK m. 331'e göre kira sözleşmesinin feshine gidilemez¹⁸⁴. Son görüşe göre ise TBK m. 331 ve TBK m. 138 arasında yarışma söz konusudur. Dolayısıyla taraf hangi hükmü lehine görüyorsa, o hükme başvurabilir¹⁸⁵. Ayrıca öğretiden iki görüşe özel olarak yer vermekte isabet bulunmaktadır. *Burcuoğlu*, *Yargıtay*'ın aşırı enflasyona bağlı durum değişiklikleri karşısında kira bedelinin uyarlanması yönündeki kararlarını önemli sebeple kira sözleşmesinin sona erdirilmesi olanağının uygulama alanını daralttığı düşüncesiyle eleştirmektedir¹⁸⁶. *Şahin* ise taraflardan birinin TBK m. 331'e dayanması

¹⁸¹ TBK m. 138'in uygulama bulabilmesi için ayrıca aşırı ifa güçlüğüne düşen tarafın borcunu ifa etmemiş veya ihtirazi kayıt ile ifa etmiş olması gerekir.

¹⁸² İNCEOĞLU, s. 227.

¹⁸³ BAYSAL, s. 416.

¹⁸⁴ Y.3HD, 27.12.1982, E. 1982/5405, K. 1982/5501; BURCUOĞLU, s. 294; BAYSAL, s. 416.

¹⁸⁵ GÖRMEZ, s. 197; AYDIN, s. 206; YENİOCAK, s. 181. Gümüş, iki hükmün şartlarının aynı anda gerçekleşmesi durumunda TBK m. 331 yerine TBK m. 138'e gidilebileceğini ifade etmektedir. Bkz. GÜMÜŞ, s. 269.

¹⁸⁶ BURCUOĞLU, s. 293-294.

karşısında diğer tarafın TBK m. 138 çerçevesinde çekilmezlik unsurunun gerçekleşmediğinden bahisle uyarılama talep etmesi hâlinde, hâkimin feshin şartlarının oluşmadığını kabul ederek uyarlamaya hükmetmesi gerektiğini savunmaktadır. Yazara göre sözleşmenin diğer tarafının uyarılama talep etmediği durumda ise yalnız TBK m. 331'in şartlarının oluşup oluşmadığı yönünde hüküm kurulmalıdır¹⁸⁷. Kanaatimizce TBK m. 138'in, TBK m. 331'e göre öncelikli olduğu görüşüne üstünlük tanınmalıdır. Kaldı ki, sözleşme lehine yorum ilkesi (favor contractus¹⁸⁸) çerçevesinde mümkün olduğunca sözleşmenin ayakta tutulması esastır. Bu nedenle enflasyon oranlarının aşırı artışı, somut olay özelinde çatılı işyeri kira sözleşmesinin tarafları arasındaki sözleşme dengesini öngörülemez biçimde bozsa dahi, TBK m.138'e göre bu kira sözleşmesinin uyarlanması imkânı varken, TBK m. 331'e göre çatılı işyeri kira sözleşmesi sona erdirilememelidir.

Bu konuda benzer bir tartışma Alman Medeni Kanunu (BGB, Bürgerliches Gesetzbuch) 313. ve 314. paragrafları arasında bulunmaktadır. İşlem temeliniin çökmesi başlıklı BGB § 313, sözleşmenin temelinde bulunan mevcut şartların sözleşmenin kurulumundan sonra esaslı şekilde değişmesi ve bu öngörülebilseydi, tarafların sözleşmeyi ya hiç kurmayacağı ya da başka bir içerikle kuracağı durumlarda sözleşmenin uyarlanmasının talep edilebilirliğini düzenlemiştir. Uyarlamanın imkân dâhilinde olmadığı hallerde ise hükmün 3. fıkrası son cümlesi sürekli sözleşme ilişkilerinde fesih hakkına atıfta bulunmuştur. BGB § 314 ise sürekli sözleşme ilişkilerinin önemli sebeple feshini düzenleyen genel normdur¹⁸⁹. Özellikle BGB § 313/III c. son'da yer alan atıf bu iki hüküm

¹⁸⁷ ŞAHİN, s. 346.

¹⁸⁸ Bu ilkenin kısmi hükümsüzlük yaptırımı ile bağlantısı hakkında bkz. KIRKBEŞOĞLU, Nagehan: Türk Özel Hukukunda Kısmî Hükümsüzlük, İstanbul 2011, s. 100 vd.

¹⁸⁹ Bu hükmün kira sözleşmeleri bakımından karşılığı BGB § 543/I'dir. İki hüküm de aynı şekilde kaleme alınmıştır. Buna göre edimler arasındaki dengeye bakıldığında sözleşme süresi sonuna veya sözleşmenin başkaca sebeplerle sona ermesine dek taraflardan birinden (özelikle borçludan) sözleşme ilişkisine devam etmesi beklenebilir hâl almışsa, bu taraf sözleşmeyi derhal feshedebilir. İki hüküm arasındaki ilişki için bkz. KLEİN-BLENKERS, Friedrich: Nomos Kommentar, BGB Schuldrecht, Dauner-Lieb, Barbara/Langen, Werner (Editörler), 2. Bası, Baden-Baden 2012, BGB § 543, N. 1.

arasındaki ilişkiyi tartışılır kılmaktadır. Bazı yazarlarca bu iki hüküm arasında yarışma olduğu kabul edilmektedir¹⁹⁰. BGB § 314'ün öncelikli olarak uygulanacağı yönünde görüş de mevcuttur¹⁹¹. Başkaca görüşe göre iki hükmün maddi şartlarında ayırım yapılmalı, sözleşmeye aykırı davranıştan kaynaklı durum değişikliklerinde 314. paragraf uygulanmalı, bunun dışındaki tüm hallerde ise 313. paragraf uygulama bulmalıdır. Bu iki hükmün kesiştiği somut durumlarda ise sözleşmenin uyarlanmasına öncelik tanınmalıdır¹⁹². Kanun gerekçesinde ise sözleşmeye aykırı olan ve olmayan davranışlar bakımından bir ayırım gözetilmeksizin BGB § 313'ün, BGB § 314'e önceliğinden bahsedilmiştir¹⁹³. Dolayısıyla Alman hukukunda sözleşmenin uyarlanması imkânı varken, sürekli borç ilişkilerinin önemli nedenle feshedilemeyeceğinin kabulü gerekir.

¹⁹⁰ **SCHULZE**, Reiner: Nomos Kommentar, BGB Handkommentar, Schulze, Reiner/Dörner, Heinrich/Ebert, Ina u.a., 6. Bası, Baden-Baden 2009, BGB § 314, N. 2.

¹⁹¹ Örneğin bkz. **EIDENMÜLLER**, Horst: "Der Spinnerei-Fall: Die Lehre von der Geschäftsgrundlage nach der Rechtsprechung des Reichsgerichts und im Lichte der Schuldrechtsmodernisierung", Jura 2001, s. 824-832.

¹⁹² **KREBS**, Peter: Nomos Kommentar, BGB Schuldrecht, Dauner-Lieb, Barbara/Langen, Werner (Editörler), 2. Bası, Baden-Baden 2012, BGB § 314, N.24.

¹⁹³ BT-Drucksache 14/6040, s. 177; ayrıca bkz. **GRÜNEBERG**, Christian: Palandt Kommentar zum BGB mit Nebengesetzen, Palandt, Otto (Editör), 67. Bası, München 2008, BGB § 313, N. 14.

SONUÇ

Enflasyonun hızla ve aşırı yükselmesi kira sözleşmelerini önemli biçimde etkilemektedir. Zira taraflardan birinin kira bedelini ödemek borcu altına girdiği bu sözleşmelerde bir taraftan mülkiyet hakkı sahibi kiralayanın para alacağına değer kaybı riski bulunmaktayken; diğer taraftan kiracının ödeme gücünü yitirmesi muhtemeldir. Bu bağlamda sözleşmesel riskin nasıl dağıtılacağına ilişkin ihtimallerin değerlendirilmesi gerekmektedir. Konut kiralaları bakımından kanun koyucu kiracıyı yüksek enflasyona karşı korumayı seçmiş ve yenileme dönemlerindeki kira artışlarına -aşırılığı tartışmaya açık olmakla birlikte- sınırlandırma getirmiştir. Ancak çatılı işyeri kiralaları bakımından herhangi bir sınırlandırma öngörülmediğinden, bu sözleşmelerin enflasyon karşısındaki akıbeti kira bedelinin belirlenmesi başlıklı TBK m. 344, aşırı ifa güçlüğü başlıklı TBK m. 138 ve kira sözleşmesinin önemli sebeplerle olağanüstü feshini düzenleyen TBK m. 331 çerçevesinde değerlendirilmiştir.

TBK m. 344/I ve II hükümleriyle yenilenen kira dönemlerinde kira artışına kiracı lehine getirilen sınırlandırma -Temmuz 2020 itibariyle kiracısı tacir veya tüzel kişi olsun olmasın- çatılı işyeri kira sözleşmelerini de kapsamı alanına almaktadır. Çatılı işyerini kiralayan ve kiracısı arasında kira artış bedeline/oranına ilişkin anlaşma yapılması mümkündür. Ancak gerek bir yıllık sözleşmelerde yenileme dönemlerinde gerek bir yıldan uzun süreli sözleşmelerde süresi içerisinde yapılan artışlarda TÜİK'in verileri kapsamında belirlenen tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı üst sınır teşkil etmektedir. Dolayısıyla bu oranı aşar şekilde yapılan anlaşmalar kısmi kesin hükümsüzdür. Ancak yüksek enflasyonlu dönemlerde bu oranın salt kendisi aşırı kalabilmektedir. Bu halde en azından içtihat yoluyla TÜFE'ye üst sınır getirilmesi değerlendirilmelidir. Bir yıllık çatılı işyeri kira sözleşmesinde taraflar arasında yenileme dönemine ilişkin kira artış şartının kararlaştırılmaması ihtimalinde ise TBK m. 344/II uyarınca hâkimden kira bedelinin belirlemesini talep edilebilir. Ancak bu halde hâkim TÜFE sınırı yanında kiralananın durumu ve hakkaniyet unsurlarını da dikkate almalıdır. Bu kapsamda enflasyonun yüksek seyrettiği dönemlerde belirli ölçüde kiracı lehine indirim yapılmalıdır. Ancak bir yıldan uzun süreli

sözleşmelerde taraflar arasında kira artış anlaşmasının bulunmadığı durumda sözleşme süresi içinde m. 344/II kapsamında artış yapılamaz. Bu halde kira bedelinde artış yapılması TBK m. 138 hükmünün şartlarının gerçekleşmesine bağlıdır.

TBK m. 344/III kapsamında çatılı işyeri kira sözleşmesi tarafları arasında kira artış anlaşması olsun olmasın, beş yıldan kısa süreli sözleşmelerde sözleşmenin başlangıcından itibaren beş yıllık kira süresinin dolması ile ve beş yıldan uzun süreli sözleşmelerde ilk yenileme döneminden itibaren kira bedeli tespit davası açılabileceği kabul edilmelidir. Kira bedelinin tespiti için emsal kira bedelleri, kiralananın durumu, tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranı ve hakkaniyet dikkate alınır. Enflasyonist dönemler için emsal kira bedeli tespiti özellik arz etmektedir. Emsal kira bedeli belirlenirken kiralananla aynı niteliklere sahip bir yerin yakın dönem kira bedelleri dikkate alınmaktadır. Kira bedellerinin hızlı ve aşırı yükseldiği dönemler için ise “yakın dönem” ifadesinin üç yıllık emsal kira ortalaması olarak okunması hakkaniyete uygun olur. Zira TBK m. 344/III kapsamındaki kira bedeli tespit davasında TBK m. 344/I ve II’den farklı olarak TÜFE dikkate alınan kriterlerden yalnızca biri olup, üst sınır teşkil etmemektedir. Dolayısıyla TBK m. 344/III’e göre hâkimin kira bedelini TÜFE’nin üzerinde belirlemesi mümkündür. O halde emsal kira bedellerinin tüketici fiyat endeksinin üstünde aşırı ve hızlı arttığı dönemlerde, bu hükmün yeni kira bedelleri dikkate alınarak uygulanması kiralayana ölçsüz bir fayda sağlanması olur.

Çatılı işyeri kira sözleşmelerinin TBK m. 138 genel hükmü çerçevesinde yeni koşullara uyarlanması mümkündür. Somut sözleşmede olumlu veya olumsuz uyarılama hükmünün bulunmaması şartı ile çatılı işyeri kira sözleşmesi kurulduktan sonra enflasyon grafiğinde yaşanan aşırı ve hızlı yükseliş, uyarılama talebine zemin hazırlayan esaslı bir durum değişikliği teşkil etmektedir. Öngörülemezlik unsurunun değerlendirilmesi bu konuda önem taşımaktadır. Ülkemizde enflasyonist krizlerin olağan olduğu ve bu sebeple öngörülebilir mahiyet taşıdıkları düşünülebilir. Ayrıca işyeri kira sözleşmesinin taraflarından en az birinin mesleki veya ticari amaçla hareket etmesi öngörü seviyesi konusunda da soru işareti yaratmaktadır. Ancak öngörülemezlik unsurunun mevcudi-

yeti bakımından her somut çatılı işyeri kira sözleşmesi özelinde bir değerlendirilmeye ihtiyaç bulunduğundan, toptancı bir bakış açısı ile uyarılama yolunun kapalı olduğu söylenemez. Bu doğrultuda enflasyon grafiğinin hızlı ve aşırı yükselişi ve ekonomik krizlerin, somut çatılı işyeri kira sözleşmesindeki edimler arası dengeyi önemli ölçüde bozması ve bu haliyle ifanın beklenmesinin dürüstlük kuralına aykırılık oluşturması mümkündür. Hızla ve aşırı yükselen enflasyon, işyerlerinin satış değerinde ve başlangıç kiralalarında artış meydana getirmektedir. Bu sebeple çatılı işyeri kira sözleşmelerinin yeni koşullara uyarlanması talebi özellikle kiralamayı ilgilendirir. O halde kiralamayanın ilgili işyerinin aşırı değerlendiğini ve bunun karşısında kira bedelinin düşük kaldığını ispatlaması halinde edimler arasındaki dengenin bozulduğunun kabulü gerekir. Bu durum değişikliğinin kiralamaya yükletilemeyeceğine şüphe yoktur. Ancak ek olarak kiralamayanın, işyerini kiracının yararlanmasına bırakma borcunu ihtirazi kayıt ile sürdürdüğünün tespiti aranır. Bu koşulların somut olayda beraberce mevcudiyeti halinde kiralamayanın uyarılama talebinin kabulü gerekir ve bu ekseriyetle kira bedelinin tahammül edilebilir bir seviyeye yükseltilmesi şeklinde yapılır.

Çatılı işyeri kira sözleşmesinin devamını çekilmez hale getiren önemli sebeplerin ortaya çıkması halinde TBK m. 331 fesih bildirimini ile kira sözleşmesinin sona erdirilmesi imkânı vermektedir. Bu bağlamda TBK m. 331 ve TBK m. 138'in ortak özelliği sözleşme kurulduğundan sonra ortaya çıkan öngörülemez değişikliklere karşı sözleşme taraflarının korunmasıdır. Bu iki hükmün maddi şartları önemli ölçüde örtüşüyor olsa da sözleşmesel dengeyi öngörülemez biçimde bozan enflasyon oranı artışına karşı kiralamayanın uyarılama imkânı ile korunması yeterli görülmesi, bu imkân varken TBK m. 331'e göre işyeri sözleşmesi olağanüstü fesih bildirimini ile sona erdirilememelidir.

KAYNAKLAR

- ACAR**, Faruk: “Beş Yıldan Uzun Süreli Kira Sözleşmelerinde TBK M. 344/3’ün Uygulanması Sorunuyla İlgili Bir Yargıtay Kararı İncelemesi”, YUHFD, C. XVIII, S. 2, 2021, s. 445-466.
- ALTAŞ**, Hüseyin: “Kira Parası Artışlarının Sınırlandırılması”, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 49, S. 1-4, 2000, s. 97-116.
- ALTINOK ORMANCI**, Pınar: Sürekli Borç İlişkilerinin Haklı Sebep Feshi, İstanbul 2011.
- ARAL**, Fahrettin/**AYRANCI**, Hasan: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, 14. Baskı, Ankara 2021.
- ATGÜR**, Musa: “Enflasyon ve Enflasyon Belirsizliği İlişkisinin Türkiye Ekonomisi Açısından Analizi”, Pamukkale Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, S. 46, 2021, s. 305-320.
- AYDOĞAN**, Esenay: “1980’den günümüze Türkiye’de Enflasyon Serüveni”, Yönetim ve Ekonomi Dergisi, C. 11, S.1, 2004, s. 91-110.
- BADUR**, Emel: “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kullanımı Kiracıya Bırakılan Eşya”, TAAD, S. 27, 2016, s. 155-180.
- BAYSAL**, Başak: Sözleşmenin Uyarlanması, BK. m 138, Aşırı İfa Güçlüğü, Gözden Geçirilmiş 3. Bası, İstanbul 2019.
- BELLİCAN**, Cüneyt: “İşyeri Kirası Sözleşmelerinde Covid 19 Salgınının Kira Bedeli Ödeme Borcuna Etkisi”, Koronavirüs döneminde güncel hukuki meseleler sempozyumu: Bildiri tam metin kitabı 29 - 30 Mayıs 2020, Çalışkan, Yusuf, Bozkurt Gümrukçüoğlu, Yeliz, Erol, Ömer Faruk, Dülger, Ahmet, Yakacak, Gülnihal Akter ve Kafalı, Ömer Faruk (Editörler). İstanbul 2020, s. 385-423.
- BİRİNCİ**, Yüksel: “Enflasyon, Para Politikası ve Stratejileri”, İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi Mecmuası, C. 47, S. 1-4, 1989, s. 19-30.
- BURCUOĞLU**, Haluk: Yargıtay Kararları Işığında 6570 Sayılı Yasa’ya Göre Kiracının Tahliye Edilmesi, İstanbul 1993.

- DEMİRBOĞA**, Ali: “Kanun Yoluyla Sözleşmelere Müdahale”, Çukurova Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 3, S. 6, 2016, s. 21-37.
- EİDENMÜLLER**, Horst: “Der Spinnerei-Fall: Die Lehre von der Geschäftsgrundlage nach der Rechtsprechung des Reichsgerichts und im Lichte der Schuldrechtsmodernisierung”, Jura 2001, s. 824-832.
- EREN**, Fikret: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, 24. Baskı, Ankara 2019.
- FEYZİOĞLU**, Feyzi Necmeddin: Borçlar Hukuku, Hususi Kısım, Aktin Muhtelif Nevileri, C.I, 4. Bası, İstanbul 1980
- GÖKYAYLA**, Emre: “Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK m. 339)”, Yaşar Üniversitesi Hukuk Fakültesi E-Dergisi, C. 8, Özel Sayı, Prof. Dr. Aydın Zevkliler’e Armağan, C.II, 2013, s. 1203-1251 (Uygulama Alanı).
- GÖKYAYLA**, Emre: İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu – Yürürlük Kanunu, Özel Borç İlişkileri, C. 4-5, m. 207-392, ÖZ, Turgut/ACAR, Faruk/ GÖKYAYLA, Emre/DEVELİOĞLU, Murat H. (Editörler), İstanbul 2019.
- GÖRMEZ**, Mustafa: Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Uyarlanması, İstanbul 2019.
- GRÜNEBERG**, Christian: Palandt Kommentar zum BGB mit Nebengesetzen, Palandt, Otto (Editör), 67. Bası, München 2008.
- GÜMÜŞ**, Mustafa Alper: “Yeni” 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Kira Sözleşmesi, İstanbul 2012.
- İNCE AKMAN**, Nurten/ÖZYAKIŞIR, Özkan: “Alman ve İsviçre Hukuku ile Karşılaştırmalı Olarak Türk Hukukunda Başlangıç Kira Bedelinin Sınırlandırılması Meselesi”, SDÜHFD, C.11, S. 2, 2021, s. 725-770.
- İNCE**, Nurten: “Yeniden Müzakere Etme Borcu mu Külfeti mi?”, BATİDER, C. 33, S. 1, 2017, s. 179-208.
- İNCEOĞLU**, M. Murat: Kira Hukuku, Cilt II, İstanbul 2014.

- İPEK**, Eyüp: "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu İle Konut Ve Çatılı İşyeri Kiralarında Tahliye Sebeplerine İlişkin Getirilen Yenilikler". Türkiye Barolar Birliği Dergisi, S. 102, 2012, s. 59-92.
- JANDA**, Constanze: "Störung der Geschäftsgrundlage und Anpassung des Vertrages", NJ, S.1, 2013, s. 1-9.
- KAĞITCIOĞLU**, Mutlu: "Döviz Cinsinden veya Dövizle Endeksli Sözleşme Yapma Özgürlüğünün Yürütmenin Düzenleyici İşlemleriyle Sınırlandırılması Sorunu", Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.24, S.3, 2020, s. 265-303.
- KAPANCI**, K.Berk: "Bir Yıldan Uzun Süreli Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedelinin Türk Lirası Üzerinden Belirlenmesinde TBK M. 344 F.1 C. Son'un Yorumlanması", İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Özel Sayı, C.6, S.4, 2016, s. 809-834.
- KIRKBEŞOĞLU**, Nagehan: Türk Özel Hukukunda Kısmî Hükümsüzlük, İstanbul 2011.
- KLEİN-BLENKERS**, Friedrich: Nomos Kommentar, BGB Schuldrecht, Dauner-Lieb, Barbara/Langen, Werner (Editörler), 2. Bası, Baden-Baden 2012.
- KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, Necip: "İşlem Temelinin Çökmüş Sayılabilmesi İçin Sosyal Felaket Olarak Nitelenebilecek Olağanüstü Bir Olayın Gerçekleşmesi Şart mıdır?", M. Kemal Oğuzman'ın Anısına Armağan, İstanbul 2000, s. 503-514
- KREBS**, Peter: Nomos Kommentar, BGB Schuldrecht, Dauner-Lieb, Barbara/Langen, Werner (Editörler), 2. Bası, Baden-Baden 2012.
- KÜÇÜKDAĞLI**, Ayşegül/**KÜÇÜKDAĞLI**, Ufuk: "Covid-19 Salgınına Karşı Alınan Tedbirlerin Eğitim Ücreti Yönü ile Özel Okul Kayıt Sözleşmelerine Etkisi", Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 16, S. 199-200, 2021,s. 657-697.
- OĞUZMAN**, Kemal/**ÖZ**, Turgut: Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt-1, 19. Bası, İstanbul 2021.
- ÖKTEM ÇEVİK**, Seda: "Türk Borçlar Kanunu Madde 344 Uyarınca Kira Bedelinin Belirlenmesine İlişkin Temel Esasların Değerlendirilmesi", DEÜHFD, C. 24, S. 1, 2022, s. 39-57.

- 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”, MÜHFD-HAD, C. 22, S. 3, 2016, Prof. Dr. Cevdet Yavuz’a Armağan, C. II, s. 2033-2062.
- ÖZYAKIŞIR**, Özkan: Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedeli, Ankara 2019.
- SCHEFF**, Matthias: Nomos Kommentar, BGB Schuldrecht, Dauner-Lieb, Barbara/Langen, Werner (Editörler) , 2. Bası, Baden-Baden 2012.
- SCHMIDT-RIMPLER**, Walter: “Grundfragen einer Erneuerung des Vertragsrechts”, AcP 147 (1941), s. 130-197.
- SCHULZE**, Reiner: Nomos Kommentar, BGB Handkommentar, Schulze, Reiner/Dörner, Heinrich/Ebert, Ina u.a., 6. Bası, Baden-Baden 2009.
- ŞAHİN**, Turan: “Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeplerle Olağanüstü Feshi (TBK m.331)”, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 68, S.1, 2019, s. 337-359
- TANDOĞAN**, Haluk: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Cilt I/2, İstanbul 2008.
- TÜZÜNER**, Özlem/ÖZ: Kerem: “Aşırı İfa Güçlüğüne İlişkin İçtihat İncelemesi”, Ankara Barosu Dergisi, S. 3, 2015, s. 421-470.
- YAVUZ**, Cevdet/ACAR, Faruk/ÖZEN, Burak: Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, C.1, Güncellenmiş 11. Baskı, İstanbul 2022.
- YENİOCAK**, Umut: Kira Bedelinin Belirlenmesi, Kira Tespit ve Kira Uyarlama Davaları, Ankara 2022.