

AŞIRI İFA GÜÇLÜĞÜ **(TBK m. 138)**

Seda YILDIZ

- ✓ Hukukumuzda şartlar ne kadar değişirse değişsin sözleşmeye bağlılık (ahde vefa) ilkesi geçerlidir. Taraflardan kendi özgür iradeleri ile kurdukları sözleşmeye bağlı kalmaları ve kural olarak edimlerini tam olarak ifa etmeleri beklenir.
- ✓ **Aşırı ifa gücünü düzenleyen TBK m. 138 hükmü ise ahde vefa ilkesinin bir istinasıdır.** Sözleşmenin akdedilmesinden sonra durum ve koşullarda esaslı bir değişiklik olması halinde TBK m. 138 hükmü uygulanacaktır.
- ✓ TBK m. 138 hükmü gereği sözleşmenin akdedilmesinden sonra durum ve koşullar öngörülemeyen ve esaslı bir şekilde değişirse bu durumda sözleşmenin uyarlanması talep edilebilecek eğer uyarlama mümkün değilse sözleşmenin sonlandırılması talep edilebilecektir.

!!! 818 sayılı Borçlar Kanununu döneminde TBK m. 138'i karşılayan bir hüküm bulunmamaktadır. Sözleşmelerin uyarlanması kurumu bu dönemde çoğunlukla dürüstlük kuralı esas alınarak yargı kararları ile şekillenmiştir.

TÜRK BORÇLAR KANUNU

MADDE 138

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

Bu madde hükmü yabancı para borçlarında da uygulanır.”

TBK M.138'İN UYGULANMASI İÇİN MADDE GEREKÇESİNDE YER ALAN ŞARTLAR

1. Sözleşmenin yapıldığı sırada, taraflarca öngörülmeyen ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum ortaya çıkmış olmalıdır.

2. Bu durum borçludan kaynaklanmamış olmalıdır.

3. Bu durum, sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguları, kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirmiş olmalıdır.

4. Borçlu, borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olmalıdır.

❖ TBK m. 138'in uygulanması için bu şartların bir bütün halinde var olması gerekir.

❖ TBK m. 138'deki şartların bir bütün halinde var olmaması halinde ise borçlu, ani edimli sözleşmeler için dönme, sürekli edimli sözleşmelerde ise fesih hakkını kullanabilecektir.

✓ TBK m. 138'den kaynaklanan ifa güçlüğü hali için hal ve koşullarda meydana gelen değişikliklerden alacaklının etkilenmiş olması önemli değildir. Borçlunun bu değişiklikler sonrasında ifa gücüne düşmüş olması yeterlidir.

1. Sözleşmenin yapıldığı sırada, taraflarca öngörülmeyen ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum ortaya çıkmış olmalıdır.

- ❖ Taraflar arasında sözleşmeyi kurarken sözleşmedeki koşulların dürüstlük kuralına göre ileriki vadede önemli ölçüde değişebileceğini öngörülyorsa bu noktada TBK m. 138 hükmüne başvurmak mümkün olmayacaktır.
- ❖ Ayrıca taraflar sözleşme kapsamında öngördükleri veya dürüstlük kuralı gereği kendilerinden öngörmesi beklenen hal ve koşul değişiklikleri için gereken tedbirleri almamışlarsa bu durumda kendi kusurları ile sebep oldukları zarara katlanmak zorunda kalacaklardır.

❖ Öngörülmezlik, hayatın olağan akışına ve sözleşmenin kurulduğu sırada hal ve şartların nasıl olduğu değerlendirilerek sözleşmenin kurulma anına göre değerlendirilmelidir.

❖ Sözleşmeden önce yaşanan birtakım olayların öngörülüp öngörülemeyeceği somut olay için değerlendirilmesi için önemli olabilir.

 Bu noktada Yargıtay, ekonomik krizlerin Türkiye için öngörülebilir haller olduğuna sıklıkla hükmetmektedir. O halde ekonomik krizler Türkiye için öngörülebilir olup bu halde uyarılama talep etmek mümkün olamamaktadır.

Yargıtay 3. HD. T. 7.12.2017 E. 2017/3636 K. 2017/17226

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

Yargıtay HGK., T. 12.11.2014, E. 2014/1614 K. 2014/900

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

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

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

Türk parasının yabancı paralar karşısındaki değer kaybının engellenmesi ve yükselen enflasyonun düşürülmesi amacıyla, T.C. Merkez Bankası 10 Aralık 1999 tarihinde, "Döviz Çıpasına Dayalı İstikrar Programı"nı açıklamış; ancak 27 Kasım 2000 tarihinde bankacılık sisteminden kaynaklanan kriz nedeniyle, repo faizleri ve iç faizler rekor düzeyde yükselmiştir. Krizin giderek derinleşmesi sonucu döviz piyasalarından kaynaklanan Şubat 2000 krizi yaşanmış, ekonomideki bu açmazlar sonucunda hisse senedi borsaları çökmüş, bankalara Devlet el koymak zorunda kalmıştır. Türkiye İMF'ye başvurarak ekonomisine bir yön vermeye çalışmıştır. Merkez Bankası ciddi para politikalarına yönelmiş, 21.2.2001 tarihinde "Döviz Çıpasına Dayalı Sabit Kur" dan dalgalı kura geçilmek suretiyle Doların, faizin, enflasyonun aşırı artmasına engel olmaya çalışılmıştır.

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

Bu genel açıklamalardan sonra somut olaya dönüldüğünde:

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

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

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

❖ Sözleşmenin süresi de öngörülmezlik kıstasının değerlendirilmesinde önemli olabilir.

❖ Kısa süreli sözleşmeler için öngörülmezlik kıstası daha dar yorumlanırken uzun süreli sözleşmeler için bu kıstas daha geniş yorumlanabilir.

!!! Her ne kadar uzun süreli sözleşmeler için işlem temelinin çökmesi daha olası gibi görünse de Yargıtay aşağıdaki kararı ile kısa süreli sözleşmelerde de işlem temelinin çökebileceğini kabul etmiştir.

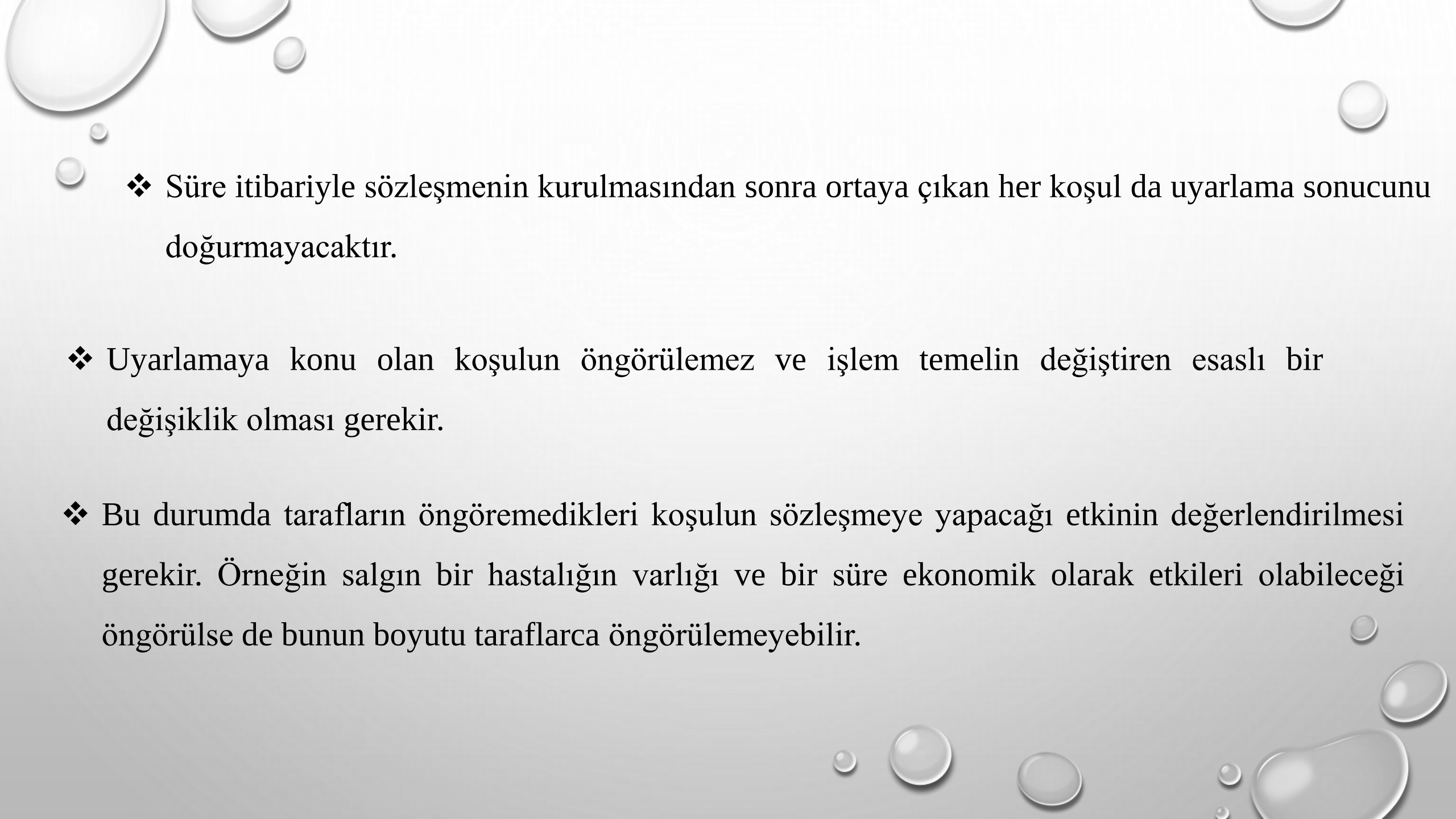
Yargıtay 30.10.2020 T., 2002/13-852 E., 2002/864 K.

«Dava, trafik kazasından doğan maddi zararın tazmini istemine ilişkindir.

Davalı sigorta şirketi vekili, temerrütlerinin dava tarihinde doğduğu temyiz itirazında bulunmuştur. 2918 sayılı KTK nun 99. maddesi uyarınca, trafik sigortacısı, hak sahibinin başvuru tarihinden itibaren 8 iş günü içinde zorunlu mali sorumluluk sigortası sınırları kapsamındaki miktarları ödemek zorundadır. Sigortacının temerrüdü anılan tarih itibarıyla doğacaktır. Mahkemece, açıklanan hususlar nazara alınarak, davalı sigorta şirketi aleyhine hükmolunan alacağa, tespit edilecek temerrüt tarihinden itibaren gecikme faizi yürütülmesi gerekirken, yazılı şekilde hüküm tesisi yerinde görülmediğinden kararın bu nedenle davalı sigorta şirketi yararına bozulması gerekmiştir.»

- ❖ Öngörülmezlik koşulunun değerlendirilebilmesi için sözleşmenin süresi ve sözleşmenin kurulduğu hal ve şartlarının yanında sözleşmenin niteliği de önem arz edecektir.
- ❖ Gelir paylaşımlı kat karşılığı inşaat sözleşmeleri spekülatif nitelikli sözleşmeler olduğundan TBK m. 138 hükümlerden yararlanılmasının mümkün olmadığı öğretide savunulan bir görüştür.
- ✓ Nitekim, gelir paylaşımlı kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde taraflar birtakım riskler alarak bu yolla kar gütmeye amacı gütmektedirler. **Bu nedenle bu tür sözleşmelerde risk en baştan var olduğundan TBK m. 138 hükmünden yararlanılmasının mümkün olmadığı yönündeki görüşe katılmaktayım.**

- ✓ Öngörülmezlik halinin irade sakatlığı halinden ayırt edilmesi de bu koşulun değerlendirilmesi için önem arz edecektir.
- ✓ **Bazı haller, sözleşmenin kurulması aşamasında veya öncesinde var olmasına rağmen taraflarca bilinmeyebilir. Böyle bir halde öngörülmezlikten değil irade sakatlığından söz edilecektir.**
- ✓ **Örneğin** bir inşaat yapılırken zeminden kaynaklanan birtakım sorunlar taraflarca sonradan fark edilmiş ise bu durum uyarlamaya konu olamayacak; somut olay çerçevesinde irade sakatlığının varlığından söz edilebilecektir.

- 
- ❖ Süre itibariyle sözleşmenin kurulmasından sonra ortaya çıkan her koşul da uyarlama sonucunu doğurmayacaktır.
 - ❖ Uyarlamaya konu olan koşulun öngörülemez ve işlem temelin değiştiren esaslı bir değişiklik olması gerekir.
 - ❖ Bu durumda tarafların öngöremedikleri koşulun sözleşmeye yapacağı etkinin değerlendirilmesi gerekir. Örneğin salgın bir hastalığın varlığı ve bir süre ekonomik olarak etkileri olabileceği öngörülse de bunun boyutu taraflarca öngörülemez.

Yargıtay 13. HD. T. 06.04.1995, 1995/145 E., 1995/3339 K.

“Tarafların iradelerinin etkileyip sözleşme yapmalarına neden olan şartlar daha sonra önemli surette, çarpıcı, adaletsizliğe yol açan olayların gerçekleşmesi ile değişmişse taraflar artık o akte bağlı tutulmazlar. Gerçekte de sonradan bu değişiklikler akdin kurulduğu zaman mevcut olan ve taraflarca kararlaştırılan koşullardan esaslı surette ayrılmaya neden olabilir. Böylece akdin koşulları ile sonradan, ortaya çıkan koşullar artık birbirine uymamakta, akdin kurulduğu anla ifa anı arasında bulunması gereken uyum temelden çöktüğü, bu iki andaki gerçeklerin birbiriyle çeliştiği görülür. Farklı bir anlatımla; bir tarafın borçlandığı edimlerin değerleri son derece yükselirken, karşı tarafın edimi adeta değerini kaybeder, edimler arasındaki denge ve eşitlik ortadan kalkar. Değişen bu koşullar karşısında Medeni Yasanın 2. maddesinden yararlanılarak sözleşmenin yeniden düzenlenmesi gerekir. Borçlunun önceden göremediği, çoğu zaman karşı koyamadığı, olağanüstü olayların etkisini tek başına borçlunun omuzlarına yüklemek, en azından taraflar arasındaki eşitlik ilkesine aykırıdır.”

- ✓ Uyarlamaya konu edilecek konu, sözleşmenin yapıldığı sırada olmasının yanı sıra sözleşmenin yapılmasının **SONRASINDA DA** ortaya çıkmış olabilir.
- ✓ Ancak madde metninde aşırı ifa güçlüğü'nün tarafların sözleşmeyi yaptığı sırada öngöremedikleri olağanüstü koşulların varlığı aranmıştır. Bu durumda meydana gelecek olağanüstü koşulların nitelikleri öğretide tartışma konusu olmuştur.
- ✓ Bu durumda bazı yazarlar olağanüstü değişikliğin objektif nitelikte olması gerektiğini savunurken bazı yazarlar bu değişikliğin objektif nitelikte olmasının yeterli olmadığını bu değişikliğin dürüstlük kuralı gereği borçludan ifanın beklenemeyeceği halleri de kapsadığını ileri sürmüştür.

- ❖ Objektif olağanüstü değişiklikler sözleşmenin taraflarından ziyade toplumun tamamını etkileyen değişikliklerdir.
- ❖ Bu değişikliklere örnek olarak doğal felaketler, iç ayaklanma, terör olayları, borçlunun edimini ifa etmesini aşırı derecede güçleştiren kanun değişiklikleri, ekonomik krizler, şok devalüasyonlar, yüksek enflasyon oranları gibi ekonomik olaylar örnek verilebilir.
- ❖ Sosyal felaket boyutuna ulaşmayan ve toplumun genelini etkilemeyen birtakım sözleşmeyi esaslı ve ağır biçimde etkileyen olaylar ise sübjektif olağanüstü değişikliklerdir.

Yargıtay 3. HD., T. 11.9.2018 E. 2017/13096 K. 2018/8263

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

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

2. Sözleşmenin yapıldığı sırada, taraflarca öngörülmeyen ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum borçludan kaynaklanmamış olmalıdır.

- ✓ Sözleşmenin uyarlanabilmesi için beklenmedik halin sözleşmenin uyarlanmasını isteyen kusuru ile doğmamış olması gerekir.
- ✓ Bu şart öngörülmezlik şartı ile birlikte değerlendirilebilir. Zira uyarlama talep eden taraf uyarlamaya konu olan durumu öngörmesine rağmen bu durumu engellemek için bir aksiyon almamışsa olağanüstü durum borçlunun kusurundan meydana gelmiş olarak kabul edilebilir.

!!! Aynı şart TBK m. 112 ve TBK m. 136'de de yer almaktadır. Bu maddelerde de borçlu, ifa imkansızlığına kendisi sebep olduysa borç sona ermeyecektir.

- ✓ **TBK m. 138’de yer alan “borçludan kaynaklanmayan sebep kavramı” öğretide farklı yorumlanmıştır.** Bazı yazarlar “ortaya çıkan durum değişikliğinin borçlunun kusuruyla oluşmaması” şeklinde yorumlanmıştır. Kılıçoğlu, Kaya ve Eren’in yer aldığı yazar grubu bu durumu “kusur” kavramını kullanarak ifade etmişlerdir.

Yargıtay 6. HD 27.11.2013 tarih, 2013/5302 E., 2013/15984 K. sayılı kararı

“Davacı...değişen hal- şartların ortaya çıkmasında davacının bir kusuru bulunmadığını, akdin kira bedelini belirleyen hükmünün temelden çöktüğünü ve uyarlama koşullarının gerçekleştiği sonucuna varıldığını, buna göre mecurun bulunduğu ana yapının yöredeki, konumu, m2 alanı, tahsis kullanım amacı, kiralama koşulları, rayiç aylık kira bedelleri, yörenin her türlü alt yapı ve belediye hizmetlerinden yararlanma özelliği birlikte değerlendirildiğinde 11.08.2009 tarihi itibarıyla aylık kira bedelinin taleple bağlılık ilkesi de gözetilerek 3.000 USD karşılığı 4.388,70 TL olarak uyarlanmasına karar verildiğini belirterek, davanın kısmen kabulüne karar vermiştir.

Öngörülemeyen ve öngörülmesi beklenemeyen olağanüstü olayların varlığının ortaya konulması gerekir. Davacı bölgedeki olağan gelişme sayılabilecek durumlar haricinde, kira sözleşmenin imzalamasından sonra olağanüstü sayılabilecek olayların varlığını kanıtlayamamıştır. Kaldı ki kira sözleşmesi 5 yıl süreli olup, dava tarihi ve karar verilen tarih itibarıyla bir yıldan az bir zaman kalması ve sözleşmedeki kira parası ile rayiç kira bedelleri arasındaki farkta nazara alındığında sözleşmenin çekilmez hale geldiği söylenemeyeceğinden, davanın reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı gerekçe ile kabulüne karar verilmesi isabetli değildir.”

!!! Bu şartın oluşması için sözleşmenin uyarlama talep edecek olan tarafının temerrüde düşmemiş olması gerekir.

Temerrüde düşen tarafın uyarlama talep edemeyeceğine ilişkin Yargıtay kararı

Yargıtay 11. HD., 3.6.1997 tarih, 1997/2072 E., 1997/4215 K.

«Taraflar arasında imzalanan sözleşmesinin eki niteliğindeki geri ödeme planı uyarınca taksit tarih ve miktarları belirlenmiş olup, bu durumda, BK.nun 107/3 ncü maddesi uyarınca temerrüdün gerçekleşmesi için ihtara gerek olmadığı da açıktır. Davacının 11 taksidi ödemediği sabit olup, temerrüde düşen borçlu ise, borcunun uyarlanması yönünden bir istemde bulunamaz. Dairemiz uygulamasında, uyarlama davalarında temerrüde düşmemiş olma hali, davanın görülme koşulu olarak kabul edilmektedir.

*Uyarlama istenebilmesi, sözleşme kurulduktan sonra ortaya çıkan ve taraflarca sözleşme kurulduğu anda öngörülme-
yen objektif nitelikteki olağanüstü değişikliklerin varlığı halinde mümkündür. Ülkenin, özellikle 1994 yılından beri içinde
olduğu ekonomik koşullar, dövizde meydana gelen artışlar, tüm ekonomik göstergeler değerlendirildiğinde, tacir olan
davacının yabancı para karşılığı yaptığı sözleşmeden doğan edimini yerine getirip getirmeyeceğini önceden öngörmesi
gerektiğinin kabulü gerekir. Davacının bu durumun sonuçlarını öngörmeyeceğinin kabulü, Türk Ticaret Kanunu'nun 20/2
nci maddesinin kendisine yüklediği basiretli bir tacir gibi davranma yükümlülüğü ile de bağdaşmadığından, uyarlama
koşullarından olan öngörülmezlik, davada gerçekleşmemiştir. «*

- ✓ **Kusur şartı bakımından bildirim yükümlülüğü madde metninde yer almamaktadır.**
- ✓ **Maddede her ne kadar bildirim yükümlülüğüne yer verilmese de** dürüstlük kuralı gereği, uyarlama talep edecek olan tarafın uyarlamaya konu olacak durumu bildirmesi gerektiği kabul edilir.
- ✓ **Bildirimin durumun ağırlaşmasının beklenmeden yapılması gerektiği belirtilmektedir.** Aksi halde uyarlama talep eden tarafın bu duruma kendisinin sebep olduğu düşünübilir ve riske katlanması gerektiği kabul edilir.

3. Uyarlamaya konu olan durum, sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguları, kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirmiş olmalıdır.

- Bu şart, ifanın artık beklenemeyeceği şeklinde değerlendirilebilir.
- Taraflar her ne kadar ahde vefa ilkesi gereği bazı olumsuz koşulların meydana gelebileceğini önceden öngörebilse de bazen bu olumsuz koşullar **dürüstlük kuralı gereği** tarafların katlanması beklenen boyutları aşabilir.
- Bu durumda sözleşme temelinden sarsıldığı kabul edilir ve sözleşmenin uyarlanması gündeme gelir. **Ancak her beklenmeyen koşul sözleşmenin uyarlanmasını gündeme getirmez. Bu halde ifanın borçludan beklenip beklenmeyeceğinin sınırlarını dürüstlük kuralı belirleyecektir.**

“Aşırı ifa güçlüğü nedeniyle sözleşmenin uyarlanmasından sonra dürüstlük kuralı uyarınca ifanın çekilemez hal aldığına ve bu durumda sözleşmenin sona erdirilebileceğine dair Yargıtay kararı”

Yargıtay HGK 26.09.2007 tarih, 2007/11-612 E., 2007/612 K.

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

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

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

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

4. Borçlu, borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olmalıdır.

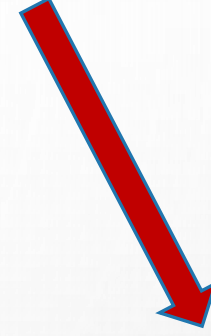
- ✓ Her ne kadar doktrinde ifa edilmiş bir sözleşme için de uyarlamamanın gündeme gelebileceğine ilişkin görüşler mevcut olsa da Yargıtay borçlunun borcunu henüz ifa etmemiş olması veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmesi şartını sıkı bir şekilde aramaktadır.
- ✓ **Baysal tarafından** borcun ifa edilmiş olmasının ifanın aşırı güçleşmediği anlamı taşımayacağını ifa etmiştir. Bu duruma kira sözleşmesinin uyarlanmasını isteyen kiraya veren örnek verilmiştir. Nitekim kiraya veren bu durumda kiralananı kullandırmaya devam edecek ve bu borcunu ifa etmesi güçleşmemiş olacaktır.

- Coğunluk görüŖe göre ise borçlunun edimini ifa etmesi ifanın aşırı güçleşmediğı anlamına gelmektedir.
- Bu durumda borçlu edimi **ih̄tirazi kayıt** koyarak ifa ettiyse uyarlama talep etme hakkı bulunur. İhtirazi kayıt, sözleşmede kararlaştırılan edimin ifa edilmesine rağmen uyarlama talep eden tarafın, değıŖen hal ve koşullar çerçevesinde ifanın artık kendisinden beklenemeyeceğini belirttiğı yönünde yorumlanabilir.

AŞIRI İFA GÜÇLÜĞÜNÜN HÜKÜM VE SONUÇLARI



SÖZLEŞMENİN UYARLANMASI



**SÖZLEŞMEDEN DÖNME
(SÜREKLİ EDİMLİ SÖZLEŞMELER İÇİN
FESİH)**

SÖZLEŞMENİN UYARLANMASI

- ✓ TBK m. 138 hükmüne göre önce sözleşmenin uyarlanması yoluna gidilecek; bunun mümkün olmaması halinde sözleşme sona erdirilecektir. **Bu durumda borçluya TBK m. 138 ile sözleşmenin sonlanması ile uyarlama arasında seçimlik hak tanınmadığı söylenebilir.**
- ✓ **Uyarlama, borçlunun ilk başvuracağı yol değildir.** Asıl olan sözleşmeye bağlılık olup uyarlama sözleşmeye bağlılığın ortaya çıkan olağanüstü koşullar nedeniyle ortaya çıkan istisnai ve yardımcı bir yoldur.
- ✓ Sözleşmede menfaatler dengesi alacaklı aleyhine değişiyorsa (alacaklının hiç düşünmediği mali yükümlülükler ya da süreler getiriyorsa) ve alacaklı eğer bu durumu sözleşmenin kurulduğu aşamada biliyor olsaydı sözleşmeyi kurmayacak haldeyse bu durumda sözleşmesinin sona ermesine karar verilmesi daha uygun olacaktır.

Uyarlamanın tali bir yol olduğuna dair karar

Yargıtay 3. HD. 04.06.2018 tarih, 2017/11362 E., 2018/6297 K. nolu kararı

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

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

- Aşırı ifa güçlüğü halinde sözleşmenin her iki tarafı için de menfaatler dengesi bozulabilir. Bu halde tarafların mağduriyetinin giderilmesi ve sözleşmede adaletin sağlanması temel amaç olacaktır.
 - Uyarlama sözleşme içeriğinin değiştirilmesi ile ilgili bir konudur. Bu durumda taraflardan birinin edimi azaltılır veya artırılır. Ayrıca sözleşmeye ifa yerinin ve zamanın değiştirilmesi gibi müdahalelerde bulunulması de mümkündür.
- ✓ **Uyarlamanın hukuki niteliği hakkında TBK m. 138 hükmünde açık bir düzenleme yer almamaktadır.**

UYARLAMANIN HUKUKİ NİTELİĞİ HAKKINDA DOKTRİNDEKİ GÖRÜŞLER

Uyarlamanın **yenilik doğurucu dava hakkı** olduğu yönündeki görüş

Uyarlamanın mahkemeden talep edilmesi gerektiğini ve mahkeme kararının açıklayıcı değil kurucu olduğunu savunan görüştür.

Uyarlamanın talep edilmesinin **yenilik doğurucu hak** olduğu yönündeki görüş

Uyarlama hakkının tek taraflı bir hukuki işlemle kullanılabileceğini ve bu hak mahkemeye başvurularak kullanılsa bile kararın kurucu değil açıklayıcı olduğunu savunan görüştür.

!!! TBK m. 138'in gerekçesinde uyarlamanın hakimden talep edilebileceği açıkça belirtilmiştir.

- ✓ Öğretide uyarlamanın mümkün olmadığı hallerde dönme hakkının tek taraflı irade beyanı ile kullanılabilmesi fakat uyarlama yolunun tercih edilmesi halinde mahkemeye başvurulması zorunluluğu eleştirilmektedir.

HAKİMİN SÖZLEŞMEYİ UYARLAMASI

I. HAL

“Sözleşmede Uyarlama Kaydının Bulunmaması”

Hakimin sözleşmeyi kendisi kural koyarak uyarlaması için kanunda veya sözleşmede boşluğa ilişkin hüküm bulunmaması gerekir. Böyle bir durumda hakim dürüstlük kuralı gereğince sözleşmeyi güncel koşullara uyarlar.

II. HAL

“Sözleşmede Uyarlama Kaydının Bulunması”

Kanunda veya sözleşmede somut olaya uyarlanacak bir kural olması halinde hakim bu kurallarla bağlıdır. Bu halde hakim bu kurallara göre sözleşmeyi uyarlayacaktır ve uyarlama boşluğunu doldurmuş olacaktır.

Sözleşmede Uyarlama Kaydının Bulunmaması

- ✓ Tarafların sözleşmelerinde herhangi bir uyarlama kaydına yer vermemeleri halinde tamamlayıcı bir hukuk kuralı olan TBK m. 138 hükmü uygulama alanı bulacaktır.
- ✓ Taraflar sözleşmeye, sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin bir hüküm koymuşlarsa bu durumda hakim sözleşmedeki bu hüküm ile bağlı olacaktır.
- ✓ Taraflar sözleşmeye sözleşmenin uyarlanabileceğine dair bir kayıt koymuş olabilecekleri gibi **sözleşmenin uyarlanmamasına ilişkin olumsuz bir kayıt da koymuş olabilirler**. Böyle bir halde bu hükme dayanarak aynen ifa talep edilmesi hakkın kötüye kullanılması niteliğinde olabileceğinden bu kayda rağmen sözleşmenin uyarlanması gündeme gelebilir.

Yargıtay'ın dürüstlük kuralı gereği olumsuz kayda rağmen sözleşmenin uyarlanabileceğine dair kararı

Yargıtay HGK 07.05.2013 tarih, 2003/13-332 E., 2003/340 K.

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

- ✓ Sözleşmede uyarlama kaydının bulunmaması durumunda hakim, somut olaya uygulanacak bir kanun hükmü olup olmadığına bakar.
- ✓ Kanunda sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin birtakım özel hükümler bulunabilir (TBK ve TMK'nin birtakım maddelerinde sözleşmenin uyarlanmasına ilişkin özel hükümler yer almaktadır.).
- ✓ **Kanunda da uyarlamaya ilişkin bir hüküm bulunmaması durumunda hakim sözleşmeyi dürüstlük kuralına göre uyarlar.**

**Sözleşmedeki
uyarlama kaydı**

**Kanunda uygulanacak özel
hüküm**

**Somut olayla bağdaştığı ölçüde örf-adetler
ve kıyas yoluyla uygulanabilecek hukuk
kuralları**

**TBK m. 138 uyarınca hakimin sözleşmeyi dürüstlük
kuralına göre uyarlaması**

TÜRK BORÇLAR KANUNUNDA SÖZLEŞMENİN UYARLANMASINA İLİŞKİN ÖZEL HÜKÜMLER

1. **TBK m. 296** “Bağışlama Sözü Veren Sözü Geri Alması ve İfadan Kaçınmasına Dair Hüküm”
2. **TBK m. 344*** “Yabancı Paraya Konu Olan Kira Bedellerine İlişkin Özel Hüküm”
3. **TBK m. 363** “Olağanüstü Durumlarda Kira Bedeli İndirimine Dair Düzenleme”
4. **TBK m. 480** “Eser Sözleşmelerinde Götürü Bedelin Uyarlanmasına İlişkin Düzenleme”

HAKİMİN MÜDAHALESİNİN SINIRLARI

- ✓ Öncelikle hakim, sözleşmenin akdedilmesinden sonra meydana gelen hal ve koşul değişikliğinin aşırı ifa gücüne sebebiyet verdiğini tespit edecektir.
- ✓ Bu durumda da taraflardan biri sözleşmeden dönme veya fesih hakkını kullanmış olabilir.
- ✓ Taraflardan biri bu haklarından birini kullanmışsa hakim bozucu yenilik doğuran bu hakların yerinde olarak kullanıldığına veya kullanılmadığına ilişkin karar verebilir. Bu kararlar tespit niteliğindedir.
- ✓ Dönme veya fesih haklarının kullanılması halinde eğer uyarılama mümkün ise ve bu haklar kullanıldıysa hakim dönme veya fesih haklarının kullanılmasının yerinde olmadığına dair karar verebilir.

- ✓ Sözleşmenin sona erdirilmesi halinde taraf iradelerinin ortak bir noktada buluşması önem arz edecektir. Başka bir ifade ile taraflardan her ikisi de sözleşmenin sona ermesini istiyorsa bu durumda hakimin tarafları uyarlamaya zorlaması söz konusu olamayacaktır.
- ✓ Hakim dürüstlük kuralına sözleşmeyi uyarlama yetkisine sahip olup uyarlama talep eden tarafın talebi ile bağlı değildir. Bu durumda hakim, taraflar arasındaki menfaat dengesini hakkaniyete uygun olarak kurmalı ve sözleşmeyi uyarlama talep eden lehine makul seviyede iyileştirmelidir.
- ✓ Hakimin uyarlama çerçevesinde sözleşme ile tutarlı olduğu sürece örf-adet kurallarını değerlendirmesi ve benzer kanun hükümlerini somut olaya uygulaması da mümkündür.

SÖZLEŞMENİN SONA ERDİRİLMESİ (TBK M. 138/2)

ANİ EDİMLİ SÖZLEŞMELER İÇİN SÖZLEŞMEDEN DÖNME

✓ Sözleşmeden dönme geçmişe etkilidir.

SÜREKLİ EDİMLİ SÖZLEŞMELER İÇİN SÖZLEŞMENİN FESİH

✓ Sözleşmenin feshi geleceğe etkilidir.

- ✓ Sözleşmenin sona erdirilmesi ancak uyarlamanın taraflar arasındaki menfaat dengesini sağlamaması halinde mümkün olacaktır. **Başka bir ifade ile sözleşmenin değişen koşullarda bile ayakta kalamayacak olması halinde sözleşmenin sona erdirilmesi yoluna gidilebilecektir.**
- ✓ **TBK m. 138 uyarınca uyarlamanın talebe bağlı olduğu gibi sözleşmenin sona erdirilmesi de sözleşme hükümleri gereği mağdur olan tarafın rızasına bağlıdır.** Bu durumda sadece uyarlama talep edilmesi halinde uyarlamanın şartlarının bulunmaması halinde hakim resen sözleşmenin sona ermesine karar vermeyecektir.
- ✓ Aynı şekilde eğer taraflar TBK m. 138 hükmü ile sadece sözleşmenin sona erdirilmesini talep edip uyarlama talep etmezlerse hakim bu durumda kendiliğinden sözleşmenin uyarlanmasına karar vermeyecektir.

!!! Bu halde hakimin TBK m. 138 hükmünün uygulanması bakımından taleple bağlı olduğu söylenebilir.

SÖZLEŞMEDEN DÖNME

- ✓ Sözleşmeden dönme uyarlamanın en ağır hali olup doktrinde «sıfıra uyarlama» olarak anılmaktadır.
- ✓ Dönme halinde sözleşme, bir tarafın tek taraflı irade beyanı ile geriye dönük olarak sonlandırılmış olur. **Zira dönme hakkı, tek taraflı irade beyanı ile kullanılan bozucu yenilik doğuran bir haktır.**
- ✓ Dönme, geriye dönük olması nedeniyle ani edimli sözleşmelerde uygulanır. Dönme halinde daha önce gerçekleştirilen ifaların iadesi gündeme gelir.

SÖZLEŞMENİN FESHİ

- ✓ **Sürekli edimli sözleşmelerde ani edimli sözleşmelerden farklı** olarak dönme yerine fesih gündeme gelecektir.
- ✓ Fesih dönmeden farklı olarak sürekli edimli borç ilişkilerinde gündeme gelir. Fesih hakkı, tek taraflı irade beyanı ile kullanılan, karşı tarafa ulaşmakla sonuç doğuran bozucu yenilik doğuran haklardandır.
- ✓ Fesih hakkının şarta bağlanması ve geriye alınması mümkün değildir.
- ✓ Fesih, ileriye etkili olduğu için dönmeden farklı olarak geçmişte ifa edilmiş edimler ve ayrıca doğmuş borç ve alacaklar geçerliliklerini korurlar. Bu durumda fesih sadece ileride doğması mümkün olan borçların doğmasına engel olur.
- ✓ **Bazı durumlarda hem uyarılama hem de sözleşmenin haklı nedenle feshi gündeme gelebilir. Böyle bir durumda sözleşmeye bağlılık ilkesi gereği sözleşmenin sonlandırılması yerine uyarlanarak ayakta tutulması daha uygun olacaktır.**

Bursa BAM, 4. HD., E. 2020/1103 K. 2020/1008 T. 28.9.2020

“Yeni koronavirüs (Covid-19) salgını Mart 2020 ayından itibaren ülkemizde görülmeye başlanmış ve bu kapsamda hastalığın yayılmasının kontrol altına alınması amacıyla çeşitli tedbirlere başvurulmuştur. Bu tedbirler kapsamında olmak üzere zaman zaman ve ihtiyaç durumuna göre sokağa çıkma yasağı uygulanması, iş yerlerinin kapatılması veya esnek çalışma, evden çalışma gibi değişkenlik gösteren tedbirler uygulanmış olup, salgının etkilerinin ve yetkili kurumlarca alınan tedbirlerin halen devam ettiği bilinmektedir.

Bu boyuttaki salgın hastalık, gerek dünyada gerekse ülkemizde şu ana kadar tecrübe edilmemiş sonuçlar doğurmuş, özellikle bazı sektörlerin salgından ve alınan tedbirlerden daha fazla etkilendiği görülmüştür.

Genel olarak sözleşmelerde "Ahde vefa ilkesi" geçerlidir. Ancak Türk Borçlar Kanunu'nun 138.maddesinde açıklandığı üzere sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülmesi beklenmeyen olağanüstü bir durumun ortaya çıkması durumunda sözleşmeye bağlılık ilkesinin sıkı bir şekilde uygulanması, hakkaniyete aykırı olacağından hakimın sözleşmeye müdahalesi ve sözleşmeyi yeni koşullara uyarlaması mümkündür.

Yaşanılan salgın hastalık sürecinin olağanüstü bir durum olduğu ve taraflarca öngörülemeyeceği açıktır. O halde genel olarak salgın hastalık sürecinin Türk Borçlar Kanunu'nun 138.maddesinde belirtilen olağanüstü durum olarak kabul edilmesi gerekir.”

“Ancak salgının ve salgının yayılmasının engellenmesi amacıyla alınan tedbirlerin etkileri sektörlere ve işin yapıldığı yere göre farklılık göstermesi nedeniyle bu olağanüstü durum karşısında tüm sözleşmelere belirlenmiş bir şekilde müdahale etmek mümkün değildir. O halde somut olayda olduğu üzere kiranın uyarlanması talep edildiğinde mahkemece salgının ve alınan tedbirlerin bizzat kiracı üzerindeki etkileri değerlendirilmeli, bu olumsuz duruma kiraya verenin sebep olmadığı da göz önünde bulundurularak oluşan yük, sözleşmenin her iki tarafı üzerine dağıtılacak şekilde sözleşmenin yeni koşullara uyarlanması benimsenmelidir.

Bu genel açıklamanın ardından dairemizce kiranın uyarlanması talebi ile açılan davada ihtiyati tedbir kararı verilip verilemeyeceği değerlendirilmiştir.

Davanın ve uyuşmazlığın esasını halleder şekilde ihtiyati tedbir kararı verilemez. Ancak salgın döneminde bazı iş yerlerinin tamamen kapandığı ve hiç bir gelir elde edemediği göz önünde bulundurulduğunda ihtiyati tedbir kararı verilmemesi halinde kiracının mevcut kirasını ödeyemeyeceği ve kiraya verenin 30 günlük ihtar veya 30 gün süreli icra takibi yaparak kiracıyı temerrüte düşürerek ve tahliye ettirebileceği açıktır. O halde ihtiyati tedbir kararı verilmediğinde kiracı dava sonuçlanıncaya kadar kirasını tam olarak ödemek zorunda kalacak olup, temerrüte düşürülüp tahliye sağlandıktan sonra kiranın uyarlanmasının herhangi bir anlamının kalmayacağı anlaşılmaktadır. Bu durumda kiranın uyarlanmasına ilişkin açılan davadan umulan sonucun oluşması için HMK'nun 389/1 maddesinde gösterilen "ciddi bir zararın doğacağından endişe edilmesi" koşulunun mevcut olduğu ve ihtiyati tedbir kararı verilebileceği kabul edilmelidir.”