TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ÇUKUROVA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANA BİLİM DALI

ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA UYARLAMA

İLAYDA GÜL ÇİNDİRLİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

ADANA / 2022

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ÇUKUROVA ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
ÖZEL HUKUK ANA BİLİM DALI

ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA UYARLAMA

İLAYDA GÜL ÇİNDİRLİ

Danışman: Doç. Dr. Nurcihan DALCI ÖZDOĞAN
Jüri Üyesi: Prof. Dr. Mehmet DEMİR
Jüri Üyesi: Doç. Dr. Dursun Ali DEMİRBOĞA

YÜKSEK LİSANS TEZİ

ADANA / 2022

Çukurova Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürlüğüne;

Bu çalışma, jürimiz tarafından Özel Hukuk Anabilim Dalında YÜKSEK LİSANS TEZİ olarak kabul edilmiştir.

Başkan: Doç. Dr. Nurcihan ÖZDOĞAN

Üye: Prof. Dr. Mehmet DEMİR

Üye: Doç. Dr. Dursun Ali DEMİRBOĞA

ONAY Yukarıdaki imzaların, adı geçen öğretim elemanlarına ait olduklarını onaylarım.
…….

Prof. Dr. Serap ÇABUK
Enstitü Müdürü

NOT: Bu tezde kullanılan ve başka kaynaktan yapılan bildirişlerin, çizelge, şekil ve fotoğrafların kaynak gösterilmeden kullanımı, 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu'ndaki hükümlere tabidir.

ETİK BEYANI

Çukurova Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Tez Yazım Kurallarına uygun olarak hazırladığım bu tez çalışmasında;

- Tez içinde sunduğum verileri, bilgileri ve dokümanları akademik ve etik kurallar çerçevesinde elde ettiğimi,
- Tüm bilgi, belge, değerlendirme ve sonuçları bilimsel etik ve ahlak kurallarına uygun olarak sunduğumu,
- Tez çalışmasında yararlandığım eserlerin tümüne uygun atıfta bulunarak kaynak gösterdiğimi,
- Kullanılan verilerde ve ortaya çıkan sonuçlarda herhangi bir değişiklik yapmadığımı,
- Bu tezde sunduğum çalışmanın özgün olduğunu,

bildirir, aksi bir durumda aleyhime doğabilecek tüm hak kayıplarını kabullendiğimi beyan ederim.

İlayda Gül ÇİNDİRLİ

ÖZET

ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA UYARLAMA

Yüksek Lisans Tezi, Özel Hukuk Ana Bilim Dalı
Danışman: Doç. Dr. Nurcihan DALCI ÖZDOĞAN
Haziran 2022, 210 sayfa

Sözleşme, borç ilişkisi kurmaya yarayan iki veya daha fazla kişi arasında gerçekleşen bir hukuki işlemdir. Kira sözleşmesi ise, TBK m. 299'da yer alan tanımıyla; kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılması hakkını kiracıya bıraktığı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir. Çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kiralanan şey çatılı işyerleridir ve kiraya veren tarafından çatılı işyerinin kullanımı kiracıya devredilmektedir.

Sözleşmeye bağlılık ilkesi gereğince, sözleşme tarafları akdedilmiş olan sözleşme hükümlerine ne olursa olsun uymak zorundadır. Sözleşme akdedilirken tarafların içinde bulunduğu şartlar ve durumlar değiştiğinde bu ilkenin istisnasız şekilde uygulanması dürüstlük ilkesine aykırı olabilmektedir. Sözleşmeler akdedildikten sonra meydana gelen bazı değişiklikler sözleşmenin devamını taraflar açısından çekilmez kılabilmektedir. İşte bu durumda, sözleşmenin uyarlanması hakkında genel hüküm niteliğinde olan TBK m. 138'de yer alan diğer şartların somut olayda bulunması halinde sözleşmenin uyarlanarak ayakta tutulması gündeme gelebilir. Eğer sözleşmelerin uyarlanarak ayakta tutulması mümkün değil ise ani edimli sözleşmelerde dönme, sürekli edimli sözleşmelerde fesih hakkı kullanılabilmektedir. Konumuz açısından çatılı işyeri kira sözleşmeleri sürekli edimli sözleşme niteliğinde olduğu için bu sözleşmenin uyarlanmasının mümkün olmaması, sözleşme taraflarının sözleşmeyi feshetmesine yol açabilmektedir.

Anahtar Kelimeler: Aşırı İfa Güçlüğü, Şartların Değişmesi, Uyarlama, Çatılı İşyeri Kira Sözleşmeleri, Covid-19 ve Uyarlama

ABSTRACT

ADAPTATION OF ROOFED WORKPLACE LEASE CONTRACTS

Master Thesis, Department of Private Law
Supervisor: Doç. Dr. Nurcihan DALCI ÖZDOĞAN
Jun 2022, 210 pages

A contract is a legal transaction between two or more people that establishes a debt relationship. The lease contract, by the definition given in Article 299 of the Turkish Code of Obligations, is the contract in which the lessor gives the lessee the right to use something or to benefit from it together with its use, and the lessee undertakes to pay the agreed rental fee in return. What is leased in the roofed workplace rental contracts are the roofed workplaces, and the use of the roofed workplace is transferred to the tenant by the lessor.

Pursuant to the principle of commitment to the contract, the contracting parties are obliged to comply with the provisions of the contract, regardless of what is concluded. When the terms and conditions of the parties change while the contract is concluded, the application of this principle may be contrary to the principle of honesty without exception. Some changes that arise after the contracts are concluded can make the continuation of the contract unbearable for the parties. In this case, if the other conditions in Article 138 of the Turkish Code of Obligations, which is a general provision about the adaptation of the contract, are found in the concrete case, it may be necessary to adapt the contract and sustain it. If it is not possible to sustain the contracts by adapting them, the right to revoke in the contract of instantaneous performance and to terminate in the contract of continuous performance can be used. In terms of our subject, since the roofed workplace lease contracts are contracts of continuous performance, it is not possible to adapt them, which may lead the contract parties to terminate the contract.

Keywords: Hardship, Change of Circumstances, Adjustment, Lease Contract of Roofed Workplace, Covid-19 and Adaptation

ÖNSÖZ

Çukurova Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Özel Hukuk programı kapsamında hazırlanan çalışmamızın konusunu, çatılı işyeri kira sözleşmelerinin uyarlanmasının şartları ve bu uyarlamanın uygulamada ne şekilde gerçekleşeceği oluşturmaktadır. Bu konuların anlatımı sırasında ilk olarak sözleşmenin uyarlanmasının tarihi gelişimi ile bu kurumun gelişimine etki eden görüş ve teoriler üzerinde durulmuştur. Daha sonra sözleşmenin uyarlanmasının şartları anlatılmış ve son olarak çatılı işyeri kira sözleşmelerinde uyarlama kavramı ayrıntılarıyla ele alınmıştır. Bununla birlikte çalışmamızda, ülkemizde Mart 2020 tarihinden beri pek çok alana etki eden Koronavirüsü salgınının çatılı işyeri kira sözleşmelerine ne şekilde etki edeceği ve bunun bir uyarlama sebebi olup olamayacağı da ele alınmıştır.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 138. maddesi ile düzenlenen sözleşmenin uyarlanması kavramı, söz konusu kanun maddesi yürürlüğe girmeden önce Yargıtay içtihatlarıyla uygulama alanı bulmuştur. Bu sebeple çalışmamızda sözleşmenin uyarlanması kavramı, güncel Yargıtay uygulamaları da dikkate alınarak çatılı işyeri kira sözleşmeleri dikkate alınarak ayrıntılı şekilde incelenmiştir.

Çukurova Üniversitesi Hukuk Fakültesi lisans ve yüksek lisans eğitimlerim boyunca kendime rol model olarak benimsediğim, yüksek lisans tez konumu seçme sürecimden, tezin tamamlanması sürecine kadar her zaman yanımda bana destek olan ve yolumu aydınlatan saygıdeğer hocam Doç. Dr. Nurcihan Dalcı Özdoğan'a teşekkürü bir borç bilirim.

Tezimi yazarken yararlandığım kitap, makale ve tez sahiplerine, tez çalışmamın başından sonuna kadar bana duydukları güven ve destekleri için aileme, tez yazım aşamamda yanımda olarak beni motive eden değerli dostum Nazlı Gönen ve aynı dönemde yüksek lisans yaptığım, tez aşamasında görüşlerine danıştığım arkadaşım Av. Yağız Kökmen başta olmak üzere tüm arkadaşlarıma teşekkür ederim.

İlayda Gül ÇİNDİRLİ

Adana/2022

İÇİNDEKİLER

ÖZET ..... **iv**
ABSTRACT ..... **v**
ÖNSÖZ ..... **vi**
KISALTMALAR ..... **xii**
GİRİŞ **1**

BİRİNCİ BÖLÜM
SÖZLEŞMENİN UYARLANMASI KAVRAMI VE TARİHÇESİ

I. SÖZLEŞMENİN UYARLANMASI KAVRAMI 3
II. SÖZLEŞMENİN UYARLANMASININ TARİHİ 6
A. GENEL OLARAK 6
B. SÖZLEŞMENİN UYARLANMASININ HUKUKİ TEMELİ 7
1. 6098 sayılı TBK Madde 138 Hükmü Yürürlüğe Girmeden Önceki Görüşler 7
a. Dürüst Davranma İlkesine Dayanan Görüşler 8
aa. Genel Olarak Dürüstlük İlkesi 8
bb. Dürüstlük İlkesi ve Uyarlama 9
b. Sözleşmede Boşluğa Dayanan Görüşler 10
aa. Genel Olarak Sözleşme Boşluğu 10
bb. Sözleşme Boşluğu ve Uyarlama 11
c. Kanun Boşluğuna Dayanan Görüşler 14
aa. Genel Olarak Kanun Boşluğu 14
bb. Kanun Boşluğu ve Uyarlama 15
2. Uyarlamaya İlişkin 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda Yer Alan Madde 138 Hükmünün Yürürlük Süreci 15
a. Genel Olarak 15
b. Tasarı Hükümleri 16
c. Yürürlük Hükümleri 17
III. UYARLAMA İLKELERİ VE TEORİLERİ 21
A. İLKELER 21

1. Sözleşme Özgürlüğü İlkesi 21
2. Ahde Vefa (Sözleşmeye Bağlılık) İlkesi 25
B. TEORİLER 29
1. Clausula Rebus Sic Stantibus Teorisi 29
2. İşlem Temelinin Çökmesi Teorisi 33
3. Kayıt Teorisi 38
4. Frustration Teorisi 39
5. Emprevizyon (Öngörülmezlik) Teorisi 42
IV. SÖZLEŞMENİN UYARLANMASININ AMACI 44
V. SÖZLEŞMENİN UYARLANMASININ BENZER KAVRAMLARDAN AYIRT EDİLMESİ 45
A. MÜCBİR SEBEP 45
B. SÖZLEŞMELERİN YORUMU VE TAMAMLANMASI 47
1. Genel Olarak 47
2. Bu Kavramlar ile Uyarlama Kavramının İlişkisi 50
C. ESASLI SAİK YANILMASI 51
D. KUSURSUZ SONRAKİ İMKÂNSIZLIK 54
4E. SEBEPSİZ ZENGİNLEŞME 58
F. AŞIRI YARARLANMA (GABİN) ..... .59

İKİNCİ BÖLÜM
TÜRK BORÇLAR KANUNU MADDE 138 HÜKMÜ GEREĞİNCE SÖZLEŞMENİN UYARLANMASI

I. GENEL OLARAK 63
II. SÖZLEŞMENİN UYARLANMASININ ŞARTLARI 66
A. SÖZLEŞME GEÇERLİ ŞEKİLDE KURULMUŞ OLMALIDIR 66
B. SÖZLEŞME AKDEDİLDİKTEN SONRA OLAĞANÜSTÜ DEĞİŞİKLİKLER MEYDANA GELMELİDİR 67
1. Genel Olarak 67
2. Olağanüstü Durumlar 73
a. Genel Olarak 73
b. Ekonomik Olaylar 76

c. Sosyal Olaylar 79
d. Doğa Olayları 79
e. Yasa Değişiklikleri 80
3. İşlem Temelinin Çökmesi 81
a. Genel Olarak 81
b. Edimler Arasındaki Dengenin Önemli Ölçüde Bozulması 83
c. Aşırı İfa Güçlüğü 86
d. Sözleşme ile İzlenen Amacın Anlamsızlaşması 87
C. MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER ÖNCEDEN TAHMİN EDİLMEMELİ VE BEKLENMEMELİDİR 90
1. Genel Olarak 90
2. Tacirler Açısından Öngörülmezlik 98
3. Tarafların Öngördüğü Seviyeyi Aşan Durumlar 99
D. DEĞİŞİKLİKLERİN MEYDANA GELMESİ VEYA ETKİLERİNİ GÖSTERMESİ UYARLAMA TALEP EDEN SÖZLEŞME TARAFINA İSNAT EDİLMEMELİDİR 100
E. SOMUT DURUMDA İFANIN BEKLENMESİ DÜRÜSTLÜK KURALLARINA AYKIRI OLMALIDIR 104
F. KANUNDA VEYA TARAFLAR ARASINDAKİ SÖZLEŞMEDE DEĞİŞİKLİKLER İLE İLGİLİ DÜZENLEME OLMAMALIDIR 106
1. Genel Olarak 106
2. Olumlu Uyarlama Hükümleri 109
3. Olumsuz Uyarlama Hükümleri 111
4. Sözleşmede Yer Alan Hükümlerin Yorumlanması 112
G. BORÇLU HENÜZ İFAYI GERÇEKLEŞTİRMEMİŞ OLMALI VEYA İFASINI İHTİRAZI KAYIT İLE GERÇEKLEŞTİRMİŞ OLMALIDIR 114
H. UYGUN İLLİYET BAĞI 119

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
ÇATILI İŞYERİ KİRALARI VE UYARLAMANIN SONUÇLARI

I. ÇATILI İŞYERİ KİRALARI 120
A. TANIMI 120

B. TARAFLARI VE ŞEKLİ 127
1. Tarafları 127
a. Kiraya Veren (Kiralayan) 127
b. Kiracı 128
2. Şekli 128
II. ÇATILI İŞYERİ KİRALARI AÇISINDAN ÖZEL DÜZENLEMELER 129
A. GENEL OLARAK 129
1. Aşırı İfa Güçlüğü Çerçevesinde Çatılı İşyeri Kiralarının Değerlendirilmesi 129
2. Çatılı İşyeri Kiralarında İşlem Temelinin Çökmesi 130
B. KORONAVİRÜS SALGININININ ÇATILI İŞYERİ KİRALARINA ETKİSİ 132
III. UYARLAMA HAKKININ KULLANILMASI, KANUN YOLUYLA SÖZLEŞMENİN UYARLANMASI VE UYARLAMADA HAKİMİN SÖZLEŞMEYE ETKİSİ 139
A. UYARLAMA HAKKININ HUKUKİ NİTELİĞİ VE KULLANILMASI 139
1. Uyarlamanın Hakimden Talep Edilmesi 139
2. Uyarlamanın Yenilik Doğuran Hak Şeklinde İleri Sürülmesi 140
B. KANUN YOLUYLA SÖZLEŞMENİN UYARLANMASI 143
1. Genel Olarak 143
2. Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Karar ve Yapılan Değişiklikler 144
C. UYARLAMA HAKKININ KULLANIM BİÇİMİ 148
1. Sözleşmenin Yeniden Müzakere Edilmesi 148
2. Hakkın Talep Edilmesi 151
a. Doğrudan Sözleşmenin Karşı Tarafından Talep Etme 151
b. Sözleşmenin Uyarlanması Davası 152
aa. Tarafları 152
bb. Hukuki Niteliği 154
cc. Davanın Açılma Süresi 156
dd. Görevli ve Yetkili Mahkeme 157
ee. Yargılama Giderleri ve Avukatlık Ücreti 158
ff. Terditli Dava Açılması 159
D. UYARLAMADA HAKİMİN SÖZLEŞMEYE ETKİSİ 160

1. Hakimin Uyarlama Yaparken Sözleşmeye Müdahalesinin Sınırı 160
2. Hakimin Uyarlama Yaparken Dikkat Etmesi Gereken Hususlar 162
a. Hakim Daima Yedek Çözüm Biçiminde Karar Vermelidir..... 162
b. Hakim Sözleşmeye Yönelik Karar Vermelidir..... 163
c. Hakimin Kararı Hakkaniyete Uygun Olmalıdır..... 164
d. Hakim Kararında Farazi İradeleri Dikkate Almalıdır..... 165
e. Hakim Kararında Örf ve Adet Hukukunu Dikkate Almalıdır 166
IV. SÖZLEŞMENİN UYARLANMASININ SONUÇLARI..... 166
A. GENEL OLARAK..... 166
B. KİRA SÖZLEŞMESİNİN YARGISAL UYARLANMASI..... 168
1. Genel Olarak..... 168
2. Uyarlama Kararı 169
C. KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ..... 174
1. Genel Olarak..... 174
2. Kira Sözleşmesinin Feshi 177
a. Fesih Bildirimi..... 177
b. Önemli Sebeple Fesih..... 178
c. Önemli Sebeple Feshin Türk Borçlar Kanunu Madde 138 ile İlişkisi 179
D. DENKLEŞTİRME BEDELİ..... 181
V. KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ (KİRA TESPİT) DAVASI VE SÖZLEŞMENİN UYARLANMASI DAVASI..... 183
A. GENEL OLARAK..... 183
B. İKİ DAVA TÜRÜ ARASINDAKİ FARKLAR..... 186
SONUÇ 188
KAYNAKÇA..... 192

KISALTMALAR

AÜHFD: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
BATİDER: Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi
BGB: Bürgerliches Gesetzbuch (Alman Medeni Kanunu)
BK.: 818 sayılı Borçlar Kanunu
bkz.: Bakınız
BKT: Borçlar Kanunu Tasarısı
C.: Cilt
Çev.: Çevirmen
DEÜHFD: Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
EÜHFD: Erzincan Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
E.T.: Erişim Tarihi
HD: Hukuk Dairesi
HGK: Hukuk Genel Kurulu
HMK: 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu
İÜHFD: İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
İÜHFM: İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi Mecmuası
İÜMHAD: İstanbul Üniversitesi Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi
m.: Madde
MÜHFAD: Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Araştırmaları Dergisi
MÜHFD: Marmara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
s.: Sayfa
S.: Sayı
SÜHFD: Selçuk Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
TBB: Türkiye Barolar Birliği
TBK: 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu
TMK: 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu
TTK: 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
vd.: Ve devamı

GİRİŞ

Sözleşme özgürlüğü ilkesi uyarınca taraflar sözleşme hükümlerini serbestçe belirleme imkânına sahiptir. Bu serbestlik uyarınca sözleşme tarafları üstlendikleri edimleri kendileri belirledikleri için kural olarak bu edimler arasında bir denge olduğu varsayılmaktadır. Bu dengenin tam eşit olmasa bile makul düzeyde sağlanması ve sözleşme taraflarının hepsinin çıkarlarının gözetilmesi sözleşme adaleti olarak tanımlanmaktadır. Fakat sözleşme adaleti sözleşme sona erinceye dek bazı nedenler ile bozulabilmektedir. Bu durumda sözleşme taraflarından güçlükle ifa edebileceği bir edimi yerine getirmesini beklemek, sözleşme adaletine aykırı olmaktadır. Sözleşme hükümleri hakim tarafından somut olayın özellikleri çerçevesinde uyarlandığında sözleşme tarafı söz konusu hükümleri yerine getirebilecek duruma gelebilmektedir. Tüm bunların sonucunda sözleşmenin uyarlanması kavramının en temel amacının bozulmuş olan sözleşme adaletinin yeniden sağlanması olduğu söylenebilmektedir. İşte sözleşmenin uyarlanması kurumu, bu bozulan ifa dengesinin yeniden tesis edilmesini sağlamaktadır. Meydana gelen değişiklikler neticesinde edimini ifa etmesi güç duruma gelen sözleşme tarafı sözleşmenin uyarlanması talebi ile hakime başvurduğunda hakim, sözleşmenin uyarlanarak ayakta tutulmasının mümkün olduğu durumlarda uyarlamanın ne şekilde olacağına somut olay nezdinde karar vermektedir. Böylece taraflar arasındaki sözleşme, uyarlanarak ayakta tutulmaktadır. Hakim önüne gelen uyuşmazlıkta, sözleşmenin uyarlanarak ayakta tutulması mümkün değil ise ve taraflar sözleşmenin sona erdirilmesini talep ederse hakim sözleşmeyi sona erdirebilmektedir. Eğer her iki taraf da sözleşmenin sona erdirilmesini talep eder ise bu durumda hakim sözleşmenin sona erdirilmesine karar vermek zorunda kalmaktadır.

Çalışmamızda ele alınmış olan çatılı işyeri kira sözleşmelerinin uyarlanması konusu, içinde bulunduğumuz süreçte oldukça önemli bir hal almıştır. Zira Türk parasının ani şekilde değer kaybedişi, yüksek enflasyon ve Mart 2020'den beri süregelen koronavirüs salgın hastalığı pek çok sözleşme dengesini etkilediği gibi çatılı işyeri kira sözleşmelerini de etkilemiştir. Enflasyon ve Türk parasının ani şekilde değer kaybedişi sonucunda kira sözleşmesinin kiraya veren tarafı kira bedelini artırmak isterken, koronavirüs salgın hastalığı sebebiyle işyerinin kepengini indirmek zorunda kalan veya işyeri açık kalsa dahi elle tutulur bir kazanç sağlayamayan kiracı tarafı ise kira bedelini indirmek istemiştir. Sözleşme taraflarının bu durumda başvurabileceği kurum ise TBK

m. 138'de düzenlenen sözleşmenin uyarlanması kurumudur. Zira çatılı işyeri kiralarının uyarlanması konusunda Borçlar Kanunumuzda özel bir hüküm yer almamaktadır. Günümüzde bu talepler yöneltilerek açılmış olan davaların çoğunun yargılaması hâlâ devam etmektedir.

Çalışmamız üç bölümden oluşmaktadır. Çalışmamızın birinci bölümünde sözleşmenin uyarlanması kavramının tarihi gelişiminden bahsedilmiş ve bu bölümde sözleşmenin uyarlanmasının tanımı, sözleşmenin uyarlanmasının gelişimi, uyarlama ilkeleri ve teorileri, sözleşmenin uyarlanmasının amacı ve sözleşmenin uyarlanmasının benzer kavramlardan ayırt edilmesi ele alınmıştır.

Çalışmamızın ikinci bölümünde TBK m. 138'de yer alan ve sözleşmelerin uyarlanması ile ilgili genel hüküm olan "aşırı ifa güçlüğü" başlıklı kanun maddesi ele alınmış ve bu madde özelinde sözleşmenin uyarlanmasının şartları tek tek incelenmiştir.

Çalışmamızın son bölümü olan üçüncü bölümünde ise çatılı işyeri kira sözleşmeleri ve özel düzenlemeler, koronavirüs salgınının çatılı işyeri kiralarına etkisi, sözleşmenin uyarlanması hakkının kullanılması, kanun yoluyla sözleşmenin uyarlanması ve uyarlamada hakimin sözleşmeye etkisi konuları ele alınmıştır.

BİRİNCİ BÖLÜM

SÖZLEŞMENİN UYARLANMASI KAVRAMI VE TARİHÇESİ

I. SÖZLEŞMENİN UYARLANMASININ TANIMI

Uyarlama, Türk borçlar hukukunun güncel ve önemli kavramlarından biri olup içinde bulunduğumuz pandemi sürecinde de öne çıkan kavramlardan biri haline gelmiştir. Bu kavramla ilgili olarak Türk hukukunda farklı adlandırmalar mevcut olup terim birliği sağlanamamıştır. Bu kavramın kanunda yapılmış bir tanımı da bulunmamaktadır.

Doktrin ve Türk içtihatlarında uyarlama kavramı sıklıkla kullanılmakla beraber uyarlama kavramının yerine aşırı ifa güçlüğü, beklenmeyen hal, emprevizyon, clausula rebus sic stantibus, işlem temelinin çökmesi, sözleşmenin düzeltilmesi, beklenmezlik, fevkalade hal ve hâkimin sözleşmeye müdahalesi gibi kavramlar da kullanılmıştır[1]. Terim

[1] **BAYSAL**, Başak; Sözleşmelerin Uyarlanması, On İki Levha Yayıncılık, 3. Baskı, İstanbul 2019, s. 5, **KILIÇOĞLU**, Ahmet M.; Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Turhan Kitabevi Yayınları, 24. Baskı, Ankara, 2020, s. 338, **ARAT**, Ayşe; Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2006, s. 18, **TÜRKER**, Güray; "6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda Aşırı İfa Güçlüğü", *İstanbul Barosu Dergisi*, C.87, S.6 (Kasım-Aralık 2013), s. 137, https://www.istanbulbarosu.org.tr/Yayinlar.aspx, E.T.: 8.12.2020, **ANACUR**, Sebahaddin; Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2011, s. 7, **KULP**, Zehra Betül; Aşırı İfa Güçlüğü (TBK. md. 138), Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2015, s. 7, **ŞAHİN**, Hale; Mücbir Sebep Nedeniyle Borcun İfa Edilmemesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2019, s. 35, **DOĞAN**, Gülmelahat; "Aşırı İfa Güçlüğü Nedeniyle Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması", *TBB Dergisi*, S.111 (Mart-Nisan 2014), s. 11, http://tbbdergisi.barobirlik.org.tr, E.T.: 30.8.2020, **TOPUZ**, Seçkin; Türk-İsviçre ve Alman Borçlar Hukukunda Denge Bozulması ve İfa Güçlüğü Durumlarında Sözleşmeye Müdahale, Yetkin Yayıncılık, Ankara, 2009, s. 57, **HAVUTÇU**, Ayşe; "İfa Engelleri ve İfa Engellerine Bağlanan Hukuki Sonuçlar", 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu (3-4 Haziran 2011), Sempozyum No: III Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, Legal Yayıncılık, 1. Baskı, İstanbul, 2011, s. 335, **AKİPEK**, Jale/**AKINTÜRK**, Turgut/**ATEŞ**, Derya; Türk Medenî Hukuku Başlangıç Hükümleri Kişiler Hukuku, Cilt: I, Beta Yayıncılık, 16. Baskı, İstanbul, 2020, s. 187, **OĞUZMAN**, M. Kemal/**BARLAS**, Nami; Medenî Hukuk Giriş Kaynaklar Temel Kavramlar, Vedat Kitapçılık, 26. Baskı, İstanbul, 2020, s. 316-317, **EREN**, Fikret; Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yetkin Yayıncılık, 25. Baskı, Ankara, 2020, s. 542, **AKYOL**, Şener; Dürüstlük Kuralı ve Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağı, Vedat Kitapçılık, 2. Baskı, İstanbul, 2006, s. 88-89, **UYSAL**, Hande; Kira Bedelinin Tespiti, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2019, s. 102, **ZEVKLİLER**, Aydın/**GÖKYAYLA**, K. Emre; Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Vedat Kitapçılık, 21. Bası, İstanbul, 2021, s. 233, **AYDOĞDU**, Murat/**KAHVECİ**, Nalan, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler Özel Borç İlişkileri, Adalet Yayınevi, 5. Baskı, Ankara,

birliği olmamasının nedeni uyarlama kavramının çok sayıda farklı teori ve görüşler çerçevesinde şekillenmesidir[2]. Kanaatimizce, sayılmış olan isimlendirmeler 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu (TBK) m. 138'de yer alan "aşırı ifa güçlüğü başlıklı" maddede sözleşmenin uyarlanması şartlarından bazıları olarak sayıldığı için bu kavramı birebir karşılama noktasında yetersiz kalmışlardır. Çünkü uyarlama, bu adlandırmaların hepsini içinde barındıran genel nitelikli bir kavramdır.

Doktrinde hukuki işlem, borç ilişkisi kuran kaynakların başında gelmektedir. Hukuki işlem, bir veya birden fazla kişinin hukuka uygun şekilde ve hukukun tanıdığı sınırları dikkate alarak hukuki bir sonuç meydana getirmeye yönelik irade açıklamaları şeklinde tanımlanmaktadır[3]. Sözleşme ise iki taraflı olan hukuki işlemlerden bir tanesidir.

2021, s. 606, **AYDEMİR**, Efrail; Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku, Seçkin Yayıncılık, 4. Baskı, Ankara, 2016, s. 278, **AYDEMİR**, Efrail; Yorum ve Çözümleriyle Aşkın Zarar Sözleşmenin Uyarlanması Ceza Koşulu, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2013, s. 111, **GÜMÜŞ**, Mustafa Alper; Yeni 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356), Vedat Kitapçılık, 2. Baskı, İstanbul, 2012, s. 81, **KURAK**, Necdet; Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Davalar, Adalet Yayınevi, Ankara, 2019, s. 1055, **KILIÇOĞLU**, Mustafa; Kira Hukuku'ndan Doğan Tahliye Tespit Uyarlama Tazminat ve Alacak Davaları, Bilge Yayıncılık, 4. Baskı, Ankara, 2017, s. 941, **İLKUTLU**, Uğur; Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedeli, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2018, s. 85, **ERTÜRK**, Erkan; Kanunlar, Açıklamalar ve İçtihatlarla Uygulamada Kira Tespiti ve Uyarlama Davaları, Etki Yayınevi, Ankara, 2007, s. 683, **YAVUZ**, Nihat; Öğretide ve Uygulamada Uyarlama Davaları, Adalet Yayınevi, Ankara, 1997, s. 1, **AŞIK**, Ahmet Can; Salgının İşyeri Kira Sözleşmelerinin İfasına Olası Etkileri, 6.5.2020, LexPera Blog, **EREN**, Fikret/**DÖNMEZ**, Ünsal; Eren Borçlar Hukuku Şerhi, Yetkin Yayıncılık, Ankara, 2022, s. 2584, **KIRCA**, Çiğdem; "Uyarlama", Pandeminin (Covid 19'un) Sözleşmelerin İfasına Etkisi, Editör: Çiğdem Kırca/Tülay Karakaş, Yetkin Yayıncılık, Ankara 2021, s. 57.

[2] **PAK**, Elif; Türk Borçlar Kanununda Aşırı İfa Güçlüğü (TBK MD. 138), Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2020, s. 18.

[3] **EREN**, Genel, s. 123, **TERCİER**, Pierre/**PİCHONNAZ**, Pascal/**DEVELİOĞLU**, H. Murat, Genel, On İki Levha Yayıncılık, 2. Baskı, İstanbul, 2020, s. 70-80, **CANBOLAT**, Ferhat; "Hukuki İşlemlerde Amaç", *SÜHFD*, C.20, S.1 (Haziran 2012), s. 69, https://dergipark.org.tr, E.T.: 22.12.2020, **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, Necip; Borçlar Hukuku Genel Bölüm Borçlar Hukukuna Giriş Hukukî İşlem Sözleşme, Cilt I, Filiz Kitabevi, 5. Baskı, İstanbul, 2010, s. 87, **TEKİNAY**, Selahattin Sulhi/**AKMAN**, Sermet/**BURCUOĞLU**, Haluk, **ALTOP**, Atillâ; Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Filiz Kitabevi, 7. Baskı, İstanbul, 1993, s. 38-39, **DURAL**, Mustafa/**SARI**, Suat; Türk Özel Hukuku Temel Kavramlar ve Medenî Kanunun Başlangıç Hükümleri, Cilt: I, Filiz Kitabevi, 15. Baskı, İstanbul, 2020, s. 197-198, **AKINTÜRK/ATEŞ**, s. 19-20, **ANTALYA**, Gökhan; Borçlar Hukuku Genel Hükümler Temel Kavramlar Sözleşmeden Doğan Borç İlişkileri, Cilt I, Seçkin Yayıncılık, 2. Baskı, Ankara, 2019, s. 569.

Taraflar birden çok kişiden oluşabilmektedir. Ancak birden çok kişiden oluşsa dahi bu sözleşmenin alacaklı veya borçlu olan tek tarafını oluşturmaktadır. Sözleşmeler hukuki işlemler arasında oldukça geniş bir yere sahiptir. TBK m. 1'e göre sözleşme, tarafların iradelerinin karşılıklı ve birbirine uygun olması ile kurulmaktadır. Türk hukukunda bireyler arasındaki ilişkiler, tarafların akdetmiş oldukları sözleşmeler yardımı ile belirlenmektedir. Taraflar yaptıkları sözleşmeler ile talep edebilecekleri hakları ve yerine getirmek zorunda oldukları yükümlülüklerini düzenlemektedir. Kısacası sözleşme, iki tarafın bir hukuki sonuca yönelik birbirine uygun ve karşılıklı iradelerini beyan etmelerinin sonucudur[4]. Tercier/Pichonnaz/ Develioğlu'na göre; sözleşme, tarafların anlaşmasına uygun hukuki sonuçları doğuran, iki veya daha fazla kimsenin birbirine uygun irade beyanlarının mübadelesi olarak tanımlanabilmektedir[5].

Tüm sözleşmeler, mevcut şartlar hangi duruma gelirse gelsin, yine de yerine getirilmek diğer bir ifadeyle ifa edilmek amacı ile yapılmaktadır[6]. Fakat sözleşmelerin yapıldıkları anda tarafların içerisinde bulunduğu durum, zamanla değişikliğe uğrayabilir ve söz konusu sözleşmelerin düzenlendikleri biçimi ile ifa edilmesi mevcut şartlar kapsamında oldukça güç olabilir. Özellikle sözleşmenin kurulduğu an ile tarafların borçlarını ifa edecekleri zamanın farklı olduğu sözleşmelerde, meydana gelen değişiklikler doğrultusunda sözleşme bir taraf aleyhine değişebilir[7]. Bu durum karşısında sözleşmede düzenlenen hak ve borçlarda değişikliğe gidilmesi zorunluluğu gündeme gelecektir. Çünkü değişen şartlar karşısında sözleşmenin yerine getirilmesini eski şartlar çerçevesinde düzenlenmiş hükümlere göre istemek, yerinde bir uygulama olmayacaktır[8].

---

[4] **TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP**, s. 51, **CANBOLAT**, Hukuki İşlemlerde Amaç, s. 73-75, **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, Borçlar Hukuku, s. 95, **DURAL/SARI**, s. 206, **KAYAR**, İsmail; 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri, Seçkin Yayıncılık, 10. Baskı, Ankara, 2015, s. 48, **EREN**, Genel, s. 211, **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s. 1, **AKINTÜRK/ATEŞ**, s. 21.

[5] **TERCİER/PİCHONNAZ/DEVELİOĞLU**, s. 86.

[6] **YILMAZ**, Süleyman; "Dövize Endeksli Tüketici Kredilerinde Uyarlama Sorunu ve Yargıtay'ın Bakışı", *AÜHFD*, C.59, S.1 (2010), s. 132, https://dergipark.org.tr, E.T.: 8.12.2020, **UYSAL**, s. 102.

[7] **DEMİRBOĞA**, Dursun Ali; "Kanun Yoluyla Sözleşmelere Müdahale", *Çukurova Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.3, S.6 (Aralık 2016), s. 24-25.

[8] **ŞEN**, Elif; "Türk Hukukunda İş Sözleşmesinin Uyarlanması", *Sosyal Bilimler Dergisi*, C.4, S.12 (Ağustos 2017), s. 544-545, https://atif.sobiad.com, E.T.: 8.12.2020, **EREN**, Genel, s. 542-543, **EREN/DÖNMEZ**, s. 2582.

Sözleşmelerin uyarlanması kavramı, sözleşmenin kurulmasından sonra şartların değişmesi sebebi ile sözleşme hükümlerinin yerine getirilmesi taraflardan biri açısından aşırı derecede zor olduğunda, tarafların sözleşme koşulları ile bağlı kalıp kalmayacağı ile ilgilidir[9]. Uyarlama, meydana gelen değişikliklere rağmen sözleşmenin mevcut şartlarla da devamının sağlanması ve uygun hale getirilmesidir[10]. Bu tanımdan anlaşılacağı üzere uyarlama, sözleşmelerin devamlılığı açısından oldukça önemlidir. Eğer sözleşmelerin uyarlanması söz konusu olmasaydı değişen koşullar sonucunda yükümlülüklerini ifa etmekte zorlanan sözleşme tarafları tüm zor koşullara rağmen bu yükümlülüklerini ifa etmek zorunda olacaklardı[11]. Çünkü bir borç ancak yerine getirildiğinde diğer bir ifadeyle borçlu tarafça ifa edildiğinde sona ermektedir. Mevcut şartlarda sözleşme hükümlerinin düzenlendiği şekli ile uygulanması ve tarafların borçlarını ifa etmesi imkânsız durumda olmasa bile oldukça güç durumdadır[12]. İşte sözleşmenin uyarlanması tam da bu noktada sözleşmenin yeni duruma uyumlu hale getirilmesine denilmektedir[13].

II. SÖZLEŞMENİN UYARLANMASININ TARİHİ

A. GENEL OLARAK

Türk hukukunda sözleşmenin uyarlanması kavramı ilk olarak içtihatlarla doğmuştur. Çünkü Türk hukukunda 2012 yılına kadar sözleşmenin uyarlanması ile ilgili herhangi bir yasal düzenleme bulunmamaktadır[14]. Buna rağmen uyarlama, çok eskiden beri Türk öğretisi ve uygulamasında kabul edilmiştir[15].

---

[9] **TERCİER/PİCHONNAZ/DEVELİOĞLU**, s. 342-343.

[10] **PAK**, s. 17-18, **AYDIN**, Sevgican; "Kira Bedelinin Tespiti ve Uyarlama Davaları", *Terazi Hukuk Dergisi*, C.5, S.45 (Mayıs 2010), s. 54, https://jurix.com.tr, E.T.: 4.12.2020, **EREN**, Genel, s. 544.

[11] **RESULOĞLU**, Özenç; Aşırı İfa Güçlüğü ve Sözleşmelerin Değişen Koşullara Uyarlanması Borçlar Hukuku Monografileri, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2021, s. 25, **EREN/DÖNMEZ**, s. 2585.

[12] **UYSAL**, s. 102, **KILIÇOĞLU**, Borçlar Hukuku, s. 337.

[13] **KILIÇOĞLU**, Borçlar Hukuku, s. 337.

[14] **GÜLBAHAR SÜZGÜN**, Selin; Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2018, s. 26, **İLKUTLU**, s. 85.

[15] **YILMAZ**, Süleyman, s. 136, **DEMİRBOĞA**, s. 6, **ACAR**, Hakan; "Unidroit ve Avrupa Borçlar Hukuku Prensipleri Işığında Aşırı İfa Güçlüğü", *EÜHFD*, C.XII, S.1-2 (2008), s. 118, https://hukukdergi.ebyu.edu.tr, E.T.: 9.12.2020.

Türk hukukunda uyarlama 2012 yılında yapılan yasal düzenlemeden önce de oldukça güncel bir konudur. Ekonomik krizler sebebi ile taraflar arasında akdedilmiş olan sözleşmelerdeki denge bozulmuş ve mevcut şartlardaki öngörülmeyen değişiklikler sözleşme taraflarının mağdur olması ile sonuçlanmıştır. İşte bireylerin sözleşmelerin uyarlanmasına duymuş olduğu ihtiyaç, bu kavramın mahkeme kararları ile şekillenmesine sebebiyet vermiştir. Fakat uygulamada uyarlamanın uygulanma şekli ile ilgili içtihat birliği bulunmaması ve aynı somut olaylar için farklı kararlar verilmesi uyarlama ile ilgili yasal bir düzenleme yapılması zorunluluğunu doğurmuştur.

Türk doktrininde uyarlamanın hukuki temeli ile ilgili çeşitli görüşler ortaya atılmış fakat bunların arasında en çok savunulan görüş 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu (TMK) m. 2'de düzenlenmiş olan dürüstlük kuralına dayanan görüş olmuştur[16]. Nitekim o dönemde verilmiş olan mahkeme kararlarında da hakimler tarafından dürüstlük kuralı oldukça fazla anılmıştır[17]. Bunun yanı sıra doktrinde uyarlamanın taraflar arasında akdedilmiş olan sözleşmedeki bir boşluğun doldurulmasına ya da bir kanun boşluğunun doldurulması sonucu hakimin TMK m. 1'de düzenlenen hukuk yaratma yetkisine dayandığı da savunulmuştur[18].

B. SÖZLEŞMENİN UYARLANMASININ HUKUKİ TEMELİ

1. 6098 sayılı TBK Madde 138 Hükmü Yürürlüğe Girmeden Önceki Görüşler

Türk hukukunda 2012 yılından önce, meydana gelen olağanüstü değişiklikler karşısında nasıl bir uygulamaya gidileceği ile ilgili yasal bir düzenleme yer almamaktaydı. Bu dönemde Yargıtay daha çok ahde vefa diğer bir ifadeyle sözleşmeye bağlılık ilkesine öncelik vermekte ve sözleşme taraflarının ne olursa olsun sözleşme hükümlerine uyması gerektiği yönünde karar vermektedir. Ülkemizde meydana gelen ekonomik değişimler neticesinde Yargıtay bu tutumunu değiştirmeye başlamış ve hakimin sözleşmeye müdahale edip sözleşmeyi uyarlayabileceğini kabul etmiştir[19].

[16] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 123, **ŞAHİN**, Mücbir Sebep, s. 34, **TOPUZ**, Sözleşmeye Müdahale, s. 134.

[17] **ÇALIŞKANER**, Bahadır; Karşılaştırmalı Hukuk ve Türk Hukuku'nda Aşırı İfa Güçlüğü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2015, s. 62-63.

[18] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 127-132.

[19] Yargıtay 13. HD, 12.02.1981 tarih ve 147 E., 932 K. sayılı kararı (**UYSAL**, s. 106).

Uyarlamayla ilgili yasal düzenleme mevcut olmadığı için dürüstlük ilkesine, sözleşmede boşluk veya kanunda boşluk hükümlerine gidilerek sözleşmenin uyarlanmasına az da olsa bir uygulama alanı tanınmıştır. Bu uygulama aşağıdaki başlıklarda detaylı şekilde ele alınacaktır[20].

a. Dürüst Davranma İlkesine Dayanan Görüşler

aa. Genel Olarak Dürüstlük İlkesi

Dürüstlük kuralı ve dürüstlük ilkesi olarak da bilinen dürüst davranma ilkesi TMK m. 2'de düzenlenmiştir. TMK m. 2'ye göre herkes haklarını kullanırken ve borçlarını yerine getirirken dürüstlük kurallarına uymak zorundadır. Aynı zamanda bir hakkın açıkça kötüye kullanılmasının hukuk düzeni tarafından korunmayacağı diğer bir ifadeyle hakkın kötüye kullanılması yasağı da bu madde ile düzenlenmiştir[21].

Türk hukukunda birçok düzenlemenin çıkış noktası olan ve kendisine her alanda yer bulan yargı kararlarında atıf yapılan dürüstlük ilkesi, üstün bir norm niteliğindedir[22]. Bu ilkenin Türk hukukunda kanunda yapılmış bir tanımı bulunmamaktadır. Dürüstlük ilkesi, sözleşmelerin iki tarafına da aynı şekilde uygulanan ve sözleşme taraflarının hak ve borçlarının belirlenmesi ile borçların ifa edilmesinin şeklini belirleyen oldukça önemli bir ilkedir[23]. Dürüstlük ilkesi TMK'da düzenlenmesine karşın Türk borçlar hukukunda da

---

[20] **KIYLIK**, Mustafa Harun; "İslâm Hukukunda ve Modern Hukukta İki Tarafa da Borç Yükleyen Sözleşmelerin Değişen Koşullara Uyarlanmasının İmkânı", *İslam Hukuku Araştırmaları Dergisi*, S.29 (Nisan 2017), s. 166, https://www.jurix.com.tr, E.T.: 10.11.2020, **ÖZBEK/YÜCER AKTÜRK**, s. 16, **ÇALIŞKANER**, s. 64, **ÖZYAKIŞIR**, Özkan; Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedeli, Adalet Yayınevi, Ankara, 2019, s. 233, **OĞUZMAN/BARLAS**, s. 315, **UYSAL**, s. 106, **KIRCA**, Uyarlama, s. 60.

[21] Hakkın kötüye kullanılması yasağı ile ilgili ayrıntılı bilgi için bkz. **DURAL/SARI**, s. 256 vd., **HATEMİ**, Hüseyin; Medeni Hukuka Giriş, On İki Levha Yayıncılık, 9. Baskı, 2020, s. 197 vd, **OĞUZMAN/BARLAS**, s. 270 vd., **AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ**, s. 179 vd.

[22] **BARLAS**, Nami; "Dürüstlük Kuralı ve Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağının Alman Medeni Kanunundaki Düzenleme Tarzı ve Eleştirisi", *İÜHFM*, C.LV, S.3 (1997), s. 191, https://dergipark.org.tr, E.T.: 9.12.2020, **ALASLAN**, Fatma; "Medeni Hukuk'da Dürüstlük Kuralı ve Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağı", *Çankaya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.1, S.2 (Ekim 2016), s. 414, https://www.jurix.com.tr, E.T.: 9.12.2020, **HATEMİ**, Medeni Hukuk, s. 193.

[23] **TERCİER/PİCHANNEZ/DEVELİOĞLU**, s. 41, **TEZCAN**, Mehmet; Clausula Rebus Sic Stantibus İlkesi ve Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2004, s. 51.

egemen olan ilkelerden birisidir. Dürüstlük ilkesi namuslu ve dürüst olan bir bireyin sergilemesi gereken eylem biçimini; dürüst, namuslu, makul bir insandan beklenen davranışı anlatmaktadır[24]. Kısacası haklarını talep eden ve yükümlülüklerini ifa eden herkes namuslu ve dürüst şekilde davranmalıdır[25]. Dürüstlük ilkesi gereğince taraflar arasındaki iş ilişkilerinde, her zaman, ortalama bir doğruluk ve dürüstlüğün egemen olduğu farz edilmektedir[26].

Bu ilkeye sözleşmelerin hem alacaklı hem de borçlu tarafı uymak zorundadır. Alacaklı taraf borçlu taraftan alacak hakkını talep ederken, borçlu taraf da borcunu yerine getirirken doğru, orta zekada, makul bir birey biçiminde hareket etmelidir[27]. Diğer bir ifadeyle alacaklı ve borçlu taraf birbirlerinin zararına davranmamalıdır ve bu dürüst davranma ilkesinin gereğidir[28]. Akyol'a göre, bireyler hukuk kapısına "çare kapısı" der, çünkü bilmektedir ki, son ve en sağlam çözüm hukuk kapısında bulunmaktadır; hukuk kapısının da doğrucu bekçisi tartışmasız dürüstlük kuralıdır[29]. Dürüstlük ilkesinin tanımı genel çizgisi ile şu biçimde yapılabilmektedir. Dürüstlük ilkesi, orta ve makul zekalı bireylerin toplum içerisinde birbirlerine karşı güven duygusu içerisinde, ahlaklı ve dürüst biçimde gösterdikleri davranışlarla meydana gelmiş ve herkes tarafından kabul gören ve uyulan kurallar bütünüdür[30].

bb. Dürüstlük İlkesi ve Uyarlama

Dürüstlük ilkesi uyarlama kavramı ile birlikte oldukça sık anılmıştır. Fazla savunucu bulan bu görüşe göre, sözleşmelerin uyarlanmasının hukuki temeli dürüstlük ilkesine dayanmaktadır. Bu görüşe göre öngörülmeyen sebepler ile meydana gelen değişiklikler sonucu sözleşmedeki ifa dengesinin aşırı şekilde bozulması durumunda

---

[24] **OĞUZMAN/BARLAS**, s. 266-267, **UYAR**, Talih; "Yargıtay Kararlarında Dürüstlük Kuralı ve Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağı", Seyfullah Edis'e Armağan, Editör: Zafer Gören Ataysoy, Dokuz Eylül Üniversitesi, İzmir, 2020, s. 440, **DURAL/SARI**, s. 244, **AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ**, s. 169, **TERCİER/PİCHANNEZ/DEVELİOĞLU**, s. 41.

[25] **UYAR**, s. 440, **DURAL/SARI**, s. 244.

[26] **İNAL**, Hamdi Tamer; Borca Aykırılık ve Sonuçları, Papatya Yayıncılık, İstanbul, 2008, s. 243.

[27] **EREN**, Genel, s. 20.

[28] **AYDEMİR**, Uyarlama, s. 116.

[29] **AKYOL**, Şener; Medenî Hukukta Çelişki Yasağı Prof. Dr. Feyzi N. Feyzioğlu'nun Anısına Armağan, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2007, s. 4.

[30] **ALASLAN**, s. 416.

sözleşmedeki hükümlerin tekrar gözden geçirilmesi veya sözleşmenin sona erdirilmesi TMK m. 2/I'de düzenlenen dürüstlük ilkesine dayanmaktadır[31]. Türk Borçlar Kanunu, hukuk öğretisi ve mahkeme kararları, sözleşmelerin mevcut şartlarının sonradan değişmesi sonucu işlem temelinin çökmesi durumunda adaletli ve dürüstlük kurallarına uygun olarak sözleşmelerin uyarlanabileceğini kabul etmektedir[32].

Eğer sözleşmelerin kurulmasından sonra oluşan ve taraflarca önceden öngörülmemiş olan değişiklikler sonucunda borçlarını ifa etmesi taraflardan beklenemez bir durumdaysa ve aslında taraflardan bu ifanın beklenmesi de dürüstlük ilkesine aykırı bir durum teşkil ediyorsa, sözleşmenin uyarlanması kurumuna başvurulacaktır[33]. Sözleşme hükümlerinin değişen şartlar çerçevesinde devamında ısrarcı olunması dürüstlük ilkesine aykırılık meydana getirecektir. Bu sebeple sözleşmenin uyarlanmasının dürüstlük ilkesi temeline dayandırılması mantıklı bir çözüm yolu olacaktır[34]. Fakat Akyol'un katıldığımız görüşü uyarınca hakimin önüne gelen her uyuşmazlığı dürüstlük ilkesi ile çözmesi oldukça kolaycı bir yaklaşım olacaktır. İlk olarak uyuşmazlığa uygulanması gereken kanun hükmü araştırılacak ve bu hükmün uygulanması somut olay açısından uygun olmaz, adaletli bir sonuç meydana getirmezse bu sonucun düzeltilmesi için dürüstlük ilkesine başvurulacaktır[35].

b. Sözleşmede Boşluğa Dayanan Görüşler

aa. Genel Olarak Sözleşme Boşluğu

Sözleşme taraflarının sözleşme ile ilgili bir hukuki sorunu, kanuni bir yetkiye sahip olmalarına rağmen hiç ya da yeteri kadar düzenlememeleri ile meydana gelen

---

[31] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 273, **HATEMİ**, Medeni Hukuk, s. 195-196, **UYSAL**, s. 120, **AKINTÜRK/ATEŞ**, s. 187.

[32] **EREN**, Özel, s. 408.

[33] **DİNCİOĞLU**, Duygu; Aşırı İfa Güçlüğü (TBK Madde 138), Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İzmir, 2019, s. 60, **KİZİR**, Mahmut; "Yargıtay Kararları Işığında Basiretli İşadamı Gibi Hareket Etme Yükümlülüğünün Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanmasına Etkisi", *SÜHFD*, C.19, S.2 (Aralık 2011), s. 262, https://dergipark.org.tr, E.T.: 9.12.2020, **BAYKAL**, C. Murat; "Yabancı Para Üzerinden Yapılan Banka Kredi Sözleşmelerinde Uyarlama Sorunu ve Yargıtay'ın Yaklaşımı", *BATİDER*, C.XIX, S.4 (Aralık 1998), s. 240, https://jurix.com.tr E.T.: 10.11.2020. **AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ**, s. 174-175, **OĞUZMAN/BARLAS**, s. 318, **İLKUTLU**, s. 86.

[34] **PAK**, s. 43.

[35] **AKYOL**, Dürüstlük Kuralı, s. 17.

hukuki duruma sözleşme boşluğu denmektedir[36]. Diğer bir ifadeyle, sözleşme taraflarının geçerli şekilde kurulmuş olan bir sözleşme hükümleri ile ilgili ortaya çıkan bir hukuki uyuşmazlığın nasıl sonuca ulaşacağını kendi iradeleri ile ya da istemeden düzenlememiş olmaları durumunda sözleşmede boşluk olduğundan söz edilecektir[37]. Bu şekilde meydana gelmiş olan sözleşme boşluğuna gerçek sözleşme boşluğu denir. Gerçek olmayan sözleşme boşluğu ise tarafların düzenlemiş oldukları sözleşme hükmünün oldukça soyut ve genel nitelikte olması sebebi ile tam olarak anlaşılamaması halinde oluşmaktadır[38]. Sözleşmede gerçek olmayan boşluk bulunması durumunda, uyuşmazlıkla ilgili sözleşmede hüküm olmasına rağmen bu hüküm çok genel ve soyut olduğu için söz konusu hükmün somut olayın şartları dikkate alınıp somutlaştırılarak uygulanması gerekecektir[39].

bb. Sözleşme Boşluğu ve Uyarlama

Bir sözleşmenin kurulabilmesi için, TBK m. 2 uyarınca tarafların esaslı noktalar üzerinde anlaşmış olması gerekmektedir. Eğer esaslı noktalar üzerinde anlaşma olmazsa sözleşme kurulmamış demektir. Ancak taraflar esaslı noktalar üzerinde anlaşmakla birlikte sözleşme kurulduktan sonra yan noktalar üzerinde anlaşmaya varamamış olabilir. Sözleşme boşluğu bu yan noktalar ile ilgilidir. Hakim bu durumda somut sözleşme ve olayın özellikleri çerçevesinde sözleşmedeki boşluğu dolduracaktır[40].

---

[36] **ÖZBEK**, Mustafa Serdar/**YÜCER AKTÜRK**, İpek; "Sözleşmelerdeki Boşlukların Tahkim Yoluyla Doldurulması", *Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi*, C.6, S.1 (Ocak 2019), s. 11, https://jurix.com.tr, E.T.: 10.11.2020, **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, Borçlar Hukuku, s. 178, **AKYOL**, Dürüstlük Kuralı, s. 35-36.

[37] **ATAMER**, Yeşim M.; "Özel Hukuk Sözleşme Boşluklarının Hakim Tarafından Doldurulması Sorununa İlişkin Düşünceler", *İÜHFM*, C.63, S.1-2 (Temmuz 2011), s. 174-175, https://dergipark.org.tr, E.T.: 30.8.2020, **PAK**, s. 48.

[38] **EREN**, Genel, s. 536-537, **KAPLAN**, İbrahim; Hakimin Sözleşmeye Müdahalesi, Yetkin Yayıncılık, 3. Baskı, Ankara, s. 87-88, **KARATAŞ**, Tuba Dilşat; Teorik Açıdan Hakimin Hukuk Yaratması, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Erzincan, 2019, s. 11-13, **KARAYALÇIN**, Yaşar/**YONGALIK**, Aynur; Hukukta Öğretim Kaynaklar Metod Problem Çözme, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, 8. Baskı, 2020, s. 212.

[39] **ÖZBEK/ YÜCER AKTÜRK**, s. 13.

[40] **YAVUZ**, Uyarlama, s. 1, **EREN**, Genel, s. 538-542, **TERCİER/PİCHANNEZ/DEVELİOĞLU**, s. 199-202, **DOĞAN**, Uyarlama, s. 16, **AKINTÜRK/ATEŞ**, 24, **KILIÇOĞLU**, Borçlar Hukuku, s. 83-85,

Taraflar düzenlemiş oldukları sözleşmede karşılarına çıkabilecek tüm uyuşmazlıklara çözüm getirmemiş olabilir. İşte sözleşmenin yapıldığı an ile ifa zamanı arasında meydana gelen değişiklikler karşısında nasıl bir çözüme gidileceği de sözleşmenin hükümlerinde düzenlenmemiş olabilmektedir. Bu durumda oluşan sözleşme boşluğu, meydana gelmesi öngörülmemiş olan değişikliklerin sözleşmenin hangi tarafına risk olarak yükleneceğidir[41]. Böyle bir durumda sözleşmedeki boşluk sözleşmenin kuruluş sırasında mevcut olmamakla birlikte değişen durumlar sonucu ortaya çıkmıştır[42]. Zira sözleşmedeki boşluğun sözleşmenin kuruluş anında bulunmasının şart olmadığı değişen koşullarla sonradan da meydana gelebileceği kabul edilmiştir[43].

Sözleşme boşluğuna dayanan görüşün savunucuları uyarınca sözleşme tarafları sözleşmedeki bir hüküm ile değişen hal ve şartlar karşısında nasıl bir uygulamaya gidileceğini düzenlememişlerse ve kanunda da somut uyuşmazlıkla ilgili herhangi bir düzenleme mevcut değilse sözleşmedeki bu boşluk hakim tarafından TMK m. 2'de düzenlenmiş olan dürüstlük ilkesi çerçevesinde doldurulacaktır[44]. Hakim sözleşme taraflarının farazi iradelerini tespit edecek ve bu irade doğrultusunda sözleşmeyi uyarlayacaktır[45]. Eğer hakim tarafların farazi iradesini tespit edemezse hakkaniyet ve adalet kurallarını esas alacaktır[46]. Topuz'a göre, burada hakimin sözleşmeye müdahale etmesi için açıkça sözleşme boşluğuna dayanması gerekmektedir ve bunun için başka herhangi bir dogmatik temel veya teoriye dayanmasına gerek yoktur. Çünkü taraflar mevcut şartların değişmesi halinde birbirlerine nasıl davranacakları, hangi borçlarını ifa edecekleri, taleplerinin ne şekilde olacağı şeklindeki soruları sözleşmede cevapsız

337, **TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP**, s. 74-81, **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, Borçlar Hukuku, s. 172-179.

[41] **TOPUZ**, Sözleşmeye Müdahale, s. 146.

[42] **KAPLAN**, s. 86.

[43] **AKSOY DURSUN**, Sanem; Borçlar Hukukunda Hâkimin Sözleşmeyi Tamamlaması, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2008, s. 74, **TİLE**, Latif; Uyarlama Sebebi Olarak Aşırı İfa Güçlüğü, Yetkin Yayıncılık, Ankara, 2021, s. 54.

[44] **ATAMER**, Sözleşme Boşlukları, s. 173, **PAK**, s. 48-49, **HATEMİ**, Medeni Hukuk, s. 194, **DURAL/SARI**, s. 251-252, **AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ**, s. 172-173.

[45] **EREN**, Fikret; Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Yetkin Yayıncılık, 5. Baskı, Ankara, 2017, s. 408.

[46] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 127.

bırakmışlardır[47]. Esasında somut uyuşmazlıkta dürüst davranan sözleşme taraflarının sözleşmedeki mevcut şartların değişmesi hali ile ilgili uyarlama hükmünü öngörebilecek oldukları kabul edilir ve bunu sözleşmede düzenlemedikleri takdirde bu boşluk dürüst davranma ilkesinden de faydalanılarak doldurulur[48].

Sözleşme boşluğuna dayanan görüş doktrinde eleştirilmiştir. Bu görüşe karşı çıkan Gürsoy, tarafları sözleşme yapmaya yönlendiren nedenlerde bir boşluk bulunmasının sözleşme boşluğu anlamına gelmeyeceğini, zira sözleşmenin kurulması ile akdedilmesine tarafları yönelten olaylardan ayrı bir varlık teşkil edeceğini ve bu sebeple hakimin değişen koşullar sebebi ile bir sözleşmeyi tamamlayamayacağını yalnızca değiştirebileceğini belirtmiştir[49]. Baysal'a göre ise, sözleşmedeki boşluk sonucu hakimin sözleşmeyi tamamlaması, içerisinde çokça tartışma barındıran bir durumdur ve bu tartışmaların uyarlama içerisine taşınmasına lüzum yoktur. Diğer bir ifadeyle sözleşmenin uyarlanması bir sözleşmenin tamamlanması sorunu teşkil etmez[50]. Yargıtay HGK uyarlama hakkında yasal düzenleme yapılmadan önce vermiş olduğu kararlarında böyle bir durumda sözleşmede boşluk bulunduğu ancak bu boşluğun dürüstlük kuralları uyarınca doldurulabileceğini belirtmiştir[51]. Sözleşmede boşluk bulunduğuna ve dürüstlük ilkesine dayanan görüş kararda beraber yer almıştır.

---

[47] **TOPUZ**, Sözleşmeye Müdahale, s. 147-148, **TOPUZ**, Seçkin; "Sözleşmenin İçeriğine Müdahalenin Sözleşmeye Bağlılık İlkesine Aykırılık Oluşturup Oluşturmadığı Sorunu", *SÜHFD*, C.19, S.2 (Aralık 2011), s. 291, https://dergipark.org.tr, E.T.: 9.12.2020.

[48] **TERCİER/PİCHONNAZ/DEVELİOĞLU**, s. 343.

[49] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 128, **GÜRSOY**, Kemal Tahir; Hususi Hukukda Clausula Rebus Sic Stantibus Emprevizyon Nazariyesi, Güney Matbaacılık ve Gazetecilik, Ankara, 1950.

[50] **AKSOY DURSUN**, Hâkimin Sözleşmeyi Tamamlaması, s. 23-24, **BAYSAL**, Uyarlama, s. 131.

[51] Yargıtay HGK, 15.10.2003 tarih ve 13-599 E., 599 K. sayılı kararı (www.sinerjimevzuat.com.tr, E.T.: 9.12.2020): "Sözleşmenin yeni durumlara uyarlanması yapılırken önce sözleşmede, daha sonra kanunda bu hususta intibak hükümlerinin bulunup bulunmadığına bakılır. Sözleşmede ve kanunda hüküm bulunmadığı taktirde sözleşmenin değişen hal ve şartlara uydurulmasının gerekip gerekmeyeceği incelenir. Bazen de sözleşmede olumlu ve olumsuz intibak kaydı bulunmakla beraber, bu kayda dayanılarak sözleşmenin kayıtla birlikte aynen uygulanmasını talep etmek MK. md. 2/2 hükmü anlamında hakkın kötüye kullanılması manasına gelebilir. Böyle bir durumda sözleşmedeki intibak kaydına rağmen edimler arasında aşırı bir nispetsizlik çıkmışsa uyarlama yine yapılmalıdır. İşlem temelinin çöküşüne ilişkin uyuşmazlıkların giderilmesinde kaynak olarak M.K.nun 1, 2 ve 4 ncü maddelerinden yararlanılacaktır. İşlem temelinin çöktüğünün dikkate alınması dürüstlük kuralının gereğidir. Diğer bir anlatımla durumun değişmesi halinde sözleşmede ısrar etmek dürüstlük kuralına aykırı bir tutum olur.

c. Kanun Boşluğuna Dayanan Görüşler

aa. Genel Olarak Kanun Boşluğu

Somut olaya uygulanacak yasal düzenleme bulunmadığı durumlarda kanun boşluğu bulunduğundan bahsedilebilecektir. Kanun boşluğu, yapılması gerekli yasal düzenlemelerin yapılmamış olması biçiminde tanımlanmaktadır[52]. Diğer bir ifadeyle somut olayı çözüme kavuşturacak yol kanunda düzenlenmemiştir[53].

Kanunda somut olaya uygulanacak hüküm bulunması fakat bunun uygulanmasının başka hükümlerle tamamlanmasını gerektirmesi ile kanunda boşluk olması birbirinden farklı kavramlardır. Çünkü kanun boşluğunda, somut uyuşmazlık ile ilgili kanunda uygulanabilecek hiçbir hüküm bulunmamaktadır[54]. Böyle bir durumda aslında düzenlenmesi gereken madde, yasa koyucu tarafından düzenlenmemiştir ve hakimin yapması gereken şey ilk önce örf ve âdet hukukunu uygulamak, örf ve âdet hukukunda uygulanacak kural bulunmaz ise hukuk yaratmaktır[55]. Somut uyuşmazlığa uygulanacak yazılı bir yasal düzenleme ya da örf ve âdet kuralı bulunmadığı sonucuna varan hakim, TMK m. 1 uyarınca kendini kanun koyucunun yerine koyup kanun boşluğunu dolduracaktır[56].

Değişen durumların, sözleşmede kendiliğinden bulunan sözleşme adaletini 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.", **KILIÇOĞLU**, Kira Hukuku, s. 941, Aynı yönde bkz. Yargıtay 13. HD, 24.10.1994 tarih ve 6791 E., 9014 K. sayılı kararı (www.sinerjimevzuat.com.tr, E.T.: 9.12.2020), Yargıtay 3. HD, 4.10.1994 tarih, 9466 E., 10892 K. sayılı kararı (www.sinerjimevzuat.com.tr, E.T.: 9.12.2020)

[52] **KIRCA**, Çiğdem; "Örtülü (Gizli) Boşluk ve Bu Boşluğun Doldurulması Yöntemi Olarak Amaca Uygun Sınırlama" *AÜHFD*, C.50, S.1 (Şubat 2001), s. 91, https://dergipark.org.tr, E.T.: 9.12.2020, **DURAL/SARI**, s. 136.

[53] **DURAL/SARI**, s. 136, **AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ**, s. 127.

[54] **OĞUZMAN/BARLAS**, s. 107, **DURAL/SARI**, s. 138-139, **AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ**, s. 128.

[55] **AKTAŞ**, Sururi; "Pozitif Hukukta Boşluk Kavramı", *EÜHFD*, C.XIV, S.1-2 (Haziran 2010), s. 16, http://earsiv.erzincan.edu.tr, E.T.: 9.12.2020, **DURAL/SARI**, s. 140, **OĞUZMAN/BARLAS**, s. 110, **AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ**, s. 131.

[56] **KIRCA**, Örtülü Boşluk, s. 97, Ayrıntılı bilgi için bkz. **AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ**, s. 132 vd., **DURAL/SARI**, s. 140-145, **OĞUZMAN/BARLAS**, s. 118 vd.

bb. Kanun Boşluğu ve Uyarlama

Bu görüşü savunanlara göre, mevcut şartlarda meydana gelen değişiklikler sonucu sözleşmelerin uyarlanıp uyarlanamayacağı hakkında kanuni bir hüküm bulunmamakta ve bu kanun boşluğu hakimin hukuk yaratma yetkisi ile doldurulacaktır[57]. Hakimin hukuk yaratma yetkisini kullanabilmesinin en önemli şartı, somut uyuşmazlığa uygulanacak hukuk tarafından düzenlenmesi gereken bir yasal hükmün düzenlenmemiş olmasıdır. Hakim, söz konusu yetkiyi kullanırken kanun koyucu gibi davranmakla yükümlü olsa da aslında yaratacağı hukuk kuralını ve bu kuralın menfaat değerlerini düzenlemekte kanun koyucu kadar serbest değildir. Hakim, mevcut hukuk düzeni içerisinde ve bu düzende uygulanan ilke ve değerlere aykırı olmayacak şekilde somut uyuşmazlığa uygulanacak hukuk kuralını yaratmak zorundadır[58]. Hakim kanun boşluğunu doldururken dürüstlük ilkesine de uygun olarak hareket etmekle yükümlüdür. Bu sebeple anlaşılmaktadır ki, aslında tüm görüşlerin odak noktası dürüstlük ilkesidir.

Sözleşme boşluğuna dayanan görüş ile bu görüş arasında önemli fark şudur: Bu görüşte de taraflar arasında yapılmış olan sözleşmede boşluk bulunmakta fakat ek olarak bu boşluk kanuni bir düzenleme ile de doldurulamamaktadır. Bu sebeple artık hakimin hukuk yaratma yetkisine başvuru zorunluluğu doğmaktadır[59]. Ayrıca hakim sözleşme boşluğunu doldururken hakimin hukuk yaratma yetkisine dayanan ilkelerden değil, sözleşmenin tamamlanması ile ilgili olan ilkelerden faydalanacaktır[60].

2. Uyarlamaya İlişkin 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda Yer Alan Madde 138 Hükmünün Yürürlük Süreci

a. Genel Olarak

Uygulama alanının darlığı sebebi ile mülga 818 sayılı BK dönemi, olağanüstü değişikliklerin sözleşmeye etkisini düzenleme konusunda oldukça yetersiz kalmıştır. Bu sebeple kendisine yönelen tüm eleştirilere rağmen uyarlamanın yasal bir düzene kavuşturulması yerinde olmuştur. 1940'lı yıllardan itibaren Türkiye'nin yaşamış olduğu

[57] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 131.

[58] **ANTALYA**, Gökhan; Hukuk Metodolojisi, Seçkin Yayıncılık, 2. Baskı, Ankara, 2020, s. 308.

[59] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 132.

[60] **OĞUZMAN/BARLAS**, s. 123-126, **BAYSAL**, Uyarlama, s. 127.

ekonomik krizler, özellikle 1994, 2001 ve 2009 yıllarında yaşanan ekonomik krizler[61] ve bunların yabancı para ile kararlaştırılmış borçlara olumsuz yansıması sonucunda uyarlama talebi ile pek çok dava açılmış ve uyarlamanın yasal zemine oturtulması gerektiği de artık anlaşılmıştır[62]. Yargıtay ilk olarak bu ihtiyaca çözüm üretebilmek amacı ile kira sözleşmelerinin uyarlanmasını ve dövize endeksli kredi sözleşmelerinin uyarlanması ile ilgili üç adet karar şablonu oluşturmuştur. Bu şablon kararlardan ikisi kira sözleşmelerinin uyarlanması ile ilgilidir. İlk şablon 1994 yılında meydana gelen ekonomik kriz sonrasında krizin kira sözleşmelerine etkilerinin 2003 yılına kadar devam ettiği kabul edilerek, bu kira sözleşmelerinin uyarlanması taleplerinin kabul edilmesi amacı ile hazırlanmıştır. İkinci şablon ise 2001 yılında meydana gelen ekonomik krizin artık etkilerini kaybetmesi sonucunda 2003 yılından itibaren yöneltilen kira sözleşmelerinin uyarlanması taleplerinin reddedilmesi amacı ile hazırlanmıştır[63].

b. Tasarı Hükümleri

Uyarlama ile ilgili yapılan yasal düzenlemenin ilk hali Adalet Komisyonunun onayladığı metinde yer almaktadır. Bu metnin 137. maddesi uyarınca sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülmeyen ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum, borçludan kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkar ve sözleşmenin yapıldığı

---

[61] **CAN**, Mustafa; "Ülkemizde Yaşanan Ekonomik Krizler Üzerine Düşünceler", *Mevzuat Dergisi*, C.13, S.153 (Eylül 2010), s. 1-6.

[62] **TÜRKER**, s. 71-72, **GÖRMEZ**, s. 141.

[63] Kira sözleşmelerinin uyarlanması ile ilgili şablon kararlar için bkz. Yargıtay HGK, 15.10.2003 tarih ve 13-599 E., 599 K. sayılı kararı, Yargıtay HGK, 7.5.2003 tarih ve 13-332 E., 340 K. sayılı kararı, Yargıtay 13. HD, 3.3.2005 tarih ve 14870 E., 3171 K. sayılı kararı, Yargıtay HGK, 18.11.1998 tarih ve 13-815 E., 835 K. sayılı kararı, Yargıtay HGK, 11.2.1998 tarih ve 13-4 E., 87 K. sayılı kararı, Yargıtay 13. HD, 8.5.1997 tarih ve 3616 E., 4059 K. sayılı kararı, Yargıtay HGK, 1.10.1997 tarih ve 13-493 E., 764 K. sayılı kararı, Yargıtay 13. HD, 5.5.2001 tarih ve 2908 E., 3543 K. sayılı kararı, Yargıtay 13. HD, 13.3.1997 tarih ve 1817 E., 2048 K. sayılı kararı, Yargıtay 13. HD, 6.2.1997 tarih ve 342 E., 787 K. sayılı kararı, Yargıtay 13. HD, 10.4.1997 tarih ve 2757 E., 3244 K. sayılı kararı, Yargıtay 13. HD, 10.6.1996 tarih ve 5657 E., 5877 K. sayılı kararı, Yargıtay 13. HD, 12.10.1994 tarih ve 9786 E., 8765 K. sayılı kararı, Yargıtay HGK, 15.10.2003 tarih ve 13-599 E., 599 K. sayılı kararı, Yargıtay 13. HD, 23.5.2001 tarih ve 3903 E., 6048 K. sayılı kararı, Yargıtay HGK, 7.5.2003 tarih ve 13-332 E., 340 K. sayılı kararı (**YILDIRIM**, Ahmet Cemil; "Sözleşme Ekonomisinin Bozulmasıyla İlgili Kuramların Türk Hukuku'ndaki Uygulamaları ve Yeni Borçlar Kanunu'nda Aşırı İfa Güçlüğü", *Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.7, S.1-2 (Haziran-Temmuz 2012), s. 143, www.jurix.com.tr, E.T.: 10.11.2020).

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 olur ise borçlu, hakimden 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. Tasarı yasa haline getirilmeden önce son bir cümle eklemesi yapılmıştır. O cümle de yabancı para borçlarında da uyarlamaya gidilebileceği ile ilgilidir. Geçmişten itibaren yaşanan ekonomik krizler ve bunların para borçlarına etkisi bu maddenin son fıkrasında düzenlenen cümlenin nedenini açıkça ortaya koymaktadır[64].

c. Yürürlük Hükümleri

6098 sayılı TBK, hakimin sözleşmeyi uyarlamasına imkân veren genel bir düzenleme getirmiştir. TBK'nın "aşırı ifa güçlüğü" başlıklı 138. maddesi uyarınca 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 olur ise borçlu, hakimden 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 yabancı para borçlarında da uygulanır. Söz konusu madde birçok yönden eleştirilmesine rağmen uyarlama kavramının hukuki bir zemine oturtulması tartışmalarının çoğunu çözüme kavuşturmuştur.

İlk eleştiri maddenin başlığına yönelik yapılmıştır. Çünkü sözleşmelerin uyarlanmasının sadece bir şartı olan aşırı ifa güçlüğü, tüm uyarlama kavramını kapsayacak şekilde madde başlığına yazılmıştır[65]. Yasanın tasarı durumunda Adalet Komisyonunun raporunda maddenin tüm uyarlama nedenlerini değil sadece aşırı ifa

[64] **TÜRKER**, s. 143.

[65] **ÇALIŞKANER**, s. 74, **GÜLBAHAR SÜZGÜN**, s. 32, **SEROZAN**, Rona; "BK Tasarısı'nın Eksiklik ve Aksaklıklarının İfa ve İfa Engelleri Hukuku Alanından Örneklerle Sergilenmesi", *HPD*, Mayıs 2006, s. 46, https://www.muglabarosu.org.tr, E.T.: 4.1.2021, **DİNCİOĞLU**, s. 13.

güçlüğü halini kapsadığı, diğer nedenlerin hükmün kapsamı içerisinde yer almadığı belirtilmiştir. Ayrıca diğer uyarlama sebeplerinin gerçekleşmesi durumunda uyarlamanın bu maddeye göre yapılmayacağı aksi ile kanıt yolu ile anlaşılmaktadır[66]. Anacur'a göre söz konusu düzenleme yasa koyucunun bilinçli bir tercihidir ve diğer uyarlama sebepleri maddede özellikle yer almamaktadır[67]. Baygın'a göre, somut uyuşmazlıkta aşırı ifa güçlüğü dışında bir uyarlama sebebi bulunduğunda dürüstlük ilkesine ve hakimin hukuk yaratması ilkesine dayanılarak içtihatlar ile sonuca varılacaktır[68]. Oğuzman/Öz'e göre "aşırı ifa güçlüğü" başlığı lafzına göre değil, amacına göre yorumlanmalı ve kıyas yolu ile maddenin diğer uyarlama sebeplerine de uygulanabileceği sonucuna varılmalıdır[69]. Havutçu'ya göre ise somut olayda aşırı ifa güçlüğü dışındaki uyarlama sebepleri bulunduğunda çözüm, uygulamaya bırakılmıştır[70]. Baysal'ın bizim de katıldığımız görüşüne göre ise, yasa koyucunun madde başlığında sadece aşırı ifa güçlüğünü kullanması diğer uyarlama sebeplerini dışladığı şeklinde yorumlanmamalıdır. Bu şekilde bir yorum yapılması maddenin amacı ile çelişecektir. Her somut olay ayrı ayrı ele alınıp TBK m. 138'de düzenlenmiş olan uyarlama şartlarının bulunup bulunmadığı değerlendirildikten sonra uyarlama yapılıp yapılmayacağına karar verilmelidir[71].

Maddede kullanılan sözcüklere ilişkin olarak ise sözleşmenin taraflarından olan alacaklı ve borçlu taraftan sadece borçluya vurgu yapılması eleştiriye konu olmuştur[72]. Zira sözleşmenin alacaklı tarafının da somut şartlarda sözleşmenin uyarlanmasına ihtiyaç duyması doğal bir sonuç olacaktır. Bazı yazarlara göre borçlu kelimesi yerine mağdur taraf şeklinde bir ifadenin veya sözleşme ilişkisinin devamı kendisi için çekilmez hale

---

[66] **GÜLBAHAR SÜZGÜN**, s. 33, **TİLE**, s. 120.

[67] **ANACUR**, s. 35.

[68] **BAYGIN**, Cem; "Türk Borçlar Kanunu'nun Borç İlişkisinin Hükümleri Borçların ve Borç İlişkilerinin Sona Ermesi Konularında Getirdiği Bazı Yenilik ve Değişiklikler", *EÜHFD*, C.XIV, S.3-4 (2010), s. 143, https://hukukdergi.ebyu.edu.tr, E.T.: 15.12.2020.

[69] **OĞUZMAN**, M. Kemal/**ÖZ**, Turgut; Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt I, Vedat Kitapçılık, 18. Baskı, İstanbul, 2020, s. 211.

[70] **HAVUTÇU**, s. 336.

[71] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 231-232.

[72] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 135, **ÖZTÜRK**, İzzettin Özkan; 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2019, s. 118.

gelen ya da uyarlama talep taraf şeklinde bir ifadenin kullanılması daha doğru olacaktır[73]. Kanaatimizce, bu eleştiri yerindedir ve borçlu kavramı yerine "mağdur sözleşme tarafı" veya "uyarlama talep eden sözleşme tarafı" kelimelerinin kullanılması daha isabetli olacaktır.

Sözleşmenin kanunda düzenlendiği yere ilişkin de eleştiriler yöneltilmiştir[74]. Çünkü madde TBK'nın borçların ve borç ilişkilerinin sona erme halleri şeklinde isimlendirilen üçüncü bölümünde ifa imkânsızlığının alt başlığı olarak düzenlenmiştir. Oysa ki sözleşmenin uyarlanmasının amacı sözleşmenin mevcut şartlarda devamını sağlamaktır, imkânsızlık ise ileride daha kapsamlı olarak açıklanacağı üzere sözleşmenin sona ermesi sonucuna yol açan bir kavramdır. Havutçu'ya göre sözleşmenin uyarlanmasında borç ilişkisi son bulmamakta, yalnızca sözleşme yeni duruma uyarlanmaktadır. Bu sebeple maddenin tam iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde temerrüdü düzenleyen hükümlerden (TBK m. 123, 124, 125, 126) sonra düzenlenmesi daha yerinde olurdu. Arat'ın bizim de katıldığımız görüşü uyarınca hükmün, sözleşmelerin yorumlanmasını düzenleyen TBK m. 19'dan sonra düzenlenmesi daha yerinde olurdu[75]. Çünkü sözleşmelerin uyarlanması, hakimin ilk etapta sözleşmeyi yorumlamasını gerektirmektedir. Zira sözleşmede uyarlama ile ilgili bir hüküm düzenlendiği sonucuna varan hakim söz konusu uyarlama hükmüne başvurmaksızın sözleşmedeki hükmü uygulayacaktır.

Serozan, yasal düzenlemeyi iki yönden daha eleştirmiştir. Birincisi sözleşmenin uyarlanması talebinin mahkemeye taşınması gerekliliğine rağmen sözleşmenin sona erdirilmesine yönelik talebin yenilik doğuran hak olarak saptanmış olması. İkincisi ise

---

[73] **ÇALIŞKANER**, s. 77, **TÜRKER**, s. 147-148, **UYSAL**, s. 131, **URAL ÇINAR**, Nihal; Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014, s. 125, **SAFAROV**, Gulmammad; Yeni Türk Borçlar Kanununa Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kirası, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2015, s. 132.

[74] **GÜLBAHAR SÜZGÜN**, s. 33, **ANACUR**, s. 35, **BAYSAL**, Uyarlama, s. 135, **BAYGIN**, s. 142. **ATAMER**, Yeşim M.; "İfa Engelleri Hukukunu Yeniden Sistematize Etmeyi Düşünmek: Borca Aykırılık Türleri Yerine Yaptırımları Esas Alan Bir Sistematik", Prof. Dr. Serozan'a Armağan, Editör: Baki İlkay Engin, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2010, s. 258, **SEROZAN**, BK Tasarısı, s. 46, **HAVUTÇU**, s. 336.

[75] **ARAT**, Uyarlama, s. 90.

eser sözleşmesine ilişkin özel düzenleme niteliğinde olan TBK m. 480 ile genel düzenlemedeki uyarlama şartları arasında çelişkiler oluşturulmasıdır[76].

TBK'nın Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanun'un birinci maddesinin ilk fıkrası uyarınca: "Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girdiği tarihten önceki fiil ve işlemlere, bunların hukuken bağlayıcı olup olmadıklarına ve sonuçlarına, bu fiil ve işlemler hangi kanun yürürlükte iken gerçekleşmiş ise, kural olarak, o kanun hükümleri uygulanır." Bu madde kanunların geriye yürümezliği (kanunların ileriye etkili olması) ilkesinin bir yansımasıdır. Kural olarak mülga 817 sayılı Kanun zamanında oluşturulan hukuki durumlara o kanun hükümleri uygulanmaya devam edecektir. Çünkü kanunlar yürürlüğe girdikleri zamandan itibaren düzenlediği bütün olaylara uygulanmaktadır[77]. Fakat yine aynı Kanun'un devamı maddelerinde bu uygulamanın istisnaları da düzenlenmiştir. Bahsedilen Kanun'un "görülmekte olan davalara ilişkin uygulama" başlığı altında düzenlenen yedinci maddesi uyarınca aşırı ifa güçlüğüne ilişkin 138. madde görülmekte olan başka bir anlatımla sonuçlanmamış davalara da uygulanacaktır[78]. Özetle, TBK'nın yürürlüğe girdiği tarihten sonra verilecek kararlarda kesinlikle TBK m. 138'in uygulanması gerekecektir[79].

6217 sayılı 31.3.2011 tarihli Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un geçici 2. maddesi ile "kiracının Türk Ticaret Kanunu'nda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu işyeri kiralarında, TBK'nın 322, 324, 330, 341, 342, 343, 345, 346 ve 353. maddeleri 1.7.2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanmaz. Bu halde, kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümleri tatbik olunur. Kira sözleşmelerinde hüküm

---

[76] Ayrıntılı bilgi için bkz. **SEROZAN**, BK Tasarısı, s. 46.

[77] **BAYSAL**, Başak; "Türk Borçlar Kanunu'nun Yürürlüğü", *İÜHFM*, C.LXX, S.1 (2012), s. 232, https://dergipark.org.tr, E.T.: 15.2.2021, **GÖRMEZ**, Mustafa; Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Uyarlanması, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2019, s. 148, **ANTALYA**, Hukuk Metodolojisi, s. 439, **DURAL/SARI**, s. 120-121, **OĞUZMAN/BARLAS**, s. 81-82, **AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ**, s. 96-97, **ACAR**, Faruk; Kira Hukuku Şerhi, Beta Yayıncılık, 4. Baskı, İstanbul, 2017, s. 9.

[78] **BAYGIN**, s. 144, **TİLE**, s. 193-194.

[79] **BAYSAL**, Başak; İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu Yürürlük Kanunu Özel Borç İlişkileri, Editör: Rona Serozan/M. Turgut Öz/Faruk Acar/K. Emre Gökyayla/Hüseyin Murat Develioğlu, Cilt: II, Vedat Kitapçılık, 2. Baskı, İstanbul, 2018, s. 2740.

olmayan hallerde mülga Borçlar Kanunu hükümleri uygulanır.” hükmü düzenlenmiştir. Bu düzenleme uyarınca kiracının tacir veya özel hukuk veya kamu hukuku tüzel kişisi olması ile kira sözleşmesinin işyeri kirası niteliğinde olması şartlarının beraber sağlandığı hallerde yukarıda sayılan maddeler 8 yıl süre ile uygulanmayacaktır.

III. UYARLAMA İLKELERİ VE TEORİLERİ

A. İLKELER

1. Sözleşme Özgürlüğü İlkesi

Türk Anayasasının 48. maddesi uyarınca herkes, dilediği alanda çalışma ve sözleşme hürriyetine sahiptir. Sözleşme özgürlüğü bu madde ile anayasal bir ilke olarak düzenlenmiştir. Anayasanın bu düzenlemesi sözleşme özgürlüğünün Türk hukuku için oldukça önemli bir boyutta bulunduğunu göstermektedir. Anayasa Mahkemesinin sözleşme özgürlüğü ilkesine yaklaşımına göre sözleşme özgürlüğü özel hukukta düzenlenen irade özerkliği ilkesinin anayasa hukuku alanına yansımasıdır. İrade özerkliği ise kişilerin kanunların çizdiği sınırlar içerisinde diledikleri hukuki sonuca yönelik iradelerini beyan etmeleridir[80]. Özel hukuk alanında ise TBK’nın 26. maddesinde tarafların sözleşme içeriğini Kanun’un düzenlediği sınırlar içerisinde belirleyebilecekleri düzenlenmiştir.

Sözleşme özgürlüğü ilkesi, hukuk düzeninin çizdiği sınırlar içerisinde sözleşme taraflarının kendi iradeleri ile istedikleri hukuki sonucu meydana getirebilmesidir[81]. Sözleşme özgürlüğü, bireylerin anlaşma doğrultusunda kendi kaderlerini belirleyebilme ilkesidir[82]. Bir başka deyişle, sözleşme özgürlüğü, bireylerin özel hukuka dahil olan

[80] **TİLE**, s. 6, **BİLGİLİ**, Fatih/**DEMİRKAPI**, Ertan; Borçlar Hukuku, Dora Yayıncılık, 16. Baskı, Bursa, 2021, s. 6-7, **KAŞAK**, Fahri Erdem; Sözleşme Özgürlüğünün Sınırı Olarak Kanunun Emredici Hükümlerine Aykırılık, On İki Levha Yayıncılık, 2019, s. 38, **AKINTÜRK/ATEŞ**, s. 55, **TAN**, Turgut; Sözleşme Özgürlüğüne Kamunun Müdahalesi, 2014, s. 513-514, http://repository.bilkent.edu.tr, E.T.: 8.2.2021, **TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP**, s. 360, **EREN**, Genel, s. 17.

[81] **YAVUZ**, Cevdet; Borçlar Hukuku Dersleri (Özel Hükümler), Beta Yayıncılık, 14, Baskı, İstanbul, 2016, s. 6, **REMZİ**, Mehmet/**AYDIN**, Sezer, Özel, İkinci Sayfa Yayıncılık, 8. Baskı, İstanbul, 2017, s. 20, **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s. 7-8, **EREN/DÖNMEZ**, s. 738.

[82] **KAŞAK**, s. 42.

hukuki ilişkilerini hukuk düzeninin izin vermiş olduğu sınırlar kapsamında serbest şekilde düzenleyebilmeleridir[83].

Türk özel hukukunun sistemi bireylerin irade özerkliğine sahip olması esasına dayanır ve bu ilke irade özerkliği ilkesinin borçlar hukuku alanına yansımasını oluşturmaktadır[84]. İrade özerkliği ilkesinin birçok görünümü olmasına karşılık bunlar arasında en önemli olanı ve en çok uygulananı kesin olarak sözleşme özgürlüğü ilkesidir[85]. Sözleşme özgürlüğü ilkesi, irade özerkliği ilkesinin doğal bir sonucudur[86]. Zevkliler/Gökyayla'ya göre sözleşme özgürlüğü ilkesi irade özerkliği ilkesinin yansıması olarak değerlendirilmektedir[87]. Özel hukukun temel yapı taşlarını meydana getiren sözleşme özgürlüğü ilkesi sözleşmenin tarafları arasında sosyal, entelektüel, psikolojik ve ekonomik alanlarda bir güç dengesi olduğunu varsaymaktadır[88]. Sözleşme özgürlüğü sayesinde insanlar hukuki ilişkilerini diledikleri gibi düzenleyebilmektedirler[89]. Kısacası sözleşme özgürlüğü, tarafların sözleşme kurarken ve hükümlerini belirlerken özgür

---

[83] **ŞAHİN**, İrfan; Sözleşme Özgürlüğü ve Sözleşme Özgürlüğünün Sınırları, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2008, s. 10, **NOMER**, Halûk Nami; Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Beta Yayıncılık, 17. Baskı, İstanbul, 2020, s. 78-79, **KAŞAK**, s. 44, **EREN**, Genel, s. 339.

[84] **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, Borçlar Hukuku, s. 501, **ERCOŞKUN ŞENOL**, H. Kübra; "Sözleşmenin İçeriğini Belirleme Özgürlüğü ve Bunun Genel Sınırı: TBK m. 27", İÜHFM, C.LXXIV, S.2 (2016), s. 711, https://dergipark.org.tr/, E.T.: 8.12.2020, **KAPLAN**, s. 17, **ŞAHİN**, İrfan, s. 11, **İNAL**, s. 206, **KARABAĞ BULUT**, Nil; Medeni Kanunun 23. Maddesi Kapsamında Kişilik Hakkının Sözleşme Özgürlüğüne Etkisi, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014, s. 3, **EREN**, Genel, s. 17-18, **AKINTÜRK/ATEŞ**, s. 55.

[85] **KAŞAK**, s. 45.

[86] **EREN**, Özel, s. 18, **ÇALIŞKANER**, s. 3, **ATASOY**, Kemal; Sözleşme Özgürlüğünün Kamu Düzenine Aykırılık Sınırı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2020, s. 106.

[87] **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s. 6-7.

[88] **SEROZAN**, Rona; "Darda Kalmış Kişinin Sözleşmeden Dönme Hakkından Feragatinin Geçersizliği", *İÜMHAD*, S.19 (1993), s. 9-10, https://dergipark.org.tr, E.T.: 1.1.2020, **SEROZAN**, Rona; Borçlar Hukuku Özel Bölüm, On İki Levha Yayıncılık, 4. Baskı, İstanbul, 2019, s. 64, **THİLO**, Emile; "Laesio Enormis ve Clausula Rebus Sic Stantibus ile Bir Para Borcunda Mücbir Sebep Hakkında Not", Bülent N. Esen, *İÜHFM*, C.1, S.3 (1935), s. 344, **UYSAL**, s. 103.

[89] **TAN**, s. 514, **RESULOĞLU**, s. 28, **ALTAŞ**, Hüseyin; "Kira Parası Artışlarının Sınırlanması", *AÜHFD*, C.49, S.1 (Mayıs 2000), s. 103, https://dergipark.org.tr, E.T.: 29.12.2020, **AKINTÜRK**, Turgut/**ATEŞ**, Derya; Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri, Beta Yayıncılık, 29. Baskı, İstanbul, 2020, s. 55.

iradesi ile karar verebilme serbestliğini ifade etmektedir[90]. Toplumsal ilişkilerin tüm alanlarda düzenlenmesine imkân veren sözleşmenin, hukuki fonksiyonunu tam anlamı ile sağlayabilmesi için sözleşme taraflarının sözleşmeyi iradeleri doğrultusunda özgürce akdetmeleri gerekmektedir[91].

Sözleşme, hiçbir hakimiyet unsuru bulunmayan bir ortamda eşit bireylerin ilişkilerini hukuken düzenlemelerine yardımcı olmaktadır. Hukuk düzeni ise bu bireyler arasındaki özel ilişkilerin düzenlendiği sözleşmelere müdahale etmekten çekinmekte ve bireyler tarafından akdedilen sözleşmeleri tanımayı, bu sözleşmeleri mahkemeler önünde de korumayı kabul etmektedir[92].

Sözleşme özgürlüğünün kanunda yapılmış bir tanımı bulunmamakta ve bütün görünümlerinin tamamını kapsayacak şekilde düzenlenmemektedir. Buna karşın sözleşme özgürlüğünün birçok görünüm biçimi bulunmaktadır. Eğer bireyin, bir sözleşmeyi yapmayı veya yapmamayı seçme özgürlüğü yoksa bu durumda sözleşme özgürlüğüne sahip olduğundan bahsedilemeyecektir. Birey, hiçbir baskı veya zorlama altında kalmadan sözleşmeyi, tamamen kendi özgür iradesi çerçevesinde yapmalı ya da kendisine yönelmiş olan bir sözleşme önerisini aynı özgür iradesi ile reddedebilmelidir. Bireyin sahip olduğu bu durum sözleşme özgürlüğü ilkesinin görünüm biçimlerinden olan sözleşmeyi yapma ya da yapmama özgürlüğüdür. Bu özgürlüğün devamında birey sözleşmeyi yapmayı seçer ise bu sözleşmeyi kimle yapacağını da kendisi seçecektir. Bireyin sahip olduğu bu durum ise sözleşme özgürlüğü ilkesinin görünüm biçimlerinden olan sözleşmenin karşı tarafını seçme özgürlüğü anlamına gelmektedir. Bunların yanında sözleşmenin konusunu seçme, sözleşmenin şeklini ve içeriğini düzenleme, sözleşmede değişiklik yapma ve sözleşmeyi sona erdirme serbestileri de bulunmaktadır[93]. Bireyler

---

[90] **KILIÇOĞLU**, Borçlar Hukuku, s. 111, **BİLGİLİ/DEMİRKAPI**, 2021, s. 52.

[91] **KÜÇÜKYALÇIN**, Arzu; "Karşılaştırmalı Hukukta Sözleşme Özgürlüğünün Sınırlandırılması", *AÜHFD*, C.53, S.4 (Kasım 2004), s. 104, http://dergiler.ankara.edu.tr, E.T.: 8.12.2020.

[92] **ATAMER**, Yeşim M.; Sözleşme Özgürlüğünün Sınırlandırılması Sorunu Çerçevesinde Genel İşlem Şartlarının Denetlenmesi, Beta Yayıncılık, 2. Baskı, İstanbul, 2001, s. 9.

[93] **TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP**, s. 360-361, **ARAT**, Uyarlama, s. 43-45, **ERCOŞKUN ŞENOL**, s. 712-723, **YAVUZ**, Borçlar Hukuku, s. 7-10, **OĞUZMAN/ÖZ**, s. 25, **EREN**, Özel, s. 19-20, **EREN**, Genel, s. 340, **KAPLAN**, s. 17-18, **ŞAHİN**, İrfan, s. 12, **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA** s. 8-11, **ATEŞ**, Derya; "Sözleşme Özgürlüğü Yönünden Dürüstlük Kuralları", *TBB Dergisi*, C.20, S.72 (2007), s. 79-80, http://tbbdergisi.barobirlik.org.tr, E.T.: 12.1.2021, **HATEMİ**, Hüseyin; Borçlar Hukuku Özel Bölüm, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1999, s. 21-23, **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, Borçlar Hukuku, s. 503,

kendilerine uygulanacak olan kanunu sözleşme özgürlüğü ile yine kendileri inşa etmektedir. Kısacası bireyler kendilerinin kanun koyucusu olmaktadır[94].

Her özgürlüğün diğer bireylere ve topluma zarar vermeden kullanılması gerektiği için sözleşme özgürlüğünün de sınırlanması gerekmektedir. Zira bu özgürlüğün tamamen sınırsız bir biçimde kullanılması sözleşme içerisindeki güç dengesini bozacak ve sözleşme dışı tarafların da zararına bazı düzenlemeler içerebilecektir. Borçlar hukukundaki sözleşme özgürlüğü mutlak değil hukuki bir özgürlüktür[95]. Bu sebeple sözleşme özgürlüğü ilkesi birçok yönden sınırlandırılmış ve bunlar yasal düzenlemelerde kendisine yer bulmuştur[96]. TBK'nın 26. maddesinde sözleşme özgürlüğü ilkesinin sınırının yasa olduğu açıkça düzenlenmiştir. Nitekim tarafların hukuki bir sonuca yönelmiş olan iradeleri, ancak hukuk düzeni irade beyanlarının o hukuki sonucu gerçekleştirmesine izin vermiş ise, o hukuki sonucu doğurabilecektir. Diğer bir deyişle, iradeyi açıklamak tarafların özgürce gerçekleştirebileceği bir şey olsa da hukuk düzeni izin vermediği müddetçe o irade beyanı istenilen hukuki sonucu doğurmayacaktır[97]. Ayrıca TBK'nın 27/I. maddesinde kanunun emredici hükümlerine, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı veya konusu imkânsız olan sözleşmelerin kesin olarak hükümsüz olacağı düzenlenmiştir. Bu maddelerde sözleşme özgürlüğü ilkesinin sınırları çizilmiştir. Bireyler aralarında yapacakları sözleşmelerle, sözleşme özgürlüğü ilkesinin sınırları çerçevesinde kalarak özel hukuk kurallarını kendileri düzenler[98].

REİSOĞLU, Safa; Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Beta Yayıncılık, 22. Baskı, İstanbul, 2011, s. 130-131, **İNAL**, s. 207, **KARABAĞ BULUT**, s. 5, **KAŞAK**, s. 54-74, **UYSAL**, s. 33, **EREN/DÖNMEZ**, s. 742-745.

[94] **ATEŞ**, s. 76.

[95] **İNAL**, s. 206.

[96] Ayrıntılı bilgi için bkz. **ŞENOL**, s. 712 vd., **EREN**, Genel, s. 358 vd., **HATEMİ**, Hüseyin; Hukuka ve Ahlâka Aykırılık Kavramı ve Sonuçları, Sulhi Garan Matbaası Koll. Şti., İstanbul, 1976, s. 4, **ARAT**, Uyarlama, s. 54, **ALTAŞ**, s. 104, **AYRANCI**, Hasan; "Sözleşme Kurma Zorunluluğu", *AÜHFD*, C.52, S.3 (Ağustos 2003), s. 229, http://dergiler.ankara.edu.tr, E.T.: 8.12.2020, **ÖZÇELİK**, Ş. Barış; "Sözleşmeden Doğan Borçların İfasında Hukukî İmkânsızlık ve Sonuçları", *AÜHFD*, C.63, S.3 (Eylül 2014), s. 571, https://dergipark.org.tr/tr, E.T.: 9.12.2020, **REİSOĞLU**, s. 132-133, **NOMER**, s. 81 vd., **KARABAĞ BULUT**, s. 5-6, **KAŞAK**, s. 74-77, **ATASOY**, s. 108, **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s. 7, **AKINTÜRK/ATEŞ**, s. 55-59.

[97] **TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP**, s. 37, **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, Borçlar Hukuku, s. 93, **OĞUZMAN/BARLAS**, s. 179.

[98] **ATEŞ**, s. 77, **REMZİ/AYDIN**, s. 20, **EREN/DÖNMEZ**, s. 749.

Günümüzde sözleşme özgürlüğü ilkesine hukuk düzeni tarafından sağlanan koruma sonucunda sözleşme tarafları arasındaki sosyal ve ekonomik farklar sebebi ile zayıf bireylerin güçlüler tarafından ezilmesi söz konusu olmaktadır. Bu husus sözleşme özgürlüğü ilkesinin bazı yazarlar tarafından biçimsel bir özgürlük şeklinde tanıtılmasına sebep olmuştur. Sözleşme özgürlüğü ilkesi, ekonomik ve ticari gelişmeler karşısında tüm bireylere kendi yararlarını gözeterek sözleşmelerini akdetmeleri fırsatını vermemiş, diğer bir ifadeyle, mutlak bir sözleşme adaletini sağlamamıştır. Sözleşme özgürlüğünün işte bu tehlikeleri sebebi ile kanun koyucu tarafından sosyal ve ekonomik açıdan zayıf olan sözleşme tarafları lehine İş Kanunu ve Tüketici Kanunu düzenlenmiştir[99]. Buna karşın asıl olanın sözleşme özgürlüğü ilkesi olduğu ve sınırlamaların istisnai özellik taşıdığı göz önünde bulundurulmalı ve sözleşme özgürlüğüne müdahalenin aşırı boyutlara ulaşmamasına dikkat edilmelidir[100]. Zira sözleşme özgürlüğü ilkesi borçlar hukukuna egemen olan bir kural olarak ele alınmaktadır[101].

2. Ahde Vefa (Sözleşmeye Bağlılık) İlkesi

Ahde vefa (sözleşmeye bağlılık, pacta sund servanda) Türk borçlar hukukunda uygulanan ilkelerden birisidir. Ahde vefa, latince ismi ile pacta sund servanda ilkesi bireyler arasındaki sözleşme ilişkisinin temelinde yer almaktadır. Pacta sund servanda, "sözleşmeye uyulur", "sözleşmeye uyulmalıdır" anlamına gelmektedir[102]. Ahde vefa ilkesi verilmiş olan sözün yerine getirilmesi prensibinden doğmakta ve akdedilmiş sözleşmenin taraflar için kanun hükmünde sayılacağı esasına dayanmaktadır[103].

Roma hukukuna kadar uzanan sözleşmeye bağlılık, başka bir ifadeyle ahde vefa ilkesi uyarınca sözleşme, yapıldığı hali ile aynen uygulanmalı ve taraflarca sözleşme hükümlerine istisnasız şekilde uyulmalıdır[104]. Sözleşme tarafları meydana gelen

---

[99] **KARABAĞ BULUT**, s. 7-8.

[100] **RESULOĞLU**, s. 30.

[101] **EREN**, Genel, s. 339-340, **EREN/DÖNMEZ**, s. 718.

[102] **AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ**, s. 173, **KILIÇOĞLU**, Kira Hukuku, s. 941, **AKYOL**, Çelişki Yasağı, s. 2, K**AYAR**, s. 194, **UYSAL**, s. 116.

[103] **KIYLIK**, s. 160.

[104] **KÖSOĞLU**, Mehmet; Uluslararası Ticari Sözleşmelerde Mücbir Sebep ve Aşırı İfa Güçlüğü/Hardship Klozları, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2010, s. 111, **DOĞAN**, Uyarlama, s. 10, **TİLE**, s. 14, **TERCİER/PİCHONNAZ/DEVELİOĞLU**, s. 332-333, **BİLGİLİ**, Fatih/**DEMİRKAPI**, Ertan; Borçlar Hukuku, Dora Yayıncılık, 6. Baskı, Bursa, 2015, s. 81, **KIRCA**, Uyarlama, s. 57, **AŞIK**, Salgının

değişiklikler sonucu sözleşmeyi yerine getirmek kendileri için ne kadar zor olursa olsun verdikleri söze uymak zorundadır[105]. Çünkü sözleşme, taraflarını birbirlerine bağlayan bir kurallar bütününden meydana gelmektedir[106]. Geçerli olarak kurulmuş bir sözleşme, taraflarını, borçlandırıcı ve bağlayıcı etkisi uyarınca bağlar ve şartlarının değişmesi sonucunda taraflar sözleşme ile aynen bağlı kalmaya devam ederler[107]. Hukuki güvenliğin sağlanması için bu ilkenin uygulanması gerekmektedir[108]. Bu ilkenin dayandığı esaslar uyarınca sözleşmenin kuruluş zamanında taraflar borçların ifa edilme zamanına kadar şartlarda değişiklik meydana gelebileceğini hesaba katmakta ve bunu sözleşme hükümlerine dahil etmemeyi kendileri seçmektedirler. Taraflar bir sözleşmeyi yaparken kendi menfaatlerini en iyi şekilde değerlendireceği için irade özerkliği çerçevesinde yapmış oldukları sözleşmenin sonuçlarına katlanmak zorundadır ve taraflar mevcut şartların ileride değişebileceğini göz önüne alacaklardır[109]. Sonradan ortaya çıkan durumlar sözleşme dengesini fiilen değiştirse bile sözleşme aynı şekilde uygulanmak zorundadır. Zira taraflar irade özerkliği çerçevesinde kurmuş oldukları bir sözleşmenin kendilerine sağladığı menfaatlerden yararlanırken sözleşme sebebi ile uğrayacakları zararlara da katlanmakla yükümlüdür[110]. Ayrıca sözleşmenin kuruluş anında, taraflar tüm ihtimalleri göz önünde alarak sözleşmeyi kurmaktadırlar. Bu sebeple daha sonra değişen şartlar sözleşmedeki borçların yerine getirilmesi karşısında yeterli bir bahane

---

İşyeri Kira Sözleşmelerinin İfasına Olası Etkileri, LexPera Blog, **YÜCER**, Zeynep İpek; Borç İlişkisi Doğuran Sözleşmelerde Başlangıçtaki İmkansızlık, Hüküm ve Sonuçları, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2006, s. 15,

[105] **KİZİR**, s. 261, **TOPUZ**, Sözleşmenin İçeriğine Müdahale, s. 285, **TOPUZ**, Sözleşmeye Müdahale, s. 64-65, **ÇALIŞKANER**, s. 5-6, **ÇAVDAR/KARACA**, s. 617, **BİLGİLİ/DEMİRKAPI**, 2015, s. 81, **URAL ÇINAR**, s. 116-117, **EREN/DÖNMEZ**, s. 2582.

[106] **TERCİER/PİCHONNAZ/DEVELİOĞLU**, s. 91, **EREN/DÖNMEZ**, s. 2582.

[107] **TERCİER/PİCHONNAZ/DEVELİOĞLU**, s. 343, **OY**, Osman/**KETENCİ**, Dila; Kiraya Veren – Kiracı İlişkileri, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2018, s. 195-197, **DURAL/SARI**, s. 253, **EREN**, Genel, s. 543, **UYSAL**, s. 116.

[108] **KAYA**, Ümmühan; "Sözleşmenin Uyarlanmasında Sonradan Değişen Şartlar ve Öngörülmezlik İlkesi", *MÜHFHAD*, C.22, S.3 (Aralık 2016), s. 1570, https://dergipark.org.tr, E.T.: 30.8.2020, **PAKDİL**, Hayri; Türk Borçlar Kanunu Madde 138 Çerçevesinde Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2020, s. 5, **ÖZYAKIŞIR**, s. 233, **KILIÇOĞLU**, Borçlar Hukuku, s. 273.

[109] **DİNCİOĞLU**, s.6.

[110] **KAPLAN**, s. 112-114, **KÖSOĞLU**, s. 111-112, **ANACUR**, s. 11.

olamayacaktır[111]. Taraflar oluşabilecek sürpriz değişikliklere karşı önlemlerini almamışlar ise bu ihmallerinin sonuçlarına da katlanacaklardır. Çünkü sözleşme yapan tarafların bir bakıma geleceği tahmin etmeleri gerekmektedir[112]. Sözleşme kendi taraflarını iyice, tıpkı bir zincir gibi bağlamakta ve hukuki zincir meydana getirmektedir[113].

Kanaatimizce, tarafların sözleşme görüşmeleri sırasında geleceğe yönelik tüm şartları değerlendirmesini ve bunları sözleşme hükmü olarak düzenlemelerini kabul etmek hayatın olağan akışına aykırı bir yaklaşım olacaktır.

Sözleşmeye bağlılık ilkesi en sert şekilde Fransız hukukunda uygulama alanı bulmuştur. Fransız Medeni Kanunu m. 1134 uyarınca kanunen geçerli şekilde yapılmış olan bir sözleşme taraflar hakkında kanun hükmündedir. Sözleşmenin ifası değişen şartlar karşısında ne kadar zor hale gelirse gelsin sözleşme aynen yerine getirilmelidir[114]. Başka bir ifadeyle sözleşme, tarafların kanunu hükmündedir[115]. Eğer sözleşme tarafları, yaptıkları sözleşmede şartların değişmesi sonucunda değişiklik yapılabileceğine dair bir düzenleme yapmamışlar ise, sözleşmenin uyarlanması kavramı da gündeme gelemeyecek ve sözleşmede herhangi bir değişikliğe gidilemeyecektir[116]. Ayrıca bireylerin kendi aralarında akdettikleri sözleşmelere hakim müdahalesi sonucunda oluşabilecek tehlikelerin göz önüne alınması gerekmektedir[117]. Fransız hukuku hem doktrinde hem uygulamada uyarlamaya karşı tavır sergilemektedir. Toplum düzenini ve hukuki güvenliği sağlamak için sözleşme taraflarının ya da hakimin tek taraflı olarak sözleşmeyi değiştirememesi gerekmektedir. Ancak Fransız Kanunlarında, tarihi ve hukuki gelişmeler neticesinde sözleşmelerin uyarlanması kabul edilmiş ve uyarlamaya ilişkin hukuki düzenleme yapılmıştır[118].

---

[111] **ŞEN**, s. 544, **TİLE**, s. 15.

[112] **KULP**, s. 3.

[113] **AKYOL**, Dürüstlük Kuralı, s. 83.

[114] **PAK**, s. 20, **TEZCAN,** s. 32, **ÇALIŞKANER**, s. 31-32, **ATASOY**, s. 107, **ŞAHİN**, Mücbir Sebep, s. 45.

[115] **TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP**, s. 364**, SEROZAN**, Borçlar Hukuku Özel Bölüm, s. 62, **ÇALIŞKANER**, s. 31, **EREN**, Genel, s. 18.

[116] **ACAR**, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 116.

[117] **ATAMER**, Sözleşme Özgürlüğü, s. 27.

[118] **CASHİN RİTAİNE**, Eleanor; "Emprevizyon, Hardship ve İşlem Temelinin Çökmesi: Pacta Sunt Servanda Ve Alman-Fransız Hukuki İlişkilerinde Sözleşmelerin Uyarlanmasına Giden Yollar", Çev.

İsviçre'de ise yargıçlar kanunlara gösterdiği saygının aynısını sözleşmelere de göstermektedir ve yargıcın zorunlu bir sebep olmaksızın sözleşmeye müdahale etmesi kabul edilmemektedir[119].

Her ilkenin mutlak şekilde kabul edilmesinin bazı sakıncaları olabileceği gibi sözleşmeye bağlılık ilkesinin de bu biçimde uygulanması sakıncalıdır. Sözleşmeye bağlılık, sözleşme hukukunda ana kuraldır. Sözleşmeye bağlılık ilkesi ana ilke olarak kabul edilmemekte ise sözleşmelerin uygulanmasında karışıklık ve güvensizliğe de engel olunamamaktadır[120]. Ancak mevcut şartlarda meydana gelen değişiklikler sonucu sözleşme tarafından, ahde vefa ilkesi uyarınca sözleşmeye sadık kalması beklenemez halde ise sözleşmede uyarlamaya gidilebilmekte ve sözleşme yeni koşullara uyumlu hale getirilmekte veya bu mümkün değil ise sona erdirilmektedir[121]. Çünkü sözleşmeye bağlılık ilkesinin mutlak şekilde uygulanması adil olmayan ve hakkaniyetsiz sonuçları beraberinde getirebilmektedir. Özellikle doğal afet, salgın hastalık, savaş, kıtlık, isyan, grev, ağır enflasyon gibi olayların olumsuz etkisini yalnızca sözleşme taraflarından birinin omuzlarına yüklemek, taraflar arasındaki eşitlik ilkesine aykırı olmaktadır[122]. Bu durumlarda sözleşmeye bağlılık ilkesi olağanüstü değişiklikler karşısında zayıf kalmaktadır[123]. Nitekim sözleşmeye bağlılık ilkesinin amacı kurulmuş olan sözleşmenin devamlılığını sağlamaktır. Fiili olarak yerine getirilemeyen bir sözleşmenin yerine uyarlama sonucu ayakta kalması sağlanan bir sözleşme tercih edilmelidir. Bu sözleşmeye bağlılık ilkesinin amacına da uygun olan bir çözümdür[124]. Kısacası hukuki ve adil olan

---

Başak Baysal, *İÜHFM*, C.63, S.1-2 (Temmuz 2005), s. 324-327, https://dergipark.org.tr, E.T.: 9.12.2020, **BAYSAL**, Uyarlama, s. 66, **ŞAHİN**, Mücbir Sebep, s. 48.

[119] **ZENGİNGÜL**, Hazal; "Sözleşmenin Yorumu", Yargıtay Dergisi, C.19, S.4 (Ekim 1993), s. 503, http://www.yargitaydergisi.gov.tr, E.T.: 7.12.2020.

[120] **HATEMİ**, Özel, s. 17.

[121] **OĞUZ**, Arzu; "Covid 19, Mücbir Sebep ve Sözleşmelere Etkisi" *Terazi Hukuk Dergisi*, C.15, S.166 (Haziran 2020), s. 1282, https://www.jurix.com.tr, E.T.: 10.11.2020, **KİZİR**, s. 261, **KILIÇOĞLU**, Kira Hukuku, s. 941, **KILIÇOĞLU**, Borçlar Hukuku, s. 338, **DURAL/SARI**, s. 254-255, **UYSAL**, s. 117, **TEZCAN**, s. 111-112, **KIYLIK**, s. 178, **HATEMİ**, Hüseyin/**GÖKYAYLA**, K. Emre; Borçlar Hukuku Genel Bölüm, 5. Baskı, Filiz Kitabevi, İstanbul, 2021, s. 73, **EREN**, Genel, s. 73.

[122] **OĞUZMAN/BARLAS**, s. 317, **KİZİR**, s. 261, **KILIÇOĞLU**, Kira Hukuku, s. 941, **KILIÇOĞLU**, Borçlar Hukuku, s. 338, **DURAL/SARI**, s. 254-255, **EREN**, Genel, s. 543, **UYSAL**, s. 117., **EREN/DÖNMEZ**, s. 2582.

[123] **KIYLIK**, s. 157.

[124] **ANACUR**, s. 13.

uygulama sözleşme şartlarında değişiklik oluştuğunda, mevcut sözleşme şartlarına göre sözleşme taraflarının durumunun yeniden değerlendirilmesidir[125].

Sözleşmeye bağlılık ilkesinin ve sözleşmenin uyarlanması kavramının birbirleri ile çelişip çelişmediği hakkında farklı yaklaşımlar söz konusudur. Bunların birbirini devre dışı bırakan kavramlar olmadığı tam aksine birbirini tamamladığını savunan yazarlar[126] olduğu gibi, bu kavramların birbirine zıt olduğu ve aslında sözleşmelerin uyarlanmasının sözleşmeye bağlılık ilkesinin bir istisnası olduğunu savunan yazarlar da vardır[127]. Pak'a göre, sözleşmeye bağlılık ilkesinin dürüstlük ilkesine aykırılık teşkil ettiği sonucuna varıldığında sözleşmenin uyarlanması yoluna gidilecektir[128]. Eren/Dönmez'e göre, uyarlama kurumunun düzenlenmesi, sözleşme taraflarının, şartlar ne şekilde değişirse değişsin mutlak suretle sözleşmeye bağlı kalmasını düzenleyen ve artık eskimiş olduğu kabul edilebilecek ahde vefa ilkesini sınırlamak amacı taşımaktadır[129].

B. TEORİLER

1. Clausula Rebus Sic Stantibus Teorisi

Sözleşmelerin uyarlanması hakkında öne sürülen ilk teori clausula rebus sic stantibus olmuştur. Klasik teori olarak da adlandırılan bu ilke sözleşmenin uyarlanması ile ilgili diğer teorilerin geliştirilmesine öncü olmuştur[130]. Sözleşmeye bağlılık ilkesinin sebep olduğu adaletsizlik, clausula rebus sic stantibus teorisinin ortaya çıkmasına öncü

[125] **ÖZBEK/YÜCER AKTÜRK**, s. 15, **KILIÇOĞLU**, Borçlar Hukuku, s. 338, **KILIÇOĞLU**, Kira Hukuku, s. 941.

[126] **KAYA**, s. 1571, **BAYSAL**, Uyarlama, s. 16, **TOPUZ**, Sözleşmeye Müdahale, s. 67, **UYSAL**, s. 117, **SAFAROV**, s. 128.

[127] **ÇALIŞKANER**, s. 5-6, **TERCİER/PİCHONNAZ/DEVELİOĞLU**, s. 343, **KILIÇOĞLU**, Borçlar Hukuku, s. 338, **ÖZBEK/YÜCER AKTÜRK**, s. 15, **KARA**, Hacı; "6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun Getirdiği Düzenlemeler", *TBB Dergisi*, S.107 (Temmuz-Ağustos 2013), **DOĞAN**, Uyarlama, s. 11, http://tbbdergisi.barobirlik.org.tr, E.T.: 20.2.2021, **KÖSOĞLU**, s. 145, **ÖZYAKIŞIR**, s. 236-237, **EREN/DÖNMEZ**, s. 2582-2586.

[128] **PAK**, s. 23.

[129] **EREN/DÖNMEZ**, s. 2582-2583.

[130] **GÜLBAHAR SÜZGÜN**, s. 10, **GÖRMEZ**, s. 137, **DİNCİOĞLU**, s. 38, **PAKDİL**, s. 11, **UYSAL**, s. 117, **YAVUZ**, Uyarlama, s. 34.

olmuştur[131]. Fakat teori, bu adaletsizliğin tamamen giderilmesi ve hakkaniyetli bir uygulamanın sağlanması konusunda da yetersiz kalmıştır[132].

Bu ilke 16. ve 17. yüzyılda Kıta Avrupası hukukunda oldukça kabul görmüştür. 18. yüzyılda bu ilke Alman yasalarında kendisine yer bulmuştur. Örneğin 1756 tarihli Codex Maximilianeus Bavaricus Civilis'de bütün sözleşmelerin rebus sic stantibus şartını örtülü olarak taşıdığı düzenlemesi yer almıştır[133]. Daha sonraları ise bu ilke popülerliğini yitirmeye başlamış ve bir süre sonra özel hukuk alanından nerdeyse tamamı ile kaybolmuştur[134].

Bu teori dar ve geniş anlamda kullanılmaktadır. Geniş anlamı ile borçların ifa edilmesini zorlaştıran durumların hepsini içinde barındırmaktadır. Dar anlamı ile ifayı zorlaştıran durumlar ile alakalı teorilerden örtülü şart teorisini belirtmektedir[135]. Bu başlık altında clausula rebus sic stantibus ilkesi dar anlamı ile ele alınacaktır.

Günümüzde artık sözleşmenin uyarlanması ile ilgili savunulan teoriler clausula rebus sic stantibus teorisinden daha gelişmiş olsa da clausula rebus sic stantibus teorisi sözleşmenin uyarlanması kavramının atasıdır[136]. Bu teori sözleşmenin uyarlanması kavramının Türk hukukuna yerleşmesinin ilk basamağı olsa da dar anlamda (zımni şartın karşılığı olarak) clausula rebus sic stantibus teorisi hukukumuzda uygulama alanı bulmamıştır[137]. Geniş anlamda clausula rebus sic stantibus teorisi ise beklenmeyen hallerin hepsini kapsayan şekilde hem öğretide hem de mahkeme kararlarında yer almıştır[138].

---

[131] **RESULOĞLU**, s. 34, **BAYSAL**, Uyarlama, s. 34, **ATABEK**, Reşat; "Uzun Süreli Sözleşmelerde Yeni Durumlara Uyum", *BATİDER*, C.XII, S.4 (Aralık 1984), s. 90.

[132] **ARAT**, Uyarlama, s. 54.

[133] **GÜLBAHAR SÜZGÜN**, s. 10, **TEZCAN**, s. 11.

[134] **TEZCAN**, s. 11.

[135] **DİNCİOĞLU**, s. 41-42, **KULP**, s. 27, **ARAT**, Uyarlama, s. 54, **PAK**, s. 25, **RESULOĞLU**, s. 33, **TEZCAN**, s. 14, **THİLO**, s. 847.

[136] **ANACUR**, s. 13.

[137] **GÜLBAHAR SÜZGÜN**, s. 13, **DİNCİOĞLU**, s. 39, **RESULOĞLU**, s. 34, **UYSAL**, s. 118.

[138] **ÜLGEN**, Celal; Dövizle Borçlananlar İçin Uyarlama Davaları, Akademik Düzey Yayınları, İstanbul, 2001, s. 7, **UYSAL**, s. 118, **ARAT**, Uyarlama, s. 55-56, Yargıtay HGK, 7.5.2003 tarih ve 13-332 E., 340 K. sayılı kararı: "Sözleşme yapıldığında karşılıklı edimler arasında mevcut 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 hasıl olur ve artık bu ilkeye sıkı sıkıya bağlı kalmak adalet, hakkaniyet ve objektif hüsnüniyet (M.K.Md. 4, 2) kaidelerine aykırı

Clausula rebus sic stantibus teorisi, sözleşmelerin yapıldığı andan sonra meydana gelen şart değişikliği sebebi ile uyarlanmasını ifade etmektedir. Nitekim Türk hukuk öğretisinde bu teori sözleşmenin uyarlanması ile eş anlamlı olarak kullanılmıştır[139]. Fakat bu kavramlar birbirini birebir karşılamamaktadırlar. En belirgin fark mevcut şartlarda meydana gelen değişiklikler sonucunda ne olacağı ile ilgilidir. Çünkü clausula rebus sic stantibus teorisine göre sözleşme kendiliğinden sona erecekken, sözleşmenin uyarlanması ilk olarak sözleşmenin ayakta tutulmasını hedefleyecektir. Sözleşme ancak devamı mümkün görülmediği takdirde sözleşme taraflarının talepleri doğrultusuna hakim tarafından sona erdirilebilecektir.

Sözleşmenin şartlarının değişmesi halinde nasıl bir uygulamaya gidileceğinin cevabı sözleşmenin hükümlerinde bulunmaktadır[140]. Taraflar sözleşmeyi yaparken, sözleşmenin yapıldığı zamanki mevcut şartların ve sözleşmedeki yükümlülüklerinin değişikliğe uğramayacağına ilişkin zımni bir şartın bulunduğunu kararlaştırmaktadır ve bu zımni şart yapılmış olan tüm sözleşmelerde bulunmaktadır[141]. Diğer bir ifadeyle taraflarca sözleşmenin devamı bu zımni şarta bağlanmıştır. Zira ilkenin kelime anlamı da "sözleşmenin geçerliliği kurulduğu andaki şartlara bağlıdır kaydı" olarak tanımlanmıştır[142]. Sözleşme tarafları sözleşmenin yapıldığı andan sonra oluşabilecek bir değişikliğin sözleşmeyi ve edimler arasındaki dengeyi etkilemeyeceğini düşünürler. Zaten taraflar meydana gelebilecek değişiklikleri sözleşmenin akdedilme anında biliyor olsalardı ya sözleşmeyi yapma iradelerinden vazgeçerlerdi ya da bu değişiklikle alakalı sözleşmeye bir hüküm getirirlerdi[143]. Taraflar için sözleşmenin devamı ancak yapıldığı andaki koşullar ve durumların ciddi şekilde değişikliğe uğramamış olmasına bağlıdır. Mevcut şartlarda değişiklik meydana geldiğinde sözleşmedeki zımni şart uyarınca

---

bir durum yaratır hale gelir. Hukukta bu zıtlık (Clausula Rebüs Sic Stantibus-Beklenmiyen hal şartı-sözleşmenin değişen şartlara uydurulması) ilkesi ile giderilmeye çalışılmaktadır." (www.sinerjimevzuat.com.tr, E.T.: 15.10.2020)

[139] **TEZCAN**, s. 15.

[140] **DİNCİOĞLU**, s. 40, **KULP**, s. 24.

[141] **ARAT**, Uyarlama, s. 54, **TERCİER/PİCHANNEZ/DEVELİOĞLU**, s. 346, **GÖRMEZ**, s. 137-138, **ÜLGEN**, s. 9, **KÖSOĞLU**, s. 115, **KİZİR**, s. 262, **TERCİER/PİCHANNEZ/DEVELİOĞLU**, s. 346, **UYSAL**, s. 117, **EREN**, Genel, s. 73, **YAVUZ**, Uyarlama, s. 34, **EREN/DÖNMEZ**, s. 2583.

[142] **TEZCAN**, s. 14, **GÜLBAHAR SÜZGÜN**, s. 12, **CANBOLAT**, Ferhat; Sözleşmelerde Amacın Gerçekleşmesi Çökmesi ve Boşa Çıkması, Yetkin Yayıncılık, 7. Baskı, Ankara, 2012, s. 188.

[143] **ARAT**, Uyarlama, s. 54, **RESULOĞLU**, s. 34.

sözleşme kendiliğinden sonra erecektir ve taraflar sözleşmeye bağlı kalmaktan kurtulacaklardır[144].

Dar anlamı ile clausula rebus sic stantibus teorisi pek çok yönden eleştiriye maruz kalmıştır. Bu eleştiriler sözleşmede meydana gelen değişikliklerden hangilerinin zımni şart teorisi kapsamına girip sözleşmeyi sona erdireceğinin oldukça belirsiz olduğu ve sözleşmeye bağlılık ilkesinin bu denli kolay şekilde istisnasının getirilmesinin hukuki güvenliği zedeleyeceği yönünde toplanmıştır[145]. Bunun sonucunda sözleşmeye bağlılık ilkesi daha fazla savunulmuştur[146]. Bu teoriyi savunanların en şaşırtıcı özelliği ise sözleşmeye bağlılık ilkesini de şiddetli bir şekilde savunmalarıdır. Bu aslında bir tezatlık değildir. Çünkü birey iradesine kilise hukukunca gösterilen önem oldukça fazladır ve bireylerin kendi iradeleri ile kurmuş oldukları sözleşmeye bağlılık ilkesine yine bireylerin özgür iradesinden doğan bir istisna getirilmiş olacaktır[147]. Bu teori yalnızca uzun süreli ve iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde uygulama alanı bulması bakımından da eleştirilmiştir[148].

Bir borcun sona ermesi temel olarak ifa ile gerçekleşecektir. Sözleşmelerin başka hangi durumlarda sona ereceği kanunda düzenlenmiştir. Bu teori ile aslında kanunda bulunmayan bir borcun sona erme hali yaratılmış olmaktadır. Oysa hakkaniyetli olan uygulama sözleşmenin uyarlanarak ayakta tutulmasıdır[149]. Clausula rebus sic stantibus, günümüzde geçerliliği olmayan ve gerçekçi bulunmayan bir teoridir[150]. Eren'e göre, sözleşmelerin ifasının şartların değişmemesine bağlanması fikri gerçeğe tamamıyla uygun olmasa da sözleşmeye bağlılık ilkesinin mutlak şekilde uygulanması da her zaman adil olmamaktadır[151].

---

[144] **ANACUR**, s. 13, **TEZCAN**, s. 27, **GÜLBAHAR SÜZGÜN**, s. 11, **KULP**, s. 24, **ARAT**, Uyarlama, s. 52-55, **RESULOĞLU**, s. 33, **ÇAVDAR**, Pelin/**KARACA**, Aybüke, "Türk Hukukunda Aşırı İfa Güçlüğü ve Toplu İş Sözleşmesine Uygulanabilirliği", *MÜHFHAD*, C.23, S.3 (Aralık 2017), s. 619, https://dergipark.org.tr, E.T.: 3.9.2020, **GÖRMEZ**, s. 137, **UYSAL**, s. 117.

[145] **ANACUR**, s. 14, **ARAT**, Uyarlama, s. 54, **PAK**, s. 26, **RESULOĞLU**, s. 34, **TİLE**, s. 41-44, **BAYSAL**, Uyarlama, s. 38.

[146] **ARAT**, Uyarlama, s. 53.

[147] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 36.

[148] **ÇAVDAR/KARACA**, s. 619.

[149] **DİNCİOĞLU**, s. 26, **ARAT**, Uyarlama, s. 55.

[150] **UYSAL**, s. 118.

[151] **EREN/DÖNMEZ**, s. 2583.

2. İşlem Temelinin Çökmesi Teorisi

İşlem temeli sözleşmenin yapılmasına neden olan mevcut ya da gelecekte birtakım hal ve durumlara ilişkin olan tasavvurlardır. İşlem temeli kapsamına giren bu tasavvurlar sözleşme içeriğinde yer almamaktadır. Bunlar taraflarca ortak olarak bilinen ya da sözleşmenin diğer tarafınca bilinmesi mümkün olan veya reddedilmeyen tek taraflı tasavvurlardır. İşte bu tasavvurlar sözleşmenin kurulmasının temel sebebidir[152]. Sözleşmenin taraflarınca, geleceğe yönelik olan şartlar ve değişiklikler de işlem temeli sayılabilecektir. Bu tasavvurlar tarafları sözleşme akdetmeye yönlendirecek kadar önemli olabilmektedir[153]. İşlem temelinin çökmesi ise, gerçekleşmesi önceden öngörülemeyecek olaylar sonucunda sözleşmenin temelini oluşturan tasavvurların köklü şekilde değişmesidir[154]. İşlem temelinin çökmesi teorisi, şartların değişmesinin sözleşmeye nasıl bir etki doğuracağının çözüme kavuşması ile ilgili en çok savunulan görüştür[155]. Bu görüş Türk hukukunda da sözleşmelerin uyarlanması hakkındaki TBK m. 138'e ışık tutmuştur[156].

İşlem temelinin çökmesi teorisi Alman hukukunda doğmuştur. Bu teori Paul Oertmann tarafından Windscheid'ın kurucu şart teorisi ve ona yöneltilen eleştiriler kıstas alınarak geliştirilmiştir[157]. Windscheid, sözleşme taraflarının mevcut koşullarda değişiklik meydana geleceğini bilmesi ya da tahmin etmesi durumunda sözleşmeyi kurmayacaklarını ileri sürmüştür. Windscheid'in önemsediği sözleşme taraflarının sözleşmeyi akdederken sahip oldukları ve sözleşme içeriğine dahil edilmemiş saikler Oertmann tarafından sözleşmenin karşı tarafının bilmesi veya bilmesinin gerekli olması şartı ile işlem temeli kapsamına dahil edilmiştir. Başka bir anlatımla sözleşmenin taraflarından birinin gerçeğe uygun olduğunu düşündüğü için hukuki bir şart şeklinde

---

[152] **PAK**, s. 32, **RESULOĞLU**, s. 35, **KIRCA**, Uyarlama, s. 61-62.

[153] **ARAT**, Uyarlama, s. 59.

[154] **SEROZAN**, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, s. 259.

[155] **TİLE**, s. 65.

[156] **ARAT**, Uyarlama, s. 60, **BAYSAL**, Uyarlama, s. 40, **GÖRMEZ**, s. 139, **YILDIRIM**, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 66-67.

[157] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 40, **TİLE**, s. 68-69, **DİNCİOĞLU**, s. 44, **GÜLEKLİ**, 1990, s. 58, Ayrıntılı bilgi için bkz. **TUNÇOMAĞ**, Kenan; "Alman Hukukunda Borcun İfasında Aşırı Güçlük (Muamelenin Temeli) ile İlgili Objektif Görüşler", *İÜHFM*, C.32, S.2-4 (Temmuz 1966), s. 888 vd., https://dergipark.org.tr, E.T.: 7.12.2020, **TEZCAN**, s. 35, **GÜLBAHAR SÜZGÜN**, s. 14, **ANACUR**, s. 27, **CANBOLAT**, Sözleşmelerde Amaç, s. 207.

sözleşme içeriğine dahil etmeyi bile gerek görmediği tasavvurlar, sözleşmenin karşı tarafınca anlaşılmış ya da anlaşılması gerekli ise bunlar artık işlem temeli sayılacaktır[158].

Bir olayın işlem temeli oluşturabilmesi için üç öğenin bulunması gerekmektedir. Bunlar gerçek, farazi ve normatif öğelerdir. Gerçek öğe bu olayın sözleşme taraflarından en az biri tarafından varsayılması ve sözleşmenin her iki tarafının da sözleşme şartlarının değişmeyeceğini düşünmüş olmasıdır. Farazi öğe, söz konusu olay meydana gelmeseydi sözleşmenin hiç veya en azından bu şekli ile yapılmayacak olmasıdır. Normatif öğe ise bu olayın dikkate alınacağının sözleşmenin diğer tarafınca haklı biçimde beklenebilir olmasıdır[159]. Alman doktrinine göre sözleşme içeriğinde bulunan bir durum işlem temelini oluşturamayacaktır. İşlem temeli sözleşmeden bağımsız olan bir unsurdur[160].

İşlem temeli teorisinin doğmasına sebep olan yazar Oertmann olsa da bu teorinin gelişmesini temel olarak Kegel ve Larenz sağlamıştır. Kegel'e göre işlem temeli öğretisinde çözülmesi gereken tehlike veya zararı sözleşmenin hangi tarafının taşıyacağıdır. Tehlikeyi taşıma konusu geleceğe yönelikken zararı taşıma geçmişteki durumlara ilişkindir. Zarar beklenmedik olaylar sonucu da oluşabilir ve kural herkesin kendi alanında olan zararlara kendisinin katlanmasıdır. Sözleşmeler zaten geleceğe yönelik yapılmaktadır ve kural olarak sözleşme tarafları göze almış olduğu tehlikelere katlanmak zorundadır. Kegel işlem temelini küçük ve büyük işlem temeli şeklinde incelemektedir. Küçük işlem temeli, sözleşme taraflarının hakimiyet alanında meydana gelen zararlardır. Kural olarak taraflar bu zararlarına yine kendileri katlanacak ve bu durum şartların değişmesi sebebi ile sözleşmeye müdahale imkânı doğurmayacaktır. Büyük işlem temeli, bunun tam tersi olarak sözleşme taraflarının hakimiyet alanı dışında meydana gelen zararlardır. Tarafların savaş, doğal afet, ekonomik dalgalanmalar şeklinde örnek verilebilen bu zararlara kendilerinin katlanmaları ise beklenemeyecektir. Bu sebeple büyük işlem temelinin çökmesi halinde sözleşmeye müdahale imkânı doğacaktır.

---

[158] **ARAT**, Uyarlama, s. 58, **TOPUZ**, Sözleşmeye Müdahale, s. 75-76, **YAVUZ**, Uyarlama, s. 35.

[159] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 55, **RÖSLER**, Hannes; "Alman ve Uluslararası Sözleşme Hukukunda Değişen ve Öngörülmeyen Koşullar", Çev. Tülay Aydın Ünver, *İÜHFM*, C.66, S.1 (Ekim 2010), s. 355, https://dergipark.org.tr, E.T.: 7.12.2020.

[160] **DİNCİOĞLU**, s. 47, **GÖRMEZ**, s. 140.

Başka bir ifadeyle Kegel'e göre sözleşmenin uyarlanması sadece büyük işlem temeli olarak nitelendirilen olayların gerçekleşmesi durumunda söz konusu olabilecektir[161].

Larenz ise işlem temelini objektif ve sübjektif olmak üzere iki şekilde ele almıştır. Sübjektif işlem temeli sözleşmenin akdedilmesini etkilemiş ortak tasavvurlardır. Bu tasavvurlar sözleşme taraflarının ikisi veya en azından biri tarafından belirtilmiştir. Tasavvurlar mevcut şartlara ya da geleceğe yöneliktir. Bu tasavvurlar tarafların sözleşmeyi yapıp yapmamasını etkileyecek önemde olmalıdır. Objektif işlem temeli akdedilmiş olan sözleşmenin, sözleşmenin taraflarının istediği şekli ile devam edebilmesi için bulunması objektif olarak zorunlu durumları anlatmaktadır. Bu tasavvurları tarafların bilmesi ya da bilmemesi önemli değildir. Çünkü objektif işlem temeli sözleşme taraflarının tasavvurlarından ve iradelerinden ayrı soyut bir varlıktır[162].

Alman hukukunda işlem temelinin çökmesi teorisi ile ilişkili ilk karar meşhur "Vigognespinnerei" kararıdır. Mahkeme sözleşmeye bağlılık ilkesine yönelik sert tutumundan I. Dünya Savaşı'nın yaratmış olduğu ekonomik buhran döneminden dolayı vazgeçmiştir[163]. Daha sonra savaşların oldukça fazla olduğu Almanya'da uyarlama kavramı esnek şekilde değerlendirilmiş ve işlem temelinin çökmesi teorisi yasal olarak düzenlenmemişken bile aşırı ifa güçlüğü durumunda sözleşmelerin uyarlanabilmesine imkân yaratmıştır[164]. Alman hukukunda işlem temelinin yasal düzenlemesi BGB § 313'tür. Fakat bu düzenlemenin Türk hukukundan ayrıldığı nokta işlem temelinin daha

---

[161] **ARAT**, Uyarlama, s. 61-63, **TİLE**, s. 73-74, **TUNÇOMAĞ**, Alman Hukukunda Borcun İfasında Aşırı Güçlük, s. 892-895, **ANACUR**, s. 28.

[162] **TİLE**, s. 81-85, **DİNCOĞLU**, s. 45, **AKYOL**, Dürüstlük Kuralı, s. 88, **GÜLEKLİ**, s. 58-59, **TUNÇOMAĞ**,nda Borcun İfasında Aşırı Güçlük, s. 896-904, **ARAT**, Uyarlama, s. 64, **ÇALIŞKANER**, s. 35-36, **GÜLBAHAR SÜZGÜN**, s. 18, **ANACUR**, s. 27, **CANBOLAT**, Sözleşmelerde Amaç, s. 209, Ayrıntılı bilgi için bkz. **DURAL**, Mustafa; "Alman Hukukunda Sözleşmenin Amacının Engellenmesi ve Sözleşmenin Amacına Erişilmesine İlişkin Görüşler", *BATİDER*, C.7, S.4 (Aralık 1974), s. 911-918, https://www.jurix.com.tr, E.T.: 12.11.2020.

[163] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 43, **TUNÇOMAĞ**, Kenan; "Borcun İfasında Aşırı Güçlük ve Alman Yargıtayı", *İÜMHAD*, C.1, S.1 (Haziran 2011), s. 108, https://dergipark.org.tr, E.T.: 07.12.2020, **TOPUZ,** Seçkin/**CANBOLAT**, Ferhat; "Türk-İsviçre ve Alman Borçlar Hukukunda İmkânsızlığın Düzenlenişi", *AÜHFD*, C.57, S.3 (Eylül 2008), s. 699, https://dergipark.org.tr, E.T.: 3.12.2020: RG 03.02.1922, RGZ 103, 328 (332) (Vigognespinnerei).

[164] **PAK**, s. 33, **SEROZAN**, Rona; "Yeni Alman İfa Engelleri Hukuku (Türk Hukukunda Bilimsel Kaynak Olarak Yararlanılabilecek Yenilikler)", *İÜHFM*, C. LVIII, S.1-2 (200), https://dergipark.org.tr, E.T.: 2.1.2021, s. 244.

sonra çökmesi ile sözleşmenin kurulduğu anda bulunmamasının beraber aynı hükümde düzenlenmiş olmasıdır. Sözleşmenin kurulduğu anda işlem temelinin eksikliği ayrıca sözleşmede hata hükümleri ile düzenlenmemiştir. Bu sebeple BGB'de yanılma kavramı ile işlem temelinin çökmesi kavramı beraber incelenmiştir[165]. Türk hukukunda ise bu teori sadece işlem temelinin sözleşme akdedildikten sonra çökmesi halini kapsamakta, başlangıçta, sözleşme akdedilirken bulunan işlem temeli eksikliği ise TBK m. 32'de düzenlenmiş olan esaslı saik hatası (temel hatası) ile çözülmektedir[166]. TBK m. 32 uyarınca işlem temeli taraflardan birinin onsuz olmaz şart olarak gördüğü belirli bir duruma ait tasavvuru, karşı tarafça bilinebiliyor ve bu tasavvurun konusu olan olay, iş hayatının görüşlerine ve dürüstlük kuralına göre yeterince önem ve ağırlık taşıyorsa, hukuki işlemin üzerine inşa edildiği temeli oluşturmuş sayılacaktır[167].

Sözleşme akdedilirken mevcut olmasına rağmen gerçekliğinden emin olunmadığı için sözleşme hükümlerinde düzenlenmeyen düşünceler sözleşme taraflarınca anlaşılıyor ise sözleşmede düzenlenmeksizin sözleşmenin temeli olarak görülür[168]. Bu sebeple bizzat sözleşme unsuru olarak kabul edilen durumlarda oluşabilecek değişiklikler ve bunların gerçekleşmeyeceğinin anlaşılması sözleşmenin kurulma aşamasında bulunan işlem temelinin çökmesine yol açacaktır. Eğer tasavvurlar sözleşmenin kuruluş anında bulunan mevcut şartlarla zaten uyuşmuyor ise bu durumda ancak sözleşmede yanılma (TBK m. 30 vd.) hükümlerine başvurulabilecektir[169]. Diğer bir ifadeyle temel hatası, sözleşmenin akdedildiği sırada mevcut olan ve bilinebilen (şimdiki veya geçmiş zaman ile alakalı) hususlarla ilgili olabilir. Burada işlem temeli baştan eksiktir[170].

Bu teori uyarınca meydana gelen değişiklikler yüzünden borçların ifa edilmesi oldukça güçleşecek, sözleşmedeki edim dengesi bozulacak ya da sözleşmenin yapılmasındaki amaç önemsiz bir duruma gelecek ve bunların sonucunda da işlem temeli

---

[165] **ARAT**, Uyarlama, s. 67, **BAYSAL**, Uyarlama, s. 46-49, **DİNCİOĞLU,** s. 13, **LOYAL**, Florian; "İşlem Temelinin Çökmesi Nedeniyle Sözleşmenin Sona Ermesi", Kerem Öz, *Hukuk Köprüsü*, C.2, S.4 (Haziran 2013), s. 9, https://jurix.com.tr, E.T.: 3.3.2021, **KÖSOĞLU**, s. 116, **GÜLEKLİ**, 1990, s. 57, **ACAR**, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 117, **CANBOLAT**, Sözleşmelerde Amaç, s. 211-213, **UYSAL**, s. 123.

[166] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 56-57, **ARAT**, Uyarlama, s. 58-59, **DİNCİOĞLU**, s. 28, **KIRCA**, Uyarlama, s. 70.

[167] **GÖRMEZ**, s. 139.

[168] **TİLE**, s. 70, **YILMAZ**, Süleyman, s. 148, **TEZCAN**, s. 36.

[169] **PAK**, s. 32, **SEROZAN**, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, s. 260.

[170] **RESULOĞLU**, s. 35, **PAK**, s. 32, **SEROZAN**, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, s. 259.

çökecektir. Diğer bir ifadeyle işlem temelinin çökmesi bu üç durumda söz konusu olacaktır[171]. Özetle, işlem temeli kavramı sözleşmenin asıl içeriğine dahil olmamakla beraber sözleşmenin kuruluş aşamasında ortaya çıkan ve işlem iradesinin dayanağını teşkil eden birtakım şartların varlığına ya da gelecekte ortaya çıkmalarına ilişkin ortak tasavvurlardır[172].

Türk hukukunda işlem temelinin çökmesi teorisini sözleşmenin uyarlanması için bir hukuki temel olarak kabul eden yazarlar da bulunmaktadır[173]. TBK'nın uyarlama ile ilgili maddesi dürüstlük kuralı ile birlikte işlem temelinin çökmesi teorisinden de esinlenmiştir. Borçlar Kanunu Tasarısının gerekçesinde şu ifade yer almaktadır: "Bu yeni düzenleme, öğreti ve uygulamada sözleşmeye bağlılık ilkesinin istisnalarından biri olarak kabul edilen işlem temelinin çökmesine ilişkindir." Borçlar Kanunu Tasarısında yer alan bu ifadeye karşın uyarlama ile ilgili yasal düzenlemenin başlığı "aşırı ifa güçlüğü" olarak kararlaştırılmıştır. Oysa ki sözleşmedeki edim dengesinin önemli ölçüde bozulması ve sözleşme ile izlenen amacın anlamsızlaşması da işlem temelinin çökmesi sonucunu doğuracaktır[174]. Bu sebeple işlem temelinin çökmesine sebep olan tüm durumlar uyarlamanın kapsamına dahil edilmelidir[175]. TBK'nın uyarlama ile ilgili düzenlenmesinin sadece aşırı ifa güçlüğünü kapsar şekilde adlandırılması diğer işlem temelinin çökmesi durumlarda sözleşmenin uyarlanması kavramına başvurulmasını engellemeyecektir.

Sözleşmenin mevcut şartlarında meydana gelen değişiklik sonucunda akla gelecek ilk çözüm clausula rebus sic stantibus teorisidir. Clausula rebus sic stantibus teorisinin işlem temelinin sarılması ya da çökmesi ile aynı anlama geldiğini savunanlar olmuştur. Bu teoriler sözleşmenin, akdedildiği sırada bulunan mevcut durumların değişmeyeceği şartı ile yapıldığını belirtmektedir. Fakat işlem temelinin çökmesi teorisi, clausula rebus sic stantibus ilkesine göre oldukça kapsamlıdır. İşlem temelinin çökmesi teorisi geçmişte olan, mevcut ve ileride meydana gelebilecek tüm tasavvurları kapsamına dahil ederken clausula rebus sic stantibus teorisi sadece ileride meydana gelebilecek tasavvurları kapsamaktadır[176]. Bunun karşıtı olarak clausula rebus sic stantibus ilkesinin

[171] **RESULOĞLU**, s. 36, **UYSAL**, s. 120.

[172] **CASHİN RİTAİNE**, s. 321.

[173] **BAYSAL**, Uyarlama, s.51.

[174] **RESULOĞLU**, s. 38, **TARLACI**, Sedat; Covid-19'un Sözleşmelere Etkisi, 5.5.2020, LexPera Blog.

[175] **KIRCA**, Uyarlama, s. 65, **BAYSAL**, Uyarlama, s. 232, **ARAT**, s. 80.

[176] **ARAT**, Uyarlama, s. 60.

artık işlev ve fonksiyonunu yitirdiği de savunulmuştur. Akyol'a göre clausula rebus sic stantibus teorisi işlem temelinin sarsılmasını ve çökmesini ifade etmekle beraber ilk ortaya çıktığı zamanlarda sözleşmenin sona erdirilmesine imkân tanırken artık sözleşmenin ayakta tutulmasına, şartlara ve mevcut zamana uydurulmasına hizmet ettiğini savunmuştur[177].

3. Kayıt Teorisi

Kurucu şart teorisi, içeriği gözetilerek Türkçeye değişik adlandırmalar ile geçmiştir. Türk hukukunda bu teori hakkında kavram birliği sağlanamamıştır. Baysal[178], "gerek teorisi" kavramını, Akyol[179], "kurucu şart" kavramını ve bazı yazarlar "kayıt teorisi" kavramını kullanmıştır[180]. Söz konusu teoride sözleşmeye bir çekince konulması durumunun gündeme gelmesi sebebi ile teoriyi kayıt teorisi olarak isimlendirmenin daha isabetli olacağı kanısındayız.

Teori ilk olarak Windscheid tarafından öne sürülmüş ve Alman hukukunda geliştirilen işlem temeli teorisinin ilk basamağını oluşturmuştur. Windscheid'a göre, kayıt söz konusu olduğunda tarafların iradesini belirleyen olaylar, irade beyanında bulunan bireyler için önceden verilmiş bir veri olarak kararlaştırılmıştır. Bireyler irade beyanlarını açık şekilde bu veriye bağlamaya gerek bile görmemişlerdir[181]. Bu teoride taraf iradeleri üstün tutulmuştur[182]. Windscheid kaydı şu şekilde tanımlamıştır: "İrade açıklamasında bulunan kişi, bu iradenin hukuki sonuçlarını istemiş, hatta kayıtsız şartsız istemiş olsa bile, bunu yaparken aynı zamanda bazı öngörü ve beklentilerin gerçekleşmemesi durumunda bu hukuki sonuçları istemeyeceğini de ifade etmiştir, bu şekilde de iradesine içeriğe ilişkin bir çekince koymuş olur. Bu çekince, beklenti ve öngörülerinde hatalı çıkması halinde bu irade açıklamasının kendisi bakımından bağlayıcılığını kaybedeceği ile ilgilidir. Diğer bir ifadeyle kayıt, kişinin irade beyanını kısıtlaması anlamına gelmektedir[183]."

---

[177] **AKYOL**, Dürüstlük Kuralı, s. 89.

[178] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 39.

[179] **AKYOL**, Dürüstlük Kuralı, s. 79.

[180] **DİNCİOĞLU**, s. 42, **TOPUZ**, Sözleşmeye Müdahale, s. 71-75.

[181] **GÜLBAHAR SÜZGÜN**, s. 18, **PAKDİL**, s. 16.

[182] **TİLE**, s. 66-67.

[183] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 41.

Kayıt, saikten farklıdır. Saik, irade beyanının sebebini, ne için yapıldığını belirtirken kayıt onsuz sözleşmenin yapılamayacak olduğu verilerdir. Windsheid'a göre bu kavramlar birbirleri ile yakındır ve saik geçmiş ile mevcut anı biçimlendiren şartları kapsarken kayıt geleceği biçimlendirecek olan şartları da kapsamaktadır[184]. Sözleşmeyi yapacak taraflar iradelerini açıklamadan önce oluşacak olayları öngörebilseydi bu sözleşmeyi hiç yapmayacaklardır. Öyle ki sözleşme akdedilirken dikkate alınan kayıtlar değişikliğe uğrar ise sözleşmenin ifası, taraflar açısından önemini kaybedecektir. Sözleşme tarafları genellikle tamamı ile garanti saydıkları kayıtların devamı konusunda fazla düşünmezler ve bu koşulların sözleşme için olan önemi konusunda bilinçli değildir[185]. Sözleşme taraflarının beyanı ancak bu şartla sözleşmeyi yapmak isterim şeklinde ise hukuki olarak bir şarttan bahsedilecektir. Ancak beyanı, gerçekleşmeyeceğini bilsem sözleşmeyi yapmazdım şeklinde ise bu durumda bir kayıttan bahsedilecektir[186]. Saiklerin sözleşmenin karşı tarafınca bilinip bilinmemesi önemli değildir fakat kayıt olmadan sözleşmenin yapılmayacağının, sözleşmenin karşı tarafınca en azından bilinebilir olması gerekmektedir[187].

4. Frustration Teorisi

Frustration teorisinin etkisi yalnızca İngiliz hukukunda değil bütün common law hukuk sisteminde görülmüştür. İngiliz hukukunda sözleşme, borçların ifasının güvence altına alınması şeklinde nitelendirilmektedir. Bu sebeple borçların ifasının imkânsız hale gelmesi durumunda bu güvence de geçersiz hale gelecektir[188]. Taraflar sözleşme yaparak aslında garanti sorumluluğu altına girmektedir. Sözleşme tarafları borçlarını ifa etmediği her durumda sorumlu olacaklardır ve bu sorumluluk mutlak bir sorumluluktur[189].

Bu teori esasen imkânsızlık teorisidir. Sözleşme akdedildikten sonra meydana gelen şart değişiklikleri sonucunda borçların yerine getirilmesinin anlamsız duruma gelmesi bu teorinin bir kısmını oluşturmaktadır. Sözleşme tarafları, sözleşmeyi akdederken, karşı edime ulaşma asıl amacının yanında "kullanım amacı" şeklinde

[184] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 41, **DİNCİOĞLU**, s. 43, **TİLE,** s. 67-68.

[185] **GÜLEKLİ**, s. 58, **KULP**, s. 28, **BAYSAL**, Uyarlama, s. 41.

[186] **TOPUZ**, Sözleşmeye Müdahale, s. 72.

[187] **TİLE**, s. 66-67.

[188] **PAK**, s. 35, **ARAT**, Uyarlama, s. 24, **ANACUR**, s. 16, **PAKDİL**, s. 12-13.

[189] **ŞAHİN**, Mücbir Sebep, s. 49.

isimlendirilen sözleşme konusuna dair farklı amaçlar da gütmektedir. Diğer bir ifadeyle sözleşmenin akdedilmesinde nesnel (objektif) amacın yanı sıra öznel (sübjektif) amaç da bulunmaktadır[190]. Sözleşme ile izlenen bu kullanım amaçlarının anlamsızlaşması borçlunun yerine getirmesi mümkün olan ifanın gerçekleşmesinde, alacaklı tarafın artık menfaatinin bulunmaması anlamına gelmektedir. Amacın anlamsızlaştığı durumlarda alacaklının sözleşmeyi ifa etmedeki asıl amacına ulaşması hala imkân dahilindedir. Fakat alacaklının bu asıl (objektif) amacı çerçevesinde ulaşmak istediği kullanım (sübjektif) amacı ortadan kalkmıştır[191]. İfanın gerçekleşmesi ile hedeflenen amacın anlamsızlaşması gündeme geldiğinde bu teorinin uygulaması olarak nitelendirilen frustration of purpose söz konusu olacaktır. Bu teoriyi asıl olarak sözleşme taraflarının ortak amaçlarının, sözleşmeyi temelinden sarsacak beklenmeyen bir hal sonucunda boşa çıkması oluşturmaktadır[192].

İngiliz hukukunda, Paradine v. Jane olarak isimlendirilen davada belirtilen ilkelere göre, sözleşmenin şartlarında nasıl bir değişiklik meydana gelirse gelsin bu borçların ifa edilmemesi için bahane oluşturmayacaktır. Zira sözleşme tarafları bunun aksini sözleşmede düzenleme imkanına sahiptir[193]. Sözleşme ile bir borcun yerine getirilmesini üstlenen taraf ne olursa olsun sözleşme ile bağlı kalacaktır ve bu sözleşmelerin ana karakterinden doğmaktadır. Bu davaya konu olayda bir Alman prensi, Jane isimli bir kişinin arazisini işgal etmiş ve ürünlerini arazisinden almasına engel olmuştur. Kiralamış olduğu binaları tamir etmek yükümlülüğünde olan Jane, ürünlerini alamadığı için kira borcunu ifa edememiştir. Bu beklenmeyen hal ile karşılaşan Jane kira borcundan kurtulmak için mahkemeye başvurmuş ve mahkeme bu talebi reddetmiştir[194].

Bu davada belirtilen ilkelere ilk istisna yine başka bir dava ile getirilmiştir. Taylor v. Caldwell davaları olarak isimlendirilen bu davada konser yapılacak mekânın meydana gelen yangın ile kullanılamaz hale gelmesi olayında borcun ifasının imkânsız duruma

---

[190] **CANBOLAT**, Sözleşmelerde Amaç, s. 181, **DALCI ÖZDOĞAN**, Nurcihan; "İfa Engelleri Hukukunda Amacın Gerçekleşmesi ve Amacın Ortadan Kalkması", *İÜHFD*, C.9, S.2 (Aralık 2018), s. 291-292, https://dergipark.org.tr, E.T.: 05.11.2020.

[191] **CANBOLAT**, Sözleşmelerde Amaç, s. 181, **DALCI ÖZDOĞAN**, İfa Engelleri Hukukunda Amacın Gerçekleşmesi ve Amacın Ortadan Kalkması, s. 298-299.

[192] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 78, **PAK**, s. 35.

[193] **ARAT**, Uyarlama, s. 42-43, **ACAR**, Aşırı İfa Güçlüğü, s. 114, **GÜLBAHAR SÜZGÜN**, s. 25, **ANACUR**, s. 17, **PAKDİL**, s. 13, **DİNCİOĞLU**, s. 53.

[194] **ANACUR**, s. 17, **ÇALIŞKANER**, s. 23, **PAKDİL**, s. 12-13, **GÜLBAHAR SÜZGÜN**, s. 24-25.

geldiği kabul edilmiştir. Bu kararı ile mahkeme, sözleşme içeriğine dahil olan bir örtülü şartın varlığını belirtmiştir. Birçok davada da buna benzer kararlar verilmiştir. Daha sonra borcun yerine getirilmesinin imkânsızlaşması ile birlikte sözleşmenin akdedilmesinde izlenen amacın zarar gördüğü ihtimaller de ele alınmış ve bu teori kapsamında değerlendirilmiştir. Teorinin kapsam alanının genişlemesinin en net görüldüğü karar ise Krell v. Henry davasında verilmiştir. Bu karar sözleşmelerin uyarlanması kavramının kabul edildiği tüm ülke hukuklarına etki etmiştir. Taç giyme davası olarak anılan bu davaya konu olayda, Henry, 26-27 Haziran tarihinde yapılacak olan Kral VII. Edward'ın taç giyme seremonisini izlemek amacı ile Krell'e ait olan evi kiralamıştır. Bu sözleşmenin yapılmasında Henry'nin amacı bir konut kiralamak değil yapılacak töreni izlemektir. Sözleşmenin içeriğinde ise tören izleme amacına dair herhangi bir düzenleme yer almamaktadır. Henry, bu dairenin kirası için depozito ödemiş ve 24 Haziran tarihinde bedelin tamamını ödeyeceğini bildirmiştir. Sonra ise kralın hastalanması sebebi ile taç giyme töreni iptal edilmiştir. Henry ise ödeme tarihinde, bedeli ödemeyi reddetmiş ve ödemiş olduğu depozitonun iadesi için mahkemeye başvurmuştur. Mahkeme Henry'nin bu talebini kabul etmiş ve depozitonun iadesine karar vermiştir. Krell bu kararı üst mahkemeye taşımasına rağmen üst mahkeme de Henry'e hak vermiştir. Bu karara göre frustration teorisi, sözleşmede kararlaştırılan borçların ifa edilemez hale gelmesi, sözleşmenin devamı bakımından olmazsa olmaz sayılan bir şartın ya da durumun varlığının sona ermesi ya da zaten hiç var olmaması durumlarında da uygulanacaktır. Böylece sözleşmede izlenen amacın zarar gördüğü ya da anlamsızlaştığı durumlar, diğer bir ifadeyle frustration of purpose ile sözleşmenin temeli sayılan haller frustration teorisinin kapsamına alınmıştır[195]. Anılan olayda borcun ifa edilmesi hala mümkün olmasına rağmen ifa artık anlamını yitirmiştir[196]. İngiliz hukukunda frustration of purpose olarak ifade edilen durum Alman hukukundaki işlem temeli ile ifade edilen duruma çok benzemektedir[197]. Çünkü sözleşme taraflarından birinin güttüğü sübjektif amaç sözleşmenin işlem temelini teşkil edebilecektir.[198]

---

[195] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 80-82, **PAK**, s. 36, **GÜLBAHAR SÜZGÜN**, s. 25, **ŞAHİN**, Mücbir Sebep, s. 49-51, **RESULOĞLU**, s. 44, **DİNCİOĞLU**, s. 54, **YAVUZ**, Uyarlama, s. 38.

[196] **DİNCİOĞLU**, s. 15, **PAKDİL**, s. 14-15.

[197] **PAKDİL**, s. 14-15.

[198] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 155, **DALCI ÖZDOĞAN**, İfa Engelleri Hukukunda Amacın Gerçekleşmesi ve Amacın Ortadan Kalkması, s. 300.

Bu teoride aslında sözleşme taraflarından birinin ileri sürmek durumunda kaldığı açıklama, "*Bu benim söz verdiğim şey değildir. Çünkü bu borç benim sözleşmede üstlendiğim borç değil ve bu sözleşme benim imzaladığım sözleşme değil*" şeklinde olacaktır[199].

Bu teori mahkemeler tarafından kabul edilmesinden sonra uygulamada ve öğretide büyük ölçüde uygulanmıştır. Hatta zamanla teorinin kapsamına imkânsızlığın dışında kalan durumlar, özellikle meydana gelen öngörülmez değişiklikler de alınmıştır[200].

Frustration, akdedilmiş olan sözleşmenin kendiliğinden son bulması sonucunu meydana getirecek ve taraflar kendiliğinden bu sözleşmenin ifasını kararlaştırsa dahi bu hiçbir şey değiştirmeyecektir. Önemle belirtilmelidir ki bu teori hakime sözleşmeyi uyarlama yetkisi tanımamıştır. Frustration teorisinin diğer teorilerden en önemli farkı tek sonucunun sözleşmenin ve sözleşme taraflarının karşılıklı edimlerinin sona ermesi şeklinde düzenlenmesidir[201].

5. Emprevizyon (Öngörülmezlik) Teorisi

Fransız hukukunda hakimlerin sözleşmeye müdahale etmesine oldukça kuşkulu yaklaşılmıştır. Çünkü ahde vefa ilkesi katı şekilde uygulanmaktadır[202]. Kanun koyucunun sözleşmeye müdahale edebilmesi için hakime açıkça yetki tanıması dışında hakimin sözleşmeye müdahale etmesi mümkün olmayacaktır[203]. Fakat tarihi ve hukuki gelişmeler neticesinde değişen şartlar sebebi ile bozulmuş olan edim dengesinin tekrar sağlanmasının Fransız hukukunda kabul edilip edilemeyeceği tartışılmaya başlanmış ve bu soruya "emprevizyon teorisi" adı altında cevap aranmıştır[204]. Fransız hukukunda,

---

[199] **TİLE**, s. 98.

[200] **TİLE**, s. 98.

[201] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 82-83, **KÖSOĞLU**, s. 114, **GÜLBAHAR SÜZGÜN**, s. 26, **ŞAHİN**, Mücbir Sebep, s. 51, **TİLE**, s. 100, **ÇALIŞKANER**, s. 26, **PAKDİL**, s. 15, **DİNCİOĞLU**, s. 55-56.

[202] **RESULOĞLU**, s. 41, **PAKDİL**, s. 20, **ÇALIŞKANER**, s. 32, **ANACUR**, s. 21-22, **DİNCİOĞLU**, s. 48, **KULP**, s. 17.

[203] **ÇALIŞKANER**, s. 32, **BAYSAL**, Uyarlama, s. 57-58, **ANACUR**, s. 21.

[204] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 57-58, **DİNCİOĞLU**, s. 48, **KULP**, s. 17.

uyarlamanın en önemli şartı öngörülmezlik olarak kabul edildiği için, sözleşmelerin uyarlanması kavramı bu şekilde isimlendirilmiştir[205].

Emprevizyon teorisi, net olarak beklenmedik hal gerçekleşmemiş olsa da sözleşmenin ekonomik dengesinin bozulması durumunda sözleşmede değişikliğe gidilebileceğini düzenlemektedir. Teoriye Fransız hukukunca sıcak bakılmamasının sebebi teorinin sözleşmenin yerine getirilmesinden kaçınılmasına fırsat vermesidir. Sözleşmeye müdahale edilmesi hakimin takdirine bırakılır ise hukuki güvenlik ilkesi zarar görecektir. Ayrıca edimler arasındaki ekonomik dengenin değerlendirilmesi kanun koyucunun görevidir[206].

Emprevizyon teorisi ilk kez 1876 yılındaki Canal de Craponne (Cass. Civ. 06.03.1876, D. 1876) uyuşmazlığında gündeme gelmiştir. Davaya konu olayda, Craponne belediyenin işletmekte olduğu toprakların sulanacağı kanalın yapımı ve bakımını yapma borcunu üstlenmiştir. Fakat masrafların artması ile bunun karşılığında alınan bedel yetersiz hale gelmiştir. Craponne öldükten sonra mirasçıları bu bedelin yükseltilmesi için hukuki yola başvurmuştur. İlk derece ve istinaf mahkemeleri mirasçıları haklı bulmuştur. Fakat Temyiz Mahkemesi değişen şartlar sonucunda adaleti sağlama amacı ile dahi sözleşme taraflarının irade özerkliği ilkesi kapsamında akdetmiş oldukları sözleşmeye mahkemece müdahale edilemeyeceğine hükmetmiştir[207].

Fransa'da gerçekleşen önemli ekonomik sıkıntılar sonucunda sözleşmelerin uyarlanması yoğun şekilde anılmaya başlanmış ve doktrinde sözleşmelerin uyarlanması için çeşitli çalışmalar yapılmıştır. Bu çalışmalar mahkeme kararlarına etki etmemiş olsa da Fransız hukukunda sözleşmelerin uyarlanmasının hukuki temelinin tartışılmasına sebebiyet vermiştir[208]. 2016 yılında gerçekleştirilen reforma dek emprevizyon teorisi kabul görmemiştir. Reform ile birlikte sözleşmelerin uyarlanması hukuki düzenlemelerde kendisine yer bulmuştur. Fransız Medeni Kanunu m. 1195 uyarınca değişen şartlar

[205] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 254, **RESULOĞLU**, s. 83, **PAKDİL**, s. 75, **DEMİRBOĞA**, s. 6, **TEZCAN**, s. 24.

[206] **GÜLBAHAR SÜZGÜN**, s. 22-23, **ANACUR**, s. 21, **DİNCİOĞLU**, s. 50.

[207] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 59-60, **ŞAHİN**, Mücbir Sebep, s. 47, **ÇALIŞKANER**, s. 32, **DİNCİOĞLU**, s. 49, **KULP**, s. 18-19.

[208] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 62.

neticesinde ilk olarak sözleşme taraflarınca sözleşmenin yeniden müzakere edilmesini ve anlaşamamaları halinde hakimin sözleşmeyi uyarlamasını düzenlemiştir[209].

IV. SÖZLEŞMENİN UYARLANMASININ AMACI

Sözleşmelerin uyarlanması aslında sözleşme tarafları arasında her zaman menfaat çatışması oluşmasına sebebiyet vermektedir. Çünkü şartlarda meydana gelen değişiklikler sonucu sözleşmenin bir tarafı mağdur hale gelerek uyarlama talep ederken sözleşmenin diğer tarafı bu uyarlamanın yapılmamasını isteyecektir.

Hukuk ve ekonomi doktrininde hukukun ekonomik analizini benimseyen görüşe göre, bu menfaat çatışmasına çözüm yolu aranacak ve uyarlamaya ilişkin kurallar piyasa koşullarının en makul şekilde devam etmesine engel olmayacak biçimde yorumlanacak ve buna göre maliyet hesapları yapılacaktır[210]. Bu görüşe göre asıl olan ekonomik hayatın devamının sağlanmasıdır ve uyarlama buna hizmet etmelidir.

Fakat bizim de katıldığımız görüşe göre sözleşmenin uyarlanmasının amacı ekonomik etkinliğin değil adaletin sağlanmasıdır. Çünkü taraflar arasında sözleşme kurulduktan sonra meydana gelen değişiklikler sonucunda sözleşmenin kurulduğu an ile borçların ifa edileceği an arasındaki denge sarsılmış olmakta ve tarafların kendi iradesi ile kararlaştırmış oldukları edim dengesi bozulmaktadır[211]. Böyle bir durumda sözleşmenin taraflarına borçlarını ifa etmek konusunda baskı yapılamayacaktır. Sözleşmeye bağlılık ilkesine mutlak şekilde bağlı kalmak adaletsizlik sonucunu doğuracaktır[212]. Diğer bir ifadeyle meydana gelen durumun olumsuz etkilerini sözleşmenin bir tarafına yıkmak adaletsizlik ve eşitsizliğe yol açacaktır. Sözleşme adaletinin sağlanması sözleşmenin zayıf tarafını korumak anlamına gelmeyip sözleşme taraflarının her ikisinin de çıkarlarının gözetilmesi ve sözleşme dengesinin tam eşit olmasa bile makul düzeyde sağlanmasıdır. Zira hukuk, sözleşme adaletinin sağlanması

---

[209] Ayrıntılı bilgi için bkz. **BAYSAL**, Uyarlama, s. 66-78, **ŞAHİN**, Mücbir Sebep, s. 48, **RESULOĞLU**, s. 42, **PAKDİL**, s. 22, **DİNCİOĞLU**, s. 51-52, **KULP**, s. 20-21.

[210] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 19: **SANLI**, Kerem Cem; Haksız Fiil Hukukunun Ekonomik Analizi: Hukuk ve Ekonomi Öğretisi, İstanbul, 2007.

[211] **PAK**, s. 19, **BAYSAL**, Uyarlama, s. 29, **RESULOĞLU**, s. 27.

[212] **KIYLIK**, s. 161, **ÖZBEK/ YÜCER AKTÜRK**, s. 22, **GÜLBAHAR SÜZGÜN**, s. 7-8.

için oldukça güçlü bir araçtır. Gerçekten, Corpus Iruris Civiles kitabında da bu husus şöyle ifade edilmiştir: "Hukuk, adil ve iyi olanı gerçekleştirme sanatıdır[213]."

Kısacası, uyarlama sözleşmenin bozulmuş ekonomisini ve dengesini tekrar sağlama amacına hizmet etmektedir. Mevcut şartlarda meydana gelen değişiklikler sonucunda sözleşmede kararlaştırılmış olan borçlarını ifa etmesi kendisinden dürüstlük ilkesi çerçevesinden beklenemeyecek sözleşme tarafı, uyarlama sayesinde hakkaniyete uygun olan bir çözüm yoluna kavuşmuş olacaktır[214]. Uyarlama, sözleşmenin akdedilme anı ile ifanın yerine getirilmesi anı arasında birbirleri ile çelişen durumların dengelenmesini sağlamaktadır[215].

V. SÖZLEŞMENİN UYARLANMASININ BENZER KAVRAMLARDAN AYIRT EDİLMESİ

A. MÜCBİR SEBEP

Mücbir sebep, zarar vereni sorumluluğundan kurtarmakta ve meydana gelen zarar ile zarar verenin fiili arasındaki nedensellik bağını kesmektedir[216]. Kanuni bir tanımı bulunmamaktadır. Mücbir sebep; sorumlunun faaliyet alanı dışında gerçekleşen, borca aykırılığa kaçınılmaz ve mutlak biçimde sebep olan öngörülmesi ve engellenmesi olanaksız olan olağanüstü olay şeklinde tanımlanabilmektedir[217].

---

[213] **ANTALYA**, Gökhan; Hukuk Teorisi, Cilt I, Seçkin Yayıncılık, 2. Baskı, Ankara, 2020, s. 355.

[214] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 32, **UYSAL**, s. 107.

[215] **ÖZDEMİR**, Arman; "Uyarlama Davaları ve Vergilendirme", *Terazi Hukuk Dergisi*, C.6, S.55 (Mart 2011), s. 24, https://www.jurix.com.tr, E.T.: 11.05.2021.

[216] **EREN**, Genel, s. 630, **ÇELİKBAŞ ŞEKER**, Nil Merve; Covid-19 Salgınının İşyeri Kiralarına Etkisi, 12.4.2020, LexPera Blog,

[217] **TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP**, s. 539, **EREN**, Genel, s. 630, **KILIÇOĞLU**, Borçlar Hukuku, s. 403, **PAK**, s. 70, **YILDIRIM**, Abdülkerim; "Koronavirüs Krizinin Özel Hukuk Sözleşmelerine Etkisi", *Terazi Hukuk Dergisi*, C.15, S.165 (Mayıs 2020), s. 986-987, **OĞUZ**, s. 1276-1277, **KÖSOĞLU**, s. 17-18, **AKINCI**, Şahin; "Covid 19'un Borç İlişkilerine ve Bazı Borçlar Hukuku Sözleşmelerine Etkisi", *İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, C.19, S.38 (Haziran 2020), s. 65, https://dergipark.org.tr, E.T.: 16.11.2020, **KIRCA**, Çiğdem/**KARAKAŞ**, Tülay; "Mücbir Sebep-İmkansızlık", Pandeminin (Covid 19'un) Sözleşmelerin İfasına Etkisi, Editör: Çiğdem Kırca/Tülay Karakaş, Yetkin Yayıncılık, Ankara 2021, s. 3, **KAYIŞ**, Ferhat; "Kovid-19 (Koronavirüsü) Nedeniyle İşyeri Kira Sözleşmelerinin Yeni Koşullara Uyarlanması", *Yaşar Hukuk Dergisi*, C.2, S.2

Mücbir sebep siyasi, hukuki, sosyal ve doğal nedenlerden kaynaklanmaktadır[218]. Deprem, yangın, fırtına, tsunami, yıldırım düşmesi, kasırga, hortum, tayfun, kuraklık, don, çığ ve benzeri olaylar mücbir sebep sayılabilecek doğa olaylarıdır[219]. Mücbir sebep genellikle karşımıza doğal nedenler ile çıksa da insan faaliyetinden doğan beşeri olaylar da mücbir sebep teşkil edebilmektedir[220]. Mücbir sebebi yalnızca doğa olayları diğer bir ifadeyle insan davranışlarından bağımsız olaylar ile sınırlamak isabetli bir görüş değildir. Çünkü, beşeri faaliyetlerden doğan savaş, darbe, isyan, genel grev ve ihtilal mücbir sebep hallerine şüphesiz şekilde örnek verilebilmektedir[221].

Mücbir sebep kavramı ile sözleşmenin uyarlanmasına sebebiyet veren değişiklikler arasındaki farklardan en belirgini mücbir sebebin muhakkak harici bir şekilde gerçekleşmesidir. Diğer bir ifadeyle bir olayın mücbir sebep olarak nitelendirilebilmesi için sözleşme tarafının faaliyet alanının dışında gerçekleşmesi gereklidir. Uyarlamaya sebebiyet veren değişikliklerin ise böyle bir özellik taşıması zorunlu değildir[222]. Mücbir sebep, uyarlamaya sebebiyet verecek değişikliğe kıyasla daha ağır ve yoğundur. Mücbir sebep sayılabilecek olayların herkes tarafından kaçınılmaz olması aranırken, uyarlamaya sebebiyet verecek olayların sözleşmenin uyarlanmasını

(Ekim 2020), s. 2-3, https://dergipark.org.tr, E.T.: 5.12.2020, **KAYIŞ**, Ferhat; "Koronavirüs (Covid 19) Salgınının Konut ve Çatılı İş Yerleri Kiralarına Etkileri Üzerine Düşünceler", Avrasya Sosyal ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi, C.7, S.4 (Nisan 2020), s. 71, https://dergipark.org.tr, E.T.: 15.12.2020, **TECİRLİ**, Y. Toygun/**ATALAN**, A. Nagehan; Covid-19 (Koronavirüs) Salgınının Özel Hukuk Sözleşmelerine Etkisi, 14.4.2020, LexPera Blog, **CUMALIOĞLU**, Emre; COVID-19 (Yeni Korona Virüs) Pandemisinin Özel Hukuk Sözleşmelerine Etkisinin; İmkansızlık, Amacın Bozulması, Uyarlama ve Ödemezlik Def'i Bakımından Değerlendirmesi, 13.5.2020, LexPera Blog, **TOPRAKKAYA**, İrem; Korona Virüs Salgınının Kira Sözleşmelerine Etkisi, Geçici İfa İmkânsızlığı, İfa Güçlüğü ve Uyarlama, 23.7.2020, LexPera Blog, **ÖZÇELİK**, Ş. Barış; Covid-19 Salgını Çerçevesinde Alınan Önlemlerin Sözleşme Hukuku ve Mücbir Sebep Kavramı Açısından Değerlendirilmesi, 20.4.2020, LexPera Blog, **TARLACI**, Covid-19'un Sözleşmelere Etkisi, LexPera Blog.

[218] **EREN**, Genel, s. 630-631, **ŞAHİN**, Mücbir Sebep, s. 53, **AŞIK**, Salgının İşyeri Kira Sözleşmelerinin İfasına Olası Etkileri, LexPera Blog.

[219] **TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP**, s. 540, **EREN**, Genel, s. 630-631, **ŞAHİN**, Mücbir Sebep, s. 53, **KAYIŞ**, Koronavirüs ve İşyeri Kiraları, s. 71.

[220] **EREN**, Genel, s. 631, **KILIÇOĞLU**, Borçlar Hukuku, s. 403, **KAYIŞ**, Koronavirüs ve İşyeri Kiraları, s. 71, **TARLACI**, Covid-19'un Sözleşmelere Etkisi, LexPera Blog.

[221] **EREN**, Genel, s. 631, **ŞAHİN**, Mücbir Sebep, s. 52-53, **KAYIŞ**, Koronavirüs ve İşyeri Kiraları, s. 71.

[222] **ŞAHİN**, Mücbir Sebep, s. 36-37, **PAK**, s. 71.

talep eden sözleşme tarafı açısından kaçınılmaz olması yeterlidir[223]. Bu iki kavram arasında sonuçları açısından da fark bulunmaktadır. Mücbir sebep halinde objektif ifa imkânsızlığı meydana gelmiş sayılmakta ve borç sona ermektedir[224]. Mücbir sebep söz konusu olduğunda sözleşmenin uyarlanarak ayakta tutulması mümkün değildir[225].

B. SÖZLEŞMELERİN YORUMU VE TAMAMLANMASI

1. Genel Olarak

Sözleşmelerin kurulabilmesi için sağlanması gereken en temel şart sözleşme taraflarının birbirine uygun iradelerini beyan etmeleridir. Eğer tarafların irade beyanları arasında sözleşmenin esaslı noktalarından birinde uyumsuzluk söz konusu ise sözleşme hiç kurulmamış olacaktır. Bu sebeple tarafların irade beyanları arasındaki uygunluk ciddi bir şekilde saptanmak zorundadır. Bu saptama faaliyeti ise ancak iradelerin yorumu ile gerçekleştirilebilecektir[226]. Kişilerin gerçek iradeleri ile beyan ettiği iradesi örtüşüyor ise bu durumda yorum faaliyetine gerek duyulmayacaktır. Fakat gerçekte istenilen şey, beyan edilen ile örtüşmüyor ise yorum sorunu ile karşı karşıya kalınacaktır[227]. Eğer tarafların iradelerinin uygunluğu saptanır ise fakat buna rağmen taraflar sözleşme hükmünü birbirlerinden farklı anlıyorlar ise bu durumda da sözleşmenin yorumlanması kavramına başvurulacaktır[228]. Sözleşme yorumu, sözleşme taraflarının iradelerinin anlamı ve bunların hangi hukuki sonuca yöneltildiğinin araştırılıp ortaya konulması anlamına

---

[223] **ŞAHİN**, Mücbir Sebep, s. 38.

[224] **ŞAHİN**, Mücbir Sebep, s. 39, **PAK**, s. 71.

[225] **PAK**, s. 71.

[226] **OĞUZMAN/ÖZ**, s. 202, **ANTALYA**, Borçlar Hukuku, s. 569, **AKINTÜRK**, s. 45-46, **GÜLBAHAR SÜZGÜN**, s. 41, **ANACUR**, s. 55, **EREN**, Genel, s. 212-213, Ayrıntılı bilgi için bkz. **KAPLAN**, s. 29 vd.

[227] **ANTALYA**, Borçlar Hukuku, s. 569, **EREN/DÖNMEZ**, s. 608.

[228] **ARAT**, Uyarlama, s. 33, **RESULOĞLU**, s. 48-49, **EREN**, Genel, s. 528-529, **OĞUZMAN/ÖZ**, s. 202, **KILIÇOĞLU**, Borçlar Hukuku, s. 332, **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, Borçlar Hukuku, s. 331, **EREN/DÖNMEZ**, s. 607.

gelmektedir[229]. Sözleşme bizzat tarafları için ve onların iradeleri doğrultusunda yapılmış olan bir kanundur. Bu sebeple sözleşmenin tam olarak anlaşılması gerekmektedir[230].

Sözleşmelerin yorumlanması kavramı TBK'nın 19. maddesinin ilk fıkrasında şu şekilde düzenlenmiştir: "Bir sözleşmenin türünün ve içeriğinin belirlenmesinde ve yorumlanmasında, tarafların yanlışlıkla veya gerçek amaçlarını gizlemek için kullandıkları sözcüklere bakılmaksızın gerçek ve ortak iradeleri esas alınır."

Doktrinde bu hükmün sözleşmelerin yorumlanması ile ilgili genel bir yorum yöntemi olmadığı savunulmaktadır. Çünkü söz konusu hükümde iki ihtimal düzenlemekte ve bunlardan biri tarafların gerçek amaçlarını gizlemek için bazı sözcükleri kullanması diğeri ise yanlışlıkla bazı sözcükleri kullanmasıdır. Söz konusu ihtimallerin ilkinde muvazaalı işlem söz konusu olacaktır[231]. İkincisinde ise falsa demonstratio non nocet (yanlış niteleme zarar vermez) kuralı uyarınca taraflar birbirini yanlış nitelemelere rağmen doğru şekilde anlaşmışlar ise irade uyuşmasının gerçekleştiği kabul edilecektir[232].

Sözleşmelerin yorumu uyuşmazlıkların sağlıklı bir şekilde sonuçlanması için oldukça önemlidir. Sözleşmenin yorumlanmasında genel kural ise sözleşme taraflarının gerçek ve ortak iradelerinin tespitidir[233]. Hukukta genel olarak sözcüklerin belirgin bir anlamı olduğu için "çılgın yorum" yapılmaması gerekmektedir[234]. Gerçek ve ortak iradenin tespiti yapılırken güven ilkesi uyarınca, somut olayın şartları dikkate alınarak

---

[229] **DALCI ÖZDOĞAN**, Nurcihan; "Sözleşmenin Yorumunda Gerçek İradenin Tespiti", İÜHFD, C.8, S.1 (2017), s. 34, https://dergipark.org.tr, E.T.: 9.12.2020, **BİLGİLİ/DEMİRKAPI**, 2021, s. 49-50, **KILIÇOĞLU**, Borçlar Hukuku, s. 332, **TEZCAN**, s. 59, **EREN/DÖNMEZ**, s. 603.

[230] **ZENGİNGÜL**, s. 502.

[231] **HATEMİ/GÖKYAYLA**, s. 71, Ayrıntılı bilgi için bkz. **ÖZDOĞAN**, Sözleşmenin Yorumunda Gerçek İradenin Tespiti, 2017, s. 36 vd.

[232] **AKSOY DURSUN**, Sanem; "Borçlar Hukukunda 'Falsa Demonstratio Non Nocet (Yanlış Niteleme Zarar Vermez)' Kuralının Uygulanması", *İstanbul Hukuk Mecmuası*, C.76, S.1 (Ekim 2018), s. 140, https://dergipark.org.tr, E.T.: 20.3.2020), **ÖZDOĞAN**, Sözleşmelerin Yorumunda Gerçek İradenin Tespiti, s. 36, **ANTALYA**, Borçlar Hukuku, s. 572.

[233] **KOSTAKOĞLU**, Cengiz; Gerekçeli ve Açıklamalı Yeni Türk Borçlar Kanunu, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2011, s. 28-29, **TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP**, s. 149-150, **HATEMİ/GÖKYAYLA**, s. 71, **ANTALYA**, Borçlar Hukuku, s. 570, **EREN/DÖNMEZ**, s. 608.

[234] **ZENGİNGÜL**, s. 502.

orta zekalı, güvenilir ve dürüst olan bir kimsenin olağan hayat standartlarına göre irade beyanına vereceği anlamın esas alınması görüşü yaygın olarak savunulmaktadır[235].

Sözleşmede yer alan herhangi bir sözcüğün veya deyimin anlamı sözleşme taraflarınca tam olarak anlaşılıyor ise ve taraflar arasında bir anlaşmazlık bulunmuyor ise bu durumda yorum faaliyetine de ihtiyaç duyulmayacaktır[236].

Sözleşme tarafları sözleşmenin akdedildiği andaki mevcut şartlarda meydana gelen değişiklikler sonucunda nasıl bir yol izleneceği ile ilgili sözleşmeye hüküm koymuş olabilir. Hükümler bazen somut uyuşmazlığa uygulanma durumunda kesin ve net şekilde anlaşılamayabilir. Bu sebeple türlü yorum yöntemleri kullanılarak hükümlerin gerçek anlamının araştırılması gerçekleştirilecektir. Bu araştırma faaliyetine sözleşmelerin yorumlanması denmektedir[237].

Karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanları sonucunda kurulmuş olan sözleşmede sözleşme tarafları bazı uyuşmazlıklar ile ilgili kısmen veya tamamen düzenleme yapmamışlar ise bu durumda sözleşmede boşluk var demektir[238]. Sözleşmenin tamamlanması, sözleşme boşluğunun doldurulmasıdır. Diğer bir ifadeyle somut uyuşmazlık ile ilgili taraflar sözleşmede bir hüküm düzenlememişler ise sözleşmenin tamamlanması gerekecektir. Sözleşme boşluğu tarafların anlaşmaları ile veya hakim müdahalesi ile doldurulacaktır[239]. Sözleşmede boşluk bulunması oldukça normal bir şekilde karşılayabileceğimiz bir durumdur. Olağan hayat şartlarında yapılmış olan sözleşmelerin çoğunda az veya çok şekilde boşluk bulunmaktadır. Zira sözleşme tarafları kuruluş esnasında sözleşme hükümlerini ayrıntılı ve kapsamlı bir şekilde değil yalnızca ana kuralları belirleyen şekli ile düzenlemektedir[240]. Sözleşmede somut uyuşmazlık ile ilgili hüküm düzenlenip düzenlenmediğinin anlaşılması için sözleşme

---

[235] **AKINTÜRK**, s. 46, **ZENGİNGÜL**, s. 504, **HATEMİ**, Özel, s. 24, **AKYOL**, Dürüstlük Kuralı, s. 27, **ARAT**, Uyarlama, s. 34, **KILIÇOĞLU**, Borçlar Hukuku, s. 333, **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, Borçlar Hukuku, s. 335, **TEZCAN**, s. 60, **ANTALYA**, Borçlar Hukuku, s. 573, **EREN/DÖNMEZ**, s. 612.

[236] **AKINTÜRK**, s. 45, **KAPLAN**, s. 32.

[237] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 199, **KILIÇOĞLU**, Borçlar Hukuku, s. 332, **EREN/DÖNMEZ**, s. 603-604.

[238] **RESULOĞLU**, s. 50, **ATAMER**, s. 174-175, **PAK**, s. 48, **EREN**, Genel, s. 536, **ÖZBEK/ YÜCER AKTÜRK**, s. 11, **TEZCAN**, s. 62, **EREN/DÖNMEZ**, s. 615.

[239] **AKSOY DURSUN**, Hâkimin Sözleşmeyi Tamamlaması, s. 7, **RESULOĞLU**, s. 61, **EREN**, Genel, s. 537, **OĞUZMAN/ÖZ**, s. 205-206, **GÜLBAHAR SÜZGÜN**, s. 41, **EREN/DÖNMEZ**, s. 617-618.

[240] **KAPLAN**, s. 85, **ARAT**, Uyarlama, s. 35, **ANACUR**, s. 57.

yorumlanacaktır[241]. Eğer yorum faaliyeti sonucunda sözleşme taraflarının meydana gelen değişiklikler sonucunda nasıl bir yol izleneceği ile ilgili sözleşmeye hüküm koymadığı sonucuna varılır ise bu durumda yedek hukuk kuralları veya diğer yollarla sözleşmenin tamamlanması gerekecektir. Ancak bazı durumlarda sözleşmeye konulmuş olan bir hüküm olsa da bu hükmün kararlaştırılan şekli ile uygulanması zorlaşabilir. Meydana gelen değişiklikler karşısında sözleşmeye konulmuş olan hüküm anlamsız hale gelmiş veya sözleşme taraflarının edimleri arasındaki denge aşırı derecede bozulmuş ya da borcun yerine getirilmesi sözleşme taraflarından biri için çok güçleşmiş olabilir. Böyle bir durumda sözleşmenin değişen şartlara uyarlanıp uyarlanmayacağı tartışması yapılacaktır[242].

2. Bu Kavramlar ile Uyarlama Kavramının İlişkisi

Sözleşmelerin yorumlanması kavramına başvurulduktan sonra tarafların söz konusu uyarlama uyuşmazlığı ile ilgili açık ve anlaşılır bir hüküm düzenledikleri sonucuna varılıyor ise artık TBK m. 138'in uygulamasına gidilmeyip tarafların sözleşmede düzenlemiş oldukları hükme başvurulacaktır. Sözleşmenin yorumu ile sözleşme taraflarının iradesine yönelik sonuca varılabiliyor ise tarafların zımnen diğer bir ifadeyle üstü kapalı şekilde de olsa bu konuyu sözleşmede düzenledikleri kabul edilmektedir. Bu nedenle sözleşmelerin uyarlanmasından önce yapılması gereken sözleşmenin hükümlerinin yorumlanmasıdır[243].

Sözleşmenin tamamlanması, tarafların akdetmiş olduğu sözleşmede uyuşmazlık hakkında hüküm bulunmaması diğer bir ifadeyle sözleşmede boşluk olması durumunda yapılacak faaliyettir. Eğer sözleşmenin taraflarının iradelerinin yorumlanması faaliyeti sonucunda uyuşmazlık konusu ile ilgili hüküm düzenlemedikleri sonucuna varılıyor ise bu durumda artık yorum yollarının tükenmesi ve sözleşmede bir boşluk olduğunun anlaşılması sebebi ile sözleşmenin tamamlanması faaliyetine başvurulacaktır[244]. Hakimin sözleşmeyi tamamlanması ile uyarlaması arasında bazı farklılıklar bulunmaktadır.

---

[241] **EREN**, Genel, s. 537, **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, Borçlar Hukuku, s. 338, **TEZCAN**, s. 66, **ANTALYA**, Hukuk Metodolojisi, s. 308.

[242] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 186, **UYSAL**, s. 103.

[243] **ARAT**, Uyarlama, s. 40, **PAK**, s. 51.

[244] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 187, **RESULOĞLU**, s. 54, **EREN**, Genel, s. 537, **KILIÇOĞLU**, Borçlar Hukuku, s. 336-337.

Sözleşmenin tamamlanmasında mevcut olan fakat taraflarca dikkate alınmamış bir konuda boşluk olabileceği gibi daha sonra ortaya çıkan bir durumla da ilgili boşluk olabilir. Fakat sözleşmenin uyarlanmasında sözleşmedeki boşluk sonradan ortaya çıkan ve taraflarca öngörülmemiş olan bir durumla ilgili olmaktadır, hatta bu uyarlamanın şartlarından biridir[245]. Ayrıca sözleşmenin tamamlanması sadece sözleşmede boşluk bulunan uyuşmazlık ile ilgili yapılabilecekken sözleşmenin uyarlanması aracılığı ile sözleşmedeki bir veya daha fazla hüküm üzerinde değişiklik yapılabilecektir[246].

C. ESASLI SAİK YANILMASI

Yanılma; olayların yanlış algılanması, bunların yanlış değerlendirilmesi, olaylarla ilgili beklentilerin ve tahminlerin isabetsiz olmasıdır[247]. Yanılmada, irade sahibi kişi, yeterli dikkat ve özeni göstermediği için aslında hiç istemediği ve düşünmediği bir irade beyanında bulunmaktadır[248].

Yanılma, en geniş tanımı ile gerçeğin yanlış biçimde dışa vurulmasıdır. Borçlar hukuku tüm yanılmaları dikkate almamıştır. Zira aksi bir uygulama işlem güvenliğinin sarsılmasına sebebiyet verecektir. Herkes, kendi menfaatini korumalı ve hatalarının sonuçlarına yine kendisi katlamalıdır. Ancak borçlunun düşmüş olduğu yanılgı "esaslı" ise bu durumda borçlu borcundan kurtulabilecektir. Yanılma öyle esaslı olmalıdır ki yanılgıya düşmüş olan borçlunun, sözleşmenin diğer tarafının menfaatinin ve işlem güvenliğinin zarar görmesine rağmen borcundan kurtulması haklı olarak kabul görmelidir[249]. Sözleşme taraflarını söz konusu sözleşmeyi akdetmeye iten bazı düşünceler vardır. Tarafları sözleşme akdetmeye yönelten bu sebeplere saik denmektedir. İfade edilmiş olduğu üzere borçlunun sözleşmeyi yanılma hükümleri uyarınca iptal edebilmesi için bu saik yanılmasının esaslı olması gerekmektedir[250].

---

[245] **ARAT**, Uyarlama, s. 42, **PAK**, s. 51.

[246] **RESULOĞLU**, s. 56, **TEZCAN**, s. 42.

[247] **TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP**, s. 428, **BİLGİLİ/DEMİRKAPI**, 2021, s. 73, **PAK**, s. 28, **RESULOĞLU**, s. 44, **EREN**, Genel, s. 426, **KILIÇOĞLU**, Borçlar Hukuku, s. 250, **DİNCİOĞLU**, s. 25, **ANACUR**, s. 38, **EREN/DÖNMEZ**, s. 836-837.

[248] **AKINTÜRK/ATEŞ**, s. 51.

[249] **TERCİER/PİCHANNEZ/DEVELİOĞLU**, s. 272, **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, Borçlar Hukuku, s. 395.

[250] **NOMER**, s. 99.

Sözleşme kurulurken esaslı yanılmaya düşen tarafın sözleşme ile bağlı olmayacağı TBK'nın 30. maddesinde düzenlenmiş ve aynı maddede beyan yanılmaları (sözleşmenin niteliğinde yanılma, sözleşmenin konusunda yanılma, kişide yanılma, ivazda yanılma) ile bazı şartların varlığı halinde saikte yanılmanın esaslı yanılma sayılacağı belirtilmiştir[251]. Kişileri sözleşmeye iten sebep, amaç ve hedeflere saik adı verilmektedir[252]. İrade hiçbir şekilde kendi kendine harekete geçemez. Zira tüm iradi davranışların temelinde bir amaç güdülmektedir[253]. Saikte yanılma ise TBK'nın 32. maddesinde düzenlenmiştir. Maddeye göre, saikte yanılma kural olarak esaslı yanılma sayılmaz. Fakat bazı durumlarda iradenin oluşum sürecinde meydana gelen yanılmaya çözüm getirilmemesi haksız uygulamalara neden olabilecektir[254]. Bu sebeple bazı şartların sağlanması halinde saikte yanılmanın da esaslı yanılma sayılabileceği TBK m. 32'de düzenlenmiştir. Yanılanın, yanıldığı saiki sözleşmenin temeli sayması ve bunun da iş ilişkilerinde geçerli dürüstlük kurallarına uygun olması hâlinde yanılma esaslı sayılır. Ancak bu durumun karşı tarafça da bilinebilir olması gerekir. Kanun hükmü, yanılmanın esaslı olmasının belirlenmesinde objektif ve sübjektif şartların birlikte bulunmasını düzenlenmiştir. Objektif şart, yanılmanın iş ilişkilerinde geçerli dürüstlük kurallarına göre de sözleşmenin esaslı ve zorunlu şartı olarak kabul edilmesidir. Sübjektif şart ise, yanılan tarafın yanıldığı hususu sözleşmenin kurulmasında esas saymış olmasıdır[255].

Doktrinde fazla kullanılan örnek olan işletme ruhsatı örneği ele alınacak olur ise; işletme ruhsatının bulunması bir işletmenin faaliyetini devam ettirmesi için olmazsa

---

[251] **GÜMÜŞ**, Mustafa Alper; Borçlar Hukuku Özel Hükümler Borçlar Hukuku Özel Hükümler -Kısa Ders Kitabı- (İsimsiz Sözleşmeler Teorisi, Satış, Mal Değişimi, Bağışlama, Kira, Eser, Vekalet, Kefalet), Filiz Kitabevi, 2. Baskı, İstanbul, 2017, s. 83, **EREN**, Genel, s. 431-432, Ayrıntılı bilgi için bkz. **KILIÇOĞLU**, Borçlar Hukuku, s. 251-256, **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, Borçlar Hukuku, s. 396 vd.

[252] **TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP**, s. 428, **BİLGİLİ/DEMİRKAPI**, 2021, s. 74, **ARAT**, Uyarlama, s. 67, **EREN**, Genel, s. 428, **OĞUZMAN/ÖZ**, s. 97, **KILIÇOĞLU**, Borçlar Hukuku, s. 256, **ARPACIOĞLU**, Işıl Tüzün; "Türk Borçlar Hukuku'nda Temel Hatası", *Hukuk ve İktisat Araştırmaları Dergisi*, C.4, S.1 (Haziran 2012), s. 151, https://dergipark.org.tr, E.T.: 9.12.2020.

[253] **CANBOLAT**, Hukuki İşlemlerde Amaç, s. 70.

[254] **KILIÇOĞLU**, Borçlar Hukuku, s. 257.

[255] **TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP**, s. 430-431, **PAK**, s. 29, **ARAT**, Uyarlama, s. 67, **EREN**, Genel, s. 437-439, **OĞUZMAN/ÖZ**, s. 104-109, **KILIÇOĞLU**, Borçlar Hukuku, s. 257-260. **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, Borçlar Hukuku, s. 402-407, **ARPACIOĞLU**, s. 153-154, **DİNCİOĞLU**, s. 26-27, **ANACUR**, s. 39, **BİLGİLİ/DEMİRKAPI**, 2021, s. 75-76, **EREN/DÖNMEZ**, s. 860-863.

olmaz bir unsurdur. Sözleşmenin akdedildiği anda eğer yanılan taraf işletme ruhsatının bulunmadığını bilmiyor ise ve bilebilecek durumda da değil ise işletme ruhsatının olmaması açısından hem objektif hem sübjektif şartın varlığı sağlanacaktır. Fakat sözleşmenin akdedildiği anda işletme ruhsatı bulunmasına rağmen idarenin bir kararı ile durdurulur ise burada artık saik yanılmasından bahsedilemeyecektir. Bu olayda tüm şartlar mevcut ise sözleşmenin uyarlanması yoluna başvurulabilecektir[256].

Esaslı saik yanılması ile uyarlama kavramının karşılaştırılması bazı tartışmaları gündeme getirmiştir. Bu tartışmalardan ilki temel hatası maddesinde bulunan ve temelinin çökmesi teorisinde yer alan işlem temeli kavramlarının aynı şeyi ifade edip etmediği sorusu ile ilgili olmuştur. Yanılma ile işlem temeli kavramlarının arasındaki farkın sadece kronolojik olduğunu savunan yazarlar soruya olumlu yanıt vermiştir. TBK m. 32 uyarınca yanılmanın esaslı sayılması için yanılanın, yanıldığı saiki sözleşmenin temeli sayması (sübjektif unsur) ve bunun iş ilişkilerindeki dürüstlük kuralına uygun olması (objektif unsur) gerekmektedir. Bu yazarlara göre işlem temelinin çökmesi teorisinde ele alınan işlem temeli kavramında da bu şartlar bulunmalıdır[257].

Tartışmalardan ikincisi ise gelecek ile ilgili olan olaylar hakkındaki yanlış tahminlerin TBK m. 32 uyarınca esaslı saik yanılması maddesi içerisinde değerlendirilip sözleşmenin iptali sonucunu doğurup doğuramayacağı sorusu ile ilgili olmuştur. Gelecek ile ilgili olan olaylar hakkındaki yanlış tahminlerin esaslı saik yanılması olarak değerlendirileceğini savunan görüş uyarınca önceden öngörülüp kesin olarak gerçekleşeceği düşünülen olaylar söz konusuysa bu durumda gerçekleşen yanılma da esaslı saik yanılması sayılıp sözleşmenin iptali sonucunu doğuracaktır. Bu görüşün en önemli savunucusu Kocayusufpaşaoğlu olmuştur[258].

Eren'e göre, gelecekte gerçekleşecek bir olay eğer önceden öngörülebiliyor ise yanılmanın konusu olabilecektir. Bir olayın gelecekteki olay şeklinde nitelendirilmesi için olayın gerçekleşmesi ya da gerçekleşmemesi ihtimalinin sözleşme yapılmadan önce değerlendirilebilir olması gerekmektedir. Ek olarak yanılan sözleşmeyi gelecekte gerçekleşecek olayı değerlendirerek yapmış olmalıdır. Ancak, sözleşme akdedildikten

[256] **PAK**, s. 29-30.

[257] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 198, **RESULOĞLU**, s. 45.

[258] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 202, **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, Necip; Güven Nazariyesi Karşısında Borç Sözleşmelerinde Hata Kavramı, Garanti Matbaası, İstanbul, 1968, s. 45-46.

sonra değişen ilişki ve durumlara yanılma hükümleri değil sözleşmelerin uyarlanması hükümleri uygulanacaktır[259].

Bununla beraber Türk hukukunda baskın olan görüş, gelecek ile ilgili olan olaylar hakkındaki yanlış tahminlerin esaslı saik yanılması olarak değerlendirilemeyeceğidir. Bu görüş uyarınca sözleşmenin akdedilmesinden sonra meydana gelen değişiklikler işlem temelinin çökmesi olarak değerlendirilecektir. Gelecek ile ilgili olan olaylarla ilgili tahminlerde yanılma durumunda, sözleşmenin akdedilmesine sebep olan düşünce ile sözleşmenin akdedilmesi anındaki gerçek arasında fark yoktur. Sonradan meydana gelen değişiklikler sözleşmenin akdedilmesi anındaki gerçekliği etkileyemeyecektir. Yanılma ancak geçmişte var olan ve mevcut andaki olgulara yönelik olarak gerçekleşmektedir[260]. Baysal'a göre, önceden tahmin edilmesi mümkün gelecekteki olguda olaylarda yanılmanın esaslı saik yanılması sayılabileceği görüşünde belirsiz olan nokta, "önceden tahmin edilmesi mümkün gelecekteki olgu"nun nasıl değerlendirileceğidir. Sözleşmenin akdedilmesinden sonra meydana gelen değişiklikler hiçbir durumda esaslı saik yanılması teşkil etmeyecektir. Esaslı saik yanılmasında iradenin oluşumu sırasında dikkate alınan geçmiş ve şimdiki zaman ile ilgili yanlış tahminler bulunmakta iken işlem temelinin çökmesine sebep olan öngörülmez durum değişiklikleri ve buna ilişkin tahminler geleceğe yöneliktir. Gelecek ile ilgili olaylara yönelik tahminlerde yanılma durumunda değerlendirilebilecek olasılık işlem temelinin çöküp çökmediği olacaktır[261]. Ayrıca esaslı saik yanılması hükümlerinin tek sonucu sözleşmenin iptali iken sözleşmenin uyarlanması sonucunda sözleşme uyarlanıp ayakta tutulabilecektir.

D. KUSURSUZ SONRAKİ İMKÂNSIZLIK

Sözleşme yapıldıktan sonra meydana gelen değişikliklerin sözleşmeye etkisi konusunda en az uyarlama kavramı kadar gündeme gelen kurum imkânsızlıktır[262].

---

[259] **EREN**, Genel, s. 440-441, **KIRCA**, Uyarlama, s. 70.

[260] **RESULOĞLU**, s. 47, **SEROZAN**, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, s. 259-260, **TOPUZ**, Sözleşmeye Müdahale, s. 127-128, **PAK**, s. 29, **ARAT**, Uyarlama, s. 69-70, **RESULOĞLU**, s. 47, **OĞUZMAN/ÖZ**, s. 108, **ÇALIŞKANER**, s. 59, **GÜLBAHAR SÜZGÜN**, s. 46, **ANACUR**, s. 40, **SCHWARZ**, Andreas B.; "Harbin Hususi Akitler Üzerindeki Tesiri", Çev. Hikmet Belbez, *Adliye Dergisi*, C.1, S.2 (Şubat 1944), s. 200

[261] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 202-203, **DİNCİOĞLU**, s. 28, **UYSAL**, s. 122.

[262] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 189.

Sonraki kusursuz imkânsızlık kavramı TBK'nın 136. maddesinde düzenlenmiştir. Maddeye göre, borcun ifası borçlunun sorumlu tutulamayacağı sebepler ile imkânsızlaşır ise borç sona erecektir. Borcun ifa edilememesi aşılması mümkün olmayan bir engelden kaynaklanıyor ise somut olayda imkânsızlık hükümleri uygulama alanı bulacaktır[263]. Borçlunun sorumluluğunu doğurmayacak sebeplerden ötürü borç imkânsız hale gelir ise diğer bir ifadeyle artık borcun ifa edilmesi olanaksız ise, borçlu taraf borcundan kurtulacak ve borç sona ermiş olacaktır[264]. Sona ermiş olan borcun yerine tarafların ödemesi gereken bir tazminat doğmayacaktır. Ancak TBK m. 135/III uyarınca ifanın imkânsızlaştığını alacaklıya gecikmeksizin bildirmemiş olan ve zararın artmaması için gereken önlemleri almayan borçlu alacaklının bundan doğan zararlarını gidermek zorundadır[265].

Roma hukukundan beri güncel bir kavram olmasına rağmen imkânsızlıktan tam olarak ne anlaşılması gerektiği hakkında görüş birliği mevcut değildir. Tartışmalar özellikle somut olaydaki ifa engelinin nasıl bir yoğunlukta bulunmasının imkânsızlık hükümlerinin uygulanmasına imkân vereceği noktasında olmuştur. Bu konuda temel olarak savunulan iki görüş mevcuttur. Şart teorisi şeklinde isimlendirilen görüşe göre, imkânsızlık hükümlerinin uygulanabilmesi için borcun ifası ihtimalinin tamamen ortadan

---

[263] **TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP**, s. 998, **KARAHASAN**, Mustafa Reşit; Sorumluluk Hukuku Sözleşmeden Doğan Sorumluluk, Beta Basım Yayın, 6. Baskı, İstanbul, 2003, s. 168, **ARAT**, Uyarlama, s. 70, **KILIÇOĞLU**, Borçlar Hukuku, s. 1075, **TOPUZ/CANBOLAT**, s. 687, **ŞAHİN**, İşyeri Kira Sözleşmeleri, s. 105, **KULP**, s. 36, **HAVUTÇU**, s. 335, **EREN**, Genel, s. 1441, **KIRCA/KARAKAŞ**, s. 18.

[264] **REİSOĞLU**, s. 405, **ÖZÇELİK**, Ş. Barış; Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sebeplerle Borcun İfa Edilmemesi ve Mücbir Sebep Kayıtları, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Ankara, 2009, s. 33-34, **KAYAR**, s. 192, **RESULOĞLU**, s. 59, **OĞUZMAN/ÖZ**, s. 592, **KILIÇOĞLU**, Borçlar Hukuku, s. 1075, **TOPUZ/CANBOLAT**, s. 686, **TERCİER/PİCHONNAZ/DEVELİOĞLU**, s. 517, **DURAL**, Mustafa; "İmkânsızlık Kavramı ve Türleri", *BATİDER*, C.7, S.1 (Haziran 1973), s. 13, https://www.jurix.com.tr, E.T.: 10.04.2021, **EREN**, Genel, s. 1444, **KIRCA/KARAKAŞ**, s. 33, **TURAN BAŞARA**, Gamze Turan; "Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İmkânsızlık Sebebiyle Borcun Sona Ermesi", *Çankaya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.7, S.1 (Şubat 2010), s. 8, https://dergipark.org.tr, E.T.: 16.2.2021.

[265] **ÖZÇELİK**, Hukukî İmkânsızlık, s. 592, **SANLI**, Kerem Cem; "Borca Aykırı Davranış Ekonomik Açıdan Etkin Olabilir Mi? Türk Hukuku Açısından Bir Değerlendirme", *BATİDER*, C.9, S.3 (Eylül 2014), s. 128, https://www.jurix.com.tr, E.T.: 9.12.2020, **EREN**, Genel, s. 1444, **TURAN BAŞARA**, s. 16.

kalması ve mantık kuralları çerçevesinde borcun ifa edilmesinin mümkün görülmemesi gerekmektedir. Örneğin, borcun İbrahim Çallı'nın "Osman Hamdi Bey" portresinin teslimi olduğu bir sözleşmede tablonun bir şekilde yok olması durumunda mantık kuralları çerçevesinde bu portrenin ifası mümkün görülmeyecektir. Bu görüş uyarınca, böyle bir olayda sözleşmenin uyarlanmasına sebebiyet verecek ifa engellerinin imkânsızlık hükümleri çerçevesinde değerlendirilmesi mümkün değildir. Beklenilmezlik teorisi şeklinde isimlendirilen görüşe göre ise imkânsızlık kavramı geniş yorumlanmalı ve sözleşmenin uyarlanmasına sebebiyet veren durumlar da imkânsızlık kavramının içerisinde değerlendirilmelidir. Diğer bir ifadeyle ifanın gerçekleştirilmesi hala mümkün olmasına rağmen bunun borçlu için aşırı güç hale geldiği durumlar da imkânsızlık kavramına dahil edilecektir. Bu görüşün amacı borçlu tarafın borçtan kurtulmasını sağlamaktır[266]. Kanaatimizce, imkânsızlık kavramının dar yorumlanması yerinde bir uygulama olacaktır. Somut uyuşmazlığı çözüme kavuşturacak olan hakim, borçlunun menfaatini gözetirken aynı zamanda alacaklının menfaatini de gözetmelidir. İmkânsızlık kavramının geniş yorumlanması durumunda alacaklı sözleşmenin uyarlanması imkânını kullanamadan borçlu borcundan kurtulmuş olacaktır. Fakat bunun dar yorumlanması durumunda sözleşmenin uyarlanması ve her iki taraf için de katlanılabilir şekilde devamının sağlanması mümkün olacaktır. Sonraki kusursuz imkânsızlık ile uyarlama kavramlarının ikisinde de önceden öngörülemeyen ve sözleşmenin her iki tarafının da sorumlu olmadığı bir gelişme meydana gelmiştir. Bu sebeple imkânsızlık ile ilgili yasal düzenlemelerin doğrudan olmasa bile kıyasen sözleşmelerin uyarlanmasını gerektiren uyuşmazlıklara uygulanabileceğini savunan yazarlar olmuştur. Fakat bu görüş günümüzde geçerliliğini kaybetmiştir. Baskın olan görüş uyarınca, sözleşmelerin uyarlanmasını gerektiren uyuşmazlıklara kıyasen imkânsızlık hükümlerinin uygulanması mümkün değildir. "Borcun ifasında güçlük" ile "borcun ifasında imkânsızlık" birbirinden farklı kavramlardır. İmkânsızlık durumunda borçlunun borcunu ifa etmesi ihtimali hiç yoktur. Sözleşmelerin uyarlanması sonucunu doğuran olaylarda ise söz konusu olan ifanın olanaksız hale gelmesi değil, ifanın aşırı ölçüde güçleşmesi, borcun ifa edilmesinin külfetli ve masraflı hale gelmesidir[267].

---

[266] **GÜNDOĞDU**, Fatih; Borca Aykırılık Hallerinden Kusurlu İfa İmkânsızlığı ve Hukuki Sonuçları, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2014, s. 84-86.

[267] **REİSOĞLU**, s. 408, **TOPUZ**, Sözleşmeye Müdahale, s. 125, **PAK**, s. 37-38, **RESULOĞLU**, s. 59-60, **OĞUZMAN/ÖZ**, s. 603, **ŞAHİN**, Mücbir Sebep, s. 42, **AKSOY/SCHAVER**, s. 64, **KURTULAN**,

Bu hususta klasikleşmiş örnek sözleşme ile borç olarak kararlaştırılan yüzüğün denize düşmesi örneğidir. Bu durumda yüzüğün teslimi imkânsız hale mi gelmiştir yoksa aşırı ölçüde güçleşmiş midir? Bu sorunun kesin cevabı verilemeyen olaylarda borcun ifasının aşırı ölçüde güçleştiğini kabul edip sözleşmenin uyarlanması daha lehe bir sonuç olacaktır. Çünkü kusursuz sonraki imkânsızlığın tek sonucu borcun sona ermesi iken sözleşmenin uyarlanmasının ilk amacı sözleşmenin ayakta tutulmasıdır. Sözleşmenin uyarlanması kurumunun sonucu adalete daha uygun iken imkânsızlık hükümlerinin uygulanması mantıklı bir yol olmayacaktır. İmkânsızlık durumundaki "ya hep ya hiç" felsefesinin uyarlama sebeplerini barındıran uyuşmazlığa uygulanması adaletsiz sonuçlar doğuracaktır[268]. Temel farklılıklarına rağmen kusursuz sonraki imkânsızlık ile sözleşmenin uyarlanmasına sebebiyet veren durumların her ikisinin de kapsamına giren gri bir alanın olduğu kabul edilmelidir. Çünkü ifa imkânsızlığı ile aşırı ifa güçlüğü arasındaki sınır oldukça siliktir[269]. Bu gri alanın varlığına rağmen söz konusu kavramlar yukarıda ele alınmış olan farklar dikkate alınarak birbirinden ayırt edilebilecektir. İfa engellerinin hepsinin arasında görülen muğlaklıklar bu kurumları birbirleri yerine alternatif konuma getirmemelidir. Zira hukuki sonuçları birbirinden farklı olan kurumların birbirine alternatif olarak kabul edilip uygulanması adaletsiz durumları beraberinde getirecektir[270]. Gündoğdu'ya göre aşırı ifa güçlüğünde borcun ifa edilmesi ne kadar güç olursa olsun hala mümkündür. Bu durumda borçlu ancak dürüstlük ilkesi çerçevesinde sözleşmenin yeni durumlara uyarlanması kuralına göre borcunun bir

---

Gökçe; "Türk Hukukunda İmkânsızlık ve Aşırı İfa Güçlüğü Kurumlarının Karşılaştırılması", *BATİDER*, C.32, S.3 (Eylül 2016), s. 10-12, https://jurix.com.tr, E.T.: 9.12.2020, **YÜCER**, 2006, s. 12, **ÖZTÜRK**, s. 108, **DİNCİOĞLU**, s. 31, **KULP**, s. 4, **GÜLBAHAR SÜZGÜN**, s. 44, **TERCİER/PİCHONNAZ/DEVELİOĞLU**, s. 344, **KILIÇOĞLU**, Kira Hukuku, s. 943, **DOĞAN**, Uyarlama, s. 10, **KILIÇOĞLU**, Borçlar Hukuku, s. 344, **KIRCA**, Uyarlama, s. 70.

[268] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 193-194, **KARA KILIÇARSLAN**, Seda; "Sübjektif İmkansızlık Kavramı ve Benzer Kavramlardan Ayırt Edilmesi", *Terazi Hukuk Dergisi*, C.14, S.50 (Şubat 2019), s. 330-333, https://jurix.com.tr, E.T.: 10.11.2020, **OĞUZMAN/ÖZ**, s. 211, **SCHAVE**R, Hans Bernd/**AKSOY**, Hüseyin Can; "Hukuk ve Ekonomi Yaklaşımı Çerçevesinde Türk Sözleşme Hukukunda Ekonomik İmkansızlık", *BATİDER*, C.26, S.1 (Mart 2010), s. 65, https://jurix.com.tr, E.T.: 10.1.2021, **KURTULAN**, 2016, s. 18-22, **DİNCİOĞLU**, s. 31, **KULP**, s. 41, **TEZCAN**, s. 43, **ANACUR**, s. 49, **TERCİER/PİCHONNAZ/DEVELİOĞLU**, s. 517-520.

[269] **SEROZAN**, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, s. 185.

[270] **KARA KILIÇARSLAN**, s. 334.

kısmından ya da tamamından kurtulabilecektir[271]. Serozan'a göre ise doğru olan işlevsel ve tümevarımcı bir yöntemle somut uyuşmazlığın şartlarına göre en adaletli ve amaca uygun olan sonucu doğuracak olan hukuki düzenlemenin seçilmesidir. Karaya oturmuş olan bir geminin kurtarılması için fırtına sebebi ile çok fazla personel ve mazot gereksinimi var ise bu durumda işlem temeli çökmüş sayılabilecektir. Fakat aynı gemiye fırtına sebebi ile yaklaşmak mümkün dahi değil ise diğer bir ifadeyle gemi kurtarılamıyor ise bu durumda imkânsızlıktan söz edilecektir[272].

E. SEBEPSİZ ZENGİNLEŞME

Sebepsiz zenginleşme, TBK m. 77'de düzenlenmiştir. Bu düzenleme uyarınca, haklı bir sebep olmaksızın bir başkasının malvarlığından veya emeğinden zenginleşen bu zenginleşmeyi geri vermekle yükümlüdür. Bu yükümlülük, özellikle zenginleşmenin geçerli olmayan veya gerçekleşmemiş ya da sona ermiş bir sebebe dayanması durumunda doğmuş olur. Sebepsiz zenginleşme, bir şahsın geçerli bir hukuki sebep bulunmadan diğer bir şahsın malvarlığından veya emeğinden zenginleşmesidir[273]. Sebepsiz zenginleşme hükmünün amacı bu zenginleşmenin iadesini sağlamaktır[274].

Sebepsiz zenginleşme çeşitlerinden yalnızca edimden dolayı zenginleşme olarak değerlendirilen sebebin boşa çıkması veya sonradan çökmesi ve işlem temelinin çökmesi arasında bir benzerlik vardır. Diğer sebepsiz zenginleşme çeşitlerinin işlem temelinin çökmesi ile herhangi bir benzer noktası bulunmamaktadır. Sebebin boşa çıkması veya sonradan çökmesi ve işlem temelinin çökmesi arasındaki sınırın fazlası ile belirsiz olduğu örnekler bulunmaktadır. Doktrinde verilen bir örnekte, kendisinin olan bir binayı fakültesine öğrenci yurdu haline getirileceği beklentisi ile çok ucuza devretmiş olan hukuk hocası söz konusu binayı geri almak istemektedir. İşlem temelinin çökmesi sebebi ile sözleşmenin uyarlanması veya bu mümkün değil ise sözleşmeden dönülmesi gündeme gelebilecektir. Zira kesin bir sonuca varılamaması durumunda lehe olan işlem temelinin çökmesi teorisinin uygulanmasıdır[275]. Serozan, amaçlanan sonucun gerçekleşmemesi mi

---

[271] **GÜNDOĞDU**, s. 153.

[272] **SEROZAN**, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, s. 185.

[273] **TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP**, s. 733-735, **ANACUR**, s. 47, Ayrıntılı bilgi için bkz. **KILIÇOĞLU**, Borçlar Hukuku, s. 633 vd, **EREN**, Genel, s. 949, **AKINTÜRK/ATEŞ**, s. 105.

[274] **KAYAR**, s. 128, **RESULOĞLU**, s. 62, **GÜLBAHAR SÜZGÜN**, s. 50, **EREN**, Genel, s. 951.

[275] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 216.

yoksa işlem temelinin çökmesi mi sorusunun cevabını bu örnek üzerinden değerlendirmiş ve somut örnekte olsa olsa işlem temelinin çökmesi durumunun gündeme geleceğini belirtmiştir[276].

Baysal'a göre uyarlamaya sebebiyet veren durumlarda, sebepsiz zenginleşme hükümlerinin uygulanması düşünülemez. Çünkü değişen şartlar sonucunda sözleşmenin bir tarafının yarar sağlaması ifanın haksız duruma geldiğini göstermeyecektir ve ifanın sebebi kabul edilen sözleşme hala uygulanmaktadır[277].

F. AŞIRI YARARLANMA (GABİN)

Aşırı yararlanma TBK'nın 28. maddesinde düzenlenmiştir. Maddeye göre, bir sözleşmede karşılıklı edimler arasında açık bir oransızlık var ise, bu oransızlık, zarar görenin zor durumda kalmasından veya düşüncesizliğinden ya da deneyimsizliğinden yararlanılmak sureti ile gerçekleştirildiği takdirde, zarar gören durumun özelliğine göre ya sözleşme ile bağlı olmadığını diğer tarafa bildirerek edimin geri verilmesini ya da sözleşmeye bağlı kalarak edimler arasındaki oransızlığın giderilmesini isteyebilir. Zarar gören bu hakkını, düşüncesizlik veya deneyimsizliği öğrendiği; zor durumda kalmada ise, bu durumun ortadan kalktığı tarihten başlayarak bir yıl ve herhâlde sözleşmenin kurulduğu tarihten başlayarak beş yıl içinde kullanabilir. Aşırı yararlanma, iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde sözleşme taraflarından birinin sözleşme akdedildiği zamandaki tecrübesizliğini, toyluğunu veya zor durumda olmasını sözleşmenin diğer tarafının fırsata çevirmesi ile edimleri arasında aşırı bir fark yaratmasıdır[278]. Kısacası aşırı yararlanma, sözleşme taraflarının ifa edecekleri borçları arasında aşırı bir fark olmasıdır[279]. TBK m. 28'de düzenlenen aşırı yararlanma hükmü sınırlayıcıdır, zira, edimler arasındaki oransızlığın yanında sözleşmenin karşı tarafının düşüncesizliği, deneyimsizliği veya zor durumda bulunması ile bunlardan faydalanma kastı somut olayda bulunmalıdır[280]. Aşırı yararlanma nedeni ile sözleşmenin iptal edilebilmesi için objektif ve sübjektif iki unsurun

---

[276] **SEROZAN**, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, s. 328.

[277] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 216.

[278] **APAYDIN**, İrem; 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Çerçevesinde Aşırı Yararlanma, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2019, s. 7, **TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP**, s. 458, **KILIÇOĞLU**, Borçlar Hukuku, s. 290-291, **EREN**, Genel, s. 467-468, **AKINTÜRK/ATEŞ**, s. 67.

[279] **BİLGİLİ/DEMİRKAPI**, 2021, s. 81, **AKINTÜRK/ATEŞ**, s. 67.

[280] **TERCİER/PİCHANNEZ/DEVELİOĞLU**, s. 288, **EREN**, Genel, s. 474-475.

somut olayda bulunması gerekmektedir. Objektif unsur sözleşmede düzenlenen edimler arasında açık oransızlık bulunmasıdır. Sübjektif unsur ise bu oransızlığın karşı tarafın zor durumda bulunmasından, deneyimsizliğinden veya düşüncesizliğinden faydalanılarak yaratılmasıdır[281]. Aslında aşırı yararlanma hükümleri de sözleşme özgürlüğünün sınırlarından biri olarak değerlendirilebilecektir[282].

Kural olarak tüm sözleşmelerde, sözleşmenin akdedildiği andaki edimler arasında eşitlik ve karşılıklılık bulunmaktadır[283]. Fakat iki tarafa borç yükleyen diğer bir ifadeyle karşılıklı olarak borçları içeren sözleşmelerde tarafların üstlendiği borçların arasında mutlak bir eşitlik bulunması zorunlu değildir[284]. Borçlar hukukuna egemen olan ilke sözleşme özgürlüğüdür ve taraflar sözleşmede düzenlemiş oldukları borçlarını tamamen birbirine denk olarak düzenlememiş olabilir. Örneğin, normalde 100.000 TL değerindeki bir otomobili sahibi yakın arkadaşına 70.000 TL fiyat ile satabilir. Sözleşmede yer alan edimler arasındaki dengesizlik bu durumda sözleşmenin geçersizliğine veya iptaline imkân vermeyecektir. Fakat taraflar edimler arasındaki açık bir oransızlığı bilerek ve isteyerek özgür iradeleri çerçevesinde düzenlememişler ise ve bir tarafın bazı şartlar içerisinde bulunmasından dolayı oransızlık yaratılmış ise bu durumda aşırı yararlanma hükümleri uygulanacaktır[285]. Sözleşme adaletinin sağlanması için önemli olan edimler arasındaki dengenin değerlendirilmesinin nasıl yapılacağı konusu ise tartışmalara sebebiyet vermiştir. Denkleştirici sözleşme adaleti ilkesini savunanlar sözleşme taraflarının üstlenmiş oldukları edimlerin tamamen birbirine eşit olması gerektiğini öne

---

[281] **TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP**, s. 459-463, **REİSOĞLU**, s. 139, **NOMER**, Genel, s. 113-114, **KAPLAN**, s. 136, **KAYAR**, s. 94, **ARAT**, Uyarlama, s. 74-75, **RESULOĞLU**, s. 61-62, **EREN**, Genel, s. 471-476, **AKINTÜRK/ATEŞ**, s. 68-69, **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, Borçlar Hukuku, s. 483, **OĞUZMAN/ÖZ**, s. 142-143, **APAYDIN**, s. 50, **KILIÇOĞLU**, Borçlar Hukuku, s. 291-295, Ayrıntılı bilgi için bkz. **TOLUNAY**, Hatice/**YAYLA**, Ozanemre; "Gabinin Şartları", *Çankaya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.7, S.2 (Nisan 2010), s. 202 vd., https://dergipark.org.tr, E.T.: 7.12.2020.

[282] **AKINTÜRK**, s. 67-68, **NOMER**, Genel, s. 113 vd., **KILIÇOĞLU**, Borçlar Hukuku, s. 291, **TOLUNAY/YAYLA**, s. 200, **KULP**, s. 45.

[283] **KAPLAN**, s. 111, **KILIÇOĞLU**, Borçlar Hukuku, s. 290-291.

[284] **EREN**, Genel, s. 212, **AKINTÜRK**, s. 67, **TOLUNAY/YAYLA**, s. 199.

[285] **AKINTÜRK**, s. 67-70, **KAYAR**, s. 93-94, **ACABEY**, M. Beşir; "Aşırı Yararlanma (TBK m. 28)", 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu (3-4 Haziran 2011), Sempozyum No: III Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, Legal Yayıncılık, İstanbul, 2012, s. 111-116, **TOLUNAY/YAYLA**, s. 199.

sürmüşlerdir. Fakat serbest piyasa ekonomisinde bir edimin karşılığının objektif olarak belirlenmesi ve bu değerin adaletli sonuç doğurup doğurmadığının tespiti oldukça güç olacaktır. Bu sebeple edimler arasındaki denge belirlenirken kişisel önem esas alınmıştır. Adaletli bir sözleşmeden söz edilebilmesi için tarafların karşılıklı olarak kendi ediminin karşılığının bulunduğunu düşünmesi yeterli görülmüştür[286]. Kanaatimizce, kişisel önem görüşü yerindedir. Çünkü aksi bir uygulamada edimler arasındaki dengenin objektif olarak belirlenmesi zor olacak ve sözleşme özgürlüğü ilkesine aykırılık oluşturulacaktır.

Sözleşmenin akdedilmesi sonrasında meydana gelen değişikliklerin sözleşmede oluşturabileceği etkinin aşırı yararlanma hükümleri çerçevesinde belirlenmesi gerektiği görüşü geçmişten beri mevcuttur. Bu görüş uyarınca, aşırı yararlanma hükümlerinin etki alanı sözleşmenin akdedilmesinden sonrasına kadar genişletilebilecektir. Bu durumda hükmün uygulama alanı sözleşmenin ifa edilmesi sürecine kadar uzamaktadır[287]. Aşırı yararlanmada edimler arasındaki oransızlık sözleşmenin kuruluş anında mevcut iken, aşırı ifa güçlüğünde sözleşme akdedildikten sonra meydana gelen değişiklikler dikkate alınacaktır. Aşırı yararlanma hükmünün uygulanması için sadece edimler arasındaki oransızlık yetmeyecektir. Aynı zamanda bunun sözleşme tarafının özel durumundan kaynaklanması gerekmektedir. Son olarak aşırı yararlanmada sözleşmenin bir tarafında diğerini sömürme kastı var iken, diğer bir ifadeyle oransızlığın farkında olmasına rağmen, aşırı ifa güçlüğünde sözleşmenin iki tarafının da tamamen yabancı olduğu bir durum söz konusudur[288]. Aşırı yararlanma ile ilgili hükmün sonucunda yer alan oransızlığın giderilmesinin istenmesi her ne kadar sözleşmenin uyarlanması anlamına gelse de bu hükmün sözleşmenin uyarlanması hakkında hukuki temel olarak ele alınması yanlış bir yaklaşım olacaktır. Aşırı yararlanma hükümlerinin uygulanması sadece iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde mümkün olduğu için bu hükümlerin sözleşmenin uyarlanması uyuşmazlıklarında uygulanması, bütün sözleşmelere çözüm getirmeyecektir[289]. Kanun koyucunun aşırı yararlanma hükümlerini düzenlemesindeki amaç edimler arasındaki oransızlığı ortadan kaldırmak değil sözleşmenin bir tarafının diğeri tarafından

---

[286] **BUZ**, Vedat; "Gabin Halinde Edimler Arasındaki Aşırı Oransızlığın Giderilerek Sözleşmenin Ayakta Tutulması", *BATİDER*, C.19, S.4 (Aralık 1998), s. 54-55, https://jurix.com.tr, E.T.: 9.12.2020.

[287] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 210-211.

[288] **KULP**, s. 47, **TEZCAN**, s. 45.

[289] **ARAT**, Uyarlama, s. 76, **EREN**, Genel, s. 470-471, **TOLUNAY/YAYLA**, s. 199, **TEZCAN**, s. 46, **GÜLBAHAR SÜZGÜN**, s. 48, **ANACUR**, s. 43.

sömürülmesini engellemektir. Diğer bir ifadeyle bu hükmün yasakladığı şey edimler arasındaki oransızlığın meydana getiriliş biçimidir. Sözleşmenin akdedilmesinden sonra meydana gelen edim oransızlığı aşırı yararlanma anlamına gelmeyecektir[290]. Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun vermiş olduğu bir kararda bu durum ele alınmıştır[291].

[290] **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, Borçlar Hukuku, s. 484, **BAYSAL**, Uyarlama, s. 212-213, **TOPUZ**, Sözleşmeye Müdahale, s. 131-132, **PAK**, s. 40, **RESULOĞLU**, s. 61, **APAYDIN**, s. 57, **KULP**, s. 48, **ÇALIŞKANER**, s. 60, **GÜLBAHAR SÜZGÜN**, s. 47-48, **ANACUR**, s. 42-43.

[291] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 213, Yargıtay HGK, 13.12.2006 tarihli 13-784 E., 796 K. sayılı kararı (https://www.sinerjimevzuat.com.tr, E.T.: 10.01.2021): "Belirtilmelidir ki, kira bedelinin uyarlanması istemine ilişkin bir davanın varlığından söz edilebilmesi için; davayı açan tarafın, kira sözleşmesinin kurulduğu anda edimler arasında denge bulunduğunu, ancak bu dengenin sözleşmeden sonra ortaya çıkan, taraflarca başlangıçta öngörülemeyen olağanüstü koşullar nedeniyle aşırı ve açık bir biçimde bozulduğunu, işlem temelinin sonradan meydana gelen bu nedenlerden dolayı çöktüğünü, sözleşmeyi aynı koşullarla sürdürmesinin kendisi için katlanılamaz bir durum yarattığını ileri sürmüş olması; kısaca, davadaki iddia ve istemini, sözleşmenin kurulmasından sonraki dönemde gerçekleşen olgulara dayandırması zorunludur. Sözleşmenin kurulması aşamasında edimler arasında dengesizlik bulunduğu yönündeki iddiayla açılmış bir davanın, kira bedelinin uyarlanması istemine ilişkin bulunduğu kabul edilemez."

İKİNCİ BÖLÜM

TÜRK BORÇLAR KANUNU M. 138 HÜKMÜ GEREĞİNCE SÖZLEŞMENİN UYARLANMASI

I. GENEL OLARAK

Uyarlama kavramı TBK m. 138 ile Türk hukukundaki yasal düzenlemelerde kendisine yer bulmuştur. Anılan düzenleme şu şekildedir:

"Sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülmeyen ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum, borçludan kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkar ve sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguları, kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirir ve borçlu da borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olur ise borçlu, hakimden 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."

Uyarlama için aranan şartlar TBK m. 138'in gerekçesinde şu şekilde sayılmıştır:

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.

Sözleşme taraflarının yönelteceği tüm uyarlama taleplerinin sözleşme üzerinde etki sağlaması kabul edilemez. Zira hakime bu şekilde genel bir yetki verilmesi, özel hukukun temel ilkelerinden olan irade özerkliği, sözleşme özgürlüğü ve sözleşmeye bağlılık ilkelerinin büyük zarar görmesine sebep olacaktır[292]. İşte bunun engellenmesi amacıyla uyarlama hükmünün uygulanması sıkı şartların varlığına bağlanmıştır. Anılan

[292] **ARAT**, Uyarlama, s. 93.

hüküm, kural olarak bütün sözleşme çeşitlerine uygulanabilir olan genel mahiyette bir düzenlemedir[293]. Eğer somut uyuşmazlıktaki sözleşmenin uyarlanması için sözleşmede veya kanunda bir düzenleme mevcut ise bu durumda TBK m. 138'in uygulanması mümkün olmayacaktır. Bu durumda sözleşme veya kanun hükmündeki düzenleme çerçevesinde uyarlama yapılacaktır. Fakat sözleşmede veya kanunda uyarlama hükmü bulunmaması halinde TBK m. 138'de sayılan uyarlama şartlarının mevcudiyeti incelenecektir. Sözleşmenin uyarlanabilmesi için maddede sayılmış olan şartların hepsinin birlikte gerçekleşmesi gerekmektedir. Bir şartın dahi sağlanmaması uyarlama talebinin reddedilmesi sonucunu doğuracaktır[294].

Hüküm uygulanırken dikkat edilmesi gereken en önemli nokta uyarlamanın son çare (ultima ratio) olmasıdır. Hakim, sözleşmenin her iki tarafının da sözleşmenin sona erdirilmesini talep etmesi durumu haricinde, her zaman sözleşmeyi ayakta tutucu yorum yapmalıdır. Zira Türk borçlar hukukunda esas olan sözleşmeye bağlılık ilkesinin uygulanmasıdır. Bu sebeple, hakim uyarlama şartlarının varlığını titiz şekilde incelemelidir. Bu şartların varlığı her somut olay açısından ayrı ayrı değerlendirmeye tabi tutulmalı ve bu değerlendirme yapılırken sözleşme tarafları ile sözleşmenin taşıdığı özelliklere dikkat edilmelidir[295]. Çünkü, sözleşmenin ifası sürecinde oluşan her olumsuzluğun sözleşmenin uyarlanması sonucunu doğurması hukuki güvenliğin sağlanmasını oldukça zorlaştıracaktır[296]. Zira, sözleşme taraflarını sözleşme akdetmeye iten etkenlerden en önemlisi, hukuki güvenlik ve hukuki öngörülebilirliğin sağlanması

---

[293] **ÖZYAKIŞIR**, s. 231, **ÖZBEK/YÜCER AKTÜRK**, s. 34, **UYSAL**, s. 105, **İLKUTLU**, s. 85.

[294] **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 610, **KAYA**, s. 1577, **AYDEMİR**, Uyarlama, s. 118, **ARAT**, Uyarlama, s. 94, **YILMAZ**, Süleyman, s. 137, **DİNCİOĞLU**, s. 97, **KULP**, s. 106, **KAYA**, s. 1578, **BİLGİLİ/DEMİRKAPI**, 2015, s. 83, **AKINTÜRK/ATEŞ**, s. 188, **ÇAVDAR/KARACA**, s. 628-629, **ERTÜRK**, s. 686, **ANTALYA**, Borçlar Hukuku, s. 576, **KIRCA**, Çiğdem/**ÖZDEMİR**, Eren**;** "Pandeminin İşyeri Kira Sözleşmelerine Etkisi", Pandeminin (Covid 19'un) Sözleşmelerin İfasına Etkisi", Yetkin Yayıncılık, Ankara 2021, s. 123, **AŞIK**, Salgının İşyeri Kira Sözleşmelerinin İfasına Olası Etkileri, LexPera Blog.

[295] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 219, **PAK**, s. 78, **PAKDİL**, s. 33, **SEROZAN**, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, s. 264, **UYSAL**, s. 120-121, **KURAK**, s. 1056, **ÇALIŞKANER**, s. 103, **ANACUR**, s. 95, **İLKUTLU**, s. 87, **ÇAVDAR/KARACA**, s. 629, **DİNCİOĞLU**, s. 113, **KULP**, s. 142, **BURCUOĞLU**, Halûk; "Hukukta Uyarlama-Özellikle Taşınmaz Kiralarında ve (Dövize Endeksli) Kredi Sözleşmelerinde Uyarlama", *İÜMHAD*, S.20 (1996), s. 64, https://dergipark.org.tr/tr, E.T.: 13.1.2021.

[296] **YILMAZ**, Süleyman, s. 137, **ŞEN**, s. 547, **ANACUR**, s. 79.

amacıdır[297]. Serozan'a göre sözleşmeye bağlılık ilkesinin ihlal edilmesi, gerçekten adaletsizliğe sebep olan durumların meydana gelmesine bağlıdır. Bu durumda, sözleşmenin uyarlanması kaçınılmaz ve son çare olmalıdır[298].

Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarına göre, sözleşmeye bağlılık ilkesi esas kural olduğu için sözleşmenin uyarlanması yardımcı bir çözüm olarak değerlendirilmelidir. Bu sebeple çoğu Yargıtay kararlarında sözleşmenin uyarlanması şartları detaylı şekilde yazılmış ve bazı hükümler sadece gereken incelemelerin yapılmamış olması sebebi ile bozulmuştur[299].

Öğretide bir görüşe göre, TBK m. 138'de sayılmış olan şartlar sadece sözleşmelerin uyarlanması konusunda yol gösterme amacı taşımaktadır. Bu şartlar birebir şekilde uygulanmamalı ve somut uyuşmazlığın değerlendirilmesi sonucunda sağlanmayan şart, sağlanan şartların karşısında oldukça önemsiz ise bu durumda yine de sözleşmenin uyarlanması kabul edilmelidir[300]. Fakat bu görüş pratiğe yansımamıştır.

Uyarlama kavramının kabul gördüğü bütün hukuk sistemlerinde uyarlamanın gerçekleştirilmesi için aranan ilk şart sözleşmenin akdedilmesinden sonra meydana gelen değişikliklerdir. Fakat hukuk sistemleri tarafından bu değişikliklerin değerlendirilmesi hususunda farklı kıstaslar kabul edilmiştir[301]. Bununla birlikte her ne kadar TBK m. 138'de uyarlamanın şartları olarak anılmış olmasa da uyarlanacak sözleşmenin geçerli bir şekilde kurulmuş olması da uyarlamanın şartlarından biri olarak ele alınmalıdır[302].

---

[297] **GÜLBAHAR SÜZGÜN**, s. 51.

[298] **SEROZAN**, Rona; Borçlar Hukuku Genel Bölüm İfa İfa Engelleri Haksız Zenginleşme, Cilt III, Filiz Kitabevi, 5. Baskı, İstanbul, 2009, s. 264, **KIRCA**, Uyarlama, s. 70, **BAYSAL**, Uyarlama, s. 219.

[299] Yargıtay 3. HD, 28.4.2021 tarih ve 2702 E., 4815 K. sayılı kararı, Yargıtay 15. HD, 12.5.2020 tarih ve 2672 E., 1099 K. sayılı kararı, Yargıtay 3. HD 17.11.2020 tarih ve 2910 E., 6680 K. sayılı kararı, Yargıtay 3. HD 12.11.2019 tarih ve 14562 E., 9074 K. sayılı kararı, Yargıtay 3. HD 9.10.2019 tarih ve 5741 E., 7695 K. sayılı kararı, Yargıtay 3. HD 11.9.2019 tarih ve 14157 E., 6526 K. sayılı kararı, Yargıtay 3. HD, 12987 E., 6575 K. sayılı kararı (www.sinerjimevzuat.com.tr, E.T.: 13.11.2021).

[300] Bu görüşte olan yazarlar için bkz. **KAYA**, s. 1578, **BAYSAL**, Uyarlama, s. 223, **PAKDİL**, s. 35.

[301] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 219.

[302] **PAK**, s. 79, **DİNCİOĞLU**, s. 97, **KULP**, s. 106-107, **ANACUR**, s. 79, **KILIÇOĞLU**, Borçlar Hukuku, s. 343, **UYSAL**, s. 103.

II. SÖZLEŞMENİN UYARLANMASININ ŞARTLARI

A. SÖZLEŞME GEÇERLİ ŞEKİLDE KURULMUŞ OLMALIDIR

Sözleşmenin uyarlanabilmesi için ilk olarak geçerli şekilde kurulmuş olması gerekmektedir[303]. Sözleşmeler, TBK m. 1/I uyarınca, tarafların iradelerini karşılıklı ve birbirine uygun olarak açıklamaları ile kurulur[304]. Tarafların iradelerinin karşılıklı olarak birbirine uygunluğu sözleşmenin kurucu unsuru olduğundan bunun gerçekleşmemesi sözleşmenin yokluğu sonucunu doğuracak diğer bir ifadeyle sözleşme kurulmamış olacaktır. Fakat sadece taraf iradelerinin birleşmesi sözleşmenin geçerli şekilde kurulmuş sayılması için yeterli olmamakta ve bunun yanında sözleşmelerin geçerliliğinin sağlanması için bazı şartların varlığı aranmaktadır. Başka bir anlatımla, bir sözleşmenin kurulabilmesi için ilk olarak tarafların birbirine yöneltmiş olduğu öneri ve kabul adı verilen irade açıklamaları bulunmalıdır. Bir başka anlatımla tarafların sözleşmeye dayalı olarak talepte bulunabilmesi için sözleşmenin birtakım geçerlilik şartlarını da taşımaları gerekmektedir[305]. Sözleşmenin geçerli olmasının şartları TBK'nın 27., 30. vd. maddeleri uyarınca şu şekilde sayılabilmektedir: 1) Sözleşme tarafları sözleşme ehliyetini haiz olmalıdır. 2) Sözleşme, emredici hukuk kurallarına, kişilik haklarına, genel ahlaka ve kamu düzenine aykırı olmamalıdır. 3) Sözleşmenin yerine getirilmesi tarafların kusuru olmaksızın imkânsız olmamalıdır. 4) Tarafların irade beyanları sakat olmamalıdır. 5) Sözleşme muvazaalı olmamalıdır. Aynı zamanda bazı sözleşmelerin geçerliliği için, sayılan şartlar ile birlikte bulunması gereken özel şartlar da bulunmaktadır[306].

---

[303] **PAK**, s. 80, **DİNCİOĞLU**, s. 97-98, **KILIÇOĞLU**, Borçlar Hukuku, s. 343, **EREN**, Genel, s. 547, **EREN/DÖNMEZ**, s. 2591.

[304] Ayrıntılı bilgi için bkz. **EREN**, Genel, s. 258 vd., **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, Borçlar Hukuku, s. 165 vd., **KOCAAĞA**, Köksal; "Sözleşmenin Kurulabilmesi İçin Tarafların İrade Beyanları Arasındaki Uygunluğun Kapsamında Yer Alması Gereken Noktalar", TBB Dergisi, C.21, S.79 (Kasım 2008), s. 73-102, http://tbbdergisi.barobirlik.org.tr, E.T.: 25.11.2020, **KILIÇOĞLU**, Borçlar Hukuku, s. 79 vd., **TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP**, s. 69 vd., **OĞUZMAN/ÖZ**, s. 51 vd., **BİLGİLİ/DEMİRKAPI**, 2021, s. 40-49, **TERCİER/PİCHONNAZ/DEVELİOĞLU**, s. 196 vd., **AKINTÜRK/ATEŞ**, s. 23-30, **EREN/DÖNMEZ**, s. 325 vd.2

[305] **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, Borçlar Hukuku, s. 179, **BİLGİLİ/DEMİRKAPI**, 2021, s. 60-66, **OĞUZMAN/ÖZ**, s. 52, **KILIÇOĞLU**, Borçlar Hukuku, s. 129.

[306] Ayrıntılı bilgi için bkz. **OĞUZMAN/ÖZ**, s. 84 vd., **OĞUZMAN/BARLAS**, s. 208 vd., **DURAL/SARI**, s. 216 vd.

Türk borçlar hukukunda sözleşmenin geçersizliğinin sonucu geçersizliği doğuran sebebe göre sözleşmenin kesin hükümsüz olması veya iptali olarak düzenlenmiştir[307]. Sözleşme taraflarının sözleşme ehliyetini haiz olmaması, sözleşmenin emredici hukuk kurallarına, kişilik haklarına, genel ahlaka ve kamu düzenine aykırı olması, sözleşmenin yerine getirilmesinin imkânsız olması, sözleşmenin muvazaalı olması ve geçerlilik şekil şartı olan sözleşmelerde bu şekil şartına uyulmaması durumlarında sözleşme kesin hükümsüz olmaktadır. Kesin hükümsüzlük hallerinde sözleşmenin geçersizliği hakim tarafından resen ele alınmaktadır. Bu sebeple kesin hükümsüzlük nedenlerinden birisinin bulunduğu bir sözleşmede, uyarlama talebi ile karşı karşıya kalan hakim, sözleşmenin geçersiz olması sebebiyle uyarlama talebini reddedebilmektedir[308].

Sözleşme taraflarının irade beyanlarının sakat olması durumunda sözleşmenin iptalinin öne sürülmesi ile sözleşme geçersiz hale gelebilmektedir. Eğer, sözleşmenin iptali kanunda öngörülen şartlar çerçevesinde ileri sürülmez ise, sözleşme baştan itibaren geçerli şekilde kurulmuş bir sözleşme gibi hüküm ve sonuçlarını doğurmaktadır. Diğer bir ifadeyle, sözleşmedeki geçersizlik hali sözleşmenin iptali sonucunu doğurmakta ise ve taraflarca bu sözleşmenin iptali öne sürülmediği için sözleşme onaylanmış ve geçerli hale gelmiş ise bu durumda TBK m. 138 uyarınca sözleşmenin uyarlanması istenebilecektir. Zira sözleşmenin iptalini doğuran durumlar, kesin hükümsüzlük yaptırımından farklı olarak resen incelenemeyecek ve taraflara sözleşmenin iptalini ileri sürme hakkını kullanabilme imkânı verecektir[309].

B. SÖZLEŞME AKDEDİLDİKTEN SONRA OLAĞANÜSTÜ DEĞİŞİKLİKLER MEYDANA GELMELİDİR

1. Genel Olarak

TBK m. 138 uyarınca sözleşmenin uyarlanabilmesi için ilk olarak, sözleşme akdedildikten sonra olağanüstü değişikliklerin meydana gelmesi gerekmektedir. Yalnızca olağanüstü bir değişikliğin meydana gelmesi yeterli olmayacaktır. Bunun yanında bu değişikliklerin uyarlama talep eden sözleşme tarafı üzerinde ağır ve kritik sonuçları

[307] Ayrıntılı bilgi için bkz. **KILIÇOĞLU**, Borçlar Hukuku, s. 129-134, **BİLGİLİ/DEMİRKAPI**, 2021, s. 60-66, **OĞUZMAN/ÖZ**, s. 84 vd.

[308] **PAK**, s. 80.

[309] **PAK**, s. 80, **DİNCİOĞLU**, s. 97-98, **KILIÇOĞLU**, Borçlar Hukuku, s. 343

olmalıdır. Diğer bir deyişle, bu değişiklik yaşam tecrübeleri uyarınca önemli olarak nitelendirilebilecek bir değişiklik olmalıdır[310].

Bu önemli değişikliğin sözleşmenin akdedilmesi anından daha sonra meydana gelmesi gerekmektedir. Sözleşmenin uyarlanabilmesi için değişiklikler kural olarak sözleşme akdedildikten sonra ancak borç ifa edilmeden önce veya borcun ifasına başlandıktan sonra edim tamamlanmadan önce meydana gelmelidir[311]. Sözleşme kurulduktan sonra, ifa edilmesi sırasında meydana gelen ve sözleşme açısından önemli olan değişiklikler, sözleşmenin akdedildiği zamandaki gerçekler ile uyuşmamaktadır. Diğer bir ifadeyle, sözleşmenin akdedilmesi sırasında mevcut olmayan yeni değişiklikler meydana gelmiştir veya sözleşme akdedilirken mevcut olan olaylar, borcun ifası aşamasında bütünüyle ortadan kalkmış ve değişikliğe uğramıştır[312].

Sözleşmenin uyarlanması sonucunu doğuracak bir sebep sözleşmenin akdedilmesi anında mevcut olmasına rağmen taraflar bunu bilmiyor ise bu durumda uyarlama hükmü uygulanamayacak ve şartları mevcut ise yanılma hükmü (TBK m. 30 vd.) uygulama alanı bulabilecektir[313]. Zira değişikliğin sözleşmenin akdedilmesi anından daha sonra meydana gelmesi şartının aranması, esaslı saik yanılması ve gabin gibi kavramların uyarlama kavramı ile farkını oluşturmaktadır[314].

Sözleşmenin akdedilmesinden sonra meydana gelen değişiklikler, "sözleşmenin akdedilme anında mevcut bulunmayan ve o anki gerçeklere uymayan fakat sözleşmenin yerine getirilmesi diğer bir ifadeyle edimlerin ifası sırasında meydana gelmiş olan ve

---

[310] **ARAT**, Uyarlama, s. 95, **BAYSAL**, Uyarlama, s. 225, **RESULOĞLU**, s. 67, **YILMAZ**, Süleyman, s. 137, **ÖZTÜRK**, s. 115, **GÜLBAHAR SÜZGÜN**, s. 52, **UYSAL**, s. 121, **İLKUTLU**, s. 88, **EREN/DÖNMEZ**, s. 2592-2593.

[311] **ARAT**, Uyarlama, s. 95, **KİZİR**, s. 264, **DİNCİOĞLU**, s. 101-102, **PAKDİL**, s. 38, **KAPLAN**, s. 114, **GÖRMEZ**, s. 150, **ÖZYAKIŞIR**, s. 237.

[312] **KAPLAN**, s. 114.

[313] **BAYSAL**, Uyarlama, 226, **RESULOĞLU**, s. 68, **KAYA**, s. 1578-1579, **DİNCİOĞLU**, s. 101, **PAKDİL**, s. 38, **GÖRMEZ**, s. 150, **ÖZYAKIŞIR**, s. 237, **ÖZBEK/YÜCER AKTÜRK**, s. 34.

[314] **BAYSAL**, Uyarlama, 212-213, 226, **EREN**, Genel, s. 440-441, **RESULOĞLU**, s. 47, 61, **SEROZAN**, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, s. 259-260, **TOPUZ**, Sözleşmeye Müdahale, s. 127-132, **PAK**, s. 29, 40, **ARAT**, Uyarlama, s. 69-70, **RESULOĞLU**, s. 47, **OĞUZMAN/ÖZ**, s. 108, **ÇALIŞKANER**, s. 59-60, **GÜLBAHAR SÜZGÜN**, s. 46-48, **ANACUR**, s. 40-43, **SCHWARZ**, s. 200, **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, Borçlar Hukuku, s. 484, **APAYDIN**, s. 57, **KULP**, s. 48.

sözleşme açısından belirli bir derecede önemi olan olaylar" şeklinde tanımlanabilmektedir[315].

Sözleşmenin uyarlanması yalnızca sözleşme dışındaki unsurlarda değişiklik meydana gelmesi halinde söz konusu olabilecektir. Sözleşme içeriğine dahil olan unsurlarda değişiklik meydana gelmesi halinde TBK m. 136 (ifa imkânsızlığı) veya TBK m. 112 (borca aykırılık) gibi hükümler uygulama alanı bulacaktır. Sözleşmenin uyarlanması, genellikle, paranın değerinde meydana gelen değişim, doğa olayları ve sonradan getirilen yasal düzenlemeler gibi sözleşmeye dışarıdan gelen müdahalelerde söz konusu olabilmektedir[316].

Türk hukukunda sözleşmenin akdedilmesinden sonra meydana gelen her türlü değişikliğin uyarlamaya imkân vermeyeceği açıktır. Bu değişiklik bazı özellikleri taşımalıdır. Ancak bu özellikler konusunda net bir sonuca varılmamıştır. Özellikle değişikliğin olağanüstü özellik taşımasının gerekli olup olmaması hususunda tartışmalar mevcuttur[317]. TBK m. 138'de değişikliğin olağanüstü nitelik taşıması şartı açıkça düzenlenmiştir. Buna rağmen "olağanüstü" tabirinden ne anlaşılması gerektiği açık değildir. Meydana gelen değişikliklerin olağanüstü niteliğinin değerlendirilmesinde doktrinde farklı kıstaslar kabul edilmektedir. Bu konuda sözleşme kurulduktan sonra meydana gelen bu değişikliğin sosyal felaket boyutunda olmasının gerekip gerekmediği ile ilgili tartışma mevcuttur. Sosyal felaket kavramı ile anlatılmak istenen şey, meydana gelen değişikliğin bir veya birkaç bireyi değil, bireylerin genelini ilgilendirmesi gerektiğidir. Bir görüş uyarınca, sözleşmenin uyarlanabilmesi için sosyal felaket olarak nitelendirilen genel ve olağanüstü özellikte bir durumun gerçekleşmesi gerekmektedir. Diğer bir ifadeyle sözleşmenin akdedilmesinden sonra meydana gelen olay, toplumun tümünü veya önemli bir kısmını etkilemelidir[318]. Hakim görüşe göre, olağanüstü

---

[315] **KAYA**, s. 1578, **KAPLAN**, s. 113.

[316] **ÖZYAKIŞIR**, s. 238.

[317] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 225, **KAYA**, s. 1580, **ŞEN**, s. 548, **ÖZTÜRK**, s. 115, **KULP**, s. 121, **ÇALIŞKANER**, s. 11, **ANACUR**, s. 80, **PAKDİL**, s. 39, **GÖRMEZ**, s. 150-151, **YAVUZ**, Uyarlama, s. 1.

[318] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 246, **TİLE**, s. 130, **KAYA**, s. 1580, **TEZCAN**, s. 79, **PAKDİL**, s. 39-40, **KAPLAN**, s. 140, **AYDIN**, s. 54, **URAL ÇINAR**, s. 122, **KONUK**, Emel; Kira Bedelinin Ödenmesi ve Kiralayanın Hapis Hakkı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Kayseri, 2011, s. 79, **AKYOL**, Dürüstlük Kuralı, s. 100, **ARAT**, Ayşe; "Alışveriş Merkezlerinde Yer Alan İşyeri Kiralarına Korona Virüs (Kovid-19) Salgınının Etkisi ve Çözüm Önerileri", *İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler*

değişiklikten bahsedilebilmesi için toplumun tüm veya önemli bir kesimini etkileyen sosyal felaket niteliğinde deprem, sel, savaş gibi olaylar meydana gelmelidir. Bunların dışında kalan ve sözleşme taraflarını veya birkaç bireyi etkileyen olaylar sözleşmenin uyarlanması sonucunu doğurmayacaktır[319]. Ural Çınar'a göre, gerçekleşen olay olağanüstü diğer bir ifadeyle sosyal felaket boyutunda olan, bireyler üstü, ferdi niteliği aşan bir nitelikte olmalıdır[320]. Aydın'a göre, sözleşme dengesini bozan olağanüstü olayların yalnızca sözleşme taraflarına etki etmesi durumunda uyarlama talep edilemeyecektir[321]. Kaplan'a göre, değişen hal ve şartlar olağanüstü ve nesnel nitelik taşımalıdır[322]. Oğuzman/Öz'e göre, meydana gelen değişiklik sözleşmenin akdedilmesi anında öngörülemeyen olağanüstü nedenlerden doğmalıdır[323]. Akipek/Akıntürk/Ateş'e göre, meydana gelen değişiklikler hem objektif hem de namuslu ve dürüst olan bireyler için dahi borcunu ifa etmeyi imkânsız hale getirecek düzeyde önemli ve ciddi olmalıdır[324]. Serozan'a göre, sözleşmelerin uyarlanabilmesi için çarpıcı adaletsizliğe sebep olan ekstrem olayların meydana gelmesi gerekmektedir[325]. Yargıtay da uyarlama yapılabilmesi için sözleşmenin akdedilmesinden sonra meydana gelen değişikliğin olağanüstü olması gerektiği yönünde hüküm kurmaktadır[326].

Dergisi, C.19, S.38 (Haziran 2020), s. 106, http://acikerisim.ticaret.edu.tr, E.T.: 16.11.2020, **YAVUZ**, Uyarlama, s. 1, **ÇAVDAR/KARACA**, s. 624, **ŞEN**, s. 548, **DİNCİOĞLU**, s. 105-106, **KULP**, s. 122.

[319] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 246, **TİLE**, s. 130, **KAYA**, s. 1580, **TEZCAN**, s. 79, **PAKDİL**, s. 39-40, **KAPLAN**, s. 140, **AYDIN**, s. 54, **URAL ÇINAR**, s. 122, **KONUK**, Emel; Kira Bedelinin Ödenmesi ve Kiralayanın Hapis Hakkı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Kayseri, 2011, s. 79, **AKYOL**, Dürüstlük Kuralı, s. 100, **ARAT**, Salgınının Etkisi, s. 106, **YAVUZ**, Uyarlama, s. 1, **ÇAVDAR/KARACA**, s. 624, **ŞEN**, s. 548, **DİNCİOĞLU**, s. 105-106, **KULP**, s. 122.

[320] **URAL ÇINAR**, s. 122.

[321] **AYDIN**, s. 54.

[322] **KAPLAN**, s. 147.

[323] **OĞUZMAN/ÖZ**, s. 213.

[324] **AKİPEK/AKINTÜRK/ATEŞ**, s. 175.

[325] **SEROZAN**, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, s. 264.

[326] Yargıtay 3. HD, 17.11.2020 tarihli ve 2910 E., 6680 K. sayılı kararı, Yargıtay 15. HD, 2.6.2020 tarih ve 3771 E., 1216 K. sayılı kararı (https://www.sinerjimevzuat.com.tr, E.T.: 13.2.2021).

Bu görüşe karşıt olan görüşe[327] göre ise, sözleşmenin akdedilmesinden sonra meydana gelen olayın olağanüstü özellik taşımasına gerek yoktur. Meydana gelen değişikliklerin uyarlamaya elverişli bir ciddiyet taşıması yeterlidir. Genel ve objektif bir değişikliğin her somut uyuşmazlıkta istikrarlı bir biçimde aranması somut uyuşmazlıktaki menfaat dengesi bakımından isabetli olmayacaktır[328]. Baysal'a göre, olağanüstü değişiklikler bireylerin tamamı için olağanüstü özellik taşıyan sel, deprem gibi doğal afetler olmayabilir, bu değerlendirme yapılırken önemli olan meydana gelen değişikliğin sözleşmenin tarafları için olağanüstü nitelik taşıyıp taşımadığıdır. TBK m. 138 ile esaslı saik yanılması arasındaki tek farkın kronolojik olması ve esaslı saik yanılması için yanılan şeyin olağanüstü bir durum niteliğinde olmasının değil, sözleşmenin işlem temeli sayılabilecek bir konuda meydana gelmesinin aranması teknik hukuk açısından bu görüşü desteklemektedir[329]. Bu görüşün en baskın savunucusu Kocayusufpaşaoğlu'na göre uyarlamanın yapılabilmesi için olağanüstü bir değişikliğin meydana gelmesi şart değildir. Zira uyarlama ile esaslı saik yanılması arasındaki ayrım kronolojik olarak karşımıza çıkmaktadır ve yanlış tasavvur olarak nitelendirilebilecek olayların olağanüstü nitelik taşıması aranmadığı gibi uyarlamaya sebebiyet verecek olayların da olağanüstü nitelik taşımasının gerekmediği açıkça anlaşılmaktadır[330]. Aynı görüşte Karamercan'a göre yalnızca kriz gerçekleşmesi sözleşmenin uyarlanması için yeterli olmayacaktır. Meydana gelen krizin herkesi etkileyen yıkıcı boyutları olan bir sosyal felaket niteliği taşıması gerekmese bile uyarlama talep eden tarafın borcunu ifa etmesini mühim ölçüde zorlaştırması gerekmektedir[331]. Çavdar/Karaca, Görmez ve Yılmaz'a göre, sözleşmede esas önemli olan şey sözleşme taraflarının vaziyetidir. Sonradan meydana gelen olağanüstü bir olay sonucunda sözleşme taraflarından birisi için borcun ifa edilmesi

---

[327] **ARAT**, Uyarlama, s. 95-96, **TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP**, s. 368, **UYSAL**, s. 124, **HELVACI**, İlhan; Hukuki Mütalaalar Cilt II (2010-2015), On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2017, s. 185, **SAFAROV**, s. 130.

[328] **TİLE**, s. 131.

[329] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 244-251, **UYSAL**, s. 124.

[330] **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, Necip; "İşlem temelinin çökmüş sayılabilmesi için sosyal felaket olarak nitelenebilecek olağanüstü bir olayın gerçekleşmesi şart mıdır?", Prof. Dr. M. Kemal Oğuzman'a Armağan, Editör: Rona Serozan/İlhan Ulusan/Nami Barlas, Beta Yayıncılık, İstanbul, 2000, s. 511-512.

[331] **KARAMERCAN**, Fatih; "Dövize Endeksli Tüketici Kredilerinde Tüketicilerin Açmış Olduğu Sözleşmenin Uyarlanması Davaları ile İlgili Uyarlama Sorunları ve Yargıtay'ın Tutumu", *Terazi Hukuk Dergisi*, C.8, S.78 (Şubat 2013), s. 82-83.

önemli derecede güç duruma gelirse, bu olayın toplumun tümümü veya önemli bir kısmını da etkilemiş olmasını aramak yersiz olacaktır[332]. Resuloğlu'na göre, toplumun büyük bir kısmına etki eden sosyal felaket boyutu taşıyan olayların yanında, bu kadar büyük etkisi olmasa bile, yalnızca sözleşmenin taraflarına etki eden önemli özellikteki olayların da uyarlamaya imkân vermesi kabul edilmelidir[333]. Kaya'ya göre, işlem temelinin çökmesinin istisnai özelliğini vurgulayan olağanüstü değişikliğin meydana gelmesi şartını aramanın gerekliliği yoktur. Fakat sözleşmenin akdedilmesinden sonra meydana gelecek her değişiklik sözleşmenin durumuna etki edemeyecektir. Bu sebeple meydana gelen değişikliklerin sözleşmenin uyarlanmasına imkân verebilmesi için bütün topluma etki etmesi, bireyleri aşan bir ağırlık göstermesine gerek yoktur[334]. Özbek/Yücer Aktürk'e göre, sözleşmenin şartlarında meydana gelen olağanüstü değişiklikler gibi olağanüstü olmayan değişiklikler de uyarlamaya imkân verebilecektir. Önemli olan meydana gelen değişikliklerin edimler arasında bulunan dengeyi önemli şekilde bozmuş olması ve uyarlamayı talep eden sözleşme tarafından aynen ifanın istenmesini dürüstlük kuralları uyarınca aykırı hale getirmesidir[335]. Dincioğlu'na göre, kanun olağanüstü tabirini, olayın meydana gelme olasılığının oldukça düşük olması gerekliliğini ifade etmek için kullanmıştır ve meydana gelen değişikliğin sosyal felaket boyutunda olmasına gerek yoktur[336]. Kulp'a göre, meydana gelen değişikliklerde olağanüstü nitelik aranarak hükmün uygulama alanının daraltılması sözleşme adaletine uygun olmayacaktır[337]. Anacur'a göre, sonradan gerçekleşen değişikliklerin esaslı değişiklik olması ve sözleşmenin en az bir tarafını etkilemesi uyarlama için yeterlidir[338]. Pakdil'e göre, sözleşmenin uyarlanmasının bir şartı olarak "meydana gelen değişikliğin borçludan kaynaklanmayan bir sebeple gerçekleşmesi" TBK m. 138'de sayılmıştır. Olağanüstü bir olayın gerçekleşmesine bir bireyin sebep olması imkânsıza yakın bir ihtimaldir. Bu sebeple aslında kanun koyucunun "olağanüstü" tabiri ile anlatmak istediği olaylar sosyal felaket niteliği taşıyan olaylar değildir[339]. Kanaatimizce, sözleşmenin akdedilmesinden

[332] **ÇAVDAR/KARACA**, s. 624, **GÖRMEZ**, s. 151, **YILMAZ**, Süleyman, s. 138.

[333] **RESULOĞLU**, s. 81.

[334] **KAYA**, s. 1582.

[335] **ÖZBEK/ YÜCER AKTÜRK**, s. 17.

[336] **DİNCİOĞLU**, s. 107.

[337] **KULP**, s. 128.

[338] **ANACUR**, s. 80-81.

[339] **PAKDİL**, s. 46.

sonra meydana gelen değişikliğin sözleşmenin uyarlanmasına imkân vermesi için önemli olan sözleşme taraflarına yansıttığı etkidir. Sözleşme adaletinin sağlanması için de hakkaniyetli olan sosyal felaket boyutunda olan olağanüstü bir değişikliğin meydana gelmesinin aranmamasıdır. Zira sosyal felaket boyutunda olmayan bir olay da sözleşmedeki tüm dengeleri alt üst edebilmektedir. TBK m. 138'deki "olağanüstü durum" tabiri ile anlatılmak istenen meydana gelen değişikliğin sözleşme dengesini önemli derecede bozmuş olmasıdır[340]. Bu olağanüstü durumlar ise; ekonomik, sosyal, doğal ve siyasi sebepler ile karşımıza çıkabilmektedir[341].

2. Olağanüstü Durumlar

a. Genel Olarak

Uyarlamanın düzenlendiği TBK m. 138'de sözleşmenin uyarlanması şartlarından biri, sözleşmenin akdedilmesi sonrasında meydana gelen değişikliğin olağanüstü nitelik taşıması gerekliliği şeklinde sayılmıştır. Burada olağanüstü kavramı ile hayatın olağan standartları uyarınca gerçekleşmesi beklenmeyen, önceden tahmin edilemeyen ve karşı konulması mümkün olmayan durumlar anlatılmak istenmektedir. Bu olağanüstü durumların meydana gelme olasılığı düşük olarak nitelendirilmektedir[342]. Genel kapsamda olağanüstü özellikteki değişiklikler ile anlatılmak istenen, sosyal felaket boyutuna varmış olan olaylardır. Bu olaylar toplumdaki tüm bireyleri veya toplumun büyük bir kısmını etkileyen ve kişisel özellikler barındırmayan durumlardır[343]. Olağanüstü değişikliklerin taşıdığı ortak özellik, gerçekleşen durumun sözleşme taraflarının etki alanı dışında meydana gelmesine karşılık sözleşmeye doğrudan etki etmesidir[344].

---

[340] Aynı görüş için bkz. **ÖZYAKIŞIR**, s. 239.

[341] **BAYKAL**, s. 237, **KARAMERCAN**, s. 81-83, **OĞUZMAN/ÖZ**, s. 213, **AYDEMİR**, Yorum ve Çözümleriyle Aşkın Zarar Sözleşmenin Uyarlanması Ceza Koşulu, s. 122, **ARAT**, Uyarlama, s. 96-97, **KAYA**, s. 1580-1581, **YILMAZ**, Süleyman, s. 139-140, **KİZİR**, s. 264-265, **KÖSOĞLU**, s. 132, **DİNCİOĞLU**, s. 106, **İLKUTLU**, s. 88, **GÜLBAHAR SÜZGÜN**, s. 57, **AKYOL**, Dürüstlük Kuralı, s. 90, **YAVUZ**, Uyarlama, s. 1.

[342] **BAYKAL**, s. 237, **KARAMERCAN**, s. 81-83, **PAK**, s. 81, **KİZİR**, s. 264.

[343] **ARAT**, Uyarlama, s. 96, **KULP**, s. 122-123, **YAVUZ**, Uyarlama, s. 1.

[344] **PAK**, s. 82.

Uyarlamanın bu şartının gerçekleşebilmesi aynı zamanda bu olağanüstü durumun objektif nitelik taşımasına bağlıdır. Objektif nitelik, meydana gelen durumun sözleşme taraflarının iradesi dışında tamamen dış etkenler sonucunda meydana gelmesini ifade etmektedir. Bu durumun gerçekleşmesi sözleşme taraflarının ya da herhangi bir kimsenin alacağı tedbirler ile engellenemeyecektir[345]. Objektiflik, sözleşme taraflarının şahsi özelliklerine göre değil, genel hayat tecrübeleri ve ticari yaşam ilkeleri uyarınca değerlendirilecektir. Bu şartın değerlendirilmesinde önemli olan sözleşme akdedildikten sonra meydana gelen değişikliğin genel nitelik taşıyıp toplumun hepsinin veya önemli bir kısmının sosyal ve ekonomik yaşamını ciddi boyutta etkileyip etkilemediği ve bu değişikliğin meydana gelmesinin aynı somut durumda dürüst ve makul bir birey tarafından önlenebilip önlenemeyeceğidir[346]. Arat'a göre, meydana gelen değişiklik objektif olarak aynı durumda bulunan tüm bireylerin borçları açısından aşırı ifa güçlüğüne sebep olacak nitelikte ise uyarlamanın şartlarından biri sağlanmış demektir[347].

Özellikle Fransız hukukunda geçerli emprevizyon teorisi etkisinde kalan ulusal hukuk doktrinlerinde genel olarak bir olayın öngörülemez ve olağanüstü olması birlikte değerlendirilmektedir[348]. Baysal'a göre meydana gelen değişikliğin olağanüstü nitelik taşıması ve öngörülemez olması arasında doğrudan bir ilişki bulunmamaktadır. Bunlar arasındaki tek ilişki, olağanüstü nitelik taşıyan değişikliklerin daha zor öngörülmesidir[349]. Kocayusufpaşaoğlu'na göre de bir olayın öngörülemez ve olağanüstü olması arasında doğrudan bir ilişki bulunmamaktadır[350].

Olağanüstü durumların sebebi ekonomik, sosyal, doğal ve siyasi olabilir[351]. Özellikle meydana gelen ekonomik ve doğal olayların yarattığı krizler sonucunda

---

[345] **KARAMERCAN**, s. 81-83.

[346] **BAYKAL**, s. 238, **YAVUZ**, Uyarlama, s. 1.

[347] **ARAT**, Uyarlama, s. 104.

[348] **KÖSOĞLU**, s. 132, **BAYSAL**, Uyarlama, s. 244-251.

[349] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 244-251.

[350] **RESULOĞLU**, s. 79.

[351] **BAYKAL**, s. 237, **KARAMERCAN**, s. 81-83, **OĞUZMAN/ÖZ**, s. 213, **AYDEMİR**, Uyarlama, s. 122, **ARAT**, Uyarlama, s. 96-97, **KAYA**, s. 1580-1581, **YILMAZ**, Süleyman, s. 139-140, **KİZİR**, s. 264-265, **KÖSOĞLU**, s. 132, **DİNCİOĞLU**, s. 106, **İLKUTLU**, s. 88, **GÜLBAHAR SÜZGÜN**, s. 57, **AKYOL**, Dürüstlük Kuralı, s. 90, **YAVUZ**, Uyarlama, s. 1.

sözleşme taraflarının menfaatlerinin zarar görmesi uyarlama kavramının uygulama alanında oldukça büyük yer kaplamasına sebebiyet vermiştir[352].

Değişen şartların sözleşmeye etkisi değerlendirildiğinde ilk akla gelen meydana gelen olağanüstü değişikliklerdir. Fakat, modern görüş savunucuları uyarınca[353] toplumun büyük kesimine etki eden olaylara ek olarak yalnızca sözleşmenin taraflarına veya bir tek bireye etki eden olaylar da sözleşmenin uyarlanmasına sebep olabilecektir. Olağanüstü özelliği olmayan fakat sözleşme taraflarına ciddi bir şekilde etki eden değişikliklerin de sözleşmelerin uyarlanmasına sebep olabileceği yönündeki görüş giderek daha fazla savunucu toplamaktadır. Nitekim Alman Medeni Kanunu'nda uyarlama kavramını düzenleyen hükümde olağanüstü bir değişiklikten hiç söz edilmemiştir. BGB § 313 sözleşmelerin uyarlanabilmesi için, sözleşme taraflarının meydana gelen değişikliği öngörselerdi söz konusu sözleşmeyi hiç akdetmeyecekleri veya başka şartlar ile akdedecekleri sonucuna varmalarını yeterli görmüştür[354]. Türk hukukunda da TBK 138'in ilk tasarı hükmünde benzer bir hüküm yer almaktaydı ve uyarlamanın yapılabilmesi için olağanüstü değişiklerin meydana gelmesi gerekmemekteydi[355].

---

[352] **BAYKAL**, s. 237.

[353] **TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP**, s. 368, **RESULOĞLU**, s. 82, **KÖSOĞLU**, s. 132-133, **KULP**, s. 122, **ÇALIŞKANER**, s. 11, **GÜLBAHAR SÜZGÜN**, s. 57.

[354] **ARAT**, Uyarlama, s. 103, **ÇALIŞKANER**, s. 11. Sözleşmenin temelini oluşturan hâl ve şartlar sözleşmenin kurulmasından sonra kökten bir şekilde değişmişse, öyle ki taraflar bu değişikliği önceden görselerdi, sözleşmeyi hiç kurmayacaklar veya başka içerikle kuracaklar idiyse, ve bu sözleşmenin kurulduğu şekilde ifası artık taraflardan birinden, somut olayın tüm özelliklerine ve özellikle yasal ve sözleşmesel risk dağılımı anlayışına göre beklenemez duruma geldiyse, işbu sözleşmenin uyarlanması talep edilebilir. Sözleşmenin temeli durumuna gelen temel tasavvurların yanlış çıkması da durum değişikliği sayılır. Eğer sözleşmenin uyarlanması mümkün değil veya taraflardan biri için katlanılmaz ise, mağdur taraf sözleşmeden dönebilir. Sürekli edimli sözleşmelerde, sözleşmeden dönme hakkının yerini, fesih hakkı alır (**BAYSAL**, Uyarlama, s. 47-48).

[355] BKT m. 143 hükmüne göre "Sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülmeyen ve öngörülmesi de beklenmeyen bir durum, borçludan kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkar ve sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguları kendisinden ifanın istenmesini hakkaniyete aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirir ve borçlu da borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olursa, borçlu sözleşmenin yeni şartlara uyarlanmasını isteme, bu mümkün olmadığı takdirde sözleşmeden dönme hakkına sahiptir. Sürekli edimli sözleşmelerde dönme hakkının yerini kural olarak fesih hakkı alır."

İsviçre Federal Mahkemesi, evlenirken eşinin babasına ve annesine bir taşınmazında oturma hakkı tanıyan kişinin, boşandıktan sonra bu oturma hakkının kaldırılması için sözleşmenin uyarlanması talebini kabul etmiştir. Bu karardan anlaşıldığı üzere boşanma, sosyal felaket boyutunda bir olay olmamasına rağmen somut uyuşmazlıkta uyarlama talebi kabul edilmiştir[356].

b. Ekonomik Olaylar

Para, kredi, yatırım, alışveriş, birikim ve benzeri alanlarda kullanılan temel bir araçtır. Paranın her alanda egemen olduğu dünyamızda sözleşmelerde üstlenilen borçların çoğu para borcu şeklinde kararlaştırılmaktadır[357]. Bu sebeple paranın değerini etkileyen ekonomik olayların meydana gelmesi sözleşmelerin ifasını güç duruma sokabilmektedir. Bir ülkede gerçekleşen ekonomik krizler, sözleşmedeki borç ilişkilerinin tüm dengelerini bozabilmektedir. Fakat yalnızca ekonomik krizin gerçekleşmesi uyarlama için yeterli olmayacaktır. Bu krizin sosyal felaket boyutunda olması gerekmese bile en azından uyarlama talep eden sözleşme tarafının borcunu ifa etmesini önemli derecede güç duruma getirmelidir[358].

Sözleşmelerin uyarlanması sonucunu doğurabilecek ekonomik olaylara örnek olarak para değerindeki düşmeler, yüksek işsizlik, ani ve aşırı enflasyon, bankaların iflası ile yakıt ve hammadde fiyatlarının aşırı ölçüde yükselmesi verilebilmektedir[359].

Para değeri enflasyon ve devalüasyon sonucunda değişmektedir. Enflasyon, ülkedeki genel fiyat ortalamasının daima ve önemli derecede artması ve bunun sonucunda paranın alım gücünün aynı ölçüde ve hızlıca düşmesidir[360]. Devalüasyon ise, ulusal paranın dış alım gücünün hükümet tarafından alınacak bir karar ile düşürülmesidir[361].

---

[356] İsviçre Federal Mahkemesi'nin BGE 82 II 332 kararı (**ARAT**, Uyarlama, s. 103-104, **RESULOĞLU**, s. 82, **ÇALIŞKANER**, s. 20, **TEZCAN**, s. 92.)

[357] **SEROZAN**, Rona; "Paranın Alım Gücünün Düşmesine Bağlı Kayıpların Karşılanmasında Eşitsizlikler", *İÜMHAD*, C.20 (Ocak 2011), s. 41.

[358] **ARAT**, Uyarlama, s. 99.

[359] **BAYKAL**, s. 237, **KAYA**, s. 1581, **KULP**, s. 124-125, **AYDIN**, s. 54, **PAKDİL**, s. 42, **YAVUZ**, Uyarlama, s. 1.

[360] **DOĞANAY**, İsmail; "Sözleşme Yapıldıktan Sonra Devâlüasyon Sebebiyle Para Değerinde Meydana Gelen Büyük Değişiklikler Akdin Yerine Getirilmesine Mâni Olur Mu?", *Yargıtay Dergisi*, C.I, S.4 (1975), s. 24, **ARAT**, Uyarlama, s. 100.

[361] **ARAT**, Uyarlama, s. 100, **DOĞANAY**, Devâlüasyon, s. 29.

Paranın değerini kaybetmesi tüm toplumlarda her zaman huzursuzluk yaratmıştır. Çünkü para bireyler arasındaki mal ticaretini sağlayan bir araçtır. Paranın değer kaybetmesi sonucunda, özellikle uzun süreli sözleşmelerde bu özelliğini gerçekleştiremez duruma gelmesi nedeniyle, Romalılardan günümüze kadar gelen ahde vefa diğer bir ifadeyle diğer bir deyişle, pacta sund servanda ilkesinin tekrar gözden geçirilmesi gerekmiştir[362]. Paranın değerinin zamanla ve kendi kendine değer kaybetmesi belirli bir çerçeve içerisinde kalıyor ise sözleşmenin her iki tarafı da sözleşmeye bağlılık ilkesine riayet etmeye devam edecektir. Fakat paranın değeri bazen öyle fazla değişebilir ki işte o vakit sözleşmenin alacaklı tarafından meydana gelen zararlara katlanmasını beklemek hakkaniyetli olmayacaktır. Bu durumda sözleşme taraflarından sözleşmeye bağlılık ilkesine riayet etmelerini beklemek adaletsiz, hakkaniyetsiz ve dürüstlük kurallarına aykırı bir yaklaşım olacaktır[363].

Türk parası İkinci Dünya Savaşından günümüze kadar belirgin düşüşler yaşamıştır. Bunun sonucunda ise ekonomik hayat oldukça kötü etkilenmiş ve Türk parasının değerindeki dalgalanmalar neticesinde yürürlükteki sözleşmelerin ifası zorlaşmıştır[364]. Baykal'a göre alınmış olan devalüasyon kararlarından sonra yabancı para kurlarının aniden ve aşırı oranda artışa uğraması sözleşmelerin devam etmesi bakımından olağanüstü bir değişiklik olarak nitelendirilebilir. Zira bu ekonomik durum sözleşme taraflarının iradeleri dışında meydana gelen fakat buna rağmen etkisini sözleşmenin tarafları üzerine yönelten genel özellikteki bir değişikliktir[365]. TBK m. 138 düzenlenmeden önce de çoğunlukla savunulan görüş uyarınca, yaşanan para değeri değişiklikleri sebebi ile borçlunun edimini yerine getirmesi oldukça zorlaşır ise borçlunun sözleşmede düzenlenmiş olan bedelin değiştirilmesini veya sözleşmenin feshini talep edebileceği kabul edilmiştir[366].

Türkiye'de enflasyon oranının çok yüksek olduğu zamanlar oldukça sık yaşanmaktadır. Bu sırada akdedilen sözleşmelerde, sözleşme taraflarının enflasyon sebebi ile oluşabilecek para değeri değişimlerini kabul ettiği varsayılabilir. Fakat, ekonomi uzmanlarının dahi öngöremediği enflasyon oranlarının seyrettiği dönemlerde,

---

[362] **ATABEK**,. 88.

[363] **DOĞANAY**, Devâlüasyon, s. 27, **AKYOL**, Dürüstlük Kuralı, s. 89, **YAVUZ**, Uyarlama, s. 1-2.

[364] **ATABEK**, s. 99.

[365] **BAYKAL**, s. 238.

[366] **DOĞANAY**, Devâlüasyon, s. 42.

sözleşme taraflarının bu oranı tahmin edebileceğini kabul etmek haksız sonuçlar doğuracaktır. Kısacası bu değerlendirmede önemli olan para değerindeki değişimlerin öngörülebilip öngörülemeyeceği ve sözleşme tarafları üzerindeki tesiridir[367]. Yargıtay, ekonomik kriz sebebi ile para değerlerinin değişmesinin her zaman sözleşmelerin uyarlanmasına sebebiyet vermeyeceğini belirtmiştir. Bunun gerekçesi olarak ekonomik krizlerin öngörülebileceğini ileri sürmüştür[368]. Ancak Yargıtay, daha önceki yıllardaki bazı kararlarında dövizle borçlanma durumlarında para değerlerinin değişmesinde uyarlama istenebileceğini de belirtilmiştir[369]. Güncel ve yaygın kararlarından anlaşıldığı üzere Yargıtay, yaşanan ekonomik krizlerin sıklığı sebebi ile artık bunun sözleşme taraflarınca öngörülebileceğini ve sözleşme taraflarının sözleşmede Türk Lirası yerine döviz bazında belirleme yaparken seçme özgürlüğü ile davrandıklarını savunmaktadır[370]. Türkiye şartlarında ekonomik krizlerin ve bunların beraberinde para değerinde birtakım değişimlerin meydana gelebileceği makul ve dürüst bir birey tarafından öngörülebilir niteliktedir. Ancak bireylerin öngördüğü seviyeyi aşan bir ekonomik kriz meydana geldiğinde, bunun diğer uyarlama şartlarının mevcudiyeti halinde uyarlamaya sebebiyet verebileceği kabul edilmelidir. Esasında hakimin her somut olayın şartlarına ve döviz türünün niteliğine göre ayrı değerlendirme yapması gerekmektedir.

---

[367] **ARAT**, Uyarlama, s. 100.

[368] Yargıtay 13. HD, 2.7.2020 tarih ve 7605 E., 5746 K. sayılı kararı, Yargıtay 13. HD, 12.6.2020 tarih ve 9128 E., 4608 K. sayılı kararı, Yargıtay 13. HD, 10.2.2020 tarih ve 2723 E., 1767 K. sayılı kararı, Yargıtay HGK, 28.11.2019 tarih ve 515 E., 1233 K. sayılı kararı, Yargıtay 13. HD, 16.10.2019 tarih ve 15539 E., 9970 K. sayılı kararı (www.sinerjimevzuat.com.tr, E.T.: 20.2.2021), **AYBAY**, Memet Erdem; "Sözleşmenin Değişen Koşullara Göre Uyarlanması (Yargıtay Hukuk Genel Kurulu Kararı İncelemesi)", *MÜHFAD*, C.22, S.3 (Aralık 2016), https://dergipark.org.tr, E.T.: 8.3.2021, s. 323-347.

[369] Yargıtay 13. HD, 7.2.2013 tarih ve 8250 E., 2623 K. sayılı kararı (https://www.sinerjimevzuat.com.tr, E.T.: 15.2.2021): "Dava tarihi itibariyle 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu henüz yürürlükte değil ise de 6101 Sayılı Türk Borçlar Kanununun Yürürlüğü ve Uygulama Şekli Hakkında Kanunun 7. maddesi uyarınca devam eden davalarda da 6098 Sayılı Yasanın 138. maddesi uygulanabileceğinden temyiz aşamasında da bu hususun nazara alınması ve dövizle borçlanmalarda uyarlama istenebileceği gözetilmelidir."

[370] Ayrıntılı bilgi için bkz. **TÜZÜNER**, Özlem/**ÖZ**, Kerem; "Aşırı İfa Güçlüğüne İlişkin İçtihat İncelemesi", *Ankara Barosu Dergisi*, S.3 (Mayıs 2015), s. 423-463, https://dergipark.org.tr, E.T.: 22.05.2021.

c. Sosyal Olaylar

Savaşlar, ani işsizlik, ithalat ve ihracat yasağı, açlık ve yüksek oranlı vergilerin düzenlenmesi gibi sosyal olaylar sözleşmenin uyarlanması imkânı verecektir[371]. Lokavt ve grev benzeri sosyal olaylar da diğer şartların sağlanması şartı ile sözleşmelerin uyarlanmasına imkân verebilecektir[372].

Türkiye açısından değerlendirilmesi gerekli olan bazı sosyal olaylar meydana gelmiştir. İstanbul'un merkezi olarak anılan Taksim ve civarında meydana gelen bombalı saldırı, Ortaköy'de büyük bir eğlence mekanında meydana gelen silahlı saldırı, Atatürk Havalimanı'nda meydana gelen bombalı saldırı, Vezneciler'de meydana gelen polise bombalı araçla saldırı, Ankara'da meydana gelen gar patlaması gibi terör olayları yabancı ülkelerin Türkiye'yi güvenilmez bölge olarak görmemesi ve vatandaşlarına gitmemeleri yönünde ikazda bulunmaları sonucunda turizm faaliyetlerini büyük çoğunlukla bitirmiştir. Bunun akabinde otel rezervasyonları iptal edilmiş, turistler planladıkları gezilerden vazgeçmişlerdir. Özellikle patlamaların meydana geldiği çevrelerde yer alan restoran ve mağazaların ciroları aşırı ölçüde azalmıştır. Ülkemizde meydana gelen bu terör olaylarının sosyal olay kapsamında uyarlamaya sebebiyet vereceği kabul edilmelidir. Nitekim Yargıtay vermiş olduğu bir kararda, Gezi Parkı olayları sebebi ile rezervasyonlarını iptal etmek zorunda kalan turistlerin yaptığı ödemelerin iadesi talebini kabul etmiştir[373].

d. Doğa Olayları

Deprem, çığ, heyelan, dolu, kuraklık, kıtlık, don, toprak kayması, salgın hastalık ve sel gibi doğa olayları sözleşmenin uyarlanması imkânını doğuracaktır. Doğa olaylarının ortak ve en temel özelliği aniden, beklenmedik şekilde gerçekleşmeleridir[374]. Öğretide doğa olaylarının sosyal felaket boyutunda çok büyük bir kesimi etkileyecek

---

[371] **PAKDİL**, s. 41, **ARAT**, Uyarlama, s. 99, **KAYA**, s. 1581, **KULP**, s. 124, **ÇALIŞKANER**, s. 18, **YAVUZ**, Uyarlama, s. 1.

[372] **ARAT**, Uyarlama, s. 99, **KAYA**, s. 1581, **KULP**, s. 124, **ÇALIŞKANER**, s. 18.

[373] Yargıtay 23. HD, 17.9.2015 tarih ve 7909 E., 5941 K. sayılı kararı (www.sinerjimevzuat.com.tr, E.T.: 22.2.2021), **PAK**, s. 83-84.

[374] **KULP**, s. 123, **ARAT**, Uyarlama, s. 97, **ÇALIŞKANER**, s. 16-17, **PAKDİL**, s. 40-41.

nitelikte olması aransa da bu boyuta ulaşmayan bazı doğa olayları da somut olayın özellikleri kapsamında sözleşmenin uyarlanmasına sebebiyet verebilecektir[375].

Burada ele alınması gereken hususlardan biri, Türkiye'nin deprem kuşağında bulunan bir ülke olmasının öngörülmezlik şartını nasıl etkileyeceğidir. Türkiye deprem kuşağında bulunsa bile depremlerin ne zaman meydana geleceği tam olarak bilinememekte ve genelde ihtimaller üzerine konuşulmaktadır. Bu sebeple sadece bu kıstas deprem nedeni ile sözleşmelerin uyarlanmayacağı sonucunu doğurmayacaktır[376]. Yargıtay, ülkemizde 1999 yılında meydana gelen büyük deprem sonucunda sözleşmelerin uyarlanması yönünde hüküm kurmuştur[377].

e. Yasa Değişiklikleri

Sözleşme tarafları sözleşmeyi akdederken güncel olan yerleşik içtihatlarda, yürürlükte bulunan idari kararlarda ve kanun, yönetmelik gibi mevzuatta değişiklik yapılması, bazen sözleşmenin akdedildiği andaki hali ile ifasını güç duruma getirebilir. Bu değişikliklerin meydana geleceği, sözleşme taraflarınca öngörülmemiş ise ve bunların sonucunda sözleşmedeki edim dengesi bozulur ise bu durumda sözleşme tarafları sözleşmenin uyarlanması hükümlerine başvurulabilir[378]. Elbette bu sayılan hususlarda meydana gelen her değişiklik sözleşmeye etki etmeyebilir. Bunun yanı sıra sözleşmenin konusunu ilgilendiren tüm değişiklikler de mutlaka sözleşmeyi etkilemeyebilecektir[379].

Taraflar sözleşmeyi akdederken yürürlükte olan kanun veya uygulanan içtihatlarda bir değişiklik meydana gelmeyeceğine güvenmiş olabilir. Fakat bu değişiklikler bir ihtimal dahilindedir ve tarafların bu riski göz ardı etmiş olması her zaman sözleşmenin uyarlanması imkânı vermeyebilir[380]. Bunun değerlendirilmesi yapılırken uyarlama talep eden sözleşme tarafının söz konusu değişikliği öngörüp öngöremeyeceği de değerlendirilmelidir. Eğer tarafların sözleşme görüşmesi yaptığı sırada gündemde bir yasa değişikliğinden bahsediliyorsa bu durumda uyarlamanın öngörülmezlik şartı

[375] **ARAT**, Uyarlama, s. 97.

[376] **PAK**, s. 83.

[377] Yargıtay 13. HD, 1.10.2001 tarih ve 7021 E., 8585 K. sayılı kararı (www.sinerjimevzuat.com.tr, E.T.: 23.2.2021).

[378] **OĞUZMAN/ÖZ**, s. 213, **ARAT**, Uyarlama, s. 101, **KULP**, s. 126.

[379] **ARAT**, Uyarlama, s. 101.

[380] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 251.

sağlanmayacaktır. Fakat ülkemizde yasa değişiklikleri oldukça ani ve sürekli olduğundan yasa değişikliklerinin öngörülemez olma ihtimali daha olasılıklı olacaktır[381]. Esasında bu tür değişiklikler ilk önce kamuoyunda tartışıldığı için öngörülmezlik unsuru eksik sayılmaktadır. Fakat sözleşme taraflarının söz konusu değişiklikleri sözleşme akdedilirken ve daha söz konusu kamuoyu tartışmaları gündemde yokken öngördüğünü kabul etmek haksız bir yaklaşım olacaktır. Sözleşme akdedildikten sonra fakat değişiklikler yapılmadan önce kamuoyu tartışmaları ile bunları öğrenen sözleşme tarafları tabii ki bunların sözleşmeye etkisi hususunda önceden tedbirlerini almalıdır[382].

Kanun koyucunun sözleşme taraflarınca öngörülemez nitelikte ve sözleşmedeki edim dengesinin bozulmasına yol açan bir değişikliği olur ise sözleşmenin uyarlanması kabul edilebilecektir. Ayrıca uyarlama talebinin kabul edilmesi için bu değişikliğin hukuk düzeninde sosyal felaket boyutunda etki yaratması aranmayacaktır[383]. Nitekim sözleşme, onu yapan tarafların kanunu sayılır ve taraflar kendileri için kanun hükmünde olan sözleşmelerini akdederken yürürlükteki yasal düzenlemeleri ve güncel içtihatları dikkate alabilir. Bu sebeple daha sonradan meydana gelen ve sözleşme dengesini bozan bir değişiklik sözleşme özgürlüğüne yönelik bir müdahale olacaktır[384].

3. İşlem Temelinin Çökmesi

a. Genel Olarak

Sözleşme ilişkisi, sözleşmenin akdedilme anından sonraki bir zamanda meydana gelen değişiklikler sebebi ile sözleşmenin her iki tarafının da yüklenmesini beklemeyecek derecede bozulmuş ve bunun sonucunda artık sözleşmenin yerine getirilmesi sonucu elde edilecek amacın sözleşme tarafları için bir anlamı kalmamış olabilir. İşte böyle bir durumda işlem temelinin çökmesi gündeme gelmiştir[385]. İşlem temeli, sözleşmenin içeriğine dahil edilmeksizin, sözleşmenin akdedilmesi sırasında ortaya çıkmış, mevcut veya gelecekte meydana gelecek durum ve şartlarla ilgili, sözleşmenin her iki tarafı için ortak veya sözleşmenin karşı tarafınca da bilinebilir ve karşı çıkılmamış olan tasavvurlar

[381] **PAK**, s. 82.

[382] **ARAT**, Uyarlama, s. 102.

[383] **ARAT**, Uyarlama, s. 102, **BAYSAL**, Uyarlama, s. 252.

[384] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 252.

[385] **OĞUZMAN/ÖZ**, s. 212, **AYDEMİR**, Uyarlama, s. 124.

şeklinde tanımlanabilmektedir[386]. İşlem temelinin çökmesinin varlığı için ilk olarak aranacak şart, meydana gelen değişikliğin, sözleşme akdedilirken mevcut olması halinde esaslı temel hatası sebebi ile (TBK m. 32) sözleşmenin iptaline sebebiyet verecek ağırlıkta olmasıdır[387].

Sözleşmenin uyarlanması için meydana gelen değişikliğin sözleşmedeki işlem temelinin çökmesine sebebiyet vermiş olması gerekmektedir. Sözleşmedeki işlem temelinin çökmesi için ise sözleşme temelini meydana getiren olgularda esaslı değişikliklerin gerçekleşmesi gerekmektedir[388]. İşlem temelinin çöktüğünün kabul edilebilmesi için sözleşmenin akdedilmesinden sonra meydana gelen değişiklik öngörülmez olmalıdır. Öyle ki sözleşme tarafları bu değişikliğin gerçekleşeceğini öngörmüş olsalardı sözleşmeyi akdetmeyecek veya daha farklı bir şekilde akdedeceklerdi[389].

İşlem temelinin çökmesine neden olan haller esaslı değişikliklerdir. Bu esaslı değişiklikler, aşırı ifa güçlüğü, edimler arasındaki dengenin önemli ölçüde bozulması ve sözleşme ile izlenen amacın gerçekleşmeyeceğinin öngörülmesi başlıkları altında toplanabilmektedir[390]. TBK m. 138'de bu başlıklardan sadece aşırı ifa güçlüğünü düzenlemektedir. Bu düzenleme oldukça eleştirilmiştir. Baysal'ın bizim de katıldığımız görüşü uyarınca, hükmün lafzında sadece aşırı ifa güçlüğünün yer alması işlem temelinin çökmesine sebebiyet veren diğer hallerin sözleşmenin uyarlanmasına imkân vermeyeceği şeklinde yorumlanması kabul edilemez. Çünkü aşırı ifa güçlüğü, işlem temelinin çökmesine sebebiyet veren durumlardan uygulamada en az karşılaşılandır. Uyarlama taleplerinin çoğunun nedenini oluşturan ekonomik krizler ise edimler arasındaki dengenin önemli ölçüde bozulması haline örnektir[391]. Yargıtay da vermiş olduğu kararlarda sıklıkla "edimler arasında aşırı isabetsizlik" bulunmasını ele almıştır[392]. Yargıtay içtihatlarından

---

[386] **RESULOĞLU**, s. 68, **TEZCAN**, s. 78.

[387] **SEROZAN**, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, s. 265.

[388] **RESULOĞLU**, s. 70, **DİNCİOĞLU**, s. 102.

[389] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 220.

[390] **İLKUTLU**, s. 91, **BAYSAL**, Uyarlama, s. 232, **UYSAL**, s. 121-122.

[391] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 232.

[392] Yargıtay 3. HD, 21.1.2021 tarih ve 1552 E., 323 K. sayılı kararı, Yargıtay 11. HD, 26.6.2020 tarih ve 5089 E., 3243 K. sayılı kararı, Yargıtay 13. HD, 10.2.2020 tarih ve 2723 E., 1767 K. sayılı kararı, Yargıtay 11. HD, 9.12.2019 tarih ve 4551 E., 7940 K. sayılı kararı ((https://www.sinerjimevzuat.com.tr, E.T.: 4.3.2021).

da açıkça anlaşıldığı üzere, uygulamada işlem temelinin çökmesine sebebiyet verebilecek esaslı bir değişikliğin sözleşmenin uyarlanmasına imkân verebileceği kabul edilmektedir.

b. Edimler Arasındaki Dengenin Önemli Ölçüde Bozulması

Doktrinde, sözleşmenin akdedilmesinden sonra meydana gelen değişiklikler sonucunda işlem temelinin çökmesine sebebiyet veren hallerden biri, edimler arasındaki dengenin önemli ölçüde bozulması olarak kabul edilmektedir[393]. Meydana gelen değişiklikler sonucunda, uyarlama yapılabilmesi için sözleşme taraflarının üstlenmiş oldukları edimleri arasındaki denge ve eşitlik önemli şekilde bozulmalı, birbirleri ile değiştirilebilen ve birbirinin karşılığı olan edimler arasında objektif olarak ağır derecede bir dengesizlik meydana gelmelidir[394]. Sözleşmenin uyarlanmasının amacı bozulmuş olan bu dengenin tekrar uyumlu duruma getirilmesidir[395].

Sözleşme tarafları borçlandıkları edimler arasındaki dengeyi sözleşmenin kuruluş aşamasında kendileri takdir ederler. Türk hukukunda sözleşme özgürlüğü ilkesi geçerlidir ve sözleşmelerin geçerliliği için tarafların üstlenmiş oldukları edimler arasında bir denge diğer bir ifadeyle eşitlik olmak zorunda değildir. Sınırsız bir özgürlük olmamakla birlikte, sözleşme tarafları edimlerini serbest şekilde belirleyebilirler. Zira sözleşme taraflarından biri, diğer sözleşme tarafının içerisinde bulunduğu olumsuz şartlardan yarar sağlayarak edimler arasında açık bir oransızlık meydana getirmiş ise bu durumda sözleşme geçersiz olacaktır[396]. Fakat kural olarak karşılıklı edimlerin yer aldığı sözleşmelerin akdedilmesi aşamasında tarafların üstlendiği edimler arasında karşılıklılık ve eşitlik halinin mevcut olduğu kabul edilmektedir[397]. Edimler arasında sağlanacak menfaat dengesi, edimlerin değerinin nitelik ve nicelik olarak eşit olması değil, sübjektif edim dengesi ile sağlanacaktır[398]. Bu nedenle sözleşme akdedilirken bulunan edimler arası dengesizlik, sözleşmenin uyarlanmasına imkân vermeyecektir. Edimler arası dengenin bozulması

---

[393] **RESULOĞLU**, s. 70, **YILMAZ**, Süleyman, s. 146, **KİZİR**, s. 265, **ÇALIŞKANER**, s. 90-91, **PAKDİL**, s. 51, **YAVUZ**, Uyarlama, s. 2, **KIRCA**, Uyarlama, s. 67.

[394] **EREN**, Genel, s. 548, **KIRCA**, Uyarlama, s. 66-67.

[395] **ŞEN**, s. 549.

[396] **RESULOĞLU**, s. 72, **ARAT**, Uyarlama, s. 147, **GÜLBAHAR SÜZGÜN**, s. 63-64, **ANACUR**, s. 86, **PAKDİL**, s. 52-53, **KAPLAN**, s. 111, **KILIÇOĞLU**, Borçlar Hukuku, s. 290-291, **OĞUZMAN/BARLAS**, s. 215-216, **DURAL/SARI**, s. 222, **KIRCA**, Uyarlama, s. 66.

[397] **KAPLAN**, s. 111.

[398] **TEZCAN**, s. 90.

sözleşme akdedildikten sonra meydana gelen bir değişikliğin sonucu olmalıdır ki sözleşmenin uyarlanmasına imkân versin[399]. Sözleşmenin kurulmasından sonra var olan bu denge, meydana gelen değişiklikler sonucunda bozulabilecek ve bu dengenin tekrar sağlanması için sözleşmenin uyarlanması hükümlerine başvurulabilecektir[400]. Edimler arasındaki dengenin önemli ölçüde bozulması, sözleşmenin akdedilmesinden sonra meydana gelen değişiklik sebebi ile sözleşme taraflarından edimlerini ifa etmesinin dürüstlük kuralları uyarınca beklenemez olmasını ifade etmektedir[401].

Sözleşme taraflarının ifa etmesi gereken edimler arasındaki dengenin önemli ölçüde bozulması, işlem temelinin çökmesine sebebiyet veren hallerden akla ilk gelendir. Ancak edimler arasındaki denge kural olarak yalnızca iki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde gündeme gelecektir[402]. Bunun dışındaki işlem temelinin çökmesine sebebiyet veren haller sebebi ile tek tarafa borç yükleyen sözleşmelerde de uyarlama yapılmasının önünde ise herhangi bir engel yoktur[403].

Edimler arasında aşırı farklılık oluşmuş ise ve oluşan bu farklılık sözleşmenin bir tarafının edimini ifa etmesini olanaksız kılacak derecede ise, işlem temeli çökmüş demektir. Bu dengesizlik ağır ve açık olmalıdır[404]. Edimler arası dengesizliğin ağır olması, tarafların yerine getirmekle yükümlü olduğu edim düzeyinin onlardan katlanılması beklenemeyecek biçimde aşılmasıdır. Edimler arası dengesizliğin açık olması ise, bu dengesizliğin gözle görülür ve kolay şekilde anlaşılmasıdır[405]. Edimler arası dengede oluşan önemsiz bir değişim veya kayma, sözleşmenin uyarlanmasına imkân vermeyecektir. Meydana gelen değişiklik sonucunda mağdur olduğu sebebi ile sözleşmenin uyarlanmasını talep eden taraftan, ediminin ifasının beklenmesinin dürüstlük

---

399 **ARAT**, Uyarlama, s. 113.

400 **BAYKAL**, s. 239, **ARAT**, Uyarlama, s. 111.

401 **RESULOĞLU**, s. 71, **YAVUZ**, Uyarlama, s. 2.

402 **BAYSAL**, Uyarlama, s. 233, **ARAT**, Uyarlama, s. 111, **RESULOĞLU**, s. 72, **YILMAZ**, Süleyman, s. 146, **ANACUR**, s. 87, **PAKDİL**, s. 51.

403 **RESULOĞLU**, s. 72.

404 **YILMAZ**, Süleyman, s. 146-147, **AYDEMİR**, Uyarlama, s. 125, **ARAT**, Uyarlama, s. 113-115, **KİZİR**, s. 264, **ÖZTÜRK**, s. 119, **ÇALIŞKANER**, s. 90, **TEZCAN**, s. 90, **GÜLBAHAR SÜZGÜN**, s. 63, **ANACUR**, s. 86, **KAPLAN**, s. 141, **GÖRMEZ**, s. 165, **AYDIN**, s. 55, **KONUK**, s. 79, **ERTÜRK**, s. 683, **YAVUZ**, Uyarlama, s. 3.

405 **AYDEMİR**, Uyarlama, s. 125, **ARAT**, Uyarlama, s. 113-115.

kurallarına uygun olup olmadığına bakılmalıdır[406]. Eğer sözleşme tarafları sonradan meydana gelecek değişiklik sebebi ile edimleri arasındaki dengenin bu şekilde bozulacağını öngörselerdi sözleşmeyi hiç akdetmeyecekleri sonucuna varıyorlar ise bu durumda edimler arası denge önemli şekilde bozulmuş demektir[407]. Edimler arasında meydana gelen oransızlık kendisini zorla kabul ettirmeli ve sözleşme tarafına "insaf, bu kadarı da olmaz" dedirtecek dereceye ulaşmış olmalıdır[408].

Sözleşmenin edimleri arasındaki dengenin ağır şekilde bozulması, sözleşme taraflarının taşımak ile yükümlü oldukları sözleşme riskinin katlanılması mümkün olmayacak biçimde aşılması demektir. Fakat, bunun mutlaka sözleşmenin uyarlanmasını talep eden sözleşme tarafının ekonomik varlığını yıkmaya veya zor duruma sokmaya sebep olması gerekmemektedir[409]. Aksi takdirde, uyarlamayı talep eden tarafın çok zengin olması sebebi ile edimler arasındaki dengenin bozulmasına rağmen bunu ödeyecek gücü olması onun cezalandırılmasına yol açacaktır. Bu sebeple, edimler arasındaki denge sübjektif değil, objektif kıstaslar ile değerlendirilecek ve edimlerin uyarlama talebinde bulunulduğu andaki değerlerine göre belirlenecektir. Bu değer edimin objektif değeri olarak adlandırılmaktadır. Hakim edimler arasındaki dengeyi değerlendirirken edimlerin ekonomik önemini karşılaştıracaktır. Eğer bulmuş olunan objektif değer sözleşme akdedildiği sıradaki mevcut edimlerin değerinden fazla ise bu durumda edimler arasında oransızlık olduğu kabul edilecektir[410].

Edimler arasındaki denge, edim değerinin düşmesinden veya yükselmesinden kaynaklanabilir. Edim değerinin yükselmesi her zaman işlem temelinin çökmesine sebep olmayacaktır. Örneğin, alışveriş merkezinde mağaza kiralayan bir kiracının, mağazasının müşterisinin çok fazla olması kiraya verenin kira bedelinin uyarlanmasını isteme hakkına sahip olduğunu göstermeyecektir. Böyle bir durumda uyarlama yapılabileceğini kabul etmek mağaza sahibinin başarısını cezalandırma anlamına gelebilecektir[411].

---

[406] **ARAT**, Uyarlama, s. 111, **RESULOĞLU**, s. 72-73.

[407] **ARAT**, Uyarlama, s. 113, **YILMAZ**, Süleyman, s. 147, **KİZİR**, s. 266.

[408] **TEZCAN**, s. 91, **SEROZAN**, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, s. 265.

[409] **OĞUZMAN/ÖZ**, s. 212, **RESULOĞLU**, s. 73, **YILMAZ**, Süleyman, s. 146-147, **TEZCAN**, s. 91, **ANACUR**, s. 86, **PAK**, s. 94, **ÇAVDAR/KARACA**, s. 627, **TİLE**, s. 147, **ÖZTÜRK**, s. 120, **DOĞAN**, Uyarlama, s. 23-24, **KULP**, s. 132, **YAVUZ**, Uyarlama, s. 2-3.

[410] **KARAMERCAN**, s. 84.

[411] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 235.

İşlem temelinin çökmesi oldukça soyut ve tanımının belirgin olmadığı bir kavram olsa da bunu anlamanın en önemli yolu, sözleşme tarafının edimini aynen ifa etmeye zorlanması durumunda, aynen ifayı gerçekleştirmesinin dürüstlük kuralları uyarınca ondan beklenemeyecek durumda olmasıdır[412].

İşlem temelinin çökmesine sebebiyet veren tek hal edimler arasındaki dengenin önemli ölçüde çökmesi değildir. Sözleşme ile izlenen amacın anlamsızlaşması veya aşırı ifa güçlüğünün meydana gelmesi hallerinde de diğer uyarlama şartlarının mevcudiyeti doğrultusunda sözleşmenin uyarlanması gündeme gelebilecektir[413].

c. Aşırı İfa Güçlüğü

Aşırı ifa güçlüğü, sözleşme tarafının borç ilişkisindeki bağlantısının tamamen kopması, diğer bir ifadeyle edimini ancak güç çabalarla ifa edebilmesi, edimin ifa edilmesinin sözleşmenin akdedildiği ana göre oldukça fazla masraf ve emek istemesi anlamına gelmektedir[414]. Aşırı ifa güçlüğü, meydana gelen değişiklik sebebi ile mağdur olan sözleşme tarafının uyarlama talebini dayandırabileceği işlem temelinin çökmesine sebep olan bir haldir[415].

Aşırı ifa güçlüğü ile edimler arasındaki dengenin önemli ölçüde bozulmasına sebep veren haller arasında yakın bir ilgi vardır. Aşırı ifa güçlüğünün meydana geldiği çoğu durumda, edimler arasındaki denge de bozulacaktır[416]. Fakat bu birliktelik her olayda her zaman sağlanmamaktadır. Zira edimler arasındaki dengenin önemli ölçüde bozulması halinde hem alacaklı hem de borçlu uyarlama kurumuna başvurabilecek iken aşırı ifa güçlüğü halinde güçlüğe düşen taraf borçlu olacak ve uyarlama kurumuna da borçlu başvurabilecektir[417]. Örneğin, konut kirası sözleşmesinde kiraya verenin yerine getirmekle yükümlü olduğu edim, konutu kira bedelini alarak kullandırmak, kiracının ise kira bedelini ödemektir. Meydana gelen bir değişiklik sonucunda kiraya verenin aşırı ifa güçlüğü yaşadığından söz edilemeyecektir, çünkü kiraya veren konutu kullandırma

[412] **AYDEMİR**, Uyarlama, s. 125, **GÜLBAHAR SÜZGÜN**, s. 63.

[413] **RESULOĞLU**, s. 73, **ANACUR**, s. 88, **SEROZAN**, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, s. 264.

[414] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 236, **RESULOĞLU**, s. 75-76, **İLKUTLU**, s. 92, **PAKDİL**, s. 57.

[415] **RESULOĞLU**, s. 76, **SEROZAN**, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, s. 263, **KIRCA**, Uyarlama, s. 66.

[416] **KÖSOĞLU**, s. 149, **BAYSAL**, Uyarlama, s. 236.

[417] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 236.

borcunu ifa etmektedir. Bu olayda edimler arasındaki dengenin önemli ölçüde bozulmasından bahsedilebilecektir[418].

Sözleşmenin akdedilmesi anından sonra meydana gelen ifa güçlüğünün mağdur tarafın ekonomik mahvına veya ağır zararına sebep olması şart değildir. TBK m. 138'de "kendisinden ifanın istenmesinin dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçludan beklenmemesi" yeterli olarak düzenlenmiştir[419].

Aşırı ifa güçlüğü, işlem temelinin çökmesine sebebiyet veren diğer başlıklara nazaran sözleşmelerin uyarlanması kapsamında daha az uygulanmaktadır. Zira ifa güçlüğü sadece borçlu taraf için söz konusu olabilir ve bundan bahsedilebilmesi için sıkı ölçütler aranacaktır[420].

d. Sözleşme ile İzlenen Amacın Anlamsızlaşması

Bir sözleşme akdedilirken taraflar çok kez sözleşmenin objektif (nesnel) amacının yanı sıra sübjektif (öznel) amaç da hedeflerler. Sübjektif amacın anlamsızlaşmasına karşılık objektif amacın gerçekleşmesi halen imkân dahilindedir. Fakat sözleşme taraflarının sözleşmeyi akdederken hedeflemiş oldukları sübjektif amaç, öngörülemez bazı sebeplerden ötürü erişilemez hale gelmiştir[421]. Örneğin, tarafların evlenme kararından sonra düğün yeri ile anlaşmaya varıldığında bu sözleşmenin objektif amacı, belirlenen tarihte söz konusu düğün salonunu kullanmaktır. Sübjektif amacı ise, diğer bir ifadeyle tarafları o sözleşmeyi akdetmeye iten sebep ise, evlenmeye karar vermiş olmalarıdır. Daha sonra evlenme kararından vazgeçen sözleşme tarafının sözleşmeyi akdederken izlemiş olduğu sübjektif amaç anlamsızlaşmış olacaktır.

Sözleşme tarafları, bir sözleşme ilişkisine girerken birtakım amaçlar ile hareket etmektedir. Bu amaç sözleşmenin içeriğine dahil edilmemiş olup sözleşme için işlem temeli niteliği taşıyan bir durum, sözleşmenin akdedilmesindeki amaç vasfında olabilmektedir. Sözleşme ile izlenen amacın anlamsızlaşmasında herhangi bir ifa güçlüğü

---

[418] **RESULOĞLU**, s. 76-77, **PAKDİL**, s. 57-58.

[419] **ÖZBEK/YÜCER AKTÜRK**, s. 34, **SCHWARZ**, s. 199, **KİZİR**, s. 265, **ÇALIŞKANER**, s. 92-93, **THİLO**, s. 848, **GÖRMEZ**, s. 165, **PAK**, s. 94, **ÇAVDAR/KARACA**, s. 627, **TİLE**, s. 147, **ÖZTÜRK**, s. 120, **DOĞAN**, Uyarlama, s. 23-24, **KULP**, s. 132.

[420] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 237, **RESULOĞLU**, s. 76.

[421] **DALCI ÖZDOĞAN**, İfa Engelleri Hukukunda Amacın Gerçekleşmesi ve Amacın Ortadan Kalkması,s. 291-292, **GÜLEKLİ**, s. 59-60, **KIRCA**, Uyarlama, s. 68.

değil, bunun aksine ifanın gerçekleştirilebilmesi söz konusudur. Fakat ifanın gerçekleştirilmesi artık anlamsız duruma gelmiş, sözleşme ile izlenen sübjektif amacın hedefe ulaşamayacağı anlaşılmıştır[422]. Diğer bir ifadeyle edimin ifasının yerine getirilmesi mümkün olmasına rağmen, ifanın gerçekleşmesinin sözleşme tarafı için bir anlamı kalmamıştır[423].

İşlem temelinin çökmesine sebebiyet veren hallerden biri olan amacın anlamsızlaşması, Alman hukuku haricinde fazla kabul görmemiştir. İngiliz hukukunda taç giyme davaları olarak anılan uyuşmazlıklar sonucunda söz konusu halde işlem temelinin çöktüğü ve sözleşmenin uyarlanabileceği kabul edilmiştir[424].

Sözleşme taraflarının sözleşme hükümlerine dahil etmemesine karşın, sözleşmeyi akdetmesinde önemli rolü olan birtakım amaçlar olabilir. Sahil kıyısında tatil yapma amacı ile otel rezervasyonu yapan turist için edimin yerine getirilmesi, ani bir deniz kirliliğinin meydana gelmesi sonucunda anlamını yitirecektir. Burada önemle dikkat edilmesi gereken nokta, sözleşme ile izlenen amacın taraflarca sözleşmenin düzenlemesine dahil edilmemiş olmasının gerektiğidir. Bu durumun işlem temelinin çökmesine sebebiyet verip sözleşmenin uyarlanması sonucunu doğurup doğuramayacağı hususu oldukça tartışmalıdır. Sözleşme ile izlenen amacın anlamsızlaşmasının, geçmişi ve şimdiki zamanı ilgilendiren tasavvurlara yönelik yanılmalar ile aynı hükme bağlanarak TBK m. 32 uyarınca temel hatası uyarınca çözüme kavuşturulabilip kavuşturulamayacağı sorununa yanıt aranmıştır. Bir görüşe göre, sözleşme ile izlenen amacın geleceğe yönelik tasavvurlara dahil edilmesi ve TBK m. 32'nin uygulanması hakkaniyetli bir çözüm olmayacaktır. Zira temel hatasının uygulanması sonucunda sözleşme tarafı, yalnızca sözleşmenin hükümsüzlüğü ve anlamsızlaşan amaca rağmen sözleşmenin olduğu gibi uygulanması seçeneklerinden birini seçmek zorunda kalacaktır. Fakat yapılması gereken daha esnek bir uygulama olmalı ve sözleşme tarafına sözleşmenin uyarlanmasını talep etme imkânı verilmelidir[425]. Anacur'a göre, sözleşmenin karşı tarafınca diğer sözleşme tarafının izlediği amaç bilinmiyor veya bilinmesi mümkün değil ise bu durumda sözleşme uyarlanamayacaktır[426]. Gülekli'ye göre, bu sorunun cevaplanmasında ayrım yapılması

[422] **RESULOĞLU**, s. 77, **PAKDİL**, s. 64.

[423] **ARAT**, Uyarlama, s. 121, **KIRCA**, Uyarlama, s. 68.

[424] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 238.

[425] **GÜLEKLİ**, s. 61.

[426] **ANACUR**, s. 89.

yerinde olacaktır. Sözleşmenin akdedilmesine etki eden gelecek ile ilgili tasavvurlar öngörülebilir olaylar sonucunda anlamsızlaşır ise artık sözleşme tarafına TBK m. 32'deki esaslılık koşulunun sağlanması şartı ile sözleşmenin geçersizliğini ileri sürme imkânı verilecektir. Fakat bunlar öngörülebilir olmayan, olağan hayat standartlarında dikkate alınması zorunlu olmayan birtakım olaylar sonucunda anlamsızlaşır ise, artık sözleşme tarafına işlem temelinin çökmesi teorisi uyarınca sözleşmenin uyarlanmasını talep etme imkânı verilecektir[427]. Baysal'a göre, sözleşmenin akdedilmesi ile izlenen her amacın anlamsızlaşması işlem temelinin çökmesi anlamına gelmese de bu mümkündür[428]. Dalcı Özdoğan'a göre, sözleşme ile izlenen amacın anlamsızlaşması halinde, sözleşme tarafının sözleşmeyi akdederken hedeflediği amaca ulaşma menfaati kalmamıştır. Bu durumun Türk borçlar hukukunda düzenlenmiş olan herhangi bir kavrama dahil edilmesi sözleşme tarafının bu sonuca kendisinin katlanması gerektiğini değiştirmeyecektir. Fakat öyle durumlar söz konusu olabilir ki, bu durumlarda sözleşme taraflarının elde etmek istedikleri sübjektif amaç, sözleşme hükümlerine dahil edilmiş olabilir. Böyle bir ihtimalde sözleşme içeriğindeki amacın anlamsızlaşması ile ilgili yasal düzenlemelerde bir hüküm bulunmaması sebebi ile TMK m. 1 uygulama alanı bulacaktır. Uyuşmazlığın çözülmesinde uygulanacak kuralı hakim koyacak ve tarafların iradeleri doğrultusunda sözleşmenin uyarlanması veya sona erdirilmesi yönünde karar verecektir[429].

Türk hukukunda amacın anlamsızlaşması, sözleşmenin uyarlanması için doğrudan bir sebep olarak kabul edilmemiştir. Hukukumuzda sözleşmenin akdedilmesindeki amaç sözleşmede açık veya zımnî fark etmeksizin bir şart olarak düzenlenmedikçe amacın anlamsızlaşmasının sözleşmeye bir etkisi olmayacaktır. Ancak eğer sözleşmenin bir tarafının amacı sözleşmenin karşı tarafınca biliniyor veya bilinmesi gerekli ise ve dürüst davranma kuralına göre bu amaç taraflar arasındaki sözleşmeye dahil edilebiliyor ise artık sözleşmenin içeriği durumuna gelecektir. Diğer uyarlama şartları da somut olayda bulunuyor ise işte bu durumda amacın anlamsızlaşması sebebi ile sözleşmenin uyarlanması söz konusu olabilecektir[430].

---

[427] **GÜLEKLİ**, s. 61.

[428] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 239-242.

[429] **DALCI ÖZDOĞAN**, İfa Engelleri Hukukunda Amacın Gerçekleşmesi ve Amacın Ortadan Kalkması, s. 301.

[430] **ARAT**, Uyarlama, s. 121-122, **RESULOĞLU**, s. 78.

Alman mahkemesinde görülen bir uyuşmazlıkta, yöresel bir futbol takımı, federal bir futbol takımı ile futbolcu transferine yönelik bir sözleşme imzalamıştır. Futbolcunun bir yıl önce karışmış olduğu rüşvet olayından sözleşmenin tarafı olan takımların haberi yoktur. Yeni futbol sezonuna başlamadan, söz konusu rüşvet olayı öğrenilmiş ve futbolcunun lisansı iptal edilmiştir. Federal Mahkeme, futbolcunun hukuki durumunun futbol oynamaya uygun olmasının her iki takım tarafından varsayılmasının sözleşmenin temelini oluşturduğu sonucuna varmış ve transfer sözleşmesinin işlem temelinin çöktüğüne hükmetmiştir[431]. Gülekli'ye göre, somut uyuşmazlıkta futbolcunun lisansının rüşvet olayı sebebi ile iptali, hayatın olağan akışı uyarınca öngörülebilecek, transfer sözleşmesinin içeriğinde barındırdığı olağan rizikolardan değildir. Çünkü rüşvet olayı, sözleşmenin akdedilmesinden önce gerçekleşmiştir. Bu durumda uygulanabilecek hukuki kurum, şartlarının sağlanması durumunda TBK m. 30 ve devamında düzenlenen yanılma hükümleri olabilecektir[432]. Fakat aslında burada meydana gelen değişiklik şike olayı değil, futbolcunun lisansının iptal edilmesidir ve o da sözleşmenin akdedilmesinden sonra gerçekleşmiştir. Bu sebeple somut olayda uyarlama kurumunun uygulama alanı bulması daha yerinde olacaktır.

Uyarlama kurumunun amacı göz önüne alındığında, işlem temelinin çökmesine sebebiyet verecek tüm durumlar somut uyuşmazlık nezdinde değerlendirilmeli ve bu kapsamda bir uygulamaya gidilmelidir[433].

C. MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER ÖNCEDEN TAHMİN EDİLMEMELİ VE BEKLENMEMELİDİR

1. Genel Olarak

TBK m. 138'e göre, meydana gelen değişikliklerin sadece olağanüstü nitelik taşıması sözleşmenin uyarlanması için yeterli kabul edilmeyecektir. Aynı zamanda bu değişiklikler uyarlama talep eden sözleşme tarafınca önceden tahmin edilmemeli ve beklenmemelidir[434]. Dürüstlük kuralları uyarınca meydana gelebileceği tahmin edilebilir

[431] **PAKDİL**, s. 70, **YAVUZ**, Uyarlama, s. 41-42.

[432] **GÜLEKLİ**, s. 62.

[433] **RESULOĞLU**, s. 79.

[434] **PAK**, s. 85, **ERTÜRK**, s. 684, **TERCİER/PİCHANNEZ/DEVELİOĞLU**, s. 347, **BAYSAL**, Uyarlama, s. 254, **AYDEMİR**, Uyarlama, s. 121, **ÇAVDAR/KARACA**, s. 622, **TİLE**, s. 132, **ARAT**,

özellikte olan durumlar sözleşmeye müdahale edilmesine imkân vermemektedir. Şöyle ki; bu durumda sözleşme taraflarının sözleşme akdedildikten sonra meydana gelebilecek değişikliklerin rizikosunu üstlenmiş oldukları varsayılmaktadır[435]. Taraflar bu olanaklarına rağmen sözleşmede herhangi bir düzenleme yapmamışlar ve meydana gelen değişiklik sonucunda sözleşmenin uyarlanmasını talep ediyorlar ise bu talepleri çelişkili davranış yasağına aykırı olacaktır[436]. Çünkü bu durumda kişi, sözleşmenin karşı tarafında uyandırdığı güveni boşa çıkarmakta ve önceki davranışından bütünüyle farklı şekilde davranmaktadır. Hukuk düzeni, sözleşmenin karşı tarafının hukuki anlamda uygun olmayan konuma sokmayı kabul etmemektedir[437].

Öngörü, bir durumun geleceğini ve ilerde ne durumda olacağını önceden tahmin edebilme olarak ifade edilebilir[438]. Öngörülmezlik ise, sözleşme taraflarının iş hayatının olağan sınırları içerisinde dikkate almak zorunda olmadıkları olayları anlatmaktadır. Diğer bir deyişle, somut uyuşmazlık açısından sözleşme taraflarının tasavvur sınırları dışında olan olayları ifade etmektedir[439]. Uyarlamaya sebebiyet veren durum öngörülmemiş olmalı veya bu durumun öngörülmesi mümkün olmamalıdır.

TBK m. 138'in uygulanabilmesinin en mühim ve değerlendirilmesi incelik gerektiren şartı, meydana gelen değişikliklerin önceden tahmin edilmemiş ve beklenmemiş olmasıdır. Sözleşme tarafları öngörmesi gerekli olan bir olayı öngörmemiş ise bunun riskini taşımak zorundadır. Böyle bir durumda sözleşme tarafı kendi kusurunun sonuçlarına da katlanacaktır[440]. Esasında tüm sözleşme ilişkilerinde borçların ifasına

---

Uyarlama, s. 104-105, **RESULOĞLU**, s. 82-83, **EREN**, Genel, s. 547-548, **DOĞAN**, Uyarlama, s. 20-21, **KAYA**, s. 1579, **ÖZBEK/ YÜCER AKTÜRK**, s. 16, **YILMAZ**, Süleyman, s. 140, **KÖSOĞLU**, s. 133, **ŞEN**, s. 548, **ÖZTÜRK**, s. 117, **KAPLAN**, s. 144, **DİNCİOĞLU**, s. 99, **KULP**, s. 110, **TÜRKER**, s. 145, **İLKUTLU**, s. 89, **ANACUR**, s. 81, **AYDIN**, s. 54, **PAKDİL**, s. 75, **GÖRMEZ**, s. 154, **ÖZYAKIŞIR**, s. 238, **KILIÇOĞLU**, Borçlar Hukuku, s. 343-344, **SEROZAN**, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, s. 265, **KURAK**, s. 1056, **AKYOL**, Dürüstlük Kuralı, s. 90-91, **UYSAL**, s. 126, **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s. 236, **İLKUTLU**, s. 88-89, **URAL ÇINAR**, s. 122, **SAFAROV**, s. 130, **YAVUZ**, Uyarlama, s. 4, **EREN/DÖNMEZ**, s. 2591, **KIRCA**, Uyarlama, s. 73-74.

[435] **GÖRMEZ**, s. 154.

[436] **ÇAVDAR/KARACA**, s. 623, **HATEMİ**, Medeni Hukuk, s. 198, **DURAL/SARI**, s. 259.

[437] Ayrıntılı bilgi için bkz. **AKYOL**, Dürüstlük Kuralı, s. 57 vd.

[438] **AYDEMİR**, Uyarlama, s. 121.

[439] **ARAT**, Uyarlama, s. 106, **ÖZBEK/ YÜCER AKTÜRK**, s. 17, **KULP**, s. 111-112.

[440] **ÖZTÜRK**, s. 117, **PAK**, s. 86, **DİNCİOĞLU**, s. 99, **KIRCA**, Uyarlama, s. 74.

yönelik bir risk vardır. Burada önemli olan riskin hangi sözleşme tarafı üzerinde kalacağı veya hangi hallerde sözleşme taraflarının hiçbirinin bu riski taşımaması gerektiğidir[441].

Sözleşme taraflarının tahmin etmeleri veya öngörmeleri mümkün olmayan değişikliklerden dolayı edimleri arasındaki dengenin bozulmasına katlanmasını beklemek haksız bir uygulama olacaktır. Zira bir bireyin öngörülebilirlik limitini aşan risklere kendisinin katlanması gerektiği düşünülemez[442].

Öngörülmezlik şartının tespitinde temel nokta dürüstlük kuralıdır. Bu tespitte makul ve normal bir bireyin öngörme olasılığının yanı sıra sübjektif olarak sözleşme tarafının konumu, yaşı, mesleği, uzmanlığı, sözleşmenin akdedildiği sıradaki bilgileri gibi unsurlar da gözden kaçırılmamalıdır[443]. Tercier/Pichannez/Develioğlu'na göre, genel kapsamlı öngörülmezlik uyarlama için yeterli değildir; tam aksine, uyarlamayı talep eden sözleşme tarafı için öngörülmezlik mevcut olmalıdır[444].

Hangi tür değişikliklerin öngörülebilir olduğuna yönelik net bir belirleme yapmak imkânsız olsa bile, "sözleşme akdedilirken hangi durumları, nasıl bir kapsamda öngörmek gereklidir?" sorusuna bazı somut kıstaslar yardımı ile cevap aranması gereklidir[445]. Hakim, bu tespiti yaparken sözleşmenin akdedildiği zamanı, ne kadar süre için yapıldığını, taraflarını ve türünü dikkate almalıdır[446].

Sözleşmenin akdedildiği sırada gelecek ile ilgili belirsizlik söz konusudur. Bu sebeple gelecekte meydana gelebilecek değişiklikler sözleşme taraflarınca kesin biçimde tespit edilememiş olsa bile geleceğe yönelik tahminler ve hayat tecrübeleri ile bu değişiklikler bir ihtimal de olsa öngörülebilir[447]. Bunun yanında, hayatta bir kere meydana gelmiş bir olayın tekrar meydana gelebilmesi çok yüksek bir olasılıktır. Bu sebeple objektif olarak her olayın öngörülebilir olduğu sonucuna varmak yanlış olmayacaktır. Gerçekleşmesi muhtemel olarak görülen bir olayı öngörmemek veya bu olayları dikkate almadan sözleşmeyi akdetmek bunların sonuçlarına razı olmak anlamına gelmektedir. Fakat sözleşme taraflarından bu şekilde sınırsız bir dikkat ve öngörü

---

[441] **PAK**, s. 86, **ANACUR**, s. 81-82.

[442] **ÇALIŞKANER**, s. 12.

[443] **PAK**, s. 85, **ARAT**, Uyarlama, s. 107, **ŞEN**, s. 548, **DİNCİOĞLU**, s. 101, **DOĞAN**, Uyarlama, s. 22.

[444] **TERCİER/PİCHANNEZ/DEVELİOĞLU,** s. 348.

[445] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 255.

[446] **ÇAVDAR/KARACA**, s. 624, **ARAT**, Uyarlama, s. 110, **RESULOĞLU**, s. 84, **DİNCİOĞLU**, s. 100, **KULP**, s. 113.

[447] **TİLE**, s. 132-133.

beklemek adil bir uygulama olmayacaktır. Sözleşme taraflarının her küçük ihtimali bile ayrıntısı ile düşünüp ona göre bir sözleşme metni hazırlamalarını düşünmek hayatın olağan akışına aykırıdır. Sözleşme taraflarından böyle bir dikkat ve özen beklenilseydi ekonomik hayat durma noktasına gelir ve hiç kimse sözleşme yapmaya yanaşmazdı. Kısacası hukuk düzeni sözleşme taraflarından ne tamamıyla özensiz, dikkatsiz, hesapsız olmalarını ne de fazlasıyla özenli, dikkatli ve tedbirli olmalarını bekler[448]. Kural olarak eğer uyarlamayı talep eden sözleşme tarafları meydana gelen değişikliği önceden tahmin edebiliyor ise diğer bir ifadeyle bu değişikliği öngörmüş ise veya meydana gelen değişiklik objektif olarak öngörülebilir olmasına rağmen değişikliği sözleşmenin akdedilmesi anına kadar öngörmemiş ise artık uyarlama talebi kabul edilmeyecektir[449]. Çünkü dürüstlük ilkesi uyarınca meydana gelen değişikliği öngörebilen sözleşme tarafı bu değişikliğin beraberinde getirdiği riskleri de üstlenmektedir[450]. Sözleşme tarafı bu değişikliğin meydana gelebileceğini öngörüp hareketsiz kalarak bu değişikliğin gerçekleşmesinden sonraki seçim şansını adeta elinin tersi ile itmektedir. Bu davranışından sonra sözleşme tarafı, akdetmiş olduğu sözleşmenin beraberinde getirdiği sonuçlara da katlanmak zorundadır[451]. Bu şartın sağlanabilmesi için öngörülmezlik, en geç sözleşmenin akdedildiği ana kadar bulunmalıdır. Diğer bir ifadeyle sözleşme tarafları meydana gelen değişikliği sözleşmenin akdedilmesi anına kadar tahmin etmemelidir[452]. Sözleşme görüşmeleri sırasında sözleşme taraflarınca göz önüne alınmış konular açısından öngörülmezlik şartının sağlanmadığı kabul edilecektir. Fakat bunun iddia eden tarafından ispatlanması gerekecektir[453].

Bir durumun öncesinde tahmin edilebilir olup olmadığı sorusu iş yaşamına hâkim olan objektif ilkelere göre, diğer bir ifadeyle uyuşmazlığa konu değişikliğin sözleşme konusu olan alanda, özenli şekilde, aynı bilgi ve meslekte olan uzman bilirkişilerce

---

[448] **ARAT**, Uyarlama, s. 105.

[449] **KARAMERCAN**, s. 81-83, **EREN**, Genel, s. 547, **BAYSAL**, Uyarlama, s. 255, **TİLE**, s. 133, **KAYA**, s. 1583, **GÖRMEZ**, s. 155, **ÖZYAKIŞIR**, s. 240, **OĞUZMAN/ÖZ**, s. 213, **ANACUR**, s. 82.

[450] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 258.

[451] **BAYKAL**, s. 254, **BAYSAL**, Uyarlama, s. 257, **TİLE**, s. 133, **ARAT**, Uyarlama, s. 106.

[452] **PAK**, s. 85-86, **AKYOL**, Dürüstlük Kuralı, s. 91.

[453] **ÖZTÜRK**, s. 117, **GÖRMEZ**, s. 154.

değerlendirilmesi sonucunda varmış oldukları kanaatleri uyarınca cevaplandırılacaktır[454]. Diğer bir ifadeyle önemli olan sözleşme taraflarının sübjektif özellikleri değildir. Zira bir bireyin geleceği öngörebilme durumu onun zekasına, dikkatine, tecrübesine, bilgisine ve daha birçok etkene göre değişiklik gösterecektir. Tespit edilmesi gerekli olan objektif öngörülebilirliktir[455]. Objektif öngörülebilirlik tespit edilirken ilk olarak sözleşme taraflarının sözleşme konusundaki uzmanlığına bakılmalıdır[456]. Eğer bu değişiklik, dürüst ve makul, aynı uzmanlık alanına sahip bireylerce de öngörülemeyecek ise bu durumda öngörülmezlik şartının gerçekleştiği kabul edilecektir[457].

Öngörülmezlik şartının tespitinde sözleşmenin kurulduğu an çok önemlidir. Çünkü sözleşme taraflarının meydana gelen değişiklikleri o anda öngörüp öngörmedikleri tespit edilecektir[458]. Ayrıca meydana gelen değişikliğin önceden öngörülebilirliği sözleşmenin akdedilmesi anında sözleşme tarafları dışında gelişen olaylar ve durumlar dikkate alınarak değerlendirilmelidir. Eğer sözleşme kurulduktan sonra meydana gelen bir değişiklik sözleşme kurulmadan önce uzun bir süre yaşanmamış ise bu durumda öngörülebilirlik şartının değerlendirilmesinde araç olarak kullanılabilecektir[459]. Örnek olarak buğday fiyatları otuz yıldır olağan bir artış hızı ile seyrederken sözleşme kurulduktan sonra üç katına kadar artmış ise bu durumda meydana gelen değişikliğin öngörülmemiş olma ihtimali daha güçlü olacaktır. Diğer bir ifadeyle, sözleşmenin akdedildiği sırada rizikonun meydana gelme olasılığı ne kadar fazla ise, sözleşme taraflarının sergilemesi gerekli olan dikkat ve özenin derecesi de o kadar fazla olmalıdır[460]. Nitekim Yargıtay, meydana gelen ekonomik kriz sebebi ile uyarlama talep eden tarafın talebini, ekonomik krizlerin aniden oluşmadığı ve belirli ekonomik dar

---

[454] **AKYAZAN**, Sıtkı; "Taahhüt Sözleşmelerinde Görülen Götürü Bedel, Sabit Fiyat, Mücbir Sebepler, Önceden Tahmin Edilmiyen Haller ve Bunlardan Peşinen Feragat Hükümleri Üzerinde Bir İnceleme", *BATİDER*, C.VII, S.2 (Aralık 1973), s. 302, **TİLE**, s. 136-137, **ARAT**, Uyarlama, s. 107.

[455] **ARAT**, Uyarlama, s. 107, **KAYA**, s. 1583, **KULP**, s. 113.

[456] **KULP**, s. 113.

[457] **PAK**, s. 87, **ÇAVDAR/KARACA**, s. 624, **GÜLBAHAR SÜZGÜN**, s. 78-79, **ÖZYAKIŞIR**, s. 242.

[458] **ŞEN**, s. 548, **TÜRKER**, s. 146, **ANACUR**, s. 83, **AYDIN**, s. 54, **PAKDİL**, s. 78 **GÖRMEZ**, s. 158, **URAL ÇINAR**, s. 124, **SAFAROV**, s. 130-131.

[459] **KARAMERCAN**, s. 81-83, **BAYSAL**, Uyarlama, s. 267, **AYDEMİR**, Uyarlama, s. 127, **KAYA**, s. 1585, **DİNCİOĞLU**, s. 100, **KULP**, s. 114, **TÜRKER**, s. 146, **ANACUR**, s. 83, **PAKDİL**, s. 78, **GÖRMEZ**, s. 156.

[460] **TİLE**, s. 137.

boğazlar sonucunda meydana geldiğini, bu sebeple meydana gelen ekonomik krizin önceden tahmin edilmesi gerektiğini gerekçe göstererek uyarlama talebini kabul eden ilk derece mahkemesi kararını bozmuştur[461]. Bununla birlikte bahsi geçen Yargıtay kararı Türkiye'de hiçbir zaman ekonomik kriz sebebi ile uyarlama talep edilemeyeceği yönünde yorumlanmamalıdır. Ülkemizde meydana gelen ekonomik krizler uzun zamandır güncelliğini korusa da bu oluşacak yeni ekonomik krizin sözleşme taraflarınca öngörülebileceği anlamına gelmemektedir[462]. Yargıtay kararları somut uyuşmazlıkların yaşandığı tarih açısından dikkate alınmalı ve yeni bir uyuşmazlık kendi somut şartları çerçevesinde değerlendirilmelidir.

Sözleşme akdedilirken taraflar meydana gelebilecek her olasılığı ihtimal dahilinde düşünmezler. Zira sözleşme taraflarından sözleşmeyi akdederken meydana gelebilecek tüm değişiklikleri eksiksiz şekilde düzenlemelerini beklemek olanaksızdır[463]. Fakat bazen öyle durumlar meydana gelir ki sözleşme tarafları ihtimal dahilinde düşünmedikleri ve somut olarak öngörmedikleri halde, bu durumların beraberinde getirdiklerine katlanırlar ve sözleşmenin uyarlanmasını talep etme hakkını kaybederler. Eğer taraflar sözleşme kurulduktan sonra fakat değişiklik meydana gelmeden önce değişikliği öngörmüş ise bu durumda bunun öngörüldüğü andan itibaren sözleşme tarafları gereken önlemleri almalıdır. Bu önlemler alınmasına rağmen değişikliğin sözleşmeye etkisi engellenemez ise bu durumda sözleşme tarafları uyarlama talep edebileceklerdir[464]. Sözleşme tarafları değişikliğin meydana gelebileceğini öngörmüş olmasına rağmen bu konuda sözleşmede bilinçli olarak herhangi bir uyarlama hükmü düzenlememişler ise bu durumda değişiklik sebebi ile uyarlama talep eden sözleşme tarafları bilinçli davrandıkları ve riski zımnen üstlendikleri için uyarlama talepleri reddedilebilecektir[465]. Eğer sözleşme akdedildiği sırada olağanüstü durumlar mevcut ise veya makul bir birey böyle olağanüstü durumların meydana gelebileceğini yakın bir olasılık olarak görebiliyor ise, aslında sözleşme tarafı bu değişikliğe çok önceden razı kabul edildiği için, uyarlama talebinde haklı olduğu kabul

---

[461] Yargıtay HGK, 12.11.2014 tarih ve 13-614/900 K. sayılı kararı, Yargıtay 13. HD, 9.6.2005 tarih ve 1874 E., 9749 K. sayılı kararı (www.sinerjimevzuat.com.tr, E.T.: 1.3.2021), bu yönde ayrıca bkz. **BAYSAL**, Uyarlama, s. 267, **GÖRMEZ**, s. 159, **PAK**, s. 88, **AYBAY**, s. 323-347.

[462] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 268.

[463] **RESULOĞLU**, s. 87, **YILMAZ**, Süleyman, s. 140.

[464] **PAK**, s. 87, **BAYSAL**, Uyarlama, s. 269, **KAYA**, s. 1586, **KÖSOĞLU**, s. 135.

[465] **KÖSOĞLU**, s. 137, **AKYOL**, Dürüstlük Kuralı, s. 90.

edilmeyecektir[466]. Örneğin, sözleşme akdedildiği sırada ülkede mübadele hali devam etmekte ise taraflar sözleşmenin akdedilmesinden sonra bu savaş halini bahane ederek sözleşmenin uyarlanmasını talep edemeyeceklerdir.

Öngörülmezlik, sözleşmeye bağlılık ilkesine bazı koşullar gerçekleştiği için uyulmamasını ifade eden bir kuramdır[467]. Öngörülmezlik, sözleşmelerin uyarlanmasında en esas ve önemli noktayı oluşturmakta ve bireylerin iş yaşamının olağan standartlarında dikkate almak zorunda olmadıkları durumları anlatmaktadır[468].

Sözleşme tarafları bir sözleşmeyi uygun bir ortamda akdetmişler ise şartların normal bir seyirde devam edeceğini varsayarlar. Şartların önemsiz derecede değişikliğe uğrayabileceğini düşünmüş olsalar bile sözleşmedeki edimlerin ifasını derinden etkileyebileceğini tahmin etmeleri mümkün değildir[469].

Öngörülmezliğin değerlendirilmesinde hakim çok fazla esnek veya sıkı davranmaktan kaçınmalıdır. Eğer bu şartın değerlendirilmesinde çok esnek bir tutum sergilenir ise sözleşmeye bağlılık ile hukuki güvenlik ilkelerine aykırı davranılmış olacaktır. Bunun tam tersi şekilde çok sıkı davranılması ise ticari ilişkilerin felce uğramasına sebebiyet verecektir. Bu sebeple hakim, meydana gelen her değişikliğin sözleşme taraflarınca öngörülemez olduğunu kabul etmemeli ve aynı zamanda öngörülmezliğin tespiti bakımından katı sınırlar uygulamaktan da kaçınmalıdır[470]. Öngörülmezliğin tespiti yapılırken her somut olay kendi şartları çerçevesinde ele alınmalıdır. Bu tespitte bazı kıstaslar önem taşımaktadır. Bunlar sözleşmenin yapıldığı zaman, ne kadar süre için yapıldığı, akdedilmesi sırasındaki şart ve durumlar, taşıdığı özellikler, içeriği, özellikleri, taraflarının taşıdığı özellikler ve sonradan meydana gelen değişikliklerin ağırlığıdır[471].

Sözleşmenin süresinin uyarlama için bir kriter olup olmadığı konusu tartışmalıdır. Sözleşmenin süresi ne kadar uzun olur ise meydana gelen değişiklikleri öngörebilmek o denli zor olacaktır[472]. Kısa süreli sözleşmelerde, sözleşmenin akdedilmesi sırasında

---

[466] **AYDEMİR**, Uyarlama, s. 123, **RESULOĞLU**, s. 84.

[467] **AYDEMİR**, Uyarlama, s. 122.

[468] **KAYA**, s. 1583.

[469] **AYDEMİR**, Uyarlama, s. 121.

[470] **KAYA**, s. 1584.

[471] **YAVUZ**, Uyarlama, s. 4-5, Ayrıntılı bilgi için bkz. **KAYA**, s. 1584 vd.

[472] **KARAMERCAN**, s. 84, **BAYKAL**, s. 253-254, **ARAT**, Uyarlama, s. 110, **RESULOĞLU**, s. 85, **DİNCİOĞLU**, s. 100, **GÖRMEZ**, s. 159, **YAVUZ**, Uyarlama, s. 47.

sonradan meydana gelebilecek değişikliklerin öngörülmüş olması yüksek bir ihtimaldir. Fakat buna rağmen her uyuşmazlıkta kısa süreli sözleşmeler açısından öngörülmezlik şartının kesinlikle gerçekleşmeyeceği şeklinde peşin bir hüküm verilmemelidir[473]. Doktrinde çoğunluk görüş, sözleşmenin kısa veya uzun süreli olmasının uyarlamanın şartını oluşturmadığı yönündedir. Uysal'a göre, kanun koyucunun kısa süreli sözleşmelerde uyarlamanın mümkün olmayacağına dair bir düzenlemesi TBK m. 138'de yer almamaktadır. Bu sebeple sözleşmenin uzun süreli olması uyarlamanın bir şartı olarak öngörülmüş olsaydı buna dair bir ifade Kanun maddesinde yer almalıydı[474]. Uygulamada sözleşmenin uyarlanmasının talep edildiği uyuşmazlıklar daha çok uzun süreli sözleşmeler çerçevesinde görülmektedir. Yargıtay bazı kararlarında net şekilde kısa süreli sözleşmelerde uyarlama imkânı olmadığını kabul etmiştir[475]. Fakat güncel Yargıtay kararlarında daha esnek davranıldığı anlaşılmaktadır. Yargıtay bu kararlarında uyarlamamanın çoğunlukla ve önemli ölçüde uzun süreli sözleşmelerde yapılacağını belirtmiştir[476]. Şu hususun da belirtilmesi gerekmektedir; uzun süreli sözleşmelerde, sözleşme akdedildikten sonra meydana geleceği öngörülmemiş olan değişikliklerin gerçekleşmesi daha olasılıklıdır. Fakat bu tür sözleşmeleri düzenleyen sözleşme taraflarının uzun sürede oluşabilecek riskleri göz önüne alma ödevleri fazladır. Bunun aksine kısa süreli sözleşmelerde sözleşme akdedildikten sonra meydana geleceği öngörülmemiş olan değişikliklerin gerçekleşmesi düşük olasılıktayken, bu tür sözleşmeleri düzenleyen sözleşme taraflarının kısa sürede oluşabilecek riskleri göz önüne

[473] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 269, **RESULOĞLU**, s. 85, **KAYA**, s. 1585, **DİNCİOĞLU**, s. 100, **ANACUR**, s. 84-85, **PAKDİL**, s. 78-79, **GÖRMEZ**, s. 160, **ÖZYAKIŞIR**, s. 235-236, **UYSAL**, s. 128, **YAVUZ**, Uyarlama, s. 47.

[474] **UYSAL**, s. 109.

[475] Yargıtay 6. HD, 28.4.2014 tarih ve 1371 E., 5361 K. sayılı kararı, Yargıtay 6. HD, 3.4.2014 tarih ve 10762 E., 4399 K. sayılı kararı (www.sinerjimevzuat.com.tr, E.T.: 8.4.2021).

[476] Yargıtay 3. HD 20.3.2019 tarih ve 8316 E., 2369 K. sayılı kararı: "Gerçekten de uzun bir süreyle kira akdine bağlanmış kiracı ve kiralayanın hak ve vecibelerini, kısa süreli kira sözleşmesinin tarafları ile bir konumda görmenin sözleşme serbestîsi ilkesine, adalet ve mantık kurallarına aykırı olacağında duraksamaya yer olmamalıdır. Aksinin düşünülmesi halinde sözleşmenin fesih edildiği, yeni bir sözleşmenin ortaya çıktığı sonucuna kavuşmak gerekir ki hükümlerini sürdüren bağlayıcı ve ayakta duran sözleşme karşısında bunu kabul etmek mümkün değildir.", Yargıtay 3. HD, 20.2.2019 tarih ve 5992 E., 1363 K. sayılı kararı, Yargıtay 3. HD, 22.1.2019 tarih ve 7432 E., 397 K. sayılı kararı (www.sinerjimevzuat.com.tr, E.T.: 20.4.2021).

alma ödevleri düşüktür. Bu ayrıntının da uyuşmazlıklar değerlendirilirken dikkate alınması gerekmektedir[477].

2. Tacirler Açısından Öngörülmezlik

Genel olarak meydana gelen değişikliğin öngörülebilirliği tespit edilirken dürüstlük ilkesi çerçevesinde sözleşmenin her iki tarafının da menfaatleri gözetilmelidir[478]. Bunun yanı sıra sözleşme taraflarının meydana gelen değişiklikleri tahmin edememiş veya öngörememiş olmalarının tespitinde, sözleşmenin konusu alanındaki uzmanlıkları, meslekleri ve bulundukları konum da dikkate alınmalıdır[479]. Zira sözleşme konusu alanda oldukça uzman olan bir sözleşme tarafının meydana gelecek değişiklikleri tahmin etmediği iddiası çok inandırıcı olmayabilecektir. Özellikle sözleşme taraflarından birinin tacir olduğu durumlarda TTK m. 18/II uyarınca tacirlerin basiretli iş adamı gibi davranma zorunluluğu olması, bu şartın değerlendirilmesinde önem taşıyacaktır. Zira tacirler, yapmış oldukları sözleşme ile ilgili meydana gelebilecek gelişmeleri sözleşmenin akdedilmesi anında öngörmesi gereken kişidir. Bu sebeple bu şart değerlendirilirken uyarlama talep eden taraf sözleşmede tacir konumunda ise şartın daha dikkatli ve titizlikle değerlendirilmesi gerekmektedir[480]. Tacirler, tüm ticari işlerinde bir olayın gerçekleşmemesi amacı ile durumun gerektirdiği özen ve dikkatin tümünü sergilemek zorundadır[481]. Bu sebeple tacir olmayan bireyler için öngörülmezlik şartının sağlandığı bazı somut uyuşmazlıklarda, sözleşme tarafının tacir olması ihtimalinde bu şartın sağlanamadığı sonucu doğabilecektir[482]. Yargıtay, vermiş olduğu kararların çoğunda tacir gibi hareket etmesi gereken sözleşme tarafının meydana gelen değişikliği öngörebileceği sebebiyle uyarlama talebini reddetmiştir[483]. Fakat doktrinde bu tutum eleştirilmektedir. Bizim de katıldığımız görüş uyarınca öngörülmezliğin tespitinde

---

[477] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 271, **KÖSOĞLU**, s. 133.

[478] **UYSAL**, s. 126.

[479] **RESULOĞLU**, s. 88, **KILIÇOĞLU**, Borçlar Hukuku, s. 344, **PAK**, s. 88, **ŞEN**, s. 548.

[480] **KILIÇOĞLU**, Borçlar Hukuku, s. 345, **PAK**, s. 88, **KAYA**, s. 1589, **DİNCİOĞLU**, s. 103, **AKYOL**, Dürüstlük Kuralı, s. 89.

[481] **KİZİR**, s. 277, **DİNCİOĞLU**, s. 103.

[482] **DİNCİOĞLU**, s. 103.

[483] Yargıtay 15. HD, 2.6.2020 tarih ve 3771 E., 1216 K. sayılı kararı, Yargıtay 19. HD, 1.11.2018 tarih ve 52 E., 5398 K. sayılı kararı, Yargıtay 3. HD, 27.9.2017 tarih ve 2377 E., 12782 K. sayılı kararı, Yargıtay 3. HD, 31.1.2017 tarih ve 261 E., 781 K. sayılı kararı (www.sinerjimevzuat.com.tr, E.T.: 1.5.2021).

tacirlerin basiretli davranma yükümlülüğü tek kriter olarak ele alınmamalıdır[484]. Tacir olan sözleşme tarafının uyarlama talebi değerlendirilirken makul ve dürüst bir bireyin de aynı değişikliği öngörebileceği sonucuna varılıyor ise ancak bu durumda uyarlama talebi reddedilebilecektir. Ancak bu değerlendirmede dikkat edilmesi gereken en önemli nokta herhangi bir tacirin değil, sözleşme tarafı ile aynı özellikleri taşıyan tacirlerin meydana gelen değişikliği öngörüp öngöremeyeceğidir[485]. Çünkü basiretli bir tacirin göstermesi gereken özen yükümlülüğü, benzer alanda çalışan başka bir tacirden beklenen ortalama bir ölçüdeki özen yükümlülüğüdür[486].

3. Tarafların Öngördüğü Seviyeyi Aşan Durumlar

Sözleşmelerin uyarlanmasında, meydana gelen değişikliklerin sonucunun tahmin edilebilir olup olmadığı da önem taşımaktadır. Zira bazen öyle durumlar meydana gelir ki ifa aşırı boyutta güçleşir. Böyle bir olasılıkta sözleşme taraflarının öngördüğü seviyeyi aşan durumlar açısından sözleşmenin uyarlanması imkânı tanınması gerekmektedir[487]. Fakat bunun için öngörülmeyen olayın, öngörülmüş durumdan kesin ve köklü şekilde sapmış olması gerekmektedir[488].

Sözleşmenin akdedilmesinden sonra meydana gelen değişiklikler önceden tahmin edilebilir boyutta olsa dahi eğer sözleşme tarafları bu değişikliğin sonucunun sözleşmeye etkisinin seviyesini bu denli yüksek görmemiş ise ve bu değişikliklerin sözleşme üzerinde doğuracağı etkilerin bu kadar geniş olacağı önceden tahmin edilemiyor ise bu durumda da hakim sözleşmenin uyarlanmasına karar verebilecektir[489]. Böyle bir durumda meydana gelen değişikliğin değil, bu değişikliğin meydana geleceği anın, meydana geliş şeklinin,

---

[484] **UYSAL**, s. 127, **BAYSAL**, Uyarlama, s. 276-279, **RESULOĞLU**, s. 89, **DİNCİOĞLU**, s. 104, **KULP**, s. 117, **TÜRKER**, s. 146, **GÖRMEZ**, s. 158, **URAL ÇINAR**, s. 124.

[485] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 276-279, **RESULOĞLU**, s. 89, **DİNCİOĞLU**, s. 104, **KULP**, s. 117, **TÜRKER**, s. 146, **GÖRMEZ**, s. 158, **UYSAL**, s. 127.

[486] **KİZİR**, s. 274, **ÖZYAKIŞIR**, s. 243, **UYSAL**, s. 127.

[487] **ARAT**, Uyarlama, s. 108-109, **RESULOĞLU**, s. 84-85, **KAYA**, s. 1583, **ÖZBEK/ YÜCER AKTÜRK**, s. 17, **YILMAZ**, Süleyman, s. 141, **ÖZTÜRK**, s. 117, **SAFAROV**, s. 131, **DİNCİOĞLU**, s. 102, **DOĞAN**, Uyarlama, s. 22, **KULP**, s. 110-111, **GÜLBAHAR SÜZGÜN**, s. 80, **PAKDİL**, s. 77, **KAPLAN**, s. 145, **GÖRMEZ**, s. 156-157.

[488] **KAYA**, s. 1584.

[489] **KARAMERCAN**, s. 82-83, **BAYKAL**, s. 254, **UYSAL**, s. 129-130, **GÜMÜŞ**, Kira Sözleşmesi, s. 84, **YAVUZ**, Uyarlama, s. 48.

kapsamının ve taraflar arasındaki sözleşmenin ekonomisine etkisinin öngörülemez olduğu söylenebilecektir[490]. Nitekim Yargıtay vermiş olduğu bir kararında bu durumu şu şekilde ifade etmiştir: "Sözleşme kurulduktan sonra ifası sırasında ortaya çıkan olaylar olağanüstü ve objektif nitelikte olmalıdır. Değişen hal ve şartlar taraflar bakımından önceden öngörülebilir, beklenebilir, olağan ve hesaba katılabilir nitelikte olmakla beraber bunların sözleşmeye etkileri kapsam ve biçim bakımından bu derece tahmin edilmemelidir[491]."

D. DEĞİŞİKLİKLERİN MEYDANA GELMESİ VEYA ETKİLERİNİ GÖSTERMESİ UYARLAMA TALEP EDEN SÖZLEŞME TARAFINA İSNAT EDİLMEMELİDİR

TBK m. 138'de sözleşmelerin uyarlanabilmesi için olağanüstü durumun borçludan kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkması gerekliliği belirtilmiştir. "Borçludan kaynaklanmayan bir sebep" tabiri durum değişikliğinin meydana gelmesinde uyarlama talep eden sözleşme tarafının herhangi bir katkısının olmamasını, bir başka deyişle, durum değişikliğine kendisinin sebep olmamasını ifade etmektedir[492]. Hükümde düzenlenmiş olan bu kavram, somut uyuşmazlıkta uyarlamayı talep eden sözleşme tarafının makul ve dürüst bir birey gibi davranıp davranmadığının değerlendirilmesi sonucunda varılacak yargıyı anlatmaktadır[493]. Diğer bir ifadeyle burada sözleşmeden doğan sorumluluk veya haksız fiil sorumluluğu çerçevesinde incelenen bir kusur mevcut değildir. Böyle bir kusur şartının aranması sözleşmelerin uyarlanması kavramının yapısı ile bağdaşmayacaktır. Çünkü bir olayın gerçekleşmesinde kusurlu olmak ile bundan

---

[490] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 256, **TİLE**, s. 133-135, **KAYA**, s. 1583, **KÖSOĞLU**, s. 134, **ÖZTÜRK**, s. 117, **DİNCİOĞLU**, s. 102.

[491] Yargıtay 3. HD, 20.3.2019 tarih ve 8316 E., 2369 K. sayılı kararı (www.sinerjimevzuat.com.tr, E.T.: 4.5.2021).

[492] **ÇAVDAR/KARACA**, s. 626, **EREN**, Genel, s. 548, **KÖSOĞLU**, s. 137, **ÖZTÜRK**, s. 118, **DİNCİOĞLU**, s. 108, **KULP**, s. 134, **TÜRKER**, s. 147, **ÇALIŞKANER**, s. 92, **İLKUTLU**, s. 89, **UYSAL**, s. 131, **EREN/DÖNMEZ**, s. 2591, **KIRCA**, Uyarlama, s. 75.

[493] **PAK**, s. 92, **BAYSAL**, Uyarlama, s. 281, **ÇAVDAR/KARACA**, s. 624, **TİLE**, s. 140-141, **RESULOĞLU**, s. 91, **YILMAZ**, Süleyman, s. 141, **ŞEN**, s. 548, **ÇALIŞKANER**, s. 91, **KİZİR**, s. 268, **PAKDİL**, s. 81.

sorumlu olmak eş anlama gelmemektedir. Bu sebeple burada isnat edilebilirlik kavramının kullanılması daha yerinde olacaktır[494].

Hakim, sözleşmenin akdedilmesinden sonra meydana gelen ifa güçlüklerinin tümünü sözleşmeyi uyarlamak için bir neden saymaktan çekinmeli, bu konuda değerlendirme yaparken ifa güçlüğünün ağırlığını tespit etmeli ve gerçekleşmesinde uyarlama talep eden sözleşme tarafının etkisinin olup olmadığını titizlikle incelemelidir. Hakim, sözleşme tarafının öngörebileceği ve gerçekleşmesini kabullenmiş sayılabileceği, kendilerinin egemenlik çevresinde olan, yaşam ilişkilerinden ve davranışlarından kaynaklanan değişiklikleri bahane ederek borcunu ifa etmemesine izin vermemelidir[495]. Adalet ilkesinin bir gereği olarak uyarlama talep eden sözleşme tarafının kendisine isnat edilebilen değişiklikten yakınması hakim tarafından kabul edilemeyecektir[496].

Uyarlama talebini yönelten sözleşme tarafı, şartların sonradan değişmesinde bir payı diğer bir ifadeyle sorumluluğu varsa sözleşmenin uyarlanmasını isteyemeyecek ve meydana gelen değişiklikler sonucunda içinde bulunduğu zor duruma katlanmak zorunda kalacaktır. Bunun sonucunda sözleşme akdedildiği anındaki hali ile uygulanmaya devam edilecektir[497]. Bir başka anlatımla, eğer sözleşme tarafının sonradan meydana gelen değişikliğe herhangi bir şekilde katkısı varsa, değişiklik onun etki alanından kaynaklanan bir nedenle gerçekleşmiş ise bu durumda sözleşmenin uyarlanmasını talep edemeyecektir[498]. Nitekim uyarlamayı talep eden sözleşme tarafı uyarlamanın sebeplerinden birinin gerçekleşmesine engel olabilecek durumdaysa, örneğin sözleşmenin karşı tarafına bildirim yapması, sözleşmenin diğer tarafının zamanında yapmış olduğu bir teklifi kabul etmesi ile veya sözleşmede bulunan bir hüküm uyarınca borcunu ifa etmekten kurtulabilecek ya da sözleşmenin uyarlanmasını sağlayabilecek iken bu imkânların hiçbirinden yararlanmamış ise veya uyarlama sebebi gerçekleştikten sonra davranışlarına özen göstermemiş ise işte bu durumlarda sözleşmenin uyarlanması

---

[494] **PAK**, s. 92, **BAYSAL**, Uyarlama, s. 281, **ÇAVDAR/KARACA**, s. 624, **TİLE**, s. 140, **RESULOĞLU**, s. 91, **YILMAZ**, Süleyman, s. 141, **DİNCİOĞLU**, s. 108-109, **DOĞAN**, Uyarlama, s. 22, **GÖRMEZ**, s. 162, **UYSAL**, s. 132-133.

[495] **TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP**, s. 1007, **YAVUZ**, Uyarlama, s. 33-34.

[496] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 281, **TİLE**, s. 140-141, **ÖZBEK/YÜCER AKTÜRK**, s. 18, **ŞEN**, s. 548.

[497] **EREN**, Genel, s. 548, **AYDEMİR**, Uyarlama, s. 126, **TÜRKER**, s. 147, **İLKUTLU**, s. 89.

[498] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 280, **TERCİER/PİCHANNEZ/DEVELİOĞLU**, s. 349, **TİLE**, s. 137-138, **ARAT**, Uyarlama, s. 135, **YILMAZ**, Süleyman, s. 163, **ÖZTÜRK**, s. 118, **SAFAROV**, s. 132, **KULP**, s. 112, **PAKDİL**, s. 80, **GÖRMEZ**, s. 161-162, **GÜMÜŞ**, Kira Sözleşmesi s. 85, **KONUK**, s. 82.

talebi de kabul edilmeyecektir[499]. Örneğin; yüklenici inşaatı geciktirmiş ve bu sırada inşaat alanında bir yıkım meydana geldiyse, bu durumda yüklenici sözleşmenin uyarlanmasını talep edemeyebilecektir. Meydana gelen değişiklikler objektif olarak öngörülebilir nitelikte olmasına rağmen uyarlamayı talep eden taraf kendi hatası sonucunda bu değişikliği öngörmemiş ise bu durumda da uyarlama talebi kabul edilmeyecektir[500]. Bunlara ek olarak değişiklik meydana geldikten sonra sözleşme tarafı, sözleşmenin karşı tarafına bunu bildirmemiş ve gerekli diğer önlemleri almamış ise bu da isnat edilebilirliğin değerlendirilmesinde önemli bir husustur. Çünkü gerekli önlemleri almamış olan sözleşme tarafı meydana gelen değişikliğin sözleşmeye olan etkisini ağırlaştırmaktadır[501].

Baykal'a göre, değişikliklerin meydana gelmesinin uyarlama talep eden sözleşme tarafına isnat edilmemesi gerekliliği, istisnası olmayan kesin bir şart değildir. Eğer meydana gelen değişikliklerin yarattığı güçlük uyarlama talebinde bulunan tarafın bazı riskleri taşıma zorunluluğunun dikkate alınmamasını gerektirecek ağırlıkta ise bu durumda sözleşmenin tarafına uyarlamayı talep etme hakkı tanınması gerekecektir[502]. Aynı görüşte olan Tile'ye göre, uyarlamaya sebep olan durumun kendisine isnat edildiği sözleşme tarafının artık uyarlamayı talep edememesi her somut uyuşmazlık açısından sert ve kesin biçimde uygulanmamalıdır. Çünkü bu hakkaniyetsiz bir uygulama olacaktır. Bu konuda istisnaların olabileceği kabul edilmeli ve bu şartın varlığı her somut uyuşmazlığın kendi özellikleri dikkate alınarak değerlendirilmelidir[503].

Borçlu taraf bakımından temerrüt, ifası halihazırda imkân dahilinde olan muaccel diğer bir ifadeyle vadesi gelmiş bir borcun yerine getirilmesinde yaşanılan gecikmedir[504].

---

[499] **OĞUZMAN/ÖZ**, s. 213, **BAYKAL**, s. 250, **EREN**, Özel, s. 409, **ÇAVDAR/KARACA**, s. 624, **ARAT**, Uyarlama, s. 136, **YILMAZ**, Süleyman, s. 163-164, **KİZİR**, s. 268-269, **KÖSOĞLU**, s. 138, **ÖZTÜRK**, s. 118, **DİNCİOĞLU**, s. 110, **KULP**, s. 135, **GÖRMEZ**, s. 163, **UYSAL**, s. 132, **İLKUTLU**, s. 90.

[500] **PAK**, s. 92, **UYSAL**, s. 132, **İLKUTLU**, s. 90.

[501] **RESULOĞLU**, s. 93, **UYSAL**, s. 132.

[502] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 28

[503] **TİLE**, s. 138-139.

[504] **DOĞAN**, Gülmelahat; "Sürekli Borç İlişkilerinde Borçlunun Temerrüdü", *Ankara Barosu Dergisi*, S.4 (2014), https://dergipark.org.tr, E.T.: 11.4.2021, s. 395, **KILIÇOĞLU**, Ahmet M., s. 867, **SEROZAN**, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, s. 214, **TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP**, s. 911-912,

Sözleşmenin uyarlanmasını talep eden taraf temerrüde düşmüş ise diğer bir ifadeyle borcunu zamanında ifa etmemiş ise bu durumda meydana gelen değişikliklerden sorumlu olduğu kabul edilecek ve temerrüde düşmede kusuru olmadığını ispat etmedikçe sözleşmenin uyarlanmasını isteyemeyecektir[505]. Zira bu sözleşme tarafı edimini zamanında ifa etmiş olsaydı meydana gelen değişiklikten de etkilenmeyecekti[506]. Eğer sözleşme tarafının temerrüde düşmesi meydana gelen değişiklik yüzünden olmuş ise bu durumda sözleşmenin uyarlanması talebi kabul edilebilecektir. Bu durumda sözleşme tarafı, meydana gelen değişiklik sebebiyle temerrüde düştüğünü diğer sözleşme tarafında gecikmeksizin bildirmelidir[507]. Benzer şekilde sözleşmenin alacaklı tarafının temerrüde düşmesi halinde, bu halin gerçekleşmesinden sonra meydana gelen değişiklikler sonucunda alacaklı taraf sözleşmenin uyarlanmasını talep edemeyecektir[508]. Alacaklı taraf bakımından temerrüt, borçlunun sözleşmeye uygun olarak yöneltmiş olduğu ifa teklifini haklı bir sebebi olmaksızın kabul etmemesidir[509]. Yargıtay değişikliğin meydana gelmesinden önce temerrüde düşmüş sözleşme tarafının uyarlama talebini reddetmiştir[510]. Buna karşılık değişikliğin gerçekleşmesinden sonra muaccel olan borçlarda temerrüde düşen sözleşme tarafı uyarlama talep edebilecektir[511].

AKINTÜRK/ATEŞ, s. 127, **ÇETİN**, Sümeyra; Borçlu Temerrüdünün Sonuçları, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2011, s. 3.

[505] **AYDEMİR**, Uyarlama, s. 128, **BAYKAL**, s. 250-251, **TİLE**, s. 144, **ARAT**, Uyarlama, s. 138, **YILMAZ**, Süleyman, s. 164, **ÖZTÜRK**, s. 121, **DİNCİOĞLU**, s. 109, **DOĞAN**, Uyarlama, s. 22, **KULP**, s. 135-136, **ÇALIŞKANER**, s. 91, **TEZCAN**, s. 96, **GÜLBAHAR SÜZGÜN**, s. 76-77, **ANACUR**, s. 94, **KAPLAN**, s. 144-145, **GÖRMEZ**, S. 168-169, **ÖZYAKIŞIR**, s. 244-245, **AKYOL**, Dürüstlük Kuralı, s. 91, **UYSAL**, s. 133-134, **ERTÜRK**, s. 685, **YAVUZ**, Uyarlama, s. 4.

[506] **TEZCAN**, s. 97.

[507] **ARAT**, Uyarlama, s. 137, **ÖZYAKIŞIR**, s. 244, **URAL ÇINAR**, s. 126-127.

[508] **TİLE**, s. 144.

[509] **KILIÇOĞLU**, Borçlar Hukuku, s. 851, **TERCİER/PİCHONNAZ/DEVELİOĞLU**, s. 487-488, **TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP**, s. 837-838, **AKINTÜRK/ATEŞ**, s. 119.

[510] Yargıtay 11. HD, 26.6.2020 tarih ve 5089 E., 3243 K. sayılı kararı (www.sinerjimevzuat.com.tr, E.T.: 10.5.2021).

[511] **ÖZTÜRK**, s. 121, **ÖZYAKIŞIR**, s. 244.

Sözleşmenin uyarlanmasının bir şartı olan bu durum "hiç kimse kendi kusuruna dayanarak bir hak elde edemez" ve "hak arayan kimsenin ellerinin pak olması gereklidir" şeklindeki genel hukuk ilkelerinden doğmuştur[512].

E. SOMUT DURUMDA İFANIN BEKLENMESİ DÜRÜSTLÜK KURALLARINA AYKIRI OLMALIDIR

TBK m. 138 uyarınca sözleşmenin uyarlanması için, durum değişikliğinin, sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguları, kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirmiş olması gerekmektedir. İfanın beklenemezliği olarak anılan bu şart uyarınca, uyarlamayı talep eden sözleşme tarafının borcunu mevcut şartlarla ifa etmesinin, sözleşmenin akdedildiği şekli ile bağlı kalmasının beklenmesi dürüstlük kurallarına aykırı olmalıdır. Diğer bir ifadeyle ifa artık bu sözleşmenin tarafından beklenemez durumda olmalıdır[513].

Kural olarak bir sözleşmede taraflar, edimini yerine getirmek için kullanacağı yöntemi seçmekte özgürdür. Bu nedenle, seçmiş olduğu yöntemin beraberinde getirdiği yükleri ve sorunsuz şekilde gerçekleştireceği ifa organizasyonu sayesinde kavuşacağı kazançları yanlış hesaplama riskine katlanmak zorundadır. Fakat artık mantık kuralları çerçevesinde bir riski sözleşme tarafına yüklemek mümkün değil ise sözleşmenin uyarlanması talebi haklı görülebilecektir[514].

Sözleşme tarafları, sözleşmeyi akdederken birtakım olumsuzlukların meydana gelebileceğini öngörmelidir. Bu "sözleşmenin riski" olarak adlandırılmakta ve aslında ahde vefa ilkesinin bir gereği olarak kabul edilmektedir. Bu sebeple, meydana gelen her olumsuzluğun sözleşmenin uyarlanmasına imkân vermeyeceği açıktır. Fakat, artık sözleşme taraflarından bu olumsuzluğa katlanmalarını beklemek dürüstlük kurallarına aykırılık doğuracak ise sözleşmenin uyarlanması mümkün olabilecektir. Diğer bir ifadeyle çekilmezlik unsurunun değerlendirilmesinde dürüstlük kuralları dikkate

---

[512] **BAYKAL**, s. 250, **PAK**, s. 86, **ARAT**, Uyarlama, s. 135, **YILMAZ**, Süleyman, s. 163, **KULP**, s. 112, **ÇALIŞKANER**, s. 91, **GÜLBAHAR SÜZGÜN**, s. 74, **ANACUR**, s. 93.

[513] **PAK**, s. 93, **BAYSAL**, Uyarlama, s. 286-288, **ÇAVDAR/KARACA**, s. 627, **TİLE**, s. 145, **RESULOĞLU**, s. 93-94, **ÖZTÜRK**, s. 119, **DİNCİOĞLU**, s. 110, **DOĞAN**, Uyarlama, s. 24, **KULP**, s. 132, **TÜRKER**, s. 149, **İLKUTLU**, s. 90, **PAKDİL**, s. 84, **GÖRMEZ**, s. 164, **ÖZYAKIŞIR**, s. 245, **UYSAL**, s. 134-135, **URAL ÇINAR**, s. 127, **SAFAROV**, s. 132, **KIRCA**, Uyarlama, s. 77.

[514] **TERCİER/PİCHANNEZ/DEVELİOĞLU**, s. 348.

alınacaktır[515]. Sözleşme, "geleceğe ilişkin bir kumar" olarak ifade edilirken sözleşme taraflarının o sözleşmeyi "geleceğe ilişkin bir garanti" şeklinde kabul ettikleri de unutulmamalıdır[516].

İfanın beklenemezliği şartı somut uyuşmazlığın şartları göz önüne alınarak dürüstlük kuralları uyarınca tespit edilmektedir. Hakim, meydana gelen değişiklik karşısında ifanın aynen yerine getirilmesinde üstelemenin dürüstlük kurallarına aykırı olduğu sonucuna varır ise sözleşmenin uyarlanmasına karar verir. Bu değerlendirilmenin yapılmasında hakime geniş derecede takdir yetkisi tanınmıştır. Bu sebeple hukuki güvenlik ve adaletin sağlanması için hakim benzer şartlara sahip uyuşmazlıklarda birbirinden tamamen farklı hükümler vermemeye dikkat etmelidir[517].

Uyarlama yapılabilmesi için sözleşmenin akdedilmesinden sonra meydana gelen değişiklikler makul bir ağırlığa sahip olmalıdır[518]. Değişikliklerin makul bir ağırlıkta olmasına ek olarak bu değişiklikler sonucu sözleşmenin kurulduğu şekli ile yerine getirilmesi, dürüstlük ilkesi uyarınca uyarlamayı talep eden sözleşme tarafından istenemeyecek durumda ise bu durumda uyarlama hükmünün bu şartı sağlanmış olacaktır[519].

Meydana gelen değişikliğin mutlaka sözleşme taraflarının birinin ekonomik yönden yıkımına veya ağır biçimde sömürülmesine neden olması gerekmemektedir[520]. Zira bunun aksinin düşünülmesi yerinde olmayacaktır. Böyle bir kabulde, ekonomik durumu çok iyi olan bir sözleşme tarafının uyarlama talebi, ekonomik mahvının meydana gelmediği gerekçesi ile reddedilecektir. Ekonomik durumu çok kötü olan bir sözleşme tarafının uyarlama talebi ise, aslında borcunun ifa edilmesi dürüstlük kuralları gereğince ondan beklenebilir olsa dahi, en ufak bir değişiklik ekonomik olarak mahvına sebebiyet vereceği için uyarlama talebi kabul edilecektir. Bunun sonucunda ise adaletsizlikler

---

[515] **DİNCİOĞLU**, s. 110, **BAYSAL**, Uyarlama, s. 286-287, **DURAL/SARI**, s. 255.

[516] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 286-287.

[517] **ÖZYAKIŞIR**, s. 246.

[518] **TİLE**, s. 146, **UYSAL**, s. 135.

[519] **İLKUTLU**, s. 90, **PAKDİL**, s. 84, **GÖRMEZ**, s. 164, **ÖZYAKIŞIR**, s. 245, **BAYKAL**, s. 239, **PAK**, s. 93, **BAYSAL**, Uyarlama, s. 286-288, **ÇAVDAR/KARACA**, s. 627, **TİLE**, s. 146, **RESULOĞLU**, s. 93-94, **ÖZTÜRK**, s. 119, **DİNCİOĞLU**, s. 110, **DOĞAN**, Uyarlama, s. 24, **KULP**, s. 132, **TÜRKER**, s. 149.

[520] **PAK**, s. 94, **ÇAVDAR/KARACA**, s. 627, **TİLE**, s. 146-147, **ÖZTÜRK**, s. 120, **DOĞAN**, Uyarlama, s. 23-24, **KULP**, s. 132, **YAVUZ**, Uyarlama, s. 2-3.

meydana gelecek ve taraflar ekonomik durumları sebebi ile avantaj ya da dezavantaj kazanabileceklerdir. Yargıtay da vermiş olduğu kararlarda, sonradan meydana gelen değişiklerin mutlaka borçlunun ekonomik mahvına veya ağır zararına yol açması gerekmediğini belirtmiştir[521].

F. KANUNDA VEYA TARAFLAR ARASINDAKİ SÖZLEŞMEDE DEĞİŞİKLİKLER İLE İLGİLİ DÜZENLEME OLMAMALIDIR

1. Genel Olarak

Sözleşmelerin uyarlanmasının yasal dayanağı olan TBK m. 138'de bu şart düzenlenmemiş olsa dahi kanunda veya sözleşmede tarafların sözleşme rizikolarını üstlenmesi ile ilgili hükümler mevcut ise ilk olarak bunların uygulamasına başvurulacaktır[522]. Kanun koyucu, bazı sözleşmeler için özel uyarlama hükümleri düzenlemiştir. Bu durumda somut uyuşmazlığa bakan hakim kanun hükmünü uygulayarak sözleşmeyi uyarlayacaktır[523]. Taraflar arasındaki sözleşmede, meydana gelebilecek risklerin paylaşımı ile ilgili bir hüküm mevcut ise, diğer bir ifadeyle taraflar katlanmaları gereken riskleri sözleşmede düzenlemiş ise bu durumda TBK m. 138 uyarınca uyarlamadan ve rizikoyu üstlenmiş olan sözleşme taraflarının meydana gelen değişiklik sebebiyle borcunu ifa etmesinin dürüstlük kuralları uyarınca beklenemez olmasından bahsedilemeyecektir. Ayrıca hakim taraflar arasındaki sözleşmede mevcut olan hüküm ile bağlıdır ve bu hükmü uygulamak zorundadır. Zira bu durumda sözleşmede herhangi bir uyarlama boşluğu bulunduğundan da bahsedilemeyecektir[524]. Hakimin kendi kurallarını koyarak uyarlama yapabilmesi ancak uyarlama hakkında

---

[521] Yargıtay 13. HD, 13.6.2014 tarih ve 16898 E., 18895 K. sayılı kararı, Yargıtay 13. HD, 7.2.2013 tarih ve 250 E., 2623 K. sayılı kararı (www.sinerjimevzuat.com.tr, E.T.: 10.5.2021).

[522] **ŞEN**, s. 549, **ARAT**, Uyarlama, s. 12, **RESULOĞLU**, s. 97, **YILMAZ**, Süleyman, s. 159, **KAPLAN**, s. 143, **GÖRMEZ**, s. 169, **HAVUTÇU**, s. 337, **AKYOL**, Dürüstlük Kuralı, s. 95, **YAVUZ**, Uyarlama, s. 1, **EREN**, Genel, s. 545, **KIRCA**, Uyarlama, s. 80-81.

[523] **ARAT**, Uyarlama, s. 12, **RESULOĞLU**, s. 97, **YILMAZ**, Süleyman, s. 159, **PAKDİL**, s. 91, **YAVUZ**, Uyarlama, s. 1.

[524] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 291, **TİLE**, s. 149, **ARAT**, Uyarlama, s. 126, **RESULOĞLU**, s. 97-98, **YILMAZ**, Süleyman, s. 159, **KULP**, s. 108, **ÇALIŞKANER**, s. 95, **AKYOL**, Dürüstlük Kuralı, s. 36, **YAVUZ**, Uyarlama, s. 1, **EREN**, Genel, s. 547, **EREN/DÖNMEZ**, s. 2587.

kanunda veya sözleşmede hüküm bulunmaması durumunda söz konusu olabilecektir[525]. Aslında esas uyarlama, hakimin kendi kurallarını koyarak gerçekleştireceği uyarlamadır. Taraflar arasındaki sözleşmede veya kanunda düzenleme bulunması halinde hakimin yapması gereken sadece bu kuralları somut olaya uygulamaktır, bu işlem ise teknik olarak bir uyarlama sayılmamaktadır[526].

Hem kanunda hem sözleşmede uyarlama hükmü mevcut olması durumunda, kanundaki düzenleme emredici nitelikte değil ise öncelik sözleşmedeki hükmün uygulanmasıdır. Emredici hükümler, bireyler tarafından aksinin kararlaştırılması hukuk düzenince yasaklanmış olan hükümlerdir[527]. Uyarlama ile ilgili kanun hükmü emredici nitelik taşımamakta ise yalnızca sözleşmede uyarlama hükmü bulunmadığı ihtimalinde uygulanabilecektir[528].

Sözleşmenin akdedilmesi sırasında taraflar meydana gelme ihtimali olan bazı değişiklikleri öngörerek edimleri arasındaki dengeyi korumak için birtakım önlemler alabilir. Taraflar bu korumayı sözleşmeye koyacakları bir hükümle gerçekleştirebilir[529]. Zira sözleşme tarafları sözleşme özgürlüğü ilkesi çerçevesinde kural olarak aralarında akdettikleri sözleşmeye istedikleri bir hükmü koymakta serbesttir. Uyarlama hükümleri, tarafların sözleşmeyi akdederken meydana gelmesi ihtimal dahilinde olan rizikolar ile ilgili düzenledikleri ve bu rizikoların gerçekleşmesi durumunda sözleşmenin durumumun nasıl olacağını kararlaştırdıkları sözleşme hükümleridir[530].

---

[525] **ÖZBEK/ YÜCER AKTÜRK**, s. 19, **DOĞAN**, Uyarlama, s. 19-20, **GÜLBAHAR SÜZGÜN**, s. 80-81, **KAPLAN**, s. 116, **AKYOL**, Dürüstlük Kuralı, s. 36, **EREN**, Genel, s. 547, **EREN/DÖNMEZ**, s. 2586.

[526] **EREN/DÖNMEZ**, s. 2856.

[527] **KARABAĞ BULUT**, s. 16, **ÖZTÜRK**, s. 122, **HATEMİ**, Medeni Hukuk, s. 60, **DURAL/SARI**, s. 133, **OĞUZMAN/BARLAS**, s. 89, **EREN**, Genel, s. 360.

[528] **ÖZTÜRK**, s. 122, **KULP**, s. 107.

[529] **RESULOĞLU**, s. 97, **TİLE**, s. 150-151, **ARAT**, Uyarlama, s. 125-126, **YILMAZ**, Süleyman, s. 159, **KİZİR**, s. 266-267, **DİNCİOĞLU**, s. 98, **ANACUR**, s. 61, **GÖRMEZ**, s. 169, **EREN/DÖNMEZ**, s. 2586, **KIRCA**, Uyarlama, s. 80-81.

[530] **TİLE**, s. 151, **ARAT**, Uyarlama, s. 125-126, **RESULOĞLU**, s. 98-99, **PAKDİL**, s. 86, **AKYOL**, Dürüstlük Kuralı, s. 95, **EREN**, Genel, s. 545.

Meydana gelen değişiklikler sonucunda nasıl bir yol izleneceği temel olarak taraflarca olumlu ve olumsuz uyarlama hükümleri doğrultusunda belirlenecektir[531]. Sözleşme tarafları düzenleyecekleri uyarlama hükmü ile uyarlamanın yapılabilmesi için TBK m. 138'den farklı şartlar getirebilecekleri gibi uyarlamanın sonuçlarını da farklı şekilde kararlaştırabilirler[532]. Sözleşme tarafları sözleşmede bir uyarlama klozu (olumlu uyarlama hükmü) ya da aksine, uyarlamayı devre dışı bırakma klozu (olumsuz uyarlama hükmü) düzenleyebilecekleri gibi hakimin sözleşmeye yapacağı müdahalenin şartlarını sözleşmede hüküm olarak belirleyebilirler. Sözleşme tarafları, meydana gelen değişiklikler karşısında yeniden müzakere görüşmelerinin başlatılacağını (yeniden müzakere klozu) düzenleyebilir. Ayrıca meydana gelen değişiklikler sonucunda sözleşme taraflarından birine ya da üçüncü bir kişiye uyarlama hakkını kullanabilme yetkisi (edimin tek taraflı olarak belirlenmesi klozu) düzenlenebilir. Mevcut şartların değişikliğe uğraması durumunda yetki verilen kişi, uyarlamayı talep edebilecektir[533]. Taraflar değişiklik meydana geldikten sonra da müzakere yolu ile sözleşmeye uyarlama hükmü koyabilirler. TBK m. 12 uyarınca taraflar arasındaki sözleşme herhangi bir şekil şartına bağlı ise sonradan sözleşmeye dahil edilen bu hüküm de aynı şekil şartına tabi olacaktır[534].

Bu şekilde bir düzenlemenin sözleşmede yer aldığı durumlarda TBK m. 138'in emredici nitelikte bir hüküm olup olmadığının incelenmesi gerekmektedir. Baysal'a ve bizim de katıldığımız doktrinde kabul edilen ağırlıklı görüşe göre, hüküm kamu düzeni gereği olmadığı için emredici nitelikte değildir. Bu sebeple sözleşmede bir uyarlama hükmü mevcut ise, sözleşmenin akdedildiği şekli ile ifasının meydana gelen değişiklikler neticesinde uyarlama talep eden sözleşme tarafından dürüstlük kuralları uyarınca beklenip beklenmeyeceği tespit edilirken sözleşmedeki bu uyarlama hükmü dikkate alınacaktır[535].

---

[531] **BAYKAL**, s. 246, **TEZCAN**, s. 72, **GÜLBAHAR SÜZGÜN**, s. 82, **ANACUR**, s. 61, **PAKDİL**, s. 86-87, **GÖRMEZ**, s. 169-170, **ÖZYAKIŞIR**, s. 241, **EREN**, Genel, s. 545, **EREN/DÖNMEZ**, s. 2586-2587.

[532] **KULP**, s. 108.

[533] **TERCİER/PİCHANNEZ/DEVELİOĞLU**, s. 344, **TİLE**, s. 154, **TEZCAN**, s. 75, **GÖRMEZ**, s. 170, **KIRCA**, Uyarlama, s. 81.

[534] **ARAT**, Uyarlama, s. 127-128.

[535] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 293-294, **TİLE**, s. 150, **RESULOĞLU**, s. 97.

Sözleşmede uyarlama ile ilgili hüküm bulunmasına rağmen bu hükmün uygulanması meydana gelen değişiklikler karşısında adaletsiz bir sonuç doğuracak ise bu durumda sözleşmedeki uyarlama hükmünün TBK m. 138 uyarınca uyarlamaya maruz kalması gündeme gelebilecektir. Eğer sözleşmedeki hükmün uygulanması sözleşme taraflarından birine yüksek derecede ve beklenmedik bir menfaat sağlanması amacına hizmet ediyor ise bu hükmün kullanılmasını talep etmek hakkın kötüye kullanılması yasağına aykırı olacaktır[536]. Sözleşmenin karşı tarafı, sözleşmenin uyarlanması için sözleşmedeki hükme dayanmak isteyen sözleşme tarafının bu hükme dayanmasının hakkın kötüye kullanılması anlamına geleceğini ispat etmelidir[537]. Böyle bir durumda, sözleşmede uyarlama hükmü bulunmayan uyuşmazlıklara kıyasla daha ciddi bir değerlendirme yapılmalıdır[538]. Nitekim Yargıtay vermiş olduğu bir kararda sözleşmede uyarlama hükmü bulunsa dahi edimler arasında aşırı bir isabetsizlik ortaya çıkmış ise yine de uyarlama yapılabileceğine hükmetmiştir[539].

2. Olumlu Uyarlama Hükümleri

Sözleşme tarafları düzenleyecekleri olumlu uyarlama hükümleri ile meydana gelen değişiklikler karşısında sözleşmenin uyarlanması hususunda anlaşmaktadır. Değişikliğin meydana gelmesi ile birlikte söz konusu hükümler devreye girmekte ve sözleşmenin uyarlanması neticesini doğurmaktadır[540]. Taraflar sözleşmeye koyacakları hüküm ile meydana gelen şartlar çerçevesinde sözleşmenin ifasının nasıl gerçekleştirileceğini açıkça düzenleyebilir ve böylece meydana gelen değişiklikler

---

[536] **TERCİER/PİCHANNEZ/DEVELİOĞLU**, s. 345, **ÖZBEK/ YÜCER AKTÜRK**, s. 20, **BAYSAL**, Uyarlama, s. 292, **TERCİER/PİCHANNEZ/DEVELİOĞLU**, s. 345, **YILMAZ**, Süleyman, s. 159, **KİZİR**, s. 267, **ÖZTÜRK**, s. 121, **DİNCİOĞLU**, s. 98-99, **DOĞAN**, Uyarlama, s. 20, **KULP**, s. 109, **TÜRKER**, s. 150, **AYDIN**, s. 56, **KAPLAN**, s. 142, **ARAT**, Uyarlama, s. 152-154, **YAVUZ**, Uyarlama, s. 3.

[537] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 292,

[538] **KULP**, s. 109.

[539] Yargıtay 3. HD, 24.4.2018 tarih ve 5534 E., 4338 K. sayılı kararı (/www.sinerjimevzuat.com.tr, E.T.: 11.5.2021).

[540] **TİLE**, s. 151, **RESULOĞLU**, s. 99, **GÜLBAHAR SÜZGÜN**, s. 82, **PAKDİL**, s. 87, **KAPLAN**, s. 116, **GÖRMEZ**, s. 170, **ÖZYAKIŞIR**, s. 241, **ARAT**, Uyarlama, s. 140, **EREN**, Genel, s. 545.

karşısında hukuki durumlarının ne durumda olacağını bilebilirler[541]. Başka bir ihtimalde ise gerçekleşen yeni durumlar karşısında sözleşmenin ifasının nasıl gerçekleştirileceğini açıkça düzenlememiş olsa dahi bu durumların gerektirdiği uyarlamanın yapılabileceğini kabul etmiş olabilirler[542]. Bunların haricinde, olumlu uyarlama hükümleri meydana gelen değişiklikler karşısında sözleşmenin sona erdirileceğini de düzenleyebilmektedir[543]. Fakat uygulamada hukuki sonuçları açısından daha avantajlı kabul edilen ve sözleşmenin uyarlanmasına yönelik olan olumlu uyarlama hükümleri daha çok tercih edilmektedir[544]. Sözleşme tarafları meydana gelen değişikliklerden sonra da aralarında bir olumlu uyarlama hükmü düzenleyebilmektedir[545]. Olumlu uyarlama hükümleri, sözleşme taraflarına meydana gelecek değişikleri öncesinde hesaba katma, sözleşme rizikolarını daraltma, şartların değişmesi durumunda hukuki durumlarını net, açık ve önceden belirleme gibi faydalar sağlamaktadır[546].

Sözleşme tarafları, olumlu uyarlama hükümlerini belirli durumların gerçekleşmesinin sonucu şeklinde açıkça düzenlenebileceği gibi zımni olarak da düzenleyebilir. Bu zımni hükümlerin varlığının tespiti sözleşmelerin yorumlanması yolu ile yapılacaktır[547]. Ayrıca düzenlenen olumlu uyarlama hükmü çok genel ve soyut bir hüküm olabileceği gibi oldukça somut da olabilir[548]. Örneğin, "sözleşmenin temeli ile ilgili durumların değişmesi" genel ve soyut bir uyarlama hükmü iken "petrol fiyatlarının %40 oranında artması" somut bir uyarlama hükmüdür[549]. Ayrıca sözleşme tarafları, sözleşme akdedildikten sonra meydana gelen değişiklikler sonucunda sözleşmenin değişiklikler çerçevesinde uyarlanacağını düzenleyebilir ve otomatik uyarlama hükümleri denilen bu hükümler ile sözleşmenin uyarlanmasının şartları taraflarca açık şekilde belirlenir[550]. Her ne kadar olumlu uyarlama hükmü açık şekilde düzenlenmiş olsa da

---

[541] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 294-295, **BAYKAL**, s. 247, **ARAT**, Uyarlama, s. 140, **EREN/DÖNMEZ**, s. 2586-2587.

[542] **BAYKAL**, s. 247.

[543] **TEZCAN**, s. 75.

[544] **TİLE**, s. 151-152.

[545] **ANACUR**, s. 61-62.

[546] **KAPLAN**, s. 116, **ARAT**, Uyarlama, s. 140.

[547] **KAPLAN**, s. 119.

[548] **GÖRMEZ**, s. 170, **BAYSAL**, Uyarlama, s. 295, **ARAT**, Uyarlama, s. 142-143.

[549] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 295.

[550] **TİLE**, s. 152-153.

uygulanırken bazı ihtilafları doğurabilecektir. Sözleşmedeki uyarlama hükmünün meydana gelen değişikliği içinde barındırıp barındırmadığı hususu sözleşme taraflarını karşı karşıya getirebilecektir. Böyle bir durumda, uyarlama hükmünün kapsamının belirlenmesi hükmün yorumlanması ile gerçekleştirilecektir. Bu yorum faaliyeti yapılırken somut sözleşme özellikleri dikkate alınmalıdır[551]. Genel hükümler ise, sözleşme taraflarını meydana gelecek değişikliklerin etkilerinden korusa bile bunların tespiti ve uygulaması zor olacağı için sakıncaları da olacaktır[552].

Uyarlama hükümlerinin çoğunda sözleşmenin akdedilmesinden sonra mevcut sözleşme şartlarının değişmesi halinde sözleşme taraflarının bir araya gelerek sözleşmeyi yeniden müzakere edecekleri düzenlenmektedir. Uygulamada sıklıkla karşılaşılan bu hükümler "yeniden müzakere klozları" şeklinde isimlendirilmektedir. Yeniden müzakere görüşmeleri sözleşme taraflarınca bir yükümlülük şeklinde düzenlenebileceği gibi ödev şeklinde de düzenlenebilir. Bunların ikisi arasındaki fark yükümlülük şeklinde düzenlenmesi halinde tarafların meydana gelen değişiklik sonucunda yeniden görüşme müzakerelerine katılmamaları veya gereği gibi devam etmemeleri sonucunda tazminat ödemek zorunda kalacaklarını kararlaştırabilmeleridir[553].

3. Olumsuz Uyarlama Hükümleri

Sözleşme tarafları düzenleyecekleri olumsuz uyarlama hükümleri ile sözleşmenin akdedilmesinden sonra meydana gelen değişiklikler doğrultusunda uyarlamanın gerçekleştirilmeyeceğini düzenleyebilir. Bu hüküm uyarınca sözleşme tarafları edimler arası dengenin bozulması riskini üstlenmekte ve uyarlama talep edememektedir. Diğer bir ifadeyle sözleşmenin uyarlanması yasaklanmış olmaktadır[554]. Sözleşme tarafları böyle bir hüküm düzenleyerek hangi değişiklik meydana gelirse gelsin, sözleşme ile aynen bağlı kalmayı seçmişlerdir[555]. Diğer bir ifadeyle sözleşme tarafları uyarlama hakkından

---

[551] **ARAT**, Uyarlama, s. 145.

[552] **KAPLAN**, s. 119.

[553] **TİLE**, **s**. 153, **RESULOĞLU**, s. 100.

[554] **BAYKAL**, s. 247, **BAYSAL**, Uyarlama, s. 296, **TİLE**, s. 154-155, **RESULOĞLU**, s. 101, **TEZCAN**, s. 73, **KAPLAN**, s. 120, **ÖZYAKIŞIR**, s. 241, **ARAT**, Uyarlama, s. 147, **EREN**, Genel, s. 545, **KIRCA**, Uyarlama, s. 81.

[555] **TİLE**, s. 159, **TEZCAN**, s. 75, **ANACUR**, s. 65, **PAKDİL**, s. 88, **KAPLAN**, s. 120, **ARAT**, Uyarlama, s. 147, **EREN/DÖNMEZ**, s. 2588, **KIRCA**, Uyarlama, s. 81.

önceden feragat etmiş olmaktadır[556]. Bu düzenleme aslında sözleşmeye bağlılık ilkesinin bir görünümünü oluşturmaktadır. Şartlar ne denli zorlaşmış olsa dahi amaç sözleşmeye uyulmasını sağlamaktır[557].

Sözleşme tarafları, olumsuz uyarlama hükümlerini açık bir şekilde düzenlemiş olabilir. Örneğin borçlu, satış için belirlenen ücreti şartlardan bağımsız olarak ödemeye devam edeceğini taahhüt eder ise veya taraflar uyarlamaya başvurulamayacağını kararlaştırmışlar ise durum böyledir. Bunun yanı sıra sözleşme tarafları olumsuz uyarlama hükümlerini zımni şekilde de kararlaştırmış olabilir. Sözleşme taraflarının sözleşmeyi düzenlerken sergilediği davranışlardan, taraflardan birinin meydana gelecek değişiklikler doğrultusunda da edimini ifa edeceği diğer bir ifadeyle sözleşme rizikosunu üstlendiği anlaşılabilir. Örneğin satıcı, sözleşme akdedilirken alıcıya malların elinde hazır bulunduğunu beyan eder ise artık malın tedarik edilememesi rizikosunu üstlenmiş demektir[558]. Sözleşme tarafları olumsuz uyarlama hükümlerini genel nitelikte de düzenleyebilirler. Örneğin borçlu tüm durumlarda veya her şartta borcunu ifa edeceğini taahhüt etmiş olabilir. Böyle bir hükmün uygulanmasında dikkatli olunmalıdır[559].

Sözleşmede olumsuz uyarlama hükmü mevcut ise bunun uygulanması daha sıkı şekilde değerlendirilmelidir. Bazen meydana gelen değişiklikler sonucunda olumsuz uyarlama hükmünün uygulanması beklenemez duruma gelebilir. Bu durumda TBK m. 138 uyarınca uyarlama hükmü de uyarlanmış olacaktır[560]. Örneğin taraflar aralarında akdettikleri sözleşmede kira bedelinin ne olursa olsun değiştirilemeyeceği şeklinde bir olumsuz uyarlama hükmü düzenlemiş olsalar dahi hakim yine de sözleşmeye müdahale edip kira bedelini yeni koşullara uyarlayabilecektir. Zira böyle bir durumda anılan düzenleme dürüstlük ilkesine aykırıdır.

4. Sözleşmede Yer Alan Hükümlerin Yorumlanması

Sözleşmede düzenlenmiş olan uyarlama hükümlerinin, tarafların iradelerine uygun şekilde uygulanabilmesi için bu hükümlerin net şekilde anlaşılması gerekmektedir.

---

[556] **İLKUTLU**, s. 92.

[557] **RESULOĞLU**, s. 101, **GÜLBAHAR SÜZGÜN**, s. 83, **GÖRMEZ**, s. 171, **ARAT**, Uyarlama, s. 147.

[558] **KAPLAN**, s. 121-122.

[559] **KAPLAN**, s. 120-121.

[560] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 296, **ANACUR**, s. 66, **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 608-609.

İşte bu tespit, hükümlerin yorumlanması sonucunda gerçekleştirilmektedir[561]. Uyarlamaya sebep olabilecek bir olay gerçekleştiğinde sözleşmenin uyarlanması için sözleşme taraflarının sözleşmede düzenledikleri bir hüküm ile herhangi bir riziko üstlenip üstlenmedikleri ve böyle bir düzenleme var ise gerçekleşen olayın bu rizikonun kapsamına girip girmediğinin tespiti için sözleşmede yer alan uyarlama hükümlerinin yorumlanması gerekmektedir[562].

Sözleşmedeki uyarlama hükümleri açık ve anlaşılır biçimde düzenlenmiş ise bu hükümlerin yorumlanmasına gerek kalmayacaktır. Zira bu hükümler ile uyarlamanın hangi durumlarda gerçekleşeceği veya gerçekleşmeyeceği net biçimde anlaşılmaktadır[563].

Sözleşmede olumlu uyarlama hükümleri mevcut ise hakim, meydana gelen değişikliğin bu uyarlama hükmünün içeriğine dahil olup olmadığını tespit edecektir. Olumlu uyarlama hükümleri yorum kurallarından olan kıyas kullanılarak genişletilerek hüküm kapsamında olmayan değişikliklerin meydana gelmesinde kullanılmamalıdır. Ancak lafız olarak ele alınmamış olsa dahi uyarlama hükmünün ruhuna ve amacına uygun olduğu anlaşılan değişiklikler bu kapsama alınabilecektir. Örneğin, sözleşmede savaş başlaması halinde sözleşmenin uyarlanacağına ilişkin bir hüküm var ise ve iç savaş veya bölgesel çatışmalar meydana gelirse hakim bu durumları da mantıksal olarak uyarlama hükmünün kapsamına girebileceği konusunu göz önüne almalıdır[564].

Olumsuz uyarlama hükümleri sözleşmenin kurulmasından sonra edimler arası dengenin bozulması riskini üstlenen sözleşme taraflarından birinin mağdur olmasına sebebiyet vereceği için olumlu uyarlama hükmüne göre dar yorumlanmalıdır[565]. Eğer düzenlemede somut bazı olaylar sayılmış ise bunların dışında kalan olaylar gerçekleştiğinde sözleşmenin uyarlanabileceği ihtimali yüksek şekilde düşünülmelidir[566]. Fakat yine de olumsuz uyarlama hükmünde ele alınmış olan değişiklikler dışında meydana gelecek tüm değişikliklerin sözleşmenin uyarlanmasına sebebiyet vereceği şeklinde bir çıkarım yapılmamalıdır[567]. Mevcut şartlar çerçevesinde sözleşme ile aynen

---

[561] **ARAT**, Uyarlama, s. 128.

[562] **TİLE**, s. 156-157, **ARAT**, Uyarlama, s. 148-149.

[563] **TİLE**, s. 157-158.

[564] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 298, **TİLE**, s. 157.

[565] **BAYKAL**, s. 247, **RESULOĞLU**, s. 102, **TEZCAN**, s. 73, **GÜLBAHAR SÜZGÜN**, s. 84-85.

[566] **TİLE**, s. 158-159.

[567] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 298-299, **ANACUR**, s. 65, **KAPLAN**, s. 121, **ARAT**, Uyarlama, s. 148.

bağlı kalınmasının taraflardan beklenilebilip beklenilemeyeceğinin değerlendirilmesinde tüm somut uyuşmazlıklar kendi içerisinde dikkate alınarak sözleşme taraflarının menfaat dengeleri sağlanmalıdır. Menfaat dengeleri hususu sağlandığında olumsuz uyarlama hükümlerinin uygulanmasının sözleşme tarafları için adil sonuç doğurmayacağı sonucuna varılıyor ise bu durumda olumsuz uyarlama hükümlerinin de uyarlanması gerekmektedir[568].

Sözleşme tarafları sözleşmede olumlu ya da olumsuz uyarlama hükmü düzenlemiş olmalarına rağmen, bu hükümlerin aynen uygulanmasını talep etmek bazı somut uyuşmazlıklarda TMK m. 2/II uyarınca hakkın kötüye kullanılması anlamına gelebilecektir. Örneğin, her şartta uyarlama yapılamayacağını düzenleyen bir hüküm bu niteliktedir. Böyle bir durumda sözleşmedeki düzenlemeye rağmen uyarlamanın yapılması gerekmektedir[569]. Özellikle olumlu uyarlama hükmü şeklinde sözleşme taraflarından birinin tek taraflı olarak sözleşmeyi uyarlayabileceği düzenlenmiş ise bu durumda sözleşme tarafının tek taraflı uyarlama hakkını dürüstlük kuralları çerçevesinde kullanmasına dikkat edilecektir[570].

G. BORÇLU HENÜZ İFAYI GERÇEKLEŞTİRMEMİŞ OLMALI VEYA İFASINI İHTİRAZI KAYIT İLE GERÇEKLEŞTİRMİŞ OLMALIDIR

Sözleşmenin uyarlanması nedenlerinden birinin varlığına rağmen sözleşme tarafları borçlarının ifasını gerçekleştirmiş ise bu durumda uyarlama talep edilemeyecektir. Kısacası sözleşme tarafı edimini tamamen ifa etmiş ise artık uyarlama isteyemeyecektir[571]. Çünkü borcunu ifa etmiş olan sözleşme tarafının meydana gelen değişiklikler karşısında mağdur olduğu kabul edilmeyecektir ve sözleşme tarafı borcunu

---

[568] **TİLE**, s. 155-156, **RESULOĞLU**, s. 104, **ŞEN**, s. 549, **ARAT**, Uyarlama, s. 152.

[569] **BAYKAL**, s. 248, **TİLE**, s. 155-156, **RESULOĞLU**, s. 101-102, **TEZCAN**, s. 76, **GÜLBAHAR SÜZGÜN**, s. 66-67, **GÖRMEZ**, s. 171, **ÖZYAKIŞIR**, s. 241, **URAL ÇINAR**, s. 118.

[570] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 296.

[571] **AYDEMİR**, Uyarlama, s. 129, **ÇAVDAR/KARACA**, s. 628, **EREN**, Genel, s. 507, **ÖZBEK/ YÜCER AKTÜRK**, s. 19, **YILMAZ**, Süleyman, s. 155, **KİZİR**, s. 269, **ŞEN**, s. 549, **ÖZTÜRK**, s. 111, **TÜRKER**, s. 150, **İLKUTLU**, s. 91, **TEZCAN**, s. 98, **GÜLBAHAR SÜZGÜN**, s. 69-70, **ANACUR**, s. 89, **OFTİNGER**, Karl; "Cari Akitlerin Temellerinde Buhran İcabı Tahavvül", Bülent Davran, *İÜHFM*, C.8, S.3-4 (Eylül 2011), s. 618, https://dergipark.org.tr, E.T.: 05.10.2020, **AYDIN**, s. 55, **PAKDİL**, s. 92, **KAPLAN**, s. 145, **HAVUTÇU**, s. 337, **DURAL/SARI**, s. 255, **AKYOL**, Dürüstlük Kuralı, s. 93, **UYSAL**, s. 134, **YAVUZ**, Uyarlama, s. 5, **EREN/DÖNMEZ**, s. 2594.

ifa ederek sözleşmeyi ifa edebildiğini kabul etmiş olacaktır[572]. Zor da olsa edimin ifa edilmiş olması geçerli bir ifa sayılmaktadır[573]. Baysal'a göre, sözleşme tarafının borcunu ifa etmesinin ifanın güçleşmediği anlamına gelmesi kabul edilemez. Zira sözleşme hükmünde "borçlu" tabiri kullanılırken alacaklının da uyarlama talebi yöneltebileceği göz ardı edilmiştir. Örneğin, uyarlama talebinde bulunan kiraya veren diğer bir ifadeyle alacaklı ise bu durumda sözleşme konusu yeri kiracıya kullandırmaya devam edecektir. Alacaklının kullandırma borcunu ifa etmeyi sürdürmesi, borcu ifa etmesinin güçleşmediğinin kabulünü gerektirmeyecektir[574]. Karamercan'a göre ifası tamamlanmış sözleşmelerin uyarlanması da mümkündür. Çünkü sözleşmenin uyarlanması şartlarının değerlendirilmesi yeterince zordur ve buna ihtirazı kaydın varlığının değerlendirilmesinin de eklenmesi pratik olarak güçlük doğuracaktır[575]. Bu konuda dikkat edilmesi gereken husus borcun ifasının ne derece güçleştiği ve ne kadar fedakârlık gerektirdiğidir. Zira ifa güç durumda olmasına karşın borçlu borcunu yerine getirmiş olabilmektedir. Buna rağmen, meydana gelen değişiklikler sonucunda borcun ifasının sözleşme tarafı açısından yüksek derecede bir fedakârlık gerektirmesi bu sözleşme tarafınca ifa yerine getirilmiş olsa dahi geriye doğru sözleşmenin uyarlanmasının önüne geçilmemelidir. Aksi takdirde iyiniyetli şekilde sözleşmeyi yerine getirmeye çalışan sözleşme tarafı sadece edimlerini ifa ettiği için cezalandırılacaktır. Sözleşme tarafının uyarlama hakkını kaybetmesi adaletsiz bir sonuç doğuracak ve zaten zor durumda olan sözleşme tarafı mahvolma noktasına gelecektir[576]. Örneğin, borçlu icra takibinden korkması sebebi ile uyarlama talebine başvurmadan kendisini zora sokarak borcunu ifa etmiş ise bu durumda söz konusu kurala esneklik sağlanabilecektir[577]. Kırca'ya göre, maddenin lafzına bakıldığında edimin ifa edilmiş olması halinde sözleşmenin uyarlanmasının mümkün olmadığı sonucu çıksa da kanunun özü ve amacına aykırı olan bu hükümde örtülü bir boşluk bulunduğu ve sözleşmenin uyarlanmasının diğer şartlarının sağlandığı durumlarda

---

[572] **KILIÇOĞLU**, Borçlar Hukuku, s. 346, **EREN**, Genel, s. 548, **PAK**, s. 96, **ARAT**, Uyarlama, s. 123, **ÖZBEK/ YÜCER AKTÜRK**, s. 19, **YILMAZ**, Süleyman, s. 155, **ÖZTÜRK**, s. 112, **DOĞAN**, Uyarlama, s. 24, **KULP**, s. 137, **TÜRKER**, s. 150, **ÇALIŞKANER**, s. 93, **TEZCAN**, s. 98-99, **PAKDİL**, s. 92, **AKYOL**, Dürüstlük Kuralı, s. 93, **SAFAROV**, s. 133-134, **YAVUZ**, Uyarlama, s. 5.

[573] **YAVUZ**, Uyarlama, s. 5.

[574] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 341.

[575] **KARAMERCAN**, s. 84.

[576] **RESULOĞLU**, s. 95, **GÜLBAHAR SÜZGÜN**, s. 73.

[577] **RESULOĞLU**, s. 95, **PAKDİL**, s. 93.

edimin ifa edilmiş olmasının sözleşmenin uyarlanmasına engel olamayacağı kabul edilmelidir[578]. Yargıtay, ifası tamamlanmış olan sözleşmelerin uyarlanamayacağı şeklinde karar vermektedir[579].

Sözleşmede ifanın tam olarak yerine getirilmesinin sözleşmenin uyarlanmasına engel olacağını savunan görüşe göre, sözleşmede düzenlenen edimlerin ifa edilmesi tarafların borçlarının ve sözleşmenin sona ermesi sonucunu doğuracaktır. Bundan dolayı sona ermiş bir borç ve sözleşmenin uyarlanmayacağı ileri sürülmektedir[580].

Ani edimli sözleşmeler, borcun ifa edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirildiği, borç ilişkisinin ifanın tamamlanması ile sona erdiği sözleşmelerdir. Borçlu edimini yalnızca bir davranışı ile ifa edebilmektedir[581]. Sürekli edimli sözleşmeler ise borcun uzun bir zaman diliminde ve sürekli şekilde ifa edildiği, yükümlülüğün yerine getirilmesi için tek bir ifanın yeterli sayılmadığı sözleşmelerdir[582]. İfanın yerine getirilmesi için yapılan hazırlıklar uzun bir zaman içerisinde tamamlansa da ifa alacaklı taraf açısından bir defada yerine getiriliyor ise ani edimli sözleşme söz konusu olacaktır[583]. Sözleşmelerin ani veya sürekli edimli olduğunun tespitinde alacaklı tarafın edimden beklediği faydanın bir anda mı yoksa süreye yayılarak mı gerçekleştiği dikkate alınmaktadır[584]. Doktrinde hâkim olan görüş, ani edimli sözleşmelerde uyarlama istenemeyeceği yönündedir. Zira bu tür sözleşmelerde ifanın gerçekleşmesi ile borç sona ermiş olur. Sözleşmelerin edim türünün tespitinde önemli olan husus sözleşmenin akdedilme anı ile edimin ifa edilme anı arasında geçen süredir. Diğer bir ifadeyle sözleşmenin akdedilmesinden daha sonra ifa edilecek bir borcun varlığı uyarlama talebi

---

[578] **KIRCA**, Uyarlama, s. 90-91.

[579] Yargıtay 15. HD, 16.9.2019 tarih ve 343 E., 3495 K. sayılı kararı (www.sinerjimevzuat.com.tr, E.T.: 18.5.2021).

[580] **EREN**, Özel, s. 409, **PAK**, s. 96, **ARAT**, Uyarlama, s. 123, **RESULOĞLU**, s. 95-96, **GÜLBAHAR SÜZGÜN**, s. 70, **EREN/DÖNMEZ**, s. 2595.

[581] **DOĞAN**, Temerrüt, s. 390, **AYDEMİR**, Uyarlama, s. 120, **OKTAY**, Saibe; "Uzun Süreli Sözleşmelerin Geçerliliği ve Sona Erme Düzeni", *İÜHFM*, C.55, S.3 (Temmuz 2011), s. 211, https://dergipark.org.tr, E.T.: 18.01.2021, **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, Borçlar Hukuku, s. 37, **EREN**, Genel, s. 226

[582] **AYDEMİR**, Uyarlama, s. 120, **KOCAYUSUFPAŞAOĞLU**, Borçlar Hukuku, s. 37-38, **EREN**, Genel, s. 226.

[583] **DOĞAN**, Temerrüt, s. 391, **KAPLAN**, s. 114, **EREN**, Genel, s. 226.

[584] **DOĞAN**, Temerrüt, s. 390, **OKTAY**, s. 210.

için yeterlidir[585]. Yargıtay vermiş olduğu kararlarda, ani edimli sözleşmelerde edim yerine getirildiğinden şartların ağırlaştığından bahsedilemeyeceği ve uyarlamanın sürekli edimli sözleşmelerde uygulanmasının kuşku görmediği ve ani edimli sözleşmelerde meydana gelen değişiklikler sonucunda işlem temelinin çökmesinden bahsedilemeyeceğini belirtmiştir[586].

Bu şartın iki istisnası mevcuttur. Bunlardan biri uzun süreli sözleşmelerde kararlaştırılmış olan edimlerin bir kısmının ifa edilmemiş durumda olmasıdır. Edimlerin bir bölümü ifa edilmiş ise bu durumda ifa edilmemiş olan kısım için uyarlama talep edilebilecektir. Diğer bir ifadeyle uyarlama, geçmişte yapılmış olan ifalar için değil, gelecekte yapılacak ifalar için istenebilecektir[587]. İkinci istisna uyarınca sözleşmenin tarafı borcunu ifa ederken ihtirazı kayıt (borcun çekinceli ifa edilmesi) öne sürmüş ise bu durumda edimi ifa etmiş olmasına rağmen uyarlama talep edebilecektir. Diğer bir ifadeyle, değişen hal ve şartlar karşısında sözleşmenin uyarlanmasını isteyen taraf, edimini bu hakkını saklı tutarak ifa etmelidir[588]. İfasını yerine getiren sözleşme tarafı "ifanın aşırı ölçüde güçleşmesi sebebi ile doğan uyarlama hakkını saklı tuttuğunu" beyan etmiş ise bu durumda uyarlama talebi somut olayda TBK m. 138'in diğer şartları da mevcut ise kabul edilecektir. Kişi borcunu ihtirazı kayıt ile ifa ederek mevcut hukuki ilişkinin kendisine tanımış olduğu ve gelecekte kullanabileceği haklarını koruma altına almaktadır. İhtirazı kaydın sonuçlarını meydana getirmesi için muhataba ulaşması

---

[585] **TEZCAN**, s. 101, **BAYGIN**, s. 143, **KAPLAN**, s. 113.

[586] Yargıtay HGK, 27.1.2010 tarihli ve 14-14 E., 15 K. sayılı kararı, Yargıtay 13. HD, 2.6.2003 tarih ve 5251 E., 7132 K. sayılı kararı (/www.sinerjimevzuat.com.tr, E.T.: 16.5.2021).

[587] **EREN**, Genel, s. 548, **PAK**, s. 98, **AYDEMİR**, Uyarlama, s. 129-130, **ARAT**, Uyarlama, s. 123, **ÖZBEK/ YÜCER AKTÜRK**, s. 19, **YILMAZ**, Süleyman, s. 155, **KİZİR**, s. 269, **ŞEN**, s. 549, **ÖZTÜRK**, s. 112, **KULP**, s. 137, **TEZCAN**, s. 100, **GÜLBAHAR SÜZGÜN**, s. 71, **PAKDİL**, s. 94, **ÖZYAKIŞIR**, s. 248, **AKYOL**, Dürüstlük Kuralı, s. 93, **EREN/DÖNMEZ**, s. 2595.

[588] **BAYKAL**, s. 258, **OĞUZMAN/ÖZ**, s. 213, **EREN**, Özel, s. 409, **PAK**, s. 97, **AYDEMİR**, Uyarlama, s. 130, **ARAT**, Uyarlama, s. 124, **RESULOĞLU**, s. 96, **EREN**, Genel, s. 548, **YILMAZ**, Süleyman, s. 155, **KİZİR**, s. 269, **ÖZTÜRK**, s. 111-112, **TÜRKER**, s. 151, **ÇALIŞKANER**, s. 94, **İLKUTLU**, s. 91, **TEZCAN**, s. 99, **GÜLBAHAR SÜZGÜN**, s. 71-72, **ANACUR**, s. 90, **AYDIN**, s. 55, **PAKDİL**, s. 94, **KAPLAN**, s. 145, **GÖRMEZ**, s. 169, **ÖZYAKIŞIR**, s. 247, **KILIÇOĞLU**, Borçlar Hukuku, s. 346, **HAVUTÇU**, s. 337, **UYSAL**, s. 136-137, **URAL ÇINAR**, s. 129, **SAFAROV**, s. 134, **YAVUZ**, Uyarlama, s. 5, **EREN/DÖNMEZ**, s. 2594-2595.

gerekmektedir ve bu tek başına yeterlidir[589]. Kılıçoğlu'na göre bu beyan hukuki niteliği itibari ile sözleşme benzeri bir irade açıklamasıdır ve taraf ifayı gerçekleştirirken bu beyanı ileri sürdüğünü HMK m. 200 uyarınca belge ile ispat etmek zorundadır[590]. Baysal'a göre, söz konusu düzenleme yerinde değildir ve burada bir ispat sorunu vardır. Çünkü edim ifa edilirken koyulacak olan ihtirazı kayıt herhangi bir şekle tabi değildir[591].

Kira sözleşmesi gibi sürekli edimli olan sözleşmelerde ifa taksitle değil de peşin olarak ödenmiş ise bu durumda uyarlama talep edilebilip edilemeyeceği tartışmalıdır. Yukarıda ele almış olduğumuz üzere TBK m. 138 lafzından bu sorunun cevabının olumsuz olduğu anlaşılmaktadır. Zira borcunu peşin olarak ifa etmiş olan bir kişinin ifayı gerçekleştirirken ihtirazı kayıt öne sürmüş olması ihtimal dahilinde değildir. Eğer bu durumda ifayı peşin gerçekleştiren sözleşme tarafının meydana gelen değişiklik sebebiyle uyarlama talep edemeyeceği sonucuna varılırsa, taksitle ödeme yapan sözleşme tarafı karşısında bu sözleşme tarafı edimini peşin ifa ettiği için cezalandırılmış olacaktır. Bu sonuç ise sözleşme adaletine, dürüstlük ilkesi ve hakkaniyete aykırı olacaktır. Kira sözleşmelerinde kiracı taraf para borcunu genellikle peşin olarak ödemektedir. Ödeme yapıldıktan sonra meydana gelen bir değişiklik ile sözleşmenin devamı kiracı açısından çekilmez duruma gelebilir. Burada kanun koyucunun amacına ve kanunun ruhuna uygun şekilde yorum yapılması ve sürekli edimli sözleşmelerde gerçekleştirilen peşin ifalarda da uyarlama hakkı tanınacak şekilde uygulanmalıdır[592].

İfa edilmiş olan sözleşmenin uyarlanmasını geleceğe mi yoksa geçmişe mi etkili olacağı hususu önemle incelenmelidir. Pak'a göre, bu durumda sözleşmenin geleceğe etkili olarak uyarlanacağının kabul edilmesi gerekmektedir. Baysal'a göre, ifası tamamlanmış sözleşmelerin uyarlanması kural olarak geleceğe etkilidir. Fakat istisnai durumlarda sözleşme içeriği değiştirilerek geçmişe etkili de uyarlama yapılabilecektir[593]. Eren/Dönmez'e göre, uyarlama genelde geleceğe etkili olsa da geçmişe etkili uyarlama da yapılabilmektedir[594]. Yargıtay, kira sözleşmesinin başlangıcından itibaren uyarlama

---

[589] **YILMAZ**, Halil; Borçların İfasında İhtirazı Kayıt (Çekince) İleri Sürülmesi ve Uygulanması, Seçkin Yayıncılık, 3. Baskı, Ankara, 2015, s. 87-88.

[590] **KILIÇOĞLU**, Borçlar Hukuku, s. 346, Aynı görüş için bkz. **SAFAROV**, s. 134.

[591] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 342.

[592] **AKINCI**, s. 89-90, **ARAT**, Salgınının Etkisi, s. 111.

[593] **PAK**, s. 98, **BAYSAL**, Uyarlama, s. 342-343.

[594] **EREN/DÖNMEZ**, s. 2587-2588.

hükmü kuran İlk Derece Mahkemesini, dava tarihinden geriye doğru kira parası uyarlanamayacağı sebebi ile bozmuştur[595].

H. UYGUN İLLİYET BAĞI

Bir olayın meydana gelmesi başka bir olayın gerçekleşmesine sebebiyet vermiş ise uygun illiyet bağından bahsedilecektir[596]. Edimin ifasının yerine getirilmesinin aşırı derecede güç hale gelmesinin nedeni, sözleşme akdedildikten sonra gerçekleşen olağanüstü değişiklikler olmalıdır. Bu illiyet bağının sağlandığını uyarlamayı talep eden sözleşme tarafı ispatlamalıdır[597]. Edimlerin ifasının güçleşmesi, öngörülmeyen değişikliklerin meydana gelmesi sonucunda ortaya çıkmalıdır. İfa güçlüğü, gerçekleşen durum değişikliklerinin bir sonucu değil ise bu durumda sözleşmenin uyarlanması söz konusu olmayacaktır[598]. Örneğin, ekonomik krizler kira sözleşmesinde kiracının bedel ödeme borcunu ifa etmesini güçleştirirken, kiralanan konutu özenle kullanma borcunu ifa etmesine herhangi bir etkisi olmayacaktır[599].

---

[595] Yargıtay 13. HD, 5.4.2001 tarihli 908 E., 3543 K. sayılı kararı, (www.sinerjimevzuat.com.tr, E.T.: 15.5.2021).

[596] **ANACUR**, s. 92-93.

[597] **PAK**, s. 98.

[598] **ARAT**, Uyarlama, s. 124, **YILMAZ**, Süleyman, s. 158, **KULP**, s. 139-140, **ANACUR**, s. 93, **YAVUZ**, Uyarlama, s. 38-39.

[599] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 220-221.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

ÇATILI İŞYERİ KİRALARI VE UYARLAMANIN SONUÇLARI

I. ÇATILI İŞYERİ KİRALARI

A. TANIMI

Kira sözleşmesi, kullandırma amacı güden sözleşmelerin ivazlı (karşılığında bir bedel ödenen) bir türünü oluşturmaktadır[600]. Kullandırma amacı güden sözleşmelere verilebilecek en tipik örnek kira sözleşmesidir[601]. Bu sözleşmenin kanuni tanımı TBK'nın 299. maddesinde şu şekilde yapılmıştır: "Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir." Bu tanımdan anlaşıldığı üzere, kira sözleşmesi, karşılıklı borç yükleyen diğer bir ifadeyle sözleşmenin her iki tarafına da hak ve yükümlülükler getiren bir sözleşmedir[602]. Gümüş'e göre, kira sözleşmesi öyle bir borç sözleşmesidir ki, kiralayan bir eşyanın kullanımını kiracıya bırakmayı, kiracı ise karşılığında kiralayana kira bedeli vermeyi borçlanır[603].

---

[600] **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 379-380, **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s. 195, **SAFAROV**, s. 3, **EREN**, Özel, s. 31, **YAVUZ**, Borçlar Hukuku, s. 224, **BİLEN**, Ayşegül; Borçlar Hukuku Özel Hükümler, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul, 2019, s. 48, **ARAL/AYRANCI**, s. 256, **REMZİ/AYDIN**, s. 138, **AYDEMİR**, Kira Hukuku, s. 18, **UYSAL**, s. 3, **KILIÇ ÖZTÜRK**, s. 231, , **AKINTÜRK/ATEŞ**, s. 263, **GÜMÜŞ**, Özel, s. 189, **İLKUTLU**, s. 7, **KONUK**, s. 82, **RUHİ**, Ahmet Cemal; Sözleşmeler Hukuku, Cilt II, Seçkin Yayıncılık, 2. Baskı, Ankara, 2013, s. 1419, **KILIÇ ÖZTÜRK**, Gizem; "Kira Tespit Davası ve Esasları", *TBB Dergisi*, S.129 (2017), s. 231, http://tbbdergisi.barobirlik.org.tr, E.T.: 20.4.2021, **ERDOĞAN**, Hasan; Tahliye Kira Tespiti Kira Alacağı ve Tazminat Davaları, Adalet Yayınevi, Ankara, 2006, s. 3.

[601] **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s. 195, **ÖZYAKIŞIR**, s. 40, **ALTINOK ORMANCI**, Pınar; Sürekli Borç İlişkilerinin Haklı Sebeple Feshi, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Ankara, 2011, s. 61-62, **AKINTÜRK/ATEŞ**, s. 263.

[602] **SAFAROV**, s. 4, **EREN**, Özel, s. 312, **YAVUZ**, Borçlar Hukuku, s. 224., **ARAL/AYRANCI**, s. 256, **OY/KETENCİ**, s. 2, **ÖZYAKIŞIR**, s. 40, **GÜMÜŞ**, Özel, s. 188-189, **REMZİ/AYDIN**, s. 137, **AYDEMİR**, Kira Hukuku, s. 18-19, **UYSAL**, s. 3, **AKINTÜRK/ATEŞ**, s. 263, **İLKUTLU**, s. 7-8, **YILMAZ**, Halil, s. 155, **AYDIN**, s. 47, **RUHİ**, Sözleşmeler Hukuku, s. 1420, **KAYIŞ**, Koronavirüs ve İşyeri Kiraları, s. 66-67, **ERDOĞAN**, s. 3, **KIRCA/ÖZDEMİR**, s. 98, **AŞIK**, Salgının İşyeri Kira Sözleşmelerinin İfasına Olası Etkileri, LexPera Blog.

[603] **GÜMÜŞ**, Kira Sözleşmesi, s. 30.

Kira sözleşmesinde sözleşme konusu mal, sözleşmede kararlaştırılan veya bildirim yolu ile belirlenen bir süre için diğer bir ifadeyle geçici süreliğine, kullandırma ve kullandırma ile beraber yararlandırma amacı (sadece ürün kirası) ile teslim edilmektedir[604].

Konut ve çatılı işyeri kiraları TBK'nın kira sözleşmeleri ile ilgili dördüncü bölümünün ikinci ayırımında "konut ve çatılı işyeri kiraları" başlığı altında m. 339 vd. hükümleri ile düzenlenmiştir. Bu düzenlemenin sebebi, kiracının konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmedeki zayıf taraf olması ve onun özel hükümler yardımı ile korunma ihtiyacı duymasıdır[605]. Kanun'un dördüncü bölümünün birinci ayırımında kira sözleşmesi ile ilgili genel hükümler (TBK m. 299-338) ve üçüncü ayırımında ise, ürün kiraları düzenlenmiştir. Kira sözleşmesi ile ilgili genel hükümler, taşınır kiraları ile konut ve çatılı işyeri kirası teşkil etmeyen ve ürün kirası olmayan kira sözleşmeleri açısından uygulama alanı bulacaktır. Buna ek olarak, konut ve çatılı işyeri kirası ile ürün kirası söz konusu ise ve somut uyuşmazlığa uygulanacak özel hüküm mevcut değil ise bu durumda yedek hukuk kuralı görevini, genel hükümler yerine getirecektir[606].

TBK m. 399'a göre, konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler, bunlarla birlikte kiracıya bırakılan eşya hakkında da uygulanır. Ancak bu hükümler, niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha kısa süreyle kiralanmalarında uygulanmaz. Anılan hükümde geçmekte olan "taşınmaz" kelimesinden dolayı, konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümlerin yalnızca taşınmaz kiralarında uygulanacağını savunan yazarlar[607] olduğu gibi hem taşınır hem taşınmaz kiralarında uygulanacağını savunan yazarlar[608] da mevcuttur. Kanaatimizce, burada söz konusu hükmü kiracıyı koruma amacına uygun olarak yorumlamak ve hem taşınır hem taşınmaz kiralarında,

---

[604] **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s. 195, **EREN**, Özel, s. 313-314, **YAVUZ**, Borçlar Hukuku, s. 223-224, **ARAL/AYRANCI**, s. 256, **ÖZYAKIŞIR**, s. 41,

[605] **EREN**, Özel, s. 393.

[606] **AYDIN ÖZDEMİR**, Elif; "Türk Borçlar Kanununa Göre Niteliği Gereği Geçici Kullanıma Özgülenmiş Taşınmazların Kiralanması", *DEÜHFD*, C.19, S.Özel Sayı (2017), Prof. Dr. Şeref Ertaş'a Armağan, s. 1525, https://hukuk.deu.edu.tr, E.T.: 20.6.2021, **YAVUZ**, Borçlar Hukuku, s. 226, **BİLEN**, s. 48, **AYDEMİR**, Kira Hukuku, s. 22.

[607] **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 579-581.

[608] **GÖKYAYLA**, s. 1216, **GÜMÜŞ**, Kira Sözleşmesi, s. 24, **GÖRMEZ**, s. 57, **ÖZYAKIŞIR**, s. 58, **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s. 213.

kiralanan yerin amacına uygun düştüğü ölçüde konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümleri uygulamak yerinde olacaktır.

Konut ve çatılı işyeri kiraları hakkında TBK'da yer alan düzenlemeden önce geçerli olan yasal düzenleme 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'dur. Bu kira türü Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'da "musakkaf gayrimenkul" şeklinde anılmıştır. Türk Borçlar Kanunu, 6570 sayılı Kanun'un kapsamını oldukça genişletmiştir. Örneğin, 6570 sayılı Kanun'a göre bu hükümler yalnızca belediye sınırlarında yer alan üstü örtülü taşınmazlar açısından uygulama alanı bulacaktır. Fakat TBK'da konut ve çatılı işyeri kiralarında, bulundukları yerler fark etmeksizin bu hükümler uygulanacaktır[609]. Nitekim bu maddeler yalnızca konut ve çatılı işyeri kiraları hakkında uygulanmaktadır. Ancak, TBK m. 339 uyarınca bu uygulamaya süre açısından bazı sınırlandırmalar getirilmiştir. Şöyle ki niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş taşınmazların altı ay ve daha az bir süre bakımından kiralanmasına konut ve çatılı işyeri kiralarına ilişkin hükümler uygulanmayacaktır. Bu düzenlemede dikkat edilmesi gereken nokta taşınmazın niteliği gereği geçici kullanıma özgülenmiş olmasıdır. Örneğin yazlık olarak kiralanan konut veya fuar düzenlenmesi için kiralanan işyeri ya da devre mülk ile kiralanan pansiyon, motel ve otel tarzı taşınmazlar bu niteliği taşımaktadır. Yazlık bir konutun bir aylık süre için kiralanmasında TBK'nın kira sözleşmesine ilişkin genel hükümleri uygulama alanı bulacaktır[610]. Kısacası kural olarak, altı aydan uzun konut ve çatılı işyeri

---

[609] **DOĞAN**, Murat; "6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Değerlendirmesi", 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu (3-4 Haziran 2011), Sempozyum No: III Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, Legal Yayıncılık, 1. Baskı, İstanbul, 2011, s. 507, **GÜMÜŞ**, Kira Sözleşmesi, s. 22, **GÖKYAYLA**, s. 1240-1241, **SAFAROV**, s. 67, **YAVUZ**, Borçlar Hukuku, s. 307-308, **OY/KETENCİ**, s. 116, **GÖRMEZ**, s. 57, **ÖZYAKIŞIR**, s. 59-60, **AYDEMİR**, Kira Hukuku, s. 22-23, **KURAK**, s. 424, **KOÇ**, Nevzat; "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirilmesi", *DEÜHFD*, C.19, S.Özel Sayı (2017), s. 89-90, https://hukuk.deu.edu.tr, E.T.: 20.2.2021, **RUHİ**, Ahmet Cemal; Kira Hukuku, Cilt I, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2011, s. 706, **YENER**, Mehmet Deniz; Kira Sözleşmesi ve Özellikle 6098 sayılı Kanun ile Getirilen Yenilikler, Yalın Yayıncılık, İstanbul, 2018, s. 95, **YAVUZ**, Nihat; Kira Sözleşmesinin Feshi ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Davası, Adalet Yayınevi, 2012, s. 219, **ACAR**, Kira Hukuku, s. 7.

[610] **DOĞAN**, Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları, s. 507, **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s. 213-214, **RUHİ**, Kira Hukuku, s. 706, **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 581, **GÜMÜŞ**, Kira Sözleşmesi, s. 28-29, **GÖKYAYLA**, s. 1222, Ayrıntılı bilgi için bkz. **AYDIN ÖZDEMİR**, s. 1528 vd., **EREN**, Özel, s. 396-

kiralarına bu hükümler uygulanacaktır[611]. Konut ve çatılı işyerinin nitelikleri, özellikleri ve nicelikleri bu hükümlerin uygulanması açısından bir fark meydana getirmemektedir. Aynı zamanda konut ve çatılı işyeri kirasının lüks olup olmadığı da dikkate alınmamaktadır. Burada dikkat edilmesi gereken en önemli nokta işyerinin "çatılı" olması gerektiğidir[612]. Kanun koyucu çatısız işyerlerini bilinçli şekilde bu özel hükümlerin uygulama alanının dışında bırakmıştır[613]. Çatısız işyerleri hakkında TBK'nın kira sözleşmesine ilişkin genel hükümleri (TBK m. 299 vd.) uygulama alanı bulacaktır. Bunun uygulamaya yansıdığı sonuç ise, çatılı işyerlerinde kiracının sahip olduğu korumayı sağlayan özel hükümlerin, çatısız işyeri kiracısı açısından geçerli olmayacağıdır[614].

Çatılı işyeri kirasından ne anlaşılması gerektiği ile ilgili kanuni bir düzenleme mevcut değildir. Bu kavramın anlamının belirlenmesi doktrin ve içtihatlara bırakılmıştır[615]. Fakat işyeri kirası ile ilgili doktrinde çoğunlukla şu tanım yapılmaktadır; işyeri kirası, bu yeri kiralayanın ticari, sanatsal, sınai ve mesleki ve gelir kazanma amacı bulunan ekonomik faaliyetlerini yerine getirmesine hizmet eden kira sözleşmesi türüdür[616]. Çatılı işyeri kavramı ise, ticari, ekonomik veya sınai özellikteki bir işletmenin ya da bir mesleğin icra edilmesine tahsis edilmiş, üstü kapalı mekanları anlatmaktadır[617]. Eğer kiralanan yerde ekonomik bir amaç diğer bir ifadeyle gelir kazanma amacı

397, **YAVUZ**, Borçlar Hukuku, s. 308, **OY/KETENCİ**, s. 116, **GÖRMEZ**, s. 65-66, **ÖZYAKIŞIR**, s. 60-61, **REMZİ/AYDIN**, s. 162-163, **YENER**, s. 96-97, **YAVUZ**, Kira Sözleşmesi, s. 225.

611 **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s. 214, **GÜMÜŞ**, Kira Sözleşmesi, s. 29, **YAVUZ**, Kira Sözleşmesi, s. 225.

612 **GÖKYAYLA**, s. 1215, **YENER**, s. 95, **URAL ÇINAR**, s. 14.

613 **SAFAROV**, s. 67-68, **GÖKYAYLA**, s. 1219-1221.

614 **GÖKYAYLA**, s. 1219-1221, **EREN**, Özel, s. 395.

615 **İLKUTLU**, s. 35**, GÖKYAYLA**, Emre; "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK. m. 339)", *Yaşar Üniversitesi Dergisi*, C.8, S.Özel Sayı (Haziran 2013), s. 1214, https://dergipark.org.tr, E.T.: 16.11.2020.

616 **GÜMÜŞ**, Kira Sözleşmesi, s. 24, **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 582, **ARAL/AYRANCI**, s. 268, **UYSAL**, s. 12, **YAVUZ**, Nihat; Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku, Adalet Yayınevi, 7. Baskı, Ankara, 2019, s. 492, **ÇELİKBAŞ ŞEKER**,Covid-19 Salgınının İşyeri Kiralarına Etkisi, LexPera Blog, **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s. 211, **URAL ÇINAR**, s. 13, **GÜMÜŞ**, Özel, s. 18.

617 **GÖKYAYLA**, s. 1220, **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 582-583, **SAFAROV**, s. 77, **EREN**, Özel, s. 395, **BİLEN**, s. 73, **ÖZYAKIŞIR**, s. 54, **REMZİ/AYDIN**, s. 162, **AYDEMİR**, Kira Hukuku, s. 25-26.

güdülmemekte ise bu durumda işyeri kirasından söz edilemeyecektir[618]. Kiralanan yerin öne çıkan özelliği söz konusu faaliyetlerin yerine getirilmesi ile ilgili olmalıdır. Bir malın kiralanması ile ticari, sınai ve mesleki nitelikteki ekonomik bir faaliyet arasında ilişki bulunmak zorundadır[619]. Diğer bir ifadeyle kiralanan yerin işyeri şeklinde kullanılacağı kira sözleşmesinden açıkça veya zımnen anlaşılmalı ya da tahsis edildiği amaç bu olmalıdır[620]. Fabrika, dükkân, imalathane, alışveriş merkezindeki işyerleri, muayenehane, tamir yerleri, mağaza, yazıhane, atölye, satış yeri, depo gibi yerler işyeri olarak nitelendirilebilmektedir[621]. Ancak bu yerlerin kiralayanın mesleki veya ekonomik faaliyetleri ile ilişkili olmaları gerekmektedir. Kiralananın kullanımı işyeri kirasına uygun olsa bile eğer taraflar kira sözleşmesini kiralananın işyeri olarak kullanılması amacı ile yapmamışlarsa bu durumda işyeri kirasından bahsedilemeyecektir[622]. Bu ilişkinin dolaylı olarak bulunmasının, özel hükümlerin (TBK m. 339 vd.) uygulanması sonucunu doğurup doğurmayacağı hakkında farklı görüşler mevcuttur. Eren'e göre, icra edilen mesleki veya ekonomik faaliyetin asli veya yan bir iş niteliği taşıması arasında fark yoktur[623]. İlkutlu'ya göre ise, kiralanan yerin icra edilen faaliyet ile ilişkisinin doğrudan kurulması şart değildir. Bunlar arasında dolaylı olsa dahi bir ilişkinin bulunması yeterlidir. Bu sebeple asıl faaliyetin icra edilmesine katkı sağlayan, çalışanları teşvik edici veya çalışanların birbirleri ile diyaloğunu artırıcı etkisi olan bir yerin kiralanması da çatılı işyeri kirası

---

[618] **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 324, **ARAL/AYRANCI**, s. 268, **GÖRMEZ**, s. 60, **ÖZYAKIŞIR**, s. 54, **URAL ÇINAR**, s. 14.

[619] **ARAL/AYRANCI**, s. 268, **İLKUTLU**, s. 39, **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s. 212, **GÜMÜŞ**, Kira Sözleşmesi, s. 25-26, **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 582, **GÖKYAYLA**, s. 1220, **EREN**, Özel, s. 395, **GÖRMEZ**, s. 60-61, **YAVUZ**, Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku, s. 492, **YENER**, s. 95, **URAL ÇINAR**, s. 14.

[620] **GÖRMEZ**, s. 60, **ÖZYAKIŞIR**, s. 54.

[621] **ARAL/AYRANCI**, s. 268, **İLKUTLU**, s. 39, **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s. 212, **GÜMÜŞ**, Kira Sözleşmesi, s. 25-26, **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 582-583, **GÖKYAYLA**, s. 1220, **EREN**, Özel, s. 395, **GÖRMEZ**, s. 60-61, **YAVUZ**, Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku, s. 492, **URAL ÇINAR**, s. 14, **GÜMÜŞ**, Özel, s. 186.

[622] **İLKUTLU**, s. 39, **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s. 212, **GÜMÜŞ**, Kira Sözleşmesi, s. 25-26, **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 582, **GÖKYAYLA**, s. 1220, **EREN**, Özel, s. 395, **ÖZYAKIŞIR**, s. 54, **UYSAL**, s. 12, **YAVUZ**, Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku, s. 492, **GÜMÜŞ**, Özel, s. 186-187.

[623] **EREN**, Özel, s. 395.

niteliğinde kabul edilmelidir[624]. Karşıt görüşte olan yazarlara göre, bu ilişki doğrudan kurulmalı ve işverenin işçilerinin arabalarının park ihtiyacını karşılamak için kiraladığı kapalı bir otopark ve bir işverenin işçilerinin sosyal beklentilerini karşılamak için kiraladığı lokal çatılı işyeri kirası niteliği taşımamalıdır[625].

Somut uyuşmazlıkta özel hükümlerin uygulama alanı bulabilmesi için kira sözleşmesinin konusunun çatılı işyeri olması gerekmektedir. Diğer bir ifadeyle işyerinin çatısının olması gerekmektedir. Söz konusu düzenlemeye doktrinde birtakım eleştiriler yöneltilmiştir. Gümüş'e göre, işyeri kiralarına uygulanacak hükümlerin belirlenmesinde çatılı ve çatısız işyeri kirası şeklinde ayırıma gidilmesi doğru değildir[626]. Gökyayla'ya göre, kiracının korunması gerekliliğinin yalnız çatılı işyeri kiralarında kabul edilmesi ve buna karşılık çatısız işyeri kiralarında kabul edilmemesi yerinde değildir[627]. Diğer birtakım yazarlara göre, burada bahsedilen şey aslında kiralanan yerin üstü örtülü olması gerekliliğidir[628]. Kiralanan işyerinin, üstü örtülü ve etrafının yatay ve dikey şekilde duvar ile kapalı durumda olması gerekmektedir. Anlaşıldığı üzere işyerinin üstünün örtülü olmasına ek olarak etrafının da kapalı durumda olması aranmıştır[629]. Aynı zamanda bu işyeri toprağa bağlı durumda olmalıdır[630]. Örneğin, taşınmazın bir bölümünün oto yıkama şeklinde kiralanması durumunda eğer oto yıkama yerinin üstü örtülü değil ise, açık bir alanda meyve-sebze satan pazar yerleri kiralanmış ise, kiralanan yüzme havuzu ve tenis kortu kompleksinin üstü açık ise veya araç otoparkının üstü açık ise bu durumlarda çatılı işyeri kirasından bahsedilemeyecektir[631]. Yargıtay, kiralananın çatılı niteliğini haiz

---

[624] **İLKUTLU**, s. 41, Aynı görüş için Bkz. **SAFAROV**, s. 78.

[625] **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s. 212, **GÜMÜŞ**, Kira Sözleşmesi, s. 25-26, **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 582, **GÖKYAYLA**, s. 1220, **GÖRMEZ**, s. 61, **YAVUZ**, Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku, s. 492, **GÜMÜŞ**, Özel, s. 187.

[626] **GÜMÜŞ**, Kira Sözleşmesi, s. 25-26.

[627] **GÖKYAYLA**, s. 1221.

[628] **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 582, **İLKUTLU**, s. 39-40, **EREN**, Özel, s. 395, **BİLEN**, s. 73, **GÖRMEZ**, s. 61, **ÖZYAKIŞIR**, s. 55, **AYDEMİR**, Kira Hukuku, s. 26, **YAVUZ**, Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku, s. 492, **YAVUZ**, Kira Sözleşmesi, s. 220.

[629] **SAFAROV**, s. 78-79, **EREN**, Özel, s. 395, **ARAL/AYRANCI**, s. 268, Karşıt görüş için Bkz. **ÖZYAKIŞIR**, s. 55, **AYDEMİR**, Kira Hukuku, s. 26, **YAVUZ**, Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku, s. 492.

[630] **ARAL/AYRANCI**, s. 268.

[631] **GÜMÜŞ**, Kira Sözleşmesi, s. 25, **İLKUTLU**, s. 40, **BİLEN**, s. 73, **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 582-583.

olması için, sökülüp taşınabilen özellikte olmaması ve sabit, temeli olan bina özelliğinde olması gerektiğini belirtmiştir[632].

Kiralanan yerin bir kısmının üstünün açık, diğer kısmının ise örtülü olması halinde kira sözleşmesinin amacına ve kiralananın özgülenme durumuna dikkat edilerek sonuca gidilmelidir. İşyerinde icra edilen iş esas olarak ve çoğu zaman hangi kısımda yürütülüyor ise diğer bir ifadeyle üstün kullanım amacının ne olduğuna göre sonuca varılacaktır[633]. Üstü açık kısım alan olarak daha fazla ve sözleşmenin amacı üstü açık alanın işletilmesi ise (üstü açık otopark) bu durumda çatılı işyeri kirası olarak nitelendirme yapılamayacaktır[634]. Ancak bahsedilen otopark üç katlı ve sadece üst katı çatısız ise bu halde söz konusu kiranın çatılı işyeri kirası olarak nitelendirilmesi gerekmektedir[635].

Yargıtay, "çatılı işyeri" kavramının değerlendirmesini yaparken üstün olan nitelik veya galip vasıftan anlaşılması gerekenin, kiralanan yerin tahsis edildiği kullanım amacına göre onu tanımlayan nitelik olması gerektiğini belirtmiştir. Anılan karar uyarınca akaryakıt istasyonu, çay ocağı, plaj gibi yerler, bulundukları arsalar üzerine binalar inşa edilse dahi bu yerler üstün yararlanma şekli açısından üstü örtülü olarak kabul edilemeyecektir[636]. Diğer kararlarında Yargıtay, kiralananın "çatılı" olup olmadığının tespiti yapılırken üstün vasfının ne olduğuna dikkat edilmesi gerektiğine hükmetmiştir[637]. Önemli olan husus, kiralanan yerin dışarıdan nasıl göründüğü diğer bir ifadeyle fiziksel özellikleri değil, tarafların kira sözleşmesinde kararlaştırmış oldukları kullanım amacı ile kiralananın özgülenme durumu ve bunlarla ilişkili olarak kiracıyı koruma gerekliliğidir[638].

---

[632] **İLKUTLU**, s. 40, Yargıtay 6. HD, 22.9.2008 tarih ve 8611 E., 9959 K. sayılı kararı (www.sinerjimevzuat.com.tr, E.T.: 26.6.2021).

[633] **İLKUTLU**, s. 42, **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 583, **GÖRMEZ**, s. 62, **ÖZYAKIŞIR**, s. 56, **YENER**, s. 96.

[634] **GÖRMEZ**, s. 62, **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 583.

[635] **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 583.

[636] Yargıtay 3. HD, 26.06.2019 tarih ve 3021 E., 5814 K. sayılı kararı (www.sinerjimevzuat.com.tr, E.T.: 26.6.2021).

[637] Yargıtay 3. HD, 4.7.2019 tarih ve 9031 E., 6246 K. sayılı kararı, Yargıtay 6. HD, 12.11.2014 tarih ve 11195 E., 12324 K. sayılı kararı, Yargıtay 3. HD, 12.6.2019 tarih ve 8818 E., 5342 K. sayılı kararı (www.sinerjimevzuat.com.tr, E.T.: 26.6.2021).

[638] **EREN**, Özel, s. 394.

İşyerinin çatılı olma niteliğinin ne zamandan beri bulunması gerektiği ile ilgili tartışmalar mevcuttur. Uygulamada bu tartışma kendisini üzerine taşınmaz inşa edilmek amacı ile kiralanan arsalarda yoğunlaşmaktadır. Doktrinde savunulan hakim görüşe göre, kiralanan yerin niteliğinin değerlendirilmesinde kira sözleşmesinin kurulması anına dikkat edilmelidir[639]. Nitekim Yargıtay bir kararında kiralananın arsa niteliğinin sonradan arsa üzerine ilave binalar inşa edilmesi ile değişmeyeceğine hükmetmiştir[640]. Eğer sözleşme tarafları söz konusu ilave binaları yapmadan önce akdetmiş oldukları kira sözleşmesinde değişiklik yapıp kiralananın arsa niteliğini taşınmaz şeklinde değiştirseler veya sözleşmeyi akdederken arsa üzerine çatılı işyerinin yapılacağı konusunda anlaşmış olsalar idi bu durumda söz konusu kira sözleşmesi çatılı işyeri kirası olarak değerlendirilecek ve TBK'nın özel hükümleri uygulama alanı bulacaktı[641].

B. TARAFLARI VE ŞEKLİ

1. Tarafları

Çatılı işyeri kira sözleşmesinin tarafları, bir şeyin kullanılmasını sözleşmenin karşı tarafına bırakan kiraya veren (kiralayan) ile bu kullanma karşılığında belirli bir kira bedelini ödemekle yükümlü olan kiracıdır.

Kamu kurum ve kuruluşlarının tarafı olduğu tüm kira sözleşmeleri hakkında, hangi usul ve esaslar içinde olursa olsun, TBK m. 339 vd. hükümleri uygulanacaktır.

a. Kiraya Veren (Kiralayan)

Kira sözleşmesi ile kiralanan şeyin kullanımını devretme yükümlülüğü olan kimseye kiraya veren denmektedir[642]. Kiralananın kiraya veren tarafa ait olması kira sözleşmesinin kurulabilmesi için bir gereklilik değildir. Diğer bir ifadeyle kiraya veren kira konusu yerin mülkiyetinin sahibi diğer bir ifadeyle maliki olmak zorunda değildir[643].

---

[639] **GÖKYAYLA**, s. 1222, **GÜMÜŞ**, Kira Sözleşmesi, s. 25, **YAVUZ**, Kira Sözleşmesi, s. 220-221, **URAL ÇINAR**, s. 15.

[640] Yargıtay 6. HD, 22.9.2015 tarih ve 8418 E., 9641 K. sayılı kararı (www.sinerjimevzuat.com.tr, E.T.: 27.6.2021).

[641] **SAFAROV**, s. 81, **ÖZYAKIŞIR**, s. 56, **AYDEMİR**, Kira Hukuku, s. 26.

[642] **EREN**, Özel, s. 310, **ÖZYAKIŞIR**, s. 81, **ERDOĞAN**, s. 3.

[643] **YAVUZ**, Borçlar Hukuku, s. 226-227, **EREN**, Özel, s. 310, **BİLEN**, s. 50, **ARAL/AYRANCI**, s. 261, **OY/KETENCİ**, s. 3, **ÖZYAKIŞIR**, s. 83, **AYDEMİR**, Kira Hukuku, s. 39-40, **ERDOĞAN**, s. 3.

Kiralanan şeyin maliki, üzerinde sınırlı ayni hak sahibi kimse veya kiralanan şeyin kiracısı da kiraya veren olabilmektedir. Kira sözleşmesinin taraflarından biri olan kiraya veren tarafında birden çok şahıs yer alabilmektedir ve bunun yanı sıra kiraya veren gerçek kişi olabileceği gibi tüzel kişi de olabilmektedir[644]. Önemli olan husus kiraya veren kişinin fiil ehliyetini haiz olması diğer bir ifadeyle TMK m. 10 uyarınca ayırt etme gücüne sahip ve kısıtlı olmayan ergin bir kişi olmasıdır[645].

b. Kiracı

Kiralayan şeyin kullanım hakkı kira sözleşmesi ile kendisine devredilen, bunun karşılığında kira bedelini ödeme yükümlülüğü olan kimseye kiracı denmektedir[646]. Kira sözleşmesindeki ilişkinin asıl unsurları kiralayan ve kiracıdır[647]. Kira sözleşmesinin taraflarından biri olan kiracı tarafında birden çok şahıs yer alabilmektedir[648]. Ayrıca kiracı gerçek kişi olabileceği gibi tüzel kişi de olabilmektedir[649]. Kiraya verende olduğu gibi kiracının da fiil ehliyetine sahip olması aranmaktadır[650].

2. Şekli

Kira sözleşmesinin geçerlilik şekli ile ilgili TBK'da düzenleme yer almamaktadır. Bununla birlikte, TBK m. 12 uyarınca sözleşmelerin geçerliliği kanunda aksi düzenlenmemiş ise bu sözleşmelerin geçerliliği herhangi bir şekil şartına bağlı değildir. Bu sebeple kira sözleşmesinin geçerliliği kural olarak herhangi bir şekil şartına bağlı değildir. Kira sözleşmesi sözlü şekilde ve hatta sözleşmenin kurulduğunu gösteren zımni eylemlerle kurulabilecektir[651]. Fakat 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'nun 57. maddesi uyarınca kamu tüzel kişilerine ait taşınmazlar ile ilgili kira sözleşmeleri yazılı şekilde

---

644 **EREN**, Özel, s. 310, **GÖRMEZ**, s. 57, **ÖZYAKIŞIR**, s. 82-83, **AYDEMİR**, Kira Hukuku, s. 39-40.

645 **ARAL/AYRANCI**, s. 261, **ÖZYAKIŞIR**, s. 82.

646 **AYDEMİR**, Kira Hukuku, s. 47, **BİLEN**, s. 50, **EREN**, Özel, s. 310, **ÖZYAKIŞIR**, s. 85, **ERDOĞAN**, s. 3.

647 **AYDEMİR**, Kira Hukuku, s. 47.

648 **BİLEN**, s. 50, **EREN**, Özel, s. 310, **ÖZYAKIŞIR**, s. 85, **AYDEMİR**, Kira Hukuku, s. 48.

649 **EREN**, Özel, s. 310, **GÖRMEZ**, s. 57, **ÖZYAKIŞIR**, s. 85, **AYDEMİR**, Kira Hukuku, s. 48.

650 **ARAL/AYRANCI**, s. 262.

651 **ARAL/AYRANCI**, s. 264, **EREN**, Özel, s. 323, **YAVUZ**, s. 225, **OY/KETENCİ**, s. 5, **ÖZYAKIŞIR**, s. 88, **AYDEMİR**, Kira Hukuku, s. 65, **YAVUZ**, Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku, s. 54, **İLKUTLU**, s. 8, **RUHİ**, Kira Hukuku, s. 15, **AYDIN**, s. 48, **ERDOĞAN**, s. 5.

düzenlenmeli ve noter tarafından tasdik edilmelidir. Uygulamada sözleşme tarafları genellikle kira sözleşmesini yazılı şekilde yapmaktadır. Kira sözleşmesi için önceden hazırlanmış kira kontratları sıklıkla kullanılmaktadır. Kira sözleşmesinin bu şekilde yazılı yapılması taraflar arasında çıkacak bir uyuşmazlıkta ispat kolaylığı sağlamaktadır[652].

II. ÇATILI İŞYERİ KİRALARI AÇISINDAN ÖZEL DÜZENLEMELER

A. GENEL OLARAK

Çatılı işyeri kiralarında; kiraya verenin kiracının kendisine göre zayıf konumda bulunmasından yararlanarak kiracılık ile alakalı olmayan borçların yükümlülüğünü kiracıya bırakması, sözleşmede kira bedelinin belirlenmesi haricinde kiracı aleyhinde değişikliğe gidilmesi, sözleşmenin feshinin sözlü bildirim ile gerçekleştirilmesi, kira sözleşmesinin sonlandırılması ile ilgili sözleşme hükümlerinde kiracı aleyhinde değişikliğe gidilmesi yasaktır. Bu yasal düzenlemeler göstermektedir ki çatılı işyeri kiralarında kiracı taraf zayıf konumda yer aldığı için korunmaya çalışılmaktadır.

1. Aşırı İfa Güçlüğü Çerçevesinde Çatılı İşyeri Kiralarının Değerlendirilmesi

Ülkemizde özellikle son zamanlarda gerçekleşen ekonomik krizlerin sözleşmelere etkisi ile birlikte uyarlama kira sözleşmeleri için de gündeme gelmiştir[653].

Sözleşme akdedildikten sonra meydana gelen bazı olaylar sebebiyle sözleşme akdedildiği anda mevcut olan ve sözleşme taraflarınca dikkate alınan şartlarda önemli değişiklikler meydana gelebilmektedir. Bu durumda sözleşmenin kurulma anı ile ifa edilme anı arasındaki uyum bozulmaktadır. Aşırı ifa güçlüğü, uygulamada en çok uzun süreli sözleşmelerde görülmektedir ki, kira sözleşmeleri buna örnek verilebilmektedir. Çünkü, meydana gelen değişiklikler sebebiyle kira bedeli aşırı yükselebilir veya düşük kalabilir. Örneğin, kira bedeli döviz olarak kararlaştırılmış ise ve dövizde aşırı oranda bir artış meydana gelirse kira bedeli de buna paralel şekilde artacaktır. Kiracı ise bunu uyarlama davasına konu edebilecektir[654].

---

[652] **EREN**, Özel, s. 323, **YAVUZ**, Borçlar Hukuku, s. 225, **AYDEMİR**, Kira Hukuku, s. 67, **YAVUZ**, Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku, s. 55-58, **RUHİ**, Kira Hukuku, s. 18, **ERDOĞAN**, s. 5-6, **EREN/DÖNMEZ**, s. 504.

[653] **TÜRKER**, s. 158.

[654] **RUHİ**, Kira Hukuku, s. 733, **URAL ÇINAR**, s. 113.

Aşırı ifa güçlüğü, kira sözleşmelerinde kiracı veya kiraya vereni mağdur taraf konumuna getirebilmektedir ve bunun sonucunda mağdur olan sözleşme tarafları, kira sözleşmesinin uyarlanmasını talep etmektedirler[655].

2. Çatılı İşyeri Kiralarında İşlem Temelinin Çökmesi

Kira sözleşmelerinde işlem temelinin çöktüğünün kabul edilmesi için meydana gelen değişikliğin öngörülmemesi ve öngörülmesinin mümkün olmaması gerekmektedir. Bu sebeple, kira sözleşmesi akdederken tarafların mevcut beklentilerinin boşa çıkması ve beklenilen kazancın elde edilememesi salt olarak işlem temelinin çökmesi olarak nitelendirilip sözleşmenin uyarlanmasına imkan vermeyecektir.

Alışveriş merkezlerindeki kira sözleşmelerinde, sözleşmenin akdedilmesi anında var olduğu düşünülen müşteri potansiyelindeki değişikliğin sözleşmenin uyarlanmasına sebebiyet verip vermeyeceği hususu ele alınmalıdır. Sözleşme tarafları, sözleşme görüşmeleri esnasında müşteri potansiyelini bir kriter şeklinde görüşmüş ve bu konu sözleşmenin akdedilmesinde bir neden olarak değerlendirilmiş ise, meydana gelen müşteri potansiyeli değişikliği uyarlamaya sebebiyet verebilecektir. Bu konu sözleşme görüşmeleri esnasında tartışılmamış olsa bile, alışveriş merkezinde yer alan sinema, konser alanı, park ve tiyatro gibi müşterilerin gelmesine esas teşkil eden alanların kapanması, kira sözleşmelerinin uyarlanmasına sebep teşkil edebilecektir[656]. Fakat, yıllar içerisinde müşteri potansiyelinde meydana gelen azalış ve ciro düşüklüğü hayatın olağan akışı uyarınca meydana geldiği için, sözleşmelerin uyarlanmasına sebep olamayacaktır[657]. Nitekim Yargıtay vermiş olduğu kararda, alışveriş merkezinin durumunda değişiklik meydana gelebileceğini, bu sebeple kira sözleşmesinde işlem temelinin çökmüş olduğu sonucuna varılmayacağını ileri sürerek İlk Derece Mahkemesinin vermiş olduğu kararı bozmuştur[658].

Helvacı, 12.03.2015 tarihinde kaleme aldığı bir hukuki mütalaada[659], kiraya verenin alışveriş merkezinin maliki olduğu ve alışveriş merkezinin ekonomik bir

---

[655] **TİLE**, s. 279, **KAYIŞ**, Kovid 19 ve Uyarlama, s. 4-5.

[656] **SAFAROV**, s. 130, **UYSAL**, s. 125, **TİLE**, s. 282.

[657] **UYSAL**, s. 125, **TİLE**, s. 282.

[658] Yargıtay 3. HD, 31.1.2017 tarih ve 261 E., 781 K. sayılı kararı (www.sinerjimevzuat.com.tr, E.T.: 25.10.2021).

[659] **HELVACI**, s. 171-186.

bütünlük oluşturduğu, alışveriş merkezindeki gösteri merkezinin, otelin, sinemanın ve kiracının kiraladığı bağımsız bölümün önündeki oyun parkı alanının geç faaliyete sokulduğu, alışveriş merkezinin tahmin edilen müşteri sayısına ulaşamadığı, bu duruma da kiraya verenin sebep olduğu, kiracının işletmekte olduğu restorandan beklediği kazancı elde edemediği olayda kiracının işlem temelinin çökmesi sebebi ile kira bedelinin indirilmesini talep edip edemeyeceğini değerlendirmiştir. Helvacı'ya göre, aşırı ifa güçlüğünün düzenlendiği TBK m. 138'in uygulanabilmesi için öncelikle sözleşmenin akdedilmesinden sonra sözleşmenin ifa sürecine etki edecek öngörülemeyen ve öngörülmesi de mümkün olmayan olağanüstü nitelikte bir olayın gerçekleşmesi gerekmektedir. Bu olağanüstü olayın meydana gelmesi borçludan kaynaklanmamalı ve borçludan gerçekleşen olay nedeniyle sözleşmedeki edimini aynen ifa etmesi dürüstlük ilkesi uyarınca beklenmemeli, borçlu borcunu henüz ifa etmemiş veya ifasını aşırı ifa güçlüğünden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olmalıdır. Bu şartlar sağlanır ise borçlu hakimden sözleşmenin uyarlanmasını talep edebilecektir. Uyarlama hükmü, sadece aşırı ifa güçlüğü hali için düzenlendiği için kira sözleşmesinde sözleşme taraflarının edimleri arasındaki denge bozulmasına karşın bu aşırı ifa güçlüğü teşkil etmiyor ise bu durumda doğrudan TBK m. 138'e başvurulamayacaktır. Bu durumda meydana gelen edim dengesizliği sebebiyle sözleşmenin uyarlanıp uyarlanamayacağı TMK m. 2 uyarınca ve hakim tarafından TMK m. 1/2'de düzenlenen hukuk yaratma yetkisine dayanılarak hukuk yaratılarak çözülmelidir. Akdedilmiş olan bir kira sözleşmesinde, sözleşmenin akdedilmesinden sonra gerçekleşen değişiklikler nedeniyle sözleşmenin başında kararlaştırılmış olan kira bedeli çok yüksek hale gelmiş olabilir. Bu durumda somut olayda kiracıdan kira bedelini aynen ifa etmesini beklemek dürüstlük ilkesi uyarınca beklenemez haldeyse ve taraflar arasında bu rizikoya kiracının katlanması konusunda bir düzenleme mevcut değil ise hakim kira bedelinin indirilmesi kararını verebilecektir.

Gelecekle ilgili önceden öngörülebilip kesin olarak bakılabilen, tahmin edilebilen veya beklenebilen olayların kira sözleşmelerinde işlem temelinin çökmüş sayılabilmesi için yetmemekte ve sözleşme akdedildikten sonra meydana gelen olayın öngörülemez özellikte olması gerekmektedir[660].

[660] **TİLE**, s. 282.

B. KORONAVİRÜS SALGININ ÇATILI İŞYERİ KİRALARINA ETKİSİ

Dünya'da 1 Aralık 2019 tarihinde, Türkiye'de ise 11 Mart 2019 tarihinde yayılmaya başlayan ve koronavirüs salgını olarak da bilinen Covid-19 tüm ülkeleri hukuksal ve ekonomik yönden oldukça etkilemiş ve etkilemeye de devam etmektedir.

Koronavirüs salgınından korunmak için devletler tarafından kişi özgürlüklerini etkileyecek çok sayıda tedbir alınmıştır. Bu tedbirlerden bazıları, okullarda uzaktan eğitime başlanması, toplu organizasyonların iptali veya ertelenmesi, iç ve dış uçuşların iptal edilmesi veya ertelenmesi, alışveriş merkezlerinin ve bazı işyerlerinin kapatılması, işten çıkarma yasağı, maske takma zorunluluğu, bireylerin karantina sürecine girmeleri, sosyal mesafe kuralları, kısa çalışma ödeneğinin ödenmesi, uzaktan çalışma, sokağa çıkmanın yasaklanması ve seyahat özgürlüğünün kısıtlanması olarak sayılabilmektedir. Alınan tedbirlere bakıldığında, bu salgının, özel borç ilişkilerine de yapacağı etkiler açık şekilde anlaşılmaktadır. Bu sebeple konumuz açısından önem taşıyan çatılı işyeri kira sözleşmelerinde, zayıf konumda olan kiracı tarafın korunması amacı ile bazı tedbirler getirilmiştir. Bu kapsamda 7226 sayılı Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un geçici 2. maddesinde 01.03.2020 tarihinden 30.06.2020 tarihine kadar işleyecek işyeri kira bedelinin ödenememesinin kira sözleşmesinin feshi ve tahliye sebebi oluşturmayacağı düzenlenmiştir. Bu hüküm, sadece 1 Mart tarihinden 30 Haziran tarihine kadar işleyecek olan kira bedelleri için geçerlidir. Bunun yanı sıra hükümde kira bedelinin ödenmemesi değil, "ödenememesi" kavramı kullanılmıştır. Diğer bir ifadeyle salgın sebebiyle kiracının işyerindeki işlerin durması sonucunda kira bedelini ödeyemeyecek duruma gelmesi gerekmektedir. Kısacası, bu hüküm ile kiracıya söz konusu tarihler arasında işleyen kira bedelini ödememe konusunda bir yetki verilmiş değildir[661]. Bunun yanı sıra 2279 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile icra takiplerine dair süreler önce 30.04.2020 tarihine dek, sonrasında 2480 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile 15.06.2020 tarihine dek durdurulmuştur. Bu sebeple 15.06.2020 tarihine dek kira bedelini ödemeyen kiracı aleyhine icra takibi başlatılamamış ve ödeme emri gönderilememiştir.

Konumuz açısından incelenmesi gereken husus salgının ifa güçlüğü çerçevesinde gösterdiği hatta göstermeye devam ettiği etkilerdir. İfa engellerinden olan ifa güçlüğü ve

[661] **YILDIRIM**, Koronavirüs Krizi, s. 991-992, https://jurix.com.tr, E.T.: 15.11.2020, **KAYIŞ**, Koronavirüs ve İş Yeri Kiraları, s. 76-77, **ŞAHİN**, Turan; İşyeri Kira Sözleşmeleri ve Covid-19'un Bu Sözleşmelere Etkisi, Aristo Yayınevi, İstanbul, 2021, s. 31.

ifa imkânsızlığı birbirine oldukça benzemektedirler. Fakat bunların arasında bazı farklılıklar bulunmaktadır. Şöyle ki, ifa imkânsızlığında meydana gelen imkânsızlık objektif nitelikte olmalıyken, ifa güçlüğünde bazen bu imkânsızlık sübjektif nitelikte de olabilmektedir. Eğer sözleşme tarafının edimini ifa etmesi bazı sebeplerle onun için imkânsız hale gelmekle beraber objektif şekilde imkânsızlaşmamış, başka bir deyişle sözleşme tarafı da dahil herkes için imkansız hale gelmemiş ise, bu durumda ifa imkânsızlığı meydana gelmeyecek ve borç kendiliğinden sona ermeyecektir[662]. Bir diğer fark ise ifa güçlüğünde edimin ifasının hala mümkün olmasına karşın oldukça güç duruma gelmesidir. Bu sebeple koronavirüs salgını ifa imkânsızlığı değil ifa güçlüğü olarak değerlendirilebilmektedir. Zira kiraya veren koronavirüs salgınına rağmen kiralananı kullandırma borcunu yerine getirebilecek durumdadır. Çünkü kiralananın fiziksel olarak kullanımı karşısında bir engel bulunmamaktadır[663]. Kiracı açısından ise, kiracının kira bedelini ödeme borcu para borcu olarak nitelendirildiğinden imkânsızlık hükümleri uygulama alanı bulamayacaktır[664]. Makaracı Başak/Öktem Çevik/Yörük'e göre, salgın sebebiyle faaliyetleri geçici şekilde durdurulan işyerlerinin kiracı tarafından sözleşme akdedilirken güdülen amaçla kullanımı mümkün olmasa da başka bir amaçla kullanımı mümkündür. Bu sebeple kiraya verenin, kiralananı sözleşme süresince kiracının

---

662 **REİSOĞLU**, s. 408, **TOPUZ**, Sözleşmeye Müdahale, s. 125, **PAK**, s. 37-38, **RESULOĞLU**, s. 59-60, **OĞUZMAN/ÖZ**, s. 603, **ŞAHİN**, Mücbir Sebep, s. 42, **AKSOY/SCHAVER**, s. 64, **KURTULAN**, Gökçe; "Türk Hukukunda İmkânsızlık ve Aşırı İfa Güçlüğü Kurumlarının Karşılaştırılması", *BATİDER*, C.32, S.3 (Eylül 2016), s. 10-12, https://jurix.com.tr, E.T.: 9.12.2020, **YÜCER**, s. 12, **ÖZTÜRK**, s. 108, **DİNCİOĞLU**, s. 31, **KULP**, s. 4, **GÜLBAHAR SÜZGÜN**, s. 44, **TERCİER/PİCHONNAZ/DEVELİOĞLU**, s. 344, **KILIÇOĞLU**, Kira Hukuku, s. 943, **DOĞAN**, Uyarlama, s. 10, **KILIÇOĞLU**, Borçlar Hukuku, s. 344, **YÜCEL**, Özge; "Covid-19 Salgınının Borç İlişkilerine Hukuksal Etkileri", *Terazi Hukuk Dergisi*, C.15, S.166 (Haziran 2020), s. 1198, https://www.jurix.com.tr, E.T.: 15.11.2020.

663 **KIRCA/ÖZDEMİR**, s. 113, **BİLGİN YÜCE**, Melek ; Koronavirüs Salgını Nedeniyle Hükümet Kararıyla Kapatılan İşyerlerinin Kira Sözleşmelerinin Akıbetinin Değerlendirilmesi, 23.03.2020, LexPera Blog, **GÜNDOĞDU**, Fatih/**URAL**, Nihal; Koronavirüs (Covid-19) Tedbirlerinin Kira Sözleşmelerine Etkisi, 30.3.2020, LexPera Blog.

664 **KIRCA/ÖZDEMİR**, s. 113, **BAYSAL**, Başak/**UYANIK**, Murat/**YAVUZ**, M. Selim; Koronavirüs 2019 (Covid-19) ve Sözleşmeler, 26.3.2020, LexPera, **TOPRAKKAYA**, Korona Virüs Salgınının Kira Sözleşmelerine Etkisi, Geçici İfa İmkânsızlığı, İfa Güçlüğü ve Uyarlama, LexPera Blog.

kullanımına hazır bulundurması borcunun imkânsız hale geldiği ileri sürülemez[665]. Baysal/Uyanık/Yavuz'a göre, Covid-19 salgını sebebiyle imkânsızlık hükümlerinin uygulanması Yargıtay tarafından kabul görmeyebilir. Fakat kabul görmesi ihtimalinde bile, sözleşmenin uyarlanması hükümlerinin uygulanması sözleşmenin sona ermeyip ayakta tutulması için daha uygun bir yol olabilmektedir[666].

Koronavirüs salgınının, geçerli şekilde doğan fakat henüz ifa edilmeyen edimler açısından ifa güçlüğü meydana getireceği açıkça anlaşılmaktadır. Aşırı ifa güçlüğünün hangi şartların sağlanması halinde sözleşmenin uyarlanmasına veya sona ermesine sebep olacağı TBK m. 138'de düzenlenmiştir. İfa güçlüğünün sözleşmenin uyarlanmasına veya sona erdirilmesine sebebiyet verebilmesi için ciddi ölçüde diğer bir ifadeyle aşırı olması aranmaktadır. Koronavirüs salgını, yasal düzenleme uyarınca "taraflarca öngörülmeyen ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum" olarak nitelendirilebilir mi? Önemli olan bu sorunun nasıl cevaplanacağıdır. Her şeyden önce dikkate alınmalıdır ki koronavirüs salgını Dünya Sağlık Örgütü tarafından "pandemi" olarak ilan edilmiştir. Bunun anlamı ise, bu salgın hastalığın dünyanın pek çok ülkesinde yayıldığı ve oldukça geniş bir alanda etkisini gösterdiğidir[667]. Bu sebeple koronavirüs salgını, TBK m. 138'de aranan "olağanüstü olay" şartını sağlayan bir salgın hastalıktır[668]. Nitekim Yargıtay da bu yönde karar vermiştir[669].

Koronavirüs salgını sebebiyle meydana gelen durum, sosyal ve ekonomik hayatı oldukça zorlamıştır. Bu nedenle, salgının başlamadan önce akdedilen sözleşmelerin ifasını aşırı ölçüde güçleştirdiğinden bahsetmek gerçekçi bir tespit olacaktır. Salgın, birçok devletin dahi öngörmediği ve hazırlıksız yakalandığı, tacir nitelikteki sözleşme tarafları dahil olmak üzere hiçbir sözleşme tarafının tahmin edemeyeceği kadar ani

---

[665] **MAKARACI BAŞAK**/Aslı, **ÖKTEM ÇEVİK**/Seda, **YÖRÜK**, Işılay; Korona Virüsün İşyeri Kira Sözleşmelerine Etkisi, 14.4.2020, LexPera Blog.

[666] **BAYSAL/UYANIK/YAVUZ**, Koronavirüs 2019 (COVID-19) ve Sözleşmeler, LexPera Blog.

[667] **BUDAK**, Fatih/**KORKMAZ**, Şerif; "Covid-19 Pandemi Sürecine Yönelik Genel Bir Değerlendirme: Türkiye Örneği", *Sosyal Araştırmalar ve Yönetim Dergisi*, S.1 (2020), s. 63, https://dergipark.org.tr, E.T.: 10.3.2021, **KAYIŞ**, Koronavirüs ve İş Yeri Kiraları, s. 69.

[668] **OĞUZ**, s. 1279-1280, **KAYIŞ**, Koronavirüs ve İş Yeri Kiraları, s. 78, **KIRCA/ÖZDEMİR**, s. 124, **BAYSAL/UYANIK/YAVUZ**, Koronavirüs 2019 (Covid-19) ve Sözleşmeler, LexPera.

[669] Yargıtay 3. HD, 4.6.2021 tarih ve 3452 E., 6001 K. sayılı kararı (www.sinerjimevzuat.com.tr, E.T.: 7.10.2021).

şekilde meydana gelmiş, neredeyse her sözleşme türüne etki etmiş, devlet tarafından çoğu sektöre ağır şekilde etki edecek birtakım tedbirlerin alınmasına sebep olmuştur[670].

Koronavirüs salgınının öngörülebilirliği sözleşmenin akdedildiği tarih uyarınca değerlendirilmelidir. Örneğin, 2020 yılının ocak, şubat ayında ya da daha öncesinde akdedilen bir sözleşmede, taraflarca salgının bu boyuta kadar yayılacağı tahmin edilemeyecektir. Kiralanmış bir işyerinin salgın sebebiyle kapatılmaması ve faaliyetine devam etmesi durumunda kiraya veren borcunu ifa etmeye devam etmektedir. Kiracı açısından ise, başlangıçta belirlenmiş olan kira bedelini ödemek aşırı güç hale gelmiştir. Çünkü salgın sebebiyle, otel, kafe, restoran ve kuaför gibi işyerlerinin faaliyetleri tamamen durdurulmuştur. Belirli bir süre sonra işyerleri faaliyetlerine devam edebilse bile kiracıların işleri eskisine oranla durma derecesine gelmiştir[671]. Fakat aynı sözleşme mart ayının ortalarında akdedilmekte ise, salgının boyutunun büyüyeceği ve birtakım yasakların uygulanacağı taraflarca tahmin edilebilecektir[672]. Bunun değerlendirmesi somut uyuşmazlıktaki sözleşmenin türüne ve özelliklerine göre yapılmalıdır. Bu hususta dikkat edilmesi gereken noktalardan biri de salgının sözleşmenin uyarlanmasına imkân vermesi için sözleşme akdedildikten sonra meydana gelmesinin gerektiğidir. Zira sözleşme akdedildiği sırada salgın devam ediyor ise sözleşmenin uyarlanması talebi kabul edilemeyebilecektir.

Sözleşmenin uyarlanması ile ilgili yasal düzenleme olan TBK m. 138 hükmü, koronavirüs salgını karşısında kurtarıcı bir yol olarak görülmektedir. Zira maddede sayılan diğer şartlar da sağlanıyor ise meydana gelen bu salgının, sözleşmeye etkisini öngöremeyen ve öngörmesi de kendisinden beklenemeyecek olan sözleşme tarafı, sözleşmenin uyarlanmasını talep edebilecektir[673]. Hakim bu talep karşısında esnek şekilde davranabilmektedir. Örneğin, dürüstlük ilkesi uyarınca sözleşmede belirlenmiş olan kira bedelini ödemesi kendisinden beklenemeyecek duruma gelen kiracı lehine, bedelin indirilmesine, kira bedelinin iratlar halinde geniş bir vadede ödenmesine veya

---

[670] **OĞUZ**, s. 1283-1284, **AKINCI**, s. 86, **KAYIŞ**, Kovid-19 ve Uyarlama, s. 1-2, **ARAT**, Salgınının Etkisi, s. 107.

[671] **YILDIRIM**, Koronavirüs Krizi, s. 991-992, **KILIÇOĞLU**, Borçlar Hukuku, s. 344, **KIRCA**, Uyarlama, s. 86-87.

[672] **YÜCEL**, s. 1199-1200, **KIRCA**, Uyarlama, s. 74-75.

[673] **KAYIŞ**, Koronavirüs ve İş Yeri Kiraları, s. 77, **YILDIRIM**, Koronavirüs Krizi, s. 991-992, **AKINCI**, s. 85, **KAYIŞ**, Kovid-19 ve Uyarlama, s. 5-6, **ARAT**, Salgının Etkisi, s. 108-110.

muacceliyet tarihinin ertelenmesine karar verebilecektir. Ancak hakim uyarlama yaparken her iki sözleşme tarafının da menfaatini göz önünde tutmalı, sözleşmenin özelliklerine uygun bir çözüm bulmalı ve sözleşme içi adaletin korunmasına dikkat etmelidir[674].

Koronavirüs salgını sebebiyle yöneltilen tüm uyarlama taleplerinde Yargıtay tarafından belirli bir oranda kira bedeli indirimi yapılması hakkaniyete uygun olmayacaktır. Çünkü her uyuşmazlık kendi şartları içerisinde değerlendirilmeli ve kira bedeli de uyarlama talep eden kiracının zararına göre belirlenmelidir. Salgının faturası kiracı veya kiraya verene yüklenmemelidir. Zira salgının meydana gelmesinde her iki sözleşme tarafının da bir etkisi bulunmamaktadır. Salgının etkileri sonucunda fedakarlık, kiracı ve kiraya veren arasında eşit şekilde paylaştırılmalıdır. Eğer işyeri salgına rağmen faaliyetine devam ediyor ise bu durumda cirosundaki azalışa, salgın öncesi ve sonrası gelir-gider tablosundaki farklara ve günlük kâr marjının ne oranda düştüğü gibi hususların tespitine göre uyarlama kararı verilmelidir[675]. Akıncı'ya göre, yapılacak indirim oranının tespitinde ciro esas alınmalıdır fakat mutlaka bir indirim oranı belirlenecekse bu oran %50 olmalıdır[676]. Arat'a göre, işyeri kiralarının uyarlanması talebiyle açılan davaların hızlı şekilde karara bağlanması için indirimin belirli bir oranda yapılması ve bu oranın da tamamıyla faaliyetsiz olunan dönem için %40 olarak belirlenmesi gerekmektedir[677]. Kırca'ya göre, çatılı işyerlerinin kapatılması nedeniyle yapılacak indirim oranı yarı yarıya biçiminde olmalıdır[678]. Şahin'e göre ise, görülecek olan uyarlama davalarında her uyuşmazlık kendi içerisinde incelenmeli, işyerinin faaliyetlerinde düşüş veya artış olup olmadığına göre tüm uyuşmazlıklar için uygulanacak bir oran yerine dürüstlük ilkesi ve hakkaniyet kurallarının uyduğu ölçüde kira bedeli katlanılabilir bir seviyede düzenlenmelidir[679].

Ele alınması gereken bir diğer sorun ise, koronavirüs salgınının ne zamana kadar devam edeceğinin belirsiz olmasıdır. Alınan tedbirlerin çoğu, aşılanmanın başlaması

---

[674] **YILDIRIM**, Koronavirüs Krizi, s. 991-992, **GÖRMEZ**, s. 184, **RESULOĞLU**, s. 139, **ÖZTÜRK**, s. 124, **KULP**, s. 159, **KIYLIK**, s. 178, **KAYIŞ**, Koronavirüs ve İş Yeri Kiraları, s. 79, **KAYIŞ**, Kovid-19 ve Uyarlama, s. 6, **ARAT**, Salgınının Etkisi, s. 114.

[675] **AKINCI**, s. 92, **KAYIŞ**, Kovid-19 ve Uyarlama, s. 6.

[676] **AKINCI**, s. 92.

[677] **ARAT**, Salgınının Etkisi, s. 110.

[678] **KIRCA**, Uyarlama, s. 92.

[679] **ŞAHİN**, İşyeri Kira Sözleşmeleri, s. 11.

sonucunda kaldırılmıştır fakat buna rağmen salgın pek çok alanda etkisini devam ettirmektedir. Alışveriş merkezlerinin kapalı olduğu esnada görülen bir uyuşmazlıkta uyarlama talep eden sözleşme tarafı ne kadar süre geçerli olmak üzere uyarlama talep edecektir? Uyuşmazlığın sonuca bağlanması birkaç sene sürebilecek ve hakim uyarlama kararı vereceği esnada salgın bitmiş bile olabilecektir. Bu durumda bilirkişi raporu alınarak salgının sürmüş olduğu süreye göre sözleşmeye etkileri değerlendirilebilir. Salgın bitmeden önce geçici bir süre için uyarlama kararı verilmesi durumunda, salgının sözleşmeye etkileri devam etmekte ise yeniden uyarlama davası açılması önünde bir engel bulunmamaktadır[680].

Yargıtay[681], Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesi ile Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 15. Hukuk Dairesi arasındaki karar uyuşmazlığını gidermek için kurduğu hükümde şunları belirtmiştir: "Covid-19 salgını, sözleşmenin akdedilmesinden sonra gerçekleşen toplumun büyük bir bölümüne etki ederek sözleşme taraflarının sosyal, ekonomik dengesini bozan ve taraflardan biri için edimin ifasının katlanılamayacak hale getiren bir hastalık olması nedeniyle, sözleşme tarafları kira sözleşmesinin uyarlanmasını talep edebilmektedir. Salgın nedeniyle açılan uyarlama talepli dava sürecinin uzaması halinde etkilerinin daha da ağırlaşması söz konusu olacaktır. Uyarlama davalarında amaç taraflar arasındaki sözleşmenin ayakla tutulması ile gerçekleşen olağanüstü durumlar karşısında başlangıçta var olan edimler anısındaki adaletin yeniden tesis edilmesidir. Açılan davada esas hakkındaki hükme kadar taraflar açısından davanın uzamasından kaynaklanan sakıncaları gidermek ve geçici hukuki koruma sağlamak, böylelikle davacının açmış olduğu davayı kazanması halinde dava konusu olan şeye kavuşmasını daha dava sırasında güvence altına almak mağduriyetin önüne geçmek amacıyla tedbir kararı verilebilir. Aksi halde özellikle salgının doğrudan doğruya etkisi nedeniyle veya salgın önleme amaçlı idari tedbirler nedeniyle faaliyetleri yasaklanan veya kısıtlanan sektörlerdeki işletmelerin kiracıları işletme cirolarının azalması nedeniyle aşırı ifa güçlüğüne düşüp kiralarını ödeyememe durumunda kalıp uyarlama davasının sonuçlanmasına kadar temerrüt nedeniyle sözleşmenin feshiyle kiralanandan tahliye edilebilecek ve uyarlama davası ile amaçlanan sözleşmenin ayakta tutulması amacına ulaşılamayacak, yargılama sonucu verilecek uyartama kararı bir şekilde işlevsiz hale

[680] **AKINCI**, s. 93.

[681] Yargıtay 3. HD, 4.6.2021 tarih ve 3452 E., 6001 K. sayılı kararı (www.sinerjimevzuat.com.tr, E.T.: 7.10.2021).

gelecektir. Bu açıklamalar ışığında, salgın hastalık sebebiyle, kira sözleşme koşullarının uyarlanmasına ilişkin açılan davada şartların gerçekleşmesi durumunda ihtiyati tedbir kararı verilmesinin HMK m. 389 vd. hükümlerine uygun olduğundan, Ankara 15. Bölge Adliye Mahkemesinin, kira bedelinin uyarlanması davasında, davanın ve uyuşmazlığın esasını halleder şekilde ihtiyati tedbir karan verilemeyeceği gerekçesiyle ihtiyati tedbir talebinin reddine ilişkin kararına karşı yapılan istinaf talebinin reddine ilişkin kararı yerinde değildir."

Bölge Adliye Mahkemesine konu olan olayda işyerinin restoran olarak kullanılmak üzere aylık 23.000,00 TL kira bedeli ile davacıya kira verdiği hususunda taraflar arasında uyuşmazlık bulunmamaktadır. Kiracı pandemi süresince iş hacminde düşüş olduğunu belirterek ve pandemi süresince geçerli olmak üzere kiranın uyarlanmasına talep etmiş ve bu dönem boyunca aylık kira parasının 11.500,00 TL olarak ödenmesi için ihtiyati tedbir talep etmiştir. İstinaf, davanın ve uyuşmazlığın esasını sonuçlandırır şekilde ihtiyati tedbir kararı verilemeyeceğini ancak salgın döneminde bazı işyerlerinin tamamen kapandığı ve hiçbir gelir elde edemediği dikkate alındığında ihtiyati tedbir talebinin kabul edilmemesi durumunda kiracının mevcut kirasını ödeyemeyeceği ve kiraya verenin bu sebeple tahliye talep edebileceğini, ihtiyati tedbir kararı verilmediğinde kiracı dava sonuçlanıncaya kadar kirasını tam olarak ödemek zorunda kalacak olup temerrüde düşürülüp tahliye sağlandıktan sonra kiranın uyarlanmasının herhangi bir anlamının kalmayacağını, bu durumda kiranın uyarlanmasına ilişkin açılan davadan beklenen sonucun oluşması için HMK'nın 389/1 maddesinde gösterilen "ciddi bir zararın doğacağından endişe edilmesi" koşulunun mevcut olduğu ve ihtiyati tedbir kararı verilebileceğini kabul etmiştir. Bununla birlikte koronavirüs salgını geçici bir dönem olduğundan uyarlamanın yalnızca bu dönemi kapsar şekilde yapılması ve salgının etkileri tamamen bittiğinde ve kiracının iş durumu salgın öncesi normale döndüğünde kiranın eski haline gelmesi gerektiğine ve ayrıca verilmiş olan ihtiyati tedbir kararının salgının etkilerinin zamanla değişkenlik gösterebileceği dikkate alınarak 6 ayda bir mahkemece gözden geçirilmesine hükmetmiştir[682].

[682] Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesi 28.09.2020 tarih ve 1103 E., 1008 K. sayılı kararı (www.sinerjimevzuat.com.tr, E.T.: 7.10.2021).

III. UYARLAMA HAKKININ KULLANILMASI, KANUN YOLUYLA SÖZLEŞMENİN UYARLANMASI VE HAKİMİN KİRA BEDELİNE ETKİSİ

A. UYARLAMA HAKKININ HUKUKİ NİTELİĞİ VE KULLANILMASI

1. Uyarlamanın Hakimden Talep Edilmesi

Uyarlama hakkının nasıl kullanılacağı ile ilgili hukuk sistemlerinde farklı çözüm yolları kullanılmaktadır. Sözleşmenin uyarlanması için aranan şartlar gerçekleştiğinde mağdur sözleşme tarafının hakimden sözleşmenin uyarlanmasını talep etmesi, uyarlama hakkının yenilik doğuran bir hak şeklinde mağdur sözleşme tarafınca tek taraflı olarak kullanılması, uyarlamanın şartların gerçekleşmesi ile birlikte sonuçlarını resen doğurması ve sözleşme taraflarının sözleşme şartlarını yeniden müzakere etmesi, bunun onlara bir yükümlülük veya ödev şeklinde yüklenmesi bu çözüm yollarından bazılarıdır[683].

Yasal düzenlemeye baktığımızda; borçlu, hakimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme, bu mümkün olmadığı takdirde sözleşmeden dönme hakkına sahiptir. Ancak bu düzenleme kendi içerisinde birçok tartışmayı da barındırmaktadır. Yasal düzenlemede, uyarlama hakkını kullanılış biçiminin sözleşmenin uyarlanmasına ve sona erdirilmesine göre farklı düzenlendiği görülmektedir.

Türk hukukunda çoğunlukla kabul edilen görüş[684], sözleşmenin uyarlanmasının hakimden talep edilmesidir. Zira TBK m. 138'in lafzından da sözleşmenin uyarlanması mümkün olduğu takdirde bunun hakimden isteneceği anlaşılmaktadır. Bu görüşe göre meydana gelen değişiklikler sonucunda sözleşme tarafları, yasal yollara başvurarak sözleşmenin uyarlanmasını mahkeme yolu ile talep edebilirler. Sözleşmenin uyarlanmasının şartları gerçekleştiğinde, mağdur olan taraf sözleşmenin uyarlanmasını talep edebilecektir. Bu talep ise uygulamada "uyarlama davası" olarak

---

[683] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 350-351, **UYSAL**, s. 112-113, **GÖRMEZ**, s. 174, **RESULOĞLU**, s. 118, **PAKDİL**, s. 95.

[684] **TOPUZ**, Sözleşmeye Müdahale, s. 331, **GÜMÜŞ**, Kira Sözleşmesi, s. 86, **GÖRMEZ**, s. 175-176, **AYDEMİR**, Kira Hukuku, s. 284, **AKYOL**, Dürüstlük Kuralı, s. 99-100, **URAL ÇINAR**, s. 131, **OĞUZMAN/BARLAS**, s. 307, **EREN**, Genel, s. 546-547, **PAKDİL**, s. 121, **OĞUZMAN/ÖZ**, s. 214, **TİLE**, s. 262-263, **TEZCAN**, s. 108-109, **GÜLBAHAR SÜZGÜN**, s. 86-87, **URAL ÇINAR**, s. 131, **KAPLAN**, s. 138, **ÇAVDAR/KARACA**, s. 628, **DOĞAN**, Uyarlama, s. 29-30, **EREN/DÖNMEZ**, s. 2590, **KIRCA**, Uyarlama, s. 93.

adlandırılmaktadır[685]. Sözleşme tarafları, tek taraflı yenilik doğuran hakkını kullanarak sözleşmeyi uyarlama imkânına sahip değildir. Sözleşmenin uyarlanması yalnızca mahkeme kararı sonucunda mümkün olabilecektir. Sözleşmenin uyarlanmasının mümkün olmadığı ihtimalinde ise, sözleşmeden dönme hakkını kullanmak isteyen sözleşme tarafı bunu tek taraflı olarak kullanabilecektir[686]. Zira sözleşmeden dönmenin hukuki niteliği hakkında yenilik doğuran hak görüşü, Türk hukukunda ağırlıklı olarak savunulan görüştür[687]. Kira sözleşmesinde kiralayan, kiracı sözleşmeyi feshettiğinde, kiracının sözleşmenin uyarlanmasını talep edecek durumda bulunmaması ve feshinin geçersiz olması sebebiyle aynen ifa talepli bir dava açabilecektir. Bu halde hakim, uyarlamanın şartlarının somut olayda bulunup bulunmadığını takdir edecek ve böylece feshin geçerliliğini değerlendirecektir. Hakim eğer uyarlamanın şartlarının bulunmadığı kanaatine varırsa kiracı temerrüde düşmüş olacak ve bu durum aleyhine sonuçlar doğuracaktır. Bu durumda kiracının ilk olarak uyarlama talepli dava açması ve hakimin uyarlama sonucunda sözleşmenin ayakta tutulamayacağına karar vermesi halinde sözleşmeyi bizzat feshetmesi daha lehine sonuç doğuracaktır[688].

2. Uyarlamanın Yenilik Doğuran Hak Şeklinde İleri Sürülmesi

Yenilik doğuran haklar, taraflardan yalnız birinin iradesini kullanmasıyla taraflar arasında akdedilmiş olan sözleşmeye kesin biçimde etki gösteren haklardır. Bu hakkın kullanılması için karşı tarafa ulaşması gerekli ve yeterlidir. Bunun için ayrıca karşı tarafın onayının alınması gerekmemektedir. Bu haklar kullanılmakla beraber sona ermektedir. Ayrıca bu hakların kullanımı süreyle sınırlandırılamaz, herhangi bir şarta bağlanamaz ve bu hakların kullanıldıktan sonra geri alınması mümkün değildir[689]. Niteliği gereği bu

---

[685] **UYSAL**, s. 114, **GÖRMEZ**, s. 173-174.

[686] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 351, **RESULOĞLU**, s. 119.

[687] **BUZ**, Vedat; Borçlunun Temerrüdünde Sözleşmeden Dönme, Yetkin Yayıncılık, 1998, s. 74, **EREN**, Genel, s. 66, **OĞUZMAN/ÖZ**, s. 466, **TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP**, s. 964, **TERCİER/PİCHANNEZ/DEVELİOĞLU**, s. 107, **PAKDİL**, s. 110, **TİLE**, s. 262-263, **KULP**, s. 162-163.

[688] **GÖRMEZ**, s. 176.

[689] **ÖZMEN**, E. Sabâ/**ÜREM**, Müge, "Geçerli Sebebe Dayanmaksızın Kullanılan Bozucu Yenilik Doğuran Hakkın Hukuki Sonuçları ve Yargıtay Hukuk Genel Kurulu Kararı Eleştirisi", *İstanbul Barosu Dergisi*, C.90, S.3 (Mayıs 2016), s. 207, www.jurix.com.tr, E.T.: 1.9.2021, PAK, s. 100, **TEKİNAY/AKMAN/BURCUOĞLU/ALTOP**, s. 16, **TERCİER/PİCHANNEZ/DEVELİOĞLU**, s.

hakların kullanılmasında tek taraflı irade beyanı yetse dahi dava yolu ile kullanılmasında da herhangi bir engel yoktur. Bu ihtimalde davacının dava dilekçesinin davalıya ulaşması, irade beyanının karşı tarafa varması olarak kabul edilecektir[690].

Türk hukukunda bazı yazarlar[691], uyarlama hakkının yenilik doğuran bir hak olduğunu ve meydana gelen değişiklikler sonucunda mağdur duruma gelen sözleşme tarafının uyarlama hakkını mahkemeden talep etmek zorunda olmadığını savunmaktadır. Bu görüş uyarınca mağdur duruma gelen taraf, tek taraflı şekilde uyarlama hakkını ileri sürebilecektir. Eğer uyuşmazlık buna rağmen hakim önünde görülmekte ise hakimin vereceği uyarlama kararı açıklayıcı tespit kararı olacaktır. Bu görüşe göre, uyarlamanın sonuçlarından hepsi aynı şekilde kullanılmaktadır ve yenilik doğuran hak niteliği taşımaktadır. Uyarlama ile ilgili yasal düzenleme olan TBK m. 138'in lafzına bakıldığında, sözleşmenin uyarlanmasının hakimden talep edilmesi gerektiği, sözleşmeden dönmenin ise tek taraflı olarak ileri sürülebileceği anlaşılmaktadır. Fakat dönme ile sözleşmenin uyarlanması hakları aralarında ayrım yapılması gereksiz olacaktır. Sözleşme tarafı mahkemeye herhangi bir başvuru yapmadan diğer bir ifadeyle hakimin sözleşmenin uyarlanması hakkında herhangi bir karar vermesine gerek kalmadan seçmiş olduğu hakkını hukuki sonuçlarını doğuracak şekilde kullanacaktır. Yazarlara göre bu görüş, uyarlama hakkının kullanılması hakkında en pratik çözümdür.

Karşıt görüşteki yazarlara[692] göre ise, sözleşme tarafı uyarlamanın sonuçlarından olan sadece sözleşmeden dönme hakkını yenilik doğuran hak şeklinde kullanabilecektir. Diğer sonuçlarının mahkemeye başvuru yapılarak talep edilmesi gerekmektedir. Sözleşmenin uyarlanmasının düzenlenmiş olduğu TBK m. 138'in lafzi yorumu da bu görüşü desteklemektedir. Oğuzman'a göre, TBK m. 138'in sonuçlarından sözleşmenin uyarlanması ve sona erdirilmesine göre birbirinden farklı usuller kullanılacaktır.

107, **BAYSAL**, Uyarlama, s. 392, **PAKDİL**, s. 109-110, **OĞUZMAN/BARLAS**, s. 164-165, **GÜLBAHAR SÜZGÜN**, s. 91, **KULP**, s. 149-151.

690 **PAK**, s. 101.

691 **BAYSAL**, Uyarlama, s. 367-368, 385, **ARAT**, Uyarlama, s. 173, **RESULOĞLU**, s. 123-124, **KULP**, s. 148-149.

692 **TOPUZ**, Sözleşmeye Müdahale, s. 331, **URAL ÇINAR,** s. 131, **GÜMÜŞ**, Kira Sözleşmesi, s. 86, **GÖRMEZ**, s. 175-176, **AYDEMİR**, Kira Hukuku, s. 284, **AKYOL**, Dürüstlük Kuralı, s. 100-101, **DOĞAN**, Uyarlama, s. 29-30, **OĞUZMAN/BARLAS**, s. 307, **OĞUZMAN/ÖZ**, s. 214, **EREN**, Genel, s. (?), **GÜMÜŞ**, Kira Sözleşmesi s. 86, **PAKDİL**, s. 121, **TİLE**, s. 262-263, **URAL ÇINAR**, s. 131.

Sözleşmenin uyarlanmasının mümkün olmadığı durumlarda sözleşme tarafı, sözleşmeyi mahkemeye başvurmadan tek taraflı olarak sona erdirebilecektir. Şöyle ki, sözleşmenin tek taraflı olarak sona erdirilmesi sonucunda uyuşmazlık mahkemeye taşındığında, hakim sözleşmenin uyarlanmasının mümkün olduğu sonucuna varır ise bu hakkın kullanılması geçersiz sayılacaktır. Bu esnada sözleşmeyi sona erdirdiği için edimini ifa etmeyerek temerrüde düşen sözleşme tarafı, uyarlama yapılmasına rağmen diğer sözleşme tarafının zararını gidermek zorunda kalacaktır. Bu sebeple sözleşmenin tek taraflı olarak sona erdirilmesi hakkının da mahkemeye başvurularak kullanılması önerilmektedir. Ancak sözleşme tarafının, mahkemeye başvurmaksızın, sözleşmenin diğer tarafına yönelteceği bir beyanla sözleşmeyi uyarlayabilmesi mümkün değildir[693]. Bu görüş, uyarlamanın sonuçlarının iki farklı sisteme bağlanması sebebi ile eleştirilere maruz kalmıştır. Bu görüşü eleştiren yazarlara göre, uyarlamanın en ağır sonucu olan sözleşmeden dönme "sözleşmenin sıfıra uyarlanması" kavramı ile anılmaktadır[694]. Böyle bir sonucun, mahkemeye başvurmadan yenilik doğuran hak şeklinde kullanılabilmesi karşısında daha hafif sonuç olan sözleşmenin uyarlanıp ayakta tutulmasının sadece mahkemeye başvurarak talep edilebilmesi tutarsızlık oluşturacaktır. Ayrıca TBK m. 138'de sözleşmeden dönmenin, uyarlamanın mümkün olmayacağı hallerde gündeme gelebileceği belirtilmiştir. Bu durumda ilk olarak mahkemeye başvurarak sözleşmenin uyarlanmasını talep eden sözleşme tarafı, bunun mümkün olmayacağına karar verilmesi durumunda sözleşmeden dönme yenilik doğuran hakkını kullanacak ve sözleşmeyi sona erdirecektir. Söz konusu durum usul ekonomisine aykırıdır[695]. Aynı zamanda bu görüş kabul edildiğinde, mahkemenin vereceği uyarlama hükmünün inşai karar niteliği taşıdığını kabul etmek zorunluluğu doğacaktır. Fakat HMK m. 108 uyarınca inşai hükümlerin kanunda aksi belirtilmediği sürece geçmişe etkili olmayacağı belirtilmiştir. Oysa sözleşmenin uyarlanmasının beklenen sonucu meydana getirmesi için, uyarlama kararının değişikliklerin meydana geldiği andan itibaren geçerli olması gerekmektedir. Uyarlama hükmünün inşai nitelik taşıdığı kabul edildiğinde sözleşme, mahkemenin vereceği karar tarihinden itibaren gerçekleşecek ve uyarlamanın pratik gereklerine de aykırı olacaktır[696]. Zira TBK m. 138'de, mahkeme hükmünün geçmişe etkili olacağı ile

[693] **OĞUZMAN/ÖZ**, s. 214.

[694] **GÖRMEZ**, s. 175, **BAYSAL**, Uyarlama, s. 376, **RESULOĞLU**, s. 123-124.

[695] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 370.

[696] **PAK**, s. 102-103, **RESULOĞLU**, s. 125-126, Ayrıntılı bilgi için bkz. **BAYSAL**, Uyarlama, s. 381-385.

ilgili bir düzenleme yer almamaktadır. Baysal bu nedenlerle uyarlamanın tüm sonuçlarının aynı sisteme bağlanması gerektiğini ve bu sistemin de yenilik doğuran hak görüşü olması gerektiğini ifade etmiştir. Zira sözleşme tarafları, meydana gelen değişiklikler neticesinde sözleşmenin uyarlanması hususunda en isabetli sonuca kendileri karar verebilirler[697].

Yargıtay ise, uyarlama davasının inşai dava niteliği taşıdığına ve uyarlama kararının kabulüne yönelik mahkeme kararının inşai hüküm niteliğinde olduğuna hükmetmiştir[698].

B. KANUN YOLUYLA SÖZLEŞMENİN UYARLANMASI

1. Genel Olarak

Uyarlamanın şartlarından birisi taraflar arasındaki sözleşmede veya kanunda uyarlamaya ilişkin hüküm bulunmamasıdır. Bunların ikisinde de hüküm bulunmaması durumunda TBK m. 138 uyarınca sözleşmenin uyarlanması talepli dava açmak gerekecektir. Yasal düzenlemelerde sözleşmenin uyarlanması hakkında genel hüküm niteliğinde olan TBK m. 138 karşısında özel hüküm niteliğinde olan maddeler yer almaktadır. Bu hükümlerin kapsamında olumlu veya olumsuz uyarlama kayıtları bulunmaktadır. Olumlu uyarlama kayıtları, meydana gelen değişiklikler sonucunda sözleşmenin uyarlanacağını düzenlerken, olumsuz uyarlama kayıtları bu değişikliklere rağmen sözleşmenin aynen uygulanmasını düzenlemektedir. Kanunda yer alan olumlu uyarlama hükümleri sözleşmeyi sona erdirebilir, sözleşme süresini kısaltabilir veya uzatabilir veya sözleşme içeriğinde değişiklik yapabilir[699]. Bazı durumlarda sözleşmede veya kanunda yer alan uyarlama kayıtlarının meydana gelen değişiklikler karşısında somut olaya aynen uygulanması adil sonuçlara yol açmayacaktır. Bu sebeple uyarlama hükümlerinin kendilerinin de TBK m. 138 uygulanarak uyarlamaya maruz bırakılması gündeme gelebilecektir[700].

---

[697] Ayrıntılı bilgi için bkz. **BAYSAL**, Uyarlama, s. 370-387.

[698] Yargıtay 3. HD, 4.6.2021 tarih ve 3452 E., 6001 K. sayılı kararı, Yargıtay 23. HD, 15.12.2020 tarih ve 852 E., 4306 K. sayılı kararı (www.sinerjimevzuat.com.tr, E.T.: 7.10.2021).

[699] **PAK**, s. 46-47, **ANACUR**, s. 72-76, **KAPLAN**, s. 128-130.

[700] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 292.

Eğer özel hükmün şartları, TBK m. 138'e göre daha ağır nitelikte olsa dahi yine de TBK m. 138 karşısında özel hükmün uygulanması söz konusu olacaktır[701].

Konut ve çatılı işyeri kirası sözleşmeleri ile ilgili, bazı özel uyarlama hükümleri düzenlenmiştir:

-(1) Kiracı, kiralananın tesliminden sonra iflas ederse kiraya veren kira bedelleri için güvence verilmesini isteyebilir. (2) Kiraya veren, güvence verilmesi için kiracı ve iflas masasına yazılı olarak uygun bir süre verir. Bu süre içinde kendisine güvence verilmezse kiraya veren sözleşmeyi herhangi bir fesih bildirim süresine uymaksızın hemen feshedebilir (TBK m. 332).

-Kiracının ölmesi durumunda mirasçıları, yasal fesih bildirim süresine uyarak en yakın fesih dönemi sonu için sözleşmeyi feshedebilirler (TBK m. 333).

-(1) Kiralanan sonradan ayıplı duruma gelirse kiracı, kiraya verenden ayıpların giderilmesini veya kira bedelinden ayıpla orantılı bir indirim yapılmasını ya da zararın giderilmesini isteyebilir. Ancak, zararın giderilmesi istemi diğer seçimlik hakların kullanılmasını önlemez. (2) Önemli ayıp durumunda kiracının sözleşmeyi fesih hakkı saklıdır (TBK m. 306).

-(1) Taraflardan biri, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hale getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir. (2) Hakim, durum ve koşulları göz önünde tutarak, olağanüstü fesih bildiriminin parasal sonuçlarını karara bağlar (TBK m. 331).

-Kullanıma elverişli bulundurulduğu sürece kiralanan, kiracının kendisinden kaynaklanan bir sebeple kullanılmasa veya sınırlı kullanılsa bile kiracı, kira bedelini ödemekle yükümlüdür. Bu durumda, kiraya verenin yapmaktan kurtulduğu giderler kira bedelinden indirilir (TBK m. 324).

2. Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Karar ve Yapılan Değişiklikler

Türk Parasını Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Karar 11.8.1989 tarihinde yayımlanmış olup o tarihten günümüze kadar çok sayıda değişikliğe uğramıştır. En son 13.9.2018 tarihli 30534 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile yapılan değişiklikler sonucunda, Türkiye'de yerleşik kişilerin, Hazine ve Maliye Bakanlığınca belirlenen haller dışında,

[701] **PAK**, s. 47.

kendi aralarında 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 kararlaştırılamayacağı düzenlenmiştir. Türk Parasını Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Karara İlişkin Tebliğ (Tebliğ No: 2008-32/34)'de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ m. 8 uyarınca Türkiye'de yerleşik kişilerin kendi aralarında akdedecekleri; yurt içinde yer alan gayrimenkuller olan konut ve çatılı iş yeri dahil gayrimenkul kiralama sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştıramazlar.

Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Karar ile getirilen döviz yasağı kapsamında olan sözleşmelerde bu kararın yürürlük tarihi olan 13.09.2018 tarihinden itibaren 30 gün içerisinde devam etmekte olan sözleşme bedellerinin sözleşme taraflarınca Türk Lirası şeklinde tekrar belirlenmesi gerekmektedir. Karara eklenen geçici 8. madde uyarınca bu husus "Bu kararın 4. 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." biçiminde düzenlenmiştir. Taraflar bu bedel ile ilgili anlaşamazlarsa bu durumda sözleşmedeki döviz bedelleri Türk Lirasına bu Karara ilişkin Tebliğin 8. maddesinin 28. fıkrası uyarınca şu şekilde yapılacaktır: "Bu madde uyarınca sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkün olmayan sözleşmelerde yer alan bedeller 32 sayılı Kararın geçici 8'inci maddesi kapsamında Türk parası olarak taraflarca yeniden belirlenirken mutabakata varılamazsa; akdedilen sözleşmelerde döviz veya dövize endeksli olarak belirlenen bedeller, söz konusu bedellerin 2.1.2018 tarihinde belirlenen gösterge niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası efektif satış kuru kullanılarak hesaplanan Türk parası cinsinden karşılığının 2.1.2018 tarihinden bedellerin yeniden belirlendiği tarihe kadar Türkiye İstatistik Kurumunun her ay için belirlediği tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları esas alınarak artırılması sureti ile belirlenir."

Çalışmamız açısından bu düzenlemenin önemli kısmı konut ve çatılı işyeri kiraları açısından farklı bir düzenlemeye gidilmesidir. 13.9.2018 tarihinden önce kurulmuş döviz cinsinden ya da dövize endeksli konut ve çatılı işyeri kira sözleşmeleri açısından farklı

bir hesaplama yöntemi kabul edilmiştir. Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerindeki döviz cinsinden ya da dövize endeksli kararlaştırılan kira bedellerinin tamamen ve kesin olacak şekilde Türk Lirasına çevrilmesi yerine geçici bir süre için Türk Lirasına çevrilmesi kabul edilmiştir. Tebliğin 8. maddesinin 28. fıkrası uyarınca yürürlükte olan döviz cinsinden ya da dövize endeksli kira sözleşmelerindeki kira bedelleri yalnızca iki yıl için Türk Lirasına çevrilecektir. Bu hükme göre kira bedeli Türk Lirasına çevrildikten sonra iki yıl geçince sözleşmede kararlaştırılan döviz ya da dövize endeksli kira bedeli yeniden geçerli hale gelecektir. Diğer bir ifadeyle bu sözleşmelerdeki döviz hükmü iki yıl süre ile dondurulmuş ve bu iki yıl geçtikten sonra yeniden geçerlilik kazanmıştır[702]. Kira bedellerinin Türk Lirasına nasıl çevrileceği ise Tebliğde ayrıca düzenlenmiştir. Bu hüküm uyarınca, "Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce akdedilen konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde döviz veya dövize endeksli olarak belirlenen bedeller bu fıkranın ilk paragrafına göre iki yıllık süre için Türk Lirası olarak belirlenir. Ancak, Türk parası olarak belirlemenin yapıldığı kira yılının sonundan itibaren bir yıl geçerli olmak üzere; anılan paragraf uyarınca Türk Lirası olarak belirlenen kira bedeli, taraflarca belirlenirken mutabakata varılmazsa, belirleme tarihinden belirlemenin yapıldığı kira yılının sonuna kadar Türkiye İstatistik Kurumunun her ay için belirlediği tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları esas alınarak artırılması yolu ile belirlenir. Bir sonraki kira yılı Türk parası cinsinden kira bedeli ise, taraflarca belirlenirken mutabakata varılamazsa, önceki kira yılında geçerli olan kira bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunun belirlediği tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları esas alınarak artırılması yolu ile belirlenir ve belirlenen Türk parası cinsinden kira bedeli bu fıkrada belirtilen iki yıllık sürenin sonuna kadar geçerli olur."

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinde kararlaştırılan döviz hükmü diğer sözleşmelerdeki gibi Tebliğin 8. maddesinin 24. fıkrası uyarınca Türk Lirasına çevrilecektir. 13.9.2018 tarihinden itibaren 30 gün içerisinde taraflarca bedel üzerinde anlaşma sağlanamazsa 13.9.2018 tarihinden itibaren Tebliğde düzenlenen hükme göre döviz bedeli Türk Lirasına çevrilecektir. Bu döviz bedeli, Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankasının 2.1.2018 tarihli efektif satış kuru üzerinden Türk Lirasına çevrilecek ve bu bedel üzerinden aylık TÜFE oranlarından artırım yapılarak kira bedeli belirlenmiş

[702] **GÖRMEZ**, s. 222-223, **DEMİRBOĞA**, s. 9-10.

olacaktır. Fakat belirlenen bu kira bedeli yalnızca tarafların içinde yer aldığı kira yılının sonuna kadar geçerliliğini koruyacaktır. Bu kira yılının sonunda sözleşme uyarınca kira bedelinde artırım yapılması hususu gündeme gelecektir[703]. Anılan karar ve değişiklikler sözleşme içeriğinde değişiklik yapılmasını gerektiren bir kanuni uyarlama hükmüdür.

Söz konusu yasal düzenlemenin uyarlamanın şartı olan "öngörülemez değişiklik" kapsamına girip girmediği hususunda tartışmalar yapılmıştır. Aslında genel olarak yasa ve içtihat değişikliklerinin öngörülebilir olup olmadığı tartışılmıştır. Doktrindeki bir görüşe[704] göre, sözleşme tarafları bir sözleşme yaparken yürürlükteki yasal düzenlemelerde değişiklik olabileceği riskini üstlenmiş sayılmaktadır. Fakat, yasa koyucu öngörülemeyen ve taraflar arasındaki edim dengesini bozan bir değişiklik yapmış ise bu durumda uyarlama talebi kabul edilmelidir. Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 sayılı Karar ve Yapılan Değişiklikler taraflar açısından öngörülemez ve edim dengesini bozan değişikliklerdir. Bu sebeple uyarlama gündeme gelebilecektir. Diğer bir görüşe[705] göre ise, yasa ve içtihat değişiklikleri uyarlamaya sebebiyet vermeyecektir. Zira sözleşme özgürlüğü uyarınca kanun değişikliği meydana gelse dahi, aksine bir hüküm yoksa, sözleşmeye, sözleşme akdedildiğinde yürürlükte bulunan yasal hükümler uygulanacaktır. Fakat anılan Cumhurbaşkanlığı kararı birçok sözleşmeye döviz yasağı koymuştur. Olağanüstü bir değişiklik olduğu açık şekilde anlaşılmakta olan bu değişiklik sebebi ile uyarlama talep edilebilecektir. Ülkemizde yasa değişiklikleri oldukça ani ve sürekli olduğundan yasa değişikliklerinin öngörülemez olma ihtimali daha olasılıklı olacaktır[706].

Kanaatimizce, söz konusu düzenleme, taraflar için öngörülemez ağırlıkta bir değişiklik olmuştur. Çünkü bu değişiklik sonunda sözleşme tarafları daha az ya da çok ücret veya bedel almak durumunda kalmıştır. Bu ise sözleşme taraflarının uyarlama davası açması sonucunu doğurmuştur[707].

---

[703] **GÖRMEZ**, s. 224-225.

[704] **OĞUZMAN/ÖZ**, s. 213, **ARAT**, Uyarlama, s. 101, **KULP**, s. 126, **BAYSAL**, Uyarlama, s. 251.

[705] **UYSAL**, s. 151-152.

[706] **PAK**, s. 82.

[707] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 145, **DİNCİOĞLU**, s. 96, **UYSAL**, s. 124-125.

C. UYARLAMA HAKKININ KULLANIM BİÇİMİ

1. Sözleşmenin Yeniden Müzakere Edilmesi

Türk Kanunlarında uyarlama talebinde bulunmadan önce sözleşme taraflarınca sözleşmenin yeniden müzakere edilmesine yönelik bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu kurum, Yargıtay kararlarında da anılmamıştır.

Sözleşmede meydana gelen değişiklikler sonucunda sözleşme taraflarının ilk olarak sözleşme şartlarını yeniden müzakere etmesi görüşü ulusal hukukta özellikle son yıllarda oldukça savunucu bulmuştur. Baysal'a göre[708], TBK m. 138, sözleşmenin yeniden müzakere edilmesi kurumunu dışlamamaktadır. Bu hususta bir kanun boşluğu meydana gelmiştir ve bu kanun boşluğu dürüstlük ilkesi uyarınca sözleşmenin yeniden müzakeresi ödevinin taraflara yüklenmesi ile doldurulmaktadır. Zira sözleşmenin yeniden müzakere edilmesi dürüstlük ilkesinin bir sonucudur. Sözleşme tarafları, meydana gelen değişiklikler karşısında bu değişiklikler ve bunların sözleşmeye ne şekilde etki edeceği hususunu sözleşmenin karşı tarafına bildirimde bulunmalıdır. Bu bildirim, sözleşmenin yeniden müzakere edilmesi görüşmelerine daveti de içerisinde barındırmalıdır. Eğer, sözleşmenin karşı tarafı yeniden müzakere teklifine olumsuz bakarsa veya sözleşmenin yeniden müzakere edilmesinden herhangi bir sonuç alınamayacağı bariz şekilde anlaşılıyor ise uyarlama talebini yönelten sözleşme tarafının sözleşmenin yeniden müzakere edilmesi ödevini yerine getirdiği kabul edilecektir. Uyuşmazlığın yasal yollara başvurulmadan önce sözleşme taraflarınca bir araya gelinerek çözülmeye çalışılması sözleşmenin uyarlanması kurumunun amacına ve irade özerkliği ilkesine daha uygun görülmektedir. Ayrıca bu, mahkemelerin iş yükünü hafifletecek ve yargı sistemini rahatlatacaktır. Sözleşme tarafları, irade özerkliği ilkesinin Borçlar hukuku alanına yansıması olan sözleşme özgürlüğü ilkesi çerçevesinde sözleşmede değişiklik yapma ve sözleşmeyi sona erdirme imkânına sahiptirler. Bu serbestlik kapsamında, sözleşme tarafları sözleşmede meydana gelen değişiklikler sonucunda bir araya gelerek sözleşmeyi yeniden müzakere edebilir ve anlaşmaları doğrultusunda sözleşmenin ayakta tutulması veya sona erdirilmesine karar verebilir. Resuloğlu'na göre, uyarlama talep etmek isteyen sözleşme tarafı, sözleşmenin diğer tarafına yeniden müzakere davetini somut olaydaki sözleşmenin özelliklerine bakıldığında ona uygun bir

[708] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 355, 388-389.

sürede yapmalıdır. Eğer bu davet uygun sürede yapılmaz ise sözleşme tarafı uyarlama hakkından vazgeçmiş sayılabilecektir[709]. Tercier/Pichannez/Develioğlu'na göre ise, dürüstlük ilkesi uyarınca sözleşme taraflarının sözleşmeyi uyarlamak amacıyla sözleşmenin yeniden müzakeresi görüşmelerini yapmaları gerekmektedir. Fakat bu görüşmeler yapılıp herhangi bir sonuca varılmamış ise bu durumda hakim sözleşmeye müdahale edecektir[710].

Burada dikkat edilmesi gereken nokta yeniden müzakerenin sözleşme taraflarına bir ödev mi yoksa yükümlülük olarak mı yükleneceğidir. Ödev olarak yüklenmesi ihtimalinde, bu davranışa uymayan sözleşme tarafı, uyarlama hakkını tamamen veya kısmi olarak kaybedecek; fakat bu davranışa uymadığı için karşı sözleşme tarafı kendisinden tazminat talep edemeyecektir. Yükümlülük olarak yüklenmesi ihtimalinde ise bu davranışa uymayan sözleşme tarafı tazminat sorumluluğu ile karşı karşıya kalacaktır[711]. İnce'ye göre, sözleşmenin yeniden müzakere edilmesi yükümlülüğü her ne kadar irade özgürlüğü kapsamındaki sözleşme özgürlüğü ilkesini kuvvetlendirse de bunun taraflara yükümlülük şeklinde yüklenmesi bu etkisini tersine çevirecektir. Sözleşmenin yeniden müzakere edilmesinin taraflara borç olarak yüklenmesi durumunda taraf iradelerinin dikkate alınmaması ve anlaşma ihtimali bulunmayan sözleşme taraflarına böyle bir yükümlülük yüklemek hem sözleşmenin uyarlanması sürecini uzatacak hem de tarafların zarar görmesine sebebiyet verecektir. Bu sebeple, sözleşmenin yeniden müzakere edilmesinin sözleşme taraflarına yükümlülük olarak yüklenmesi mantıklı olmayacak ve sözleşme taraflarının istedikleri durumda başvurabilecekleri bir yol olarak düzenlemek daha doğru olacaktır[712]. Bazı yazarlara[713] göre, sözleşme şartlarında meydana gelen değişiklikler sonucunda sözleşme taraflarının sözleşmeyi yeniden müzakere etmesi Kanunda düzenlenmemiş olsa da dürüst davranma ilkesinin bir yansımasıdır. Yeniden müzakerenin sözleşme taraflarına yükümlülük olarak yüklenmesi halinde müzakerelere katılmayan taraf tazminat ödeme borcu altına girecek ve taraflar

---

[709] **RESULOĞLU**, s. 128.

[710] **TERCİER/PİCHANNEZ/DEVELİOĞLU**, s. 350.

[711] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 363-364, Ayrıntılı bilgi için bkz. **İNCE**, Nurten; "Yeniden Müzakere Etme Borcu mu Külfeti mi?", BATİDER, C.33, S.1 (Mart 2017), s. 180 vd., **UYSAL**, s. 113, **KÖSOĞLU**, s. 164-165.

[712] **İNCE**, s. 194-195.

[713] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 365, **RESULOĞLU**, s. 127.

sözleşmeyi müzakere etme hususunda iradelerine önem verilmeksizin zorlanacaktır. Bu sebeple yazarlar yeniden müzakerenin sözleşme taraflarına ödev olarak yüklenmesinin daha uygun olacağını savunmaktadır. Zira bu halde, müzakerelere katılmayan taraf tazminat ödeme borcu altına girmeyecek ve sadece ödevine aykırı davrandığı için sözleşmenin uyarlanması hakkını kullanamayacaktır. Bu hak kaybı da sözleşme taraflarını sözleşmeyi yeniden müzakere etme yoluna iten yeterli bir sebep olacaktır.

Baysal'a göre, bunun sözleşme taraflarına yükümlülük olarak yüklenmesi büyük sakıncaları da beraberinde getirecektir. Zira yeniden müzakerelerin sözleşmenin uyarlanması sonucunu doğurmaması halinde zaten bozulmuş olan sözleşme ekonomisi daha fazla bozulacaktır. Buna ek olarak yeniden müzakerenin başarılı geçmemesi halinde hakimin sözleşmenin hangi tarafına sorumluluk yükleneceğini tespit ederken uyacağı esaslar da belirsizdir. Elbette tarafların hakimden sözleşmenin uyarlanmasını talep etmeden önce bir araya gelerek şartları gözden geçirmeleri mantıklı ve pratik bir çözümdür. Fakat bunu sağlamak için yeniden müzakerenin sözleşme taraflarına yükümlülük şeklinde düzenlenmesi yerinde bir çözüm değildir. En mantıklı çözüm yeniden müzakerenin sözleşme taraflarına bir ödev olarak yüklenmesidir. Bu durumda ödeve aykırı davranan sözleşme tarafı uyarlama hakkını kullanamayacaktır. Uyarlama hakkını kaybetmek istemeyen sözleşme tarafı sözleşmeyi yeniden müzakere etme olanağını kullanmak isteyecektir. Bu sayede yeniden müzakere sonucunda sözleşme taraflarının anlaşamaması halinde sözleşmenin ayakta tutulmasının bir anlamının kalmadığı anlaşılacak ve uyarlama süreci de uzamamış olacaktır[714]. Uysal'a göre, zaten TBK m. 138'de sözleşmenin uyarlanmasının mümkün olmadığı hallerde uyarlama talep eden sözleşme tarafının sözleşmeden dönme ve sözleşmenin feshi hakkını kullanabileceğini düzenlemesi ağır bir sonuçtur. Bu sebeple sözleşme tarafları uyarlamanın mümkün olmadığı kararı verilmemesi ve bu ağır sonucun meydana gelmemesi için sözleşmeyi karşılıklı ve uyumlu iradeleri çerçevesinde uyarlayabilir. Bu halde taraflar bir araya gelip görüşmeler yaparak sözleşme adaletini yeniden sağlayabileceklerdir[715]. Pakdil'e göre, sözleşmenin yeniden müzakere edilmesinin taraflara bir yükümlülük veya ödev şeklinde dayatılması yerinde bir çözüm olmayacaktır. Sözleşme tarafları iradeleri doğrultusunda bu yola başvurmayı kendileri tercih etmelidir. Yeniden müzakerenin etkili sonuca yol açmayacağının açıkça belli olduğu durumlarda

[714] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 365.

[715] **UYSAL**, s. 113-114.

tarafları buna mecbur kılmak usul ekonomisi ilkesi ile de bağdaşmayacaktır[716]. Topuz'a göre, sözleşme şartlarında meydana gelen değişiklikler sonucunda sözleşme tarafları dilerlerse bir araya gelerek durumu değerlendirebilmektedir. Ancak bu sözleşme taraflarına yükümlülük ya da ödev şeklinde taraflara yüklenmemelidir. Çünkü sözleşme özgürlüğü ilkesi çerçevesinde sözleşme tarafları, diğer sözleşme tarafından gelen yeniden müzakere teklifini reddedebilmelidir[717]. Görmez'e göre, sözleşmenin yeniden müzakere edilmesi dürüstlük ilkesinin bir gereği olmasına karşılık bunun sözleşme taraflarına bir ödev olarak yüklenmesi ve buna uyulmaması durumunda sözleşme tarafının uyarlama hakkını kaybetmesi gibi bir yaptırımla karşı karşıya kalması ağır bir sonuç olacaktır[718]. Kösoğlu'na göre, taraflar arasındaki sözleşmede sözleşmenin yeniden müzakere edilmesi ile ilgili bir düzenleme yapmamışlar ise bunun zımni bir yükümlülük şeklinde taraflara yüklenmesi doğru bir uygulama olmayacaktır[719]. Türk içtihatları "yeniden müzakere" kavramına yer vermemiş ve bunun tartışmasını dahi yapmamıştır[720]. Kanaatimizce, kanunda düzenlenmeyen bir yükümlülük veya ödevin, sözleşme taraflarına, tazminat sorumluluğuna veya kanunda kendilerine tanınmış olan haklarını kaybetmesine yol açacak şekilde yüklenmesi hukuka uygun bir çözüm olmayacaktır.

2. Hakkın Talep Edilmesi

a. Doğrudan Sözleşmenin Karşı Tarafından Talep Etme

Sözleşme taraflarından biri, sözleşmenin diğer tarafından akdetmiş oldukları sözleşmenin uyarlanmasını isteyebilecektir. Bu durumda, taraflar aralarında yapacakları düzenleme sonucunda sözleşme adaleti, sözleşmeye bağlılık ilkesi ve dürüstlük ilkesini göz önüne alarak meydana gelen değişikliklerin yaratmış olduğu mağduriyeti giderebilecektir[721]. Fakat tarafların sözleşmenin uyarlanması konusunda anlaşmaya varamamaları durumunda sözleşmenin uyarlanması talebi yine uyarlama davasına konu olacaktır.

---

[716] **PAKDİL**, s. 127.

[717] **TOPUZ**, Sözleşmeye Müdahale, s. 335.

[718] **GÖRMEZ**, s. 180.

[719] **KÖSOĞLU**, s. 167.

[720] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 387.

[721] **UYSAL**, s. 112-113.

Meydana gelen değişiklikler sonucunda sözleşmenin uyarlanmasını talep edecek olan sözleşme tarafı, dürüstlük ilkesi uyarınca bunu sözleşmenin karşı tarafına bildirmelidir. Şöyle ki, sözleşme tarafı yapacağı ihbar sonucunda hem meydana gelen değişiklik sonucunda edimini ifasının zorlaştığını bildirmiş olacak hem de taraflar buna yönelik çözüm önerisi getirebilecektir[722]. Fakat bu bildirim uyarlama talep eden sözleşme tarafına yükümlülük şeklinde düzenlenmemiştir.

Sözleşmenin uyarlanmasının karşı taraftan talep edilmesinde TBK m. 138'de düzenlenen özel bir şekil şartı bulunmadığından genel nitelikteki kural uygulanacaktır. Bu nedenle uyarlama hakkının talebi herhangi bir şekil şartına bağlı değildir. Karşı tarafa sözlü şekilde iletilmesi de yeterlidir. Fakat ispat kolaylığı olması açısından yazılı biçimde iletilmesi yerinde olacaktır[723]. Eğer, sözleşmenin iki tarafı da tacir ise, TTK m. 18/3'te düzenlenen şekil şartlarına uyulması gerekecektir.

b. Sözleşmenin Uyarlanması Davası

Sözleşmenin uyarlanması davası, sözleşmenin uyarlanması şartlarının bulunması halinde mağdur olduğunu iddia eden sözleşme tarafının sözleşmenin uyarlanması talebi ile ikame ettiği bir davadır[724]. Söz konusu uyarlama davası, hakimin taraflar arasındaki sözleşmeye müdahale edebildiği sınırlı alanlardan birisidir[725].

aa. Tarafları

Her ne kadar TBK m. 138'in lafzından uyarlama hakkının sadece "borçlu" tarafça kullanılabileceği anlaşılsa da Türk doktrininde sözleşmenin kurulmasından sonra meydana gelecek değişiklikler neticesinde sözleşmenin her iki tarafının da mağdur olabileceği ve bu sebeple alacaklı sözleşme tarafının da uyarlama hakkını kullanabileceği kabul edilmiştir[726].

---

[722] **ARAT**, Uyarlama, s. 174, **PAKDİL**, s. 123.

[723] **PAK**, s. 111, **PAKDİL**, s. 123, **KULP**, s. 156.

[724] **UYSAL**, s. 115, **GÖRMEZ**, s. 173-174, **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s. 233, **ARAT**, Uyarlama, s. 175, **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 610-611, **SAFAROV**, s. 135.

[725] **EREN**, Genel, s. 73, Ayrıntılı bilgi için bkz. **HATEMİ/GÖKYAYLA**, s. 73-75.

[726] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 393, **ÖZTÜRK**, s. 118, **ÇALIŞKANER**, s. 77, **TÜRKER**, s. 147-148, **GÖRMEZ**, s. 177-178, **PAK**, s. 110, **RESULOĞLU**, s. 129.

Sözleşmenin uyarlanmasını sözleşme taraflarından yalnızca birinin talebi yeterli olacaktır. Sözleşmenin her iki tarafının da talebine gerek yoktur. Uyarlama davası, meydana gelen değişiklikler nedeni ile mağdur olduğunu ifade eden sözleşme tarafınca açılmaktadır. Fakat hakim, meydana gelen değişiklikler nedeni ile mağdur olduğunu ifade ederek uyarlama talep eden sözleşme tarafının beyanı ile bağlı değildir. Diğer bir ifadeyle bu sözleşme tarafı sözleşmenin uyarlanmasını değil de sözleşmenin sonlandırılmasını talep ederken diğer sözleşme tarafı, sözleşmenin uyarlanmasını talep ediyor ise bu durumda hakim, ilk olarak sözleşmenin uyarlanması ihtimalini değerlendirecek ve bunun mümkün olmaması halinde sözleşmeyi sona erdirecektir[727].

Sözleşme taraflarının birden fazla kişiden oluşması durumunda, müteselsil borçluların veya alacaklıların uyarlama talebinde bulunması, hepsinin bu yönde rıza göstermesine bağlıdır[728].

Kira sözleşmelerinin uyarlanması hakkındaki talepler genellikle kiracı tarafından yöneltilse de kiraya veren tarafın da uyarlama talep edebileceği kabul edilmektedir. Yasal düzenleme uyarınca borçlu ifadesinden kiracı anlaşılmakta ise de kiraya veren açısından uyarlamayı talep etme hususunda herhangi bir engel yoktur[729]. Kaldı ki tamamen TBK m. 138'in lafzına bağlı kalınsaydı dahi, kira sözleşmesi iki tarafa borç yükleyen sözleşme türünde olduğu için ve kiraya veren de bazı edimler açısından kira sözleşmesinde borçlu konumunda bulunduğundan her ihtimalde kiraya verenin uyarlama talep etmesi mümkün olacaktır. Hatta Yargıtay tarafından hükmedilen taşınmaz kiralarında uyarlamanın mümkün olabileceğini kabul ettiği ilk kararda, uyarlama talebini yönelten taraf kiraya verendir[730]. Anılan karar Türk hukukunda sözleşmenin uyarlamasının kabul edilmesi hususunda oldukça fazla öneme sahiptir. Şöyle ki, bu karardan sonraki içtihatlarda[731] sözleşmeye bağlılık ilkesinin birtakım ilkelerle sınırlandırılabileceği belirtilmiştir. Sözleşme akdedilirken edimler arasında var olduğu kabul edilen dengenin, meydana gelen değişiklikler sonucunda bozulması halinde sözleşmeye bağlılık ilkesinin mutlak

[727] **PAK**, s. 110, **RESULOĞLU**, s. 138-139, **DİNCİOĞLU**, s. 122.

[728] **RESULOĞLU**, s. 129-130, **BAYSAL**, Uyarlama, s. 394.

[729] **GÖRMEZ**, s. 178, **BAYSAL**, Uyarlama, s. 393.

[730] Yargıtay 13. HD 12.2.1981 tarih ve 147 E., 932 K. sayılı kararı (**GÖRMEZ**, s. 178, **UYSAL**, s. 106.)

[731] Yargıtay 13. HD 27.5.1994 tarih ve 4395 E., 4330 K. sayılı kararı, Yargıtay 13. HD, 23.3.1995 tarih ve 2802 E., 2888 K. sayılı kararı, Yargıtay 13. HD 3.2.1997 tarih ve 401 E., 640 K. sayılı kararı, Yargıtay 13. HD 16.5.1995 tarih ve 4613 E., 4780 K. sayılı kararı (www.sinerjimevzuat.com.tr, E.T.: 12.9.2021).

şekilde uygulanmasının sözleşme adaletine aykırı olacağı kabul edilmiştir. Bu sebeple, meydana gelen aykırılığın sözleşmenin uyarlanması ile düzeltilmeye çalışıldığı ifade edilmiştir. Kiraya veren açısından kiralanan yerin meydana gelen değişiklikler sonucunda oldukça değerlenmesi uyarlama talebi için bir sebep olabilmektedir[732].

Uyarlama hakkı, sahibinin ölümü ile birlikte mirasçılara intikal etmektedir. Fakat meydana gelen değişiklik doğrudan uyarlama hakkı sahibinin şahsı ile ilgili ise bu durumda uyarlama hakkı mirasçılara intikal etmeyecektir[733].

bb. Hukuki Niteliği

Uyarlama davası sonucunda verilen kararın hukuki niteliği hakkında tartışmalar mevcuttur. Uyarlama hakkının kullanılma şekli ile ilgili tartışmaların mevcut olması uyarlama davası sonucunda verilecek kararın da hukuki niteliğini etkilemektedir. Uyarlama hakkının bir yenilik doğuran hak niteliğinde olup mağdur sözleşme tarafınca tek taraflı irade beyanı ile kullanılacağını ve kullanılması ile sonuçlarını doğuracağını savunan yazarlara[734] göre uyarlama davası sonunda verilecek karar ancak tespit hükmü niteliğinde olacaktır. Şöyle ki, tek taraflı irade beyanında bulunmak yerine uyarlama davası açılmış ise, dava dilekçesinin sözleşmenin karşı tarafına tebliğ edilmesi ile mağdur sözleşme tarafı uyarlama hakkını kullanmış olacaktır. Bunun sonucunda hakim uyarlama davasını haklı bulur ise zaten uyarlama hakkı kullanılmış olduğundan vereceği karar ancak tespit hükmü niteliğinde olacaktır.

Diğer görüşe[735] göre ise, uyarlama hakkı ancak hakimden talep edilerek kullanılabileceği için hakimin uyarlama davası sonucunda vermiş olduğu karar inşai hüküm niteliğinde olacaktır. Çünkü, sözleşmenin uyarlanması kanunen değil, hakim kararı ile gerçekleşecek ve dava sonucunda verilecek uyarlama kararı ile taraflar arasında akdedilmiş olan sözleşme değişecek olup sözleşme değişmiş hali ile taraflar açısından bağlayıcı hale gelip uygulanacaktır.

---

[732] **GÖRMEZ**, s. 178.

[733] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 399.

[734] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 385, **ARAT**, Uyarlama, s. 173, **RESULOĞLU**, s. 123-124.

[735] **KAPLAN**, s. 147, **TOPUZ**, Sözleşmeye Müdahale, s. 326-327, **UYSAL**, s. 115-116, **GÖRMEZ**, s. 176, **TOPUZ**, Sözleşmeye Müdahale, s. 331, **URAL ÇINAR,** s. 131, **GÜMÜŞ**, Kira Sözleşmesi, s. 86, **AYDEMİR**, Kira Hukuku, s. 284, **DOĞAN**, Uyarlama, s. 29-30, **TİLE**, s. 260-261, **GÜLBAHAR SÜZGÜN**, s. 101.

Bazı yazarlara[736] göre, burada dikkat edilmesi gereken bir nokta, inşai kararların ileriye etkili şekilde hüküm doğuracağıdır. Nitekim HMK m. 108'de bu husus açıkça ifade edilmiştir. Fakat uyarlama kararlarının özellikleri dikkate alındığında uyarlama kararının geçmişe etkili olarak hüküm doğurması esastır. Çünkü, önemli olan meydana gelen değişiklikler sonucunda sözleşmenin etkilendiği andan itibaren uyarlama yapılmasıdır. Bu sebeple uyarlama kararının bir hakkın varlığının tespitine yarayan bir hüküm olduğu ve sözleşme tarafının uyarlama talebinin haklı olup olmadığının tespitine yaradığı kabul edilmelidir.

Baysal'a göre ise, uyarlama kararının inşai niteliği olduğunu kabul etmek inşai kararların istisna olma özelliği nedeni ile tam olarak isabetli olmayacaktır[737]. Fakat kanaatimizce, TBK m. 138 dikkate alındığında uyarlamanın hakimden talep edileceği net bir biçimde anlaşılmaktadır. Hakiminin bu talep karşısında vereceği kararın da ancak inşai nitelik taşıdığını kabul etmek gerekecektir.

Burada anlatılması gereken diğer bir nokta ise, uyarlama talep eden sözleşme tarafı dava yoluna başvurmadan önce, sözleşmenin diğer tarafının ifa davası açması halinde nasıl bir yol izleneceğidir. Şöyle ki, açılacak olan ifa davasında işlem temelinin çöktüğü ve sözleşmenin uyarlanması şartlarının somut olay açısından gerçekleştiği savunmasında bulunulabilecektir. Ancak bu savunmanın hukuki niteliği hakkında çeşitli tartışmalar mevcuttur. Bir görüşe göre[738], uyarlama hakkını ileri sürecek olan sözleşme tarafının bu savunması defi niteliğindedir. Zira hakim, dosyadan anlasa dahi bu savunmayı resen dikkate alamamaktadır. Davalı tarafın cevap dilekçesi sunması için geçerli olan süre içerisinde bu savunmasını da sunması gerekmektedir. Diğer bir görüşe[739] göre, işlem temelinin çökmesi hususu değerlendirilirken dikkate alınması gereken en önemli ilke dürüstlük ilkesidir. Dürüstlük ilkesi de bir itiraz olarak düzenlendiğinden, uyarlama hakkını ileri sürecek olan sözleşme tarafının bu savunması da itiraz niteliğinde olacak ve hakim tarafından resen dikkate alınacaktır. Baysal'a göre[740], uyarlama hakkının yenilik doğuran bir hak olması ve bu hak türünün sadece kullanıldığı zaman istenilen hukuki sonuçları meydana getirdiğinden, bu hakkın varlığının defi şeklinde ileri sürülüp

[736] **PAK**, s. 102-103, **RESULOĞLU**, s. 125-126, **BAYSAL**, Uyarlama, s. 383-384.

[737] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 381-385.

[738] **ARAT**, Uyarlama, s. 177-178.

[739] **UYSAL**, s. 116,

[740] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 430.

edimin ifasından kaçınmak mümkün görünmemektedir. Uyarlama hakkı her halde ileri sürülmelidir. Bu sebeple, uyarlama hakkının sahibi olan sözleşme tarafı bu hakkını yalnızca defi olarak ileri sürmekle kalmamalı ve sözleşmenin karşı tarafına yöneltilecek bir beyan ile ileri sürmelidir. Eğer bu hak, ifa davasında sunulan cevap dilekçesi aracılığıyla kullanılır ile bu dilekçenin karşı tarafa tebliği beyan olarak sonuçlarını doğuracaktır. Arat'a göre, defi hakkının ileri sürülmesi diğer tarafın sahip olduğu hakkı ortadan kaldırmamaktadır. Yalnızca hakkın, defi ileri süren tarafa karşı ileri sürülmesini engellemektedir. Bu şekilde borçlu taraf alacaklının ifa istemini engelleme veya reddetme imkanına sahip olur. Uyarlama hakkının defi olarak ileri sürülmesinde ise böyle bir engelleme veya reddetme söz konusu olmayacaktır. Uyarlama hakkını ileri süren sözleşme tarafı, yalnızca bu şartlar altında ifayı gerçekleştiremeyeceğini ifade etmektedir. Bu sebeple her ne kadar bu hak defi hakkıyla kullanılma şekli açısından benzerlik taşısa da defi hakkı olarak nitelendirilemeyecektir[741]. Görmez'in bizim de katıldığımız görüşüne göre ise, her ne kadar uyarlama hakkı defi şeklinde ileri sürülmek zorunda olsa da aynı zamanda bu hak hakimden talep edilmesi zorunlu olan bir hak niteliğinde olduğu için defi olarak ileri sürülmesinden önce hakimden talep edilmesi zorunludur[742].

Uyarlama hakkının kullanılması karşısında sözleşmenin diğer tarafı, somut olayda TBK m. 138'in şartlarının bulunmadığını ileri sürerek "menfi tespit davası" açabilecek ve bu davada somut olayda uyarlama şartlarının bulunmadığını kanıtlayarak uyarlama hakkı beyanının geçersizliğini ileri sürebilecektir. Uyarlama şartlarının bulunmadığı kararı verilir ise bu hüküm, tespit hükmü niteliği taşıyacaktır[743].

cc. Davanın Açılma Süresi

Kanuni düzenlemeye bakıldığında, sözleşmenin uyarlanmasının talep edilmesinin herhangi bir hak düşürücü süreye bağlanmadığı görülmektedir. Meydana gelen değişiklikten sonra istenilen zamanda uyarlama davası açılabilmektedir. Fakat sözleşme tarafının uyarlama davasını makul sayılabilecek bir sürede açması gerektiği

[741] **ARAT**, Uyarlama, s. 177.

[742] **GÖRMEZ**, s. 177.

[743] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 430, **GÖRMEZ**, s. 189, 194, **GÜLBAHAR SÜZGÜN**, s. 115-116, **ÖZTÜRK**, s. 125, **DİNCİOĞLU**, s. 122, **KIRCA**, Uyarlama, s. 94.

savunulmaktadır[744]. Bu makul sürenin takdiri somut olay nezdinde yapılacaktır. Fakat her ihtimalde meydana gelen değişiklikten sonra edimin ifa edilmesi gereken ilk tarihe kadar uyarlama davasının açılması gerekmektedir[745]. Zira bunun istisnası, TBK m. 138'de "…ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olursa…" şeklinde düzenlenmiştir.

Bu talebin sınırı dürüstlük ilkesi uyarınca koyulabilecektir. Şöyle ki, doktrinde meydana gelen değişikliğe uzun sayılabilecek bir süre sessiz kalındığı ihtimalinde daha sonra uyarlama talep edilmesinin dürüstlük ilkesine aykırı olacağı savunulmaktadır[746]. Zira değişiklik meydana geldikten uzun süre geçtikten sonra uyarlama davası açan sözleşme tarafının edimini ifa etmesinin dürüstlük ilkesi uyarınca kendisinden beklenemez olduğundan bahsedilemeyecektir[747]. Yargıtay bazı içtihatlarında, uyarlama davasının uzun sayılabilecek bir zaman sonra açılmasını sözleşmenin kabul edilmesi olarak yorumlamıştır[748].

Eğer sözleşme tarafları, akdetmiş oldukları sözleşmede bir uyarlama hükmü düzenlemiş ve bu hükümde uyarlama için hak düşürücü süre öngörmüş ise bu durumda hak düşürücü süre içerisinde uyarlama talep edilmesi gerekmektedir.

dd. Görevli ve Yetkili Mahkeme

Kira sözleşmesinden kaynaklanan bütün uyuşmazlıklarda sulh hukuk mahkemesinin görevli olduğu HMK'nın 4. maddesinde düzenlenmiştir. Bu sebeple kira sözleşmesinin uyarlanmasına yönelik davalarda da sulh hukuk mahkemesi görevli mahkemedir. Tahliye, tazminat, kira bedelinin tespiti gibi kira ilişkisinden doğan tüm

---

[744] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 396, **KONUK**, s. 81, **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s. 238, **GÖRMEZ**, s. 180, **ARAT**, Uyarlama, s. 175, **GÜMÜŞ**, Kira Sözleşmesi s. 88, **GÜLBAHAR SÜZGÜN**, s. 93, **ÖZTÜRK**, s. 123, **KULP**, s. 156-157, **AŞIK**, Salgının İşyeri Kira Sözleşmelerinin İfasına Olası Etkileri, LexPera Blog.

[745] **GÜLBAHAR SÜZGÜN**, s. 93-94.

[746] **PAK**, s. 112-113, **GÜMÜŞ**, Kira Sözleşmesi, s. 88.

[747] **GÖRMEZ**, s. 180, **AYDEMİR**, Kira Hukuku, s. 281, **GÜMÜŞ**, Kira Sözleşmesi s. 88, **SAFAROV**, s. 136.

[748] Yargıtay 13. HD, 2.7.2020 tarih ve 7605 E., 5746 K. sayılı kararı, Yargıtay 13. HD, 10.2.2020 tarih ve 2723 E., 1767 K. sayılı kararı, Yargıtay 13. HD, 14.10.2019 tarih ve 2556 E., 9872 K. sayılı kararı, Yargıtay 13. HD, 8.2.2016 tarih ve 48624 E., 3280 K. sayılı kararı (www.sinerjimevzuat.com.tr, E.T.: 10.9.2021)

uyuşmazlıklar, uyuşmazlık miktarı önemli olmaksızın sulh hukuk mahkemesinde görülecektir[749].

Yetkili mahkemenin tespiti ise HMK m. 4'de düzenlenen genel yetki kuralları uyarınca yapılacaktır. Kira sözleşmesinin uyarlanması davasında yetkili mahkeme, davalı sözleşme tarafının davanın açıldığı tarihteki yerleşim yeri mahkemesidir.

Kira sözleşmesinin uyarlanması davası, sözleşmeden doğan bir uyuşmazlık niteliğinde olduğu için HMK m. 10 uyarınca sözleşmenin ifa edileceği yer mahkemesi de bu davanın yetkili mahkemesi olacaktır. Eğer sözleşme tarafları ifa yerini aralarında bir anlaşma yapmamışlar ise TBK m. 89'a göre, kiraya verenin yerleşim yeri, sözleşmenin ifa yeri olarak kabul edilecek ve dava bu yer mahkemesinde de açılabilecektir[750].

1086 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu döneminde, sözleşmenin akdedildiği yer de yetkili mahkeme olarak düzenlenmekteydi. Fakat bu Kanundan farklı olarak 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu bu düzenlemeye yer vermemiştir. Bu sebeple HMK'nın yürürlüğe girdiği 1 Ekim 2011 tarihinden sonra sözleşmenin akdedildiği yer mahkemesi uyarlama davaları için yetkisiz olacaktır.

ee. Yargılama Giderleri ve Avukatlık Ücreti

Sözleşmenin uyarlanması davası sonucunda verilecek hükümlerde HMK'nın yargılama giderleri ve avukatlık ücreti konularında düzenlenen maddeleri uygulama alanı bulacaktır. Yargılama giderleri, HMK m. 326/1 uyarınca aleyhinde hüküm kurulan dava tarafına yüklenecektir. Dava sonucunda her iki tarafın da kısmen aleyhine hüküm kurulur ise bu durumda tarafların haklılık oranlarına göre yargılama giderlerini paylaşmalarına karar verilecektir.

Kira bedelinin uyarlanmasına yönelik açılan davalarda ödenecek harç, kira bedelinin tespiti davalarındaki esaslara göre tespit edilecektir. Kira bedelinin yıllık belirlenmesi durumunda uyarlama talebi yöneltilen miktar ile kira bedelinin farkının yıllık olarak belirlenmesi sonucu harç hesaplanmalıdır. Kira bedelinin aylık belirlenmesi

---

[749] **AYDEMİR**, Kira Hukuku, s. 284, **GÖRMEZ**, s. 201, **TOMBALOĞLU**, M. Lütfi; Kira Sözleşmesinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklar, Yetkin Yayıncılık, Ankara, 2015, s. 16, **KILIÇOĞLU**, Kira Hukuku, s. 979, **İLKUTLU**, s. 93, **AYDIN**, s. 50-51, **YAVUZ**, Kira Sözleşmesi, s. 290, **GÜMÜŞ**, Özel, s. 214, **ERDOĞAN**, s. 1263.

[750] **TOMBALOĞLU**, s. 17, **KILIÇOĞLU**, Kira Hukuku, s. 1030 **YAVUZ**, Kira Sözleşmesi, s. 290-291.

durumunda ise, uyarlama talebi yöneltilen miktar ile kira bedelinin farkının belirlenmesi sonucu harç hesaplanmalıdır[751].

Sözleşme tarafları, uyarlama davasında vekil aracılığı ile temsile ediliyor ise, davada haklı çıkan taraf lehine avukatlık ücretine hükmedilir. Dava taraflarından her ikisi de kısmen haklı çıkar ise bu durumda kabul ve ret oranı uyarınca avukatlık ücretine hükmedilir.

Avukatlık ücretinin belirlenmesi hususunda yine kira bedelinin tespiti davasında geçerli olan esaslar uygulanacaktır. Bu ücret, eskiden geçerli olan kira bedeli ile uyarlama sonucundaki kira bedeli farkının bir yıllık miktarı üzerinden Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca belirlenecektir[752].

ff. Terditli Dava Açılması

Sözleşme tarafları, meydana gelen değişiklikler sonucunda hem sözleşmenin uyarlanmasını hem de uyarlamanın mümkün olmaması halinde sözleşmenin sona erdirilmesini talep edebilecektir. Bu durumda sözleşme tarafı, iki istemli bir dava açma hakkına sahiptir. Zira sözleşme tarafı sadece uyarlama talebi ile dava açmış ise hakim, uyarlamanın şartlarının somut olayda bulunmadığını tespit ettiğinde davayı reddedecektir. Hakim kendiliğinden, uyarlamanın şartlarının sağlanmamış olması sebebiyle sözleşmeyi sona erdiremeyecektir. Bu durumda sözleşmenin sona ermesini sağlayabilecek kişi, uyarlama talebi reddedilen sözleşme tarafıdır[753].

HMK m. 111'e göre: "Davacı, aynı davalıya karşı birden fazla talebini, aralarında aslilik ferîlik ilişkisi kurmak suretiyle, aynı dava dilekçesinde ileri sürebilir. Bunun için, talepler arasında hukuki veya ekonomik bir bağlantının bulunması şarttır.

Mahkeme, davacının asli talebinin esastan reddine karar vermedikçe, fer'î talebini inceleyemez ve hükme bağlayamaz."

---

[751] Yargıtay 3. HD, 22.11.2017 tarih ve 4728 E., 11928 K. sayılı kararı, Yargıtay 6. HD, 30.6.2015 tarih ve 4450 E., 6636 K. sayılı kararı (www.sinerjimevzuat.com.tr, E.T.: 21.7.2021)

[752] Yargıtay 3. HD, 20.3.2017 tarih ve 12595 E., 2693 K. sayılı kararı, Yargıtay 6. HD, 26.5.2015 tarih ve 2671 E., 5091 K. sayılı kararı (www.sinerjimevzuat.com.tr, E.T.: 21.7.2021)

[753] **ÖZTÜRK**, s. 122, **GÖRMEZ**, s. 197, **BAYSAL**, Uyarlama, s. 431, **URAL ÇINAR**, s. 132-133, **SAFAROV**, s. 138, **DİNCİOĞLU**, s. 129, **DOĞAN**, Uyarlama, s. 28, **KULP**, s. 157, **GÜMÜŞ**, Özel, s. 212-13.

Sözleşmenin uyarlanması şartlarının somut olayda bulunması halinde, ilk olarak uyarlama hususunda değerlendirme yapılıp karar verilmesi gerekmektedir. Fakat somut olayda uyarlama mümkün değil ise, bu durumda sözleşmenin sona erdirilmesinin değerlendirilip karar verilmesi gerekmektedir[754].

Kısacası, mağdur olan sözleşme tarafı somut olayda uyarlama şartlarının gerçekleşmesi durumunda ilk olarak hakimden, kira sözleşmesinin uyarlanmasını talep etmelidir. Eğer uyarlama şartları sağlanmasına rağmen somut olayda sözleşmenin uyarlanmasının mümkün olmadığı hakim tarafından tespit edilir ise, sözleşme tarafı hakime başvurmaksızın tek taraflı irade beyanı aracılığıyla sözleşmeyi feshedebilecektir. Fakat sözleşme tarafı, uyarlama talep etmeksizin kira sözleşmesinin feshini talep eder ise bu fesih, haksız fesih niteliğinde olabilecektir. Bu sebeple eğer sözleşme tarafı, uyarlamanın mümkün olmaması ihtimalinde sözleşmeyi feshetmek istiyor ise terditli dava açması uygun bir çözüm olacaktır.

D. UYARLAMADA HAKİMİN SÖZLEŞMEYE ETKİSİ

1. Hakimin Uyarlama Yaparken Sözleşmeye Müdahalesinin Sınırı

Hakim somut bir uyuşmazlıkta yöneltilen uyarlama talebi karşısında hakimin, TBK m. 138'de sayılan uyarlama şartlarının hepsi bulunsa dahi, hemen sözleşmeyi uyarlamak zorunluluğu bulunmamaktadır. Hakim, meydana gelen değişiklik sonucunda sözleşmenin aynen veya uyarlanarak mı devam edeceğini değerlendirecektir[755].

Hakim, meydana gelen değişiklikler sonucunda sözleşmeyi uyarlarken ilk olarak sözleşme taraflarının, sözleşmede uyarlama hükmüne yer verip vermediklerine ve kanunda özel bir uyarlama hükmü düzenlenip düzenlenmediğine dikkat etmelidir. Eğer taraflar sözleşmede uyarlama hükmüne yer vermişler ise öncelik, sözleşmenin bu hükme göre uyarlanmasıdır. Diğer bir ifadeyle hakimin sözleşmeyi bizzat uyarlaması, tali nitelik taşıyan bir yoldur. Sözleşmede veya kanunda uyarlama hükmü yoksa başvurulabilir. Bunlarda yer alan bir uyarlama hükmü ise hakimi bağlayacaktır. Fakat taraflar sözleşmede uyarlama hükmüne yer vermemiş ve kanunda somut olaydaki sözleşme ile

[754] **DOĞAN**, Uyarlama, s. 30, **URAL ÇINAR**, s. 133, **GÖRMEZ**, s. 197, **AYDEMİR**, Kira Hukuku, s. 283.

[755] **KAPLAN**, s. 146, **YAVUZ**, Uyarlama, s. 7.

ilgili özel bir uyarlama hükmü yer almıyor ise hakim bu durumda TBK m. 138'deki genel hüküm uyarınca sözleşmeyi uyarlayacaktır.

Türk borçlar hukukunda esas olan ilke, sözleşmeye bağlılık ilkesidir. Bu sebeple hakim, meydana gelen her değişikliğin sözleşmenin uyarlanmasına neden olmayacağını göz önüne almalıdır ve uyarlamayı istisnai bir kurum olarak değerlendirmelidir. Hakim, somut olayda uyarlamanın şartlarının bulunup bulunmadığını titiz şekilde tespit etmelidir.

Uyarlama talebi ile mahkemeye başvurulduğunda, hakim taraflar arasındaki sözleşmede veya kanunda özel bir uyarlama hükmü bulunmadığı sonucuna varır ise TBK m. 138'de sayılan uyarlama şartlarının somut olay nezdinde bulunup bulunmadığını değerlendirecek ve şartlar bulunmadığı takdirde davayı reddedecek diğer bir ifadeyle sözleşmenin aynen devam etmesine karar verecek veya şartlar bulunuyor ise sözleşmeyi uyarlayacaktır. Uyarlamanın mümkün olmadığı durumlarda ise sözleşmenin sona ermesine karar verebilecektir. Fakat hakimin uyarlamanın şartlarının mevcut olduğunu tespit ettikten sonra bu uyarlamayı nasıl gerçekleştireceği çok önemli bir husustur. Hakim sözleşmede veya kanunda uyarlama hükmü düzenlenip düzenlenmediğini de tespit etmelidir. Sözleşmede veya kanunda uyarlama hükmü düzenlenmediği sonucuna vardığı ihtimalinde ise sözleşmeyi meydana gelen değişikliklere kendi koyacağı hukuk kuralları ile uyarlamak zorundadır[756].

Kira sözleşmelerinde düzenlenen uyarlama kayıtları Yargıtay tarafından genellikle sözleşmeye bağlılık ilkesi kapsamında değerlendirilmekte ve kira bedelinin tespitine yönelik düzenlemenin yer aldığı sözleşmelerde kural olarak kira bedelinin uyarlanması talebini reddetmektedir. Fakat taraflar arasında böyle bir düzenleme yer alsa dahi meydana gelen öngörülmeyen değişiklik neticesinde edimler arasındaki denge bozulmuş ise bu durumda uyarlama yapılabileceğini kabul etmektedir. Bu hususa dair bir kararında Yargıtay şu şekilde hüküm kurmuştur[757]:

"Kira sözleşmelerinde her bir yılın kira bedeli açıkça gösterilmiş veya miktarının açıkça belirlenmesini sağlayacak artış kuralı getirilmiş ise, getirilen bu artış kuralına tarafların, "sözleşmeye bağlılık" ilkesi gereği uymaları zorunludur. Kısa süreli bir sözleşmenin koşulları borçlu için ağırlaşmış olsa bile sözleşmeye bağlılık ilkesi içinde

[756] **EREN**, Genel, s. 546, **DOĞAN**, Uyarlama, s. 26, **KAPLAN**, s. 149, **UYSAL**, s. 150, **SAFAROV**, s. 137, **EREN/DÖNMEZ**, s. 2590.

[757] Yargıtay 6. HD, 3.4.2014 tarih ve 10762 E., 4399 K. sayılı kararı (www.sinerjimevzuat.com.tr, E.T.: 25.10.2021).

borçlu sözleşmedeki edimini aynen ifa etmelidir. Uyarlamanın gerektirdiği olağanüstü koşullar nedeni ile edimler arasındaki dengenin aşırı ölçüde kiracı davacı aleyhine değiştiği kanıtlandığı takdirde işlem temelinin çökmesi nedeniyle sözleşmenin kira parasına ilişkin hükmü için uyarlama gerçekleştirilebilir."

Uyarlama yaparken hakim, aslında tarafların kendi aralarında akdetmiş oldukları sözleşmenin içeriğinde değişiklik yapmaktadır. Bu sebeple hakimin yapacağı sözleşme müdahalesinin bir sınırının olması zorunludur. Hakim taraflar arasında akdedilmiş olan sözleşmenin özünden uzaklaşmamalıdır[758]. Eğer sözleşme tarafları uyarlama mümkün olmasına rağmen sözleşmeyi sona erdirme yönünde iradelerini belirtmiş ise bu durumda hakim tarafların iradelerine uygun davranmalıdır.

Hakim, sözleşme taraflarının olumlu veya olumsuz uyarlama hükmüne yer verip vermediğine dikkat etmelidir. Eğer böyle bir hüküm mevcut ise bu durumda hakim, uyarlama kaydını somut olaya uygulayacak ve sözleşmeye en az derecede müdahale etmeye çalışacaktır. Fakat tarafların düzenlemiş olduğu uyarlama kaydının uygulanması menfaat dengesini sağlamayacak ise hakim, tarafların iradelerinin dışında taraflar için makul olan bir karar verebilecektir[759].

2. Hakimin Uyarlama Yaparken Dikkat Etmesi Gereken Hususlar

Hakimin uyarlama yaparken hangi kuralları takip etmesi gerektiği ile ilgili yasal bir düzenleme mevcut değildir. Yargıtay 1992 yılında vermiş olduğu bir kararında hakimin uyarlama kararı verirken göz önünde tutması gerektiği esasları genel olarak özetlemiştir[760]. Bu karardan yola çıkarak aşağıdaki başlıklar ele alınacaktır.

a. Hakim Daima Yedek Çözüm Biçiminde Karar Vermelidir

Sözleşme, taraflarının özgür iradeleri ile kurulduğu için esas olan sözleşme uyarlanırken taraf iradelerinin yeniden uyuşmasına dikkat edilmesidir. Bu sebeple hakimin uyarlama kararı daima yedek çözüm biçiminde olmalı ve öncelik sırası her

---

[758] **DOĞAN**, Uyarlama, s. 26, **KAPLAN**, s. 149, **UYSAL**, s. 150, **SAFAROV**, s. 137, **DOĞAN**, Uyarlama, s. 15.

[759] **UYSAL**, s. 150, **DOĞAN**, Uyarlama, s. 27, **KAPLAN**, s. 149, **TEZCAN**, s. 132, **RESULOĞLU**, s. 138-139.

[760] Yargıtay 13. HD 19.6.1992 tarih ve 5191 E., 5542 K. sayılı kararı (www.sinerjimevzuat.com.tr, E.T.: 15.6.2021).

zaman sözleşme özgürlüğü çerçevesinde taraf iradelerine verilmelidir[761]. Sözleşmenin akdedilmesinden sonra meydana gelen değişikliklerin sözleşmeye yaptığı etkinin değerlendirmesini taraflar kendi aralarında anlaşarak yapabilmesi dürüstlük ilkesinin gereğidir. Hakimden sözleşmenin uyarlanmasının talep edilmesi ise, taraflar anlaşamadıklarında meydana gelmektedir. Bu nedenle, hakimin sözleşmeye yapacağı müdahale ikinci derecede ve yardımcı nitelik taşımaktadır[762]. Diğer bir ifadeyle hakim sözleşmeyi uyarlarken esas kuralın sözleşmeye bağlılık ilkesi olduğunu ve uyarlamanın bozulan sözleşme adaletinin tekrar sağlanmasına yarayan bir kurum olduğunu unutmamalıdır[763].

Hakim uyarlama kararını verirken taleple bağlılık kuralına da dikkat etmelidir. Hakimlerin sözleşme taraflarının birinden yöneltilen uyarlama talebi olmadan sözleşmeyi uyarlaması mümkün değildir. Uygulamada çoğunlukla kira sözleşmelerinde hakimler, sözleşme taraflarının uyarlama talebi bulunmasa bile, kira tespiti için açmış oldukları davalarda uyarlama kararı vermektedir[764]. Yargıtay bir kararında bu hususu değerlendirerek davacının uyarlama talebi olmadığı için ilk derece mahkemesi kararını bozmuştur[765].

b. Hakim Sözleşmeye Yönelik Karar Vermelidir

Sözleşmenin uyarlanması davasında hakim, somut olayın şartları çerçevesinde sonuca varacağı için taraflar arasındaki sözleşmede çıkan ihtiyaçlara çözüm niteliğinde ve sözleşmenin özelliklerini dikkate alarak uyarlama kararı vermelidir. Hakimin vereceği

---

[761] **PAK**, s. 106, **ERTÜRK**, s. 686, **KILIÇOĞLU**, Kira Hukuku, s. 942, **TEZCAN**, s. 123, **ANACUR**, s. 96-97, **TÜMKAYA AŞKAR**, Pelin; Eser Sözleşmesinin Beklenilmeyen Haller Nedeniyle Feshi veya Sözleşme Bedelinin Artırılması (BK MD. 365/II), Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2010, s. 78, **KAPLAN**, s. 148-149, **DOĞAN**, Uyarlama, s. 26, **YAVUZ**, Uyarlama, s. 8-9.

[762] **KAPLAN**, s. 149, **GÖRMEZ**, s. 199, **DOĞAN**, Uyarlama, s. 26, **TEZCAN**, s. 130, **SAFAROV**, s. 137, **RESULOĞLU**, s. 136, **KURAK**, s. 1056, **ANACUR**, s. 95, **AYDIN**, 56, **URAL ÇINAR**, s. 119, **DOĞAN**, Uyarlama, s. 26.

[763] **PAK**, s. 106, **DİNCİOĞLU**, s. 114, **ERTÜRK**, s. 687.

[764] **PAK**, s. 106.

[765] Yargıtay 6. HD 4.3.2015 tarih ve 13828 E., 2161 K. sayılı kararı (/www.sinerjimevzuat.com.tr, E.T.: 15.6.2021).

karar sözleşme ve onunla ilişkili konulardan ibaret olmalıdır[766]. Aynı zamanda hakim uyarlama kararının taraflar arasında yeni bir sözleşme akdedilmesi anlamına gelmediğini ve akdedilmiş olan sözleşmenin devamı niteliğinde bir karar verdiğini unutmamalıdır. Hakim uyarlama kararını verirken sözleşmeye mümkün mertebede sınırlı şekilde müdahale etmeli ve sözleşmenin asli unsurlarını değiştirmemelidir[767].

Hakimin uyarlama davası sonucundaki kararını, uyarlanması talep edilmiş olan sözleşme ile sınırlı şekilde vermelidir ve sözleşmenin özünden uzaklaşmamalıdır[768]. Hakimin vermiş olduğu uyarlama kararı, somut olaydaki sözleşmeye özel ve tamamıyla uygun olmalıdır. Hakim somut olaydaki sözleşmenin şartlarını göz önüne alarak karar vermeli ve sözleşme taraflarının sübjektif özelliklerini dikkate almamalıdır[769].

Uyarlama kararı verilirken sözleşme taraflarının sözleşme dışındaki durumları dikkate alınmamalıdır[770]. Örneğin sözleşme taraflarının ekonomik durumlarının birbirinden farklı olması ihtimalinde, yalnızca bu husus dikkate alınarak ekonomik durumu iyi olan kişinin ediminin yükseltilmesi şeklinde bir uyarlama kararı verilmemelidir.

c. Hakimin Kararı Hakkaniyete Uygun Olmalıdır

Hakim, taraflar arasındaki sözleşmeyi uyarlarken tamamlayıcı hükümlerde bile yer almayan yan borçları taraflara yükümlülük olarak düzenlememelidir. Hakim karar verirken amacının sözleşme adaletini sağlamak olduğunu unutmamalı ve taraflardan yalnızca birini koruyucu karar vererek sözleşme riskini tek tarafa yüklememelidir. Meydana gelen değişikliğin oluşturmuş olduğu külfet, adil bir biçimde taraflar arasında paylaştırılmalıdır[771].

---

[766] **GÖRMEZ**, s. 199, **PAK**, s. 106-107, **ARAT**, Uyarlama, s. 188, **TEZCAN**, s. 123, **GÜLBAHAR SÜZGÜN**, s. 96-97, **ANACUR**, s. 97, **KAPLAN**, s. 149, **ERTÜRK**, s. 685, **YAVUZ**, Uyarlama, s. 9.

[767] **PAK**, s. 106-107, **TERCİER/PİCHANNEZ/DEVELİOĞLU**, s. 350.

[768] **GÖRMEZ**, s. 199, **KAPLAN**, s. 149, **DOĞAN**, Uyarlama, s. 26.

[769] **DOĞAN**, Uyarlama, s. 27, **PAK**, s. 107, **RESULOĞLU**, s. 137, **GÜLBAHAR SÜZGÜN**, s. 96-97, **ANACUR**, s. 97, **KAPLAN**, s. 149.

[770] **YAVUZ**, Uyarlama, s. 9.

[771] **PAK**, s. 108, **ARAT**, Uyarlama, s. 188, **KAPLAN**, s. 149, **PAKDİL**, s. 129, **TEZCAN**, s. 126, **ANACUR**, s. 97, **OFTİNGER**, s. 621, **AYDIN**, s. 56, **YAVUZ**, Uyarlama, s. 9, **KIRCA**, Uyarlama, s. 92.

Hakim, sözleşme taraflarının her ikisinin menfaatini birlikte gözetmelidir. Sadece uyarlamayı talep eden sözleşme tarafının uğramış olduğu zararı değil, sözleşmenin diğer tarafının sözleşme akdederken beklediği haklı yararları da dikkate almalıdır[772]. Bir başka anlatış ile sözleşmeyi uyarlamada ölçülülük ilkesine uymalıdır[773].

Hakim, somut olayın şartlarını dikkate alarak oluşan rizikonun sözleşmenin her iki tarafı arasında hakkaniyetli ve adaletli bir biçimde paylaştırılmasına öncülük edecek bir uyarlama kararı vermelidir[774].

d. Hakim Kararında Farazi İradeleri Dikkate Almalıdır

Farazi iradeye başvurulması sözleşmenin tamamlanması sırasında kullanılan ve sözleşme taraflarının ortak iradelerini saptamaya yarayan bir yöntemdir. Tarafların ortak farazi iradesinin saptanmasına sözleşme uyarlanırken dikkat edilip edilmeyeceği konusunda öğretide farklı görüşler hakimdir. Farazi iradenin göz önüne alınması gerektiğini savunanlara[775] göre, farazi iradeye sözleşmenin tamamlanması sırasında dikkat edildiği gibi sözleşmenin uyarlanmasında da dikkat edilmelidir. Çünkü hakimin vereceği karar tarafların iradesini yansıtan bir çözüm sunmalıdır. İzlenen amaç sözleşme taraflarınca sözleşmede düzenlenmeyen bir konuda ne şekilde bir hüküm tesis edileceğinin araştırılmasıdır. Hakim, sözleşmede düzenlenen hükümler çerçevesinde, sözleşme taraflarının sözleşmeyi akdettikleri anda meydana gelen değişiklikleri biliyor olsalar idi dürüstlük ilkesi uyarınca ne şekilde bir düzenlemeye giderlerdi sorusunu cevaplayarak tarafların farazi iradelerini değerlendirecektir. Hakim, sonradan meydana gelen ek yükümlülüğü sözleşme tarafları arasında paylaştırmamalı, edimlerin yerine getirilmesini "çekilebilir" hale getirmelidir. Eğer sözleşme taraflarının farazi iradeleri tespit edilemiyor ise bu durumda hakkaniyet ve adalet kuralları esas alınacaktır[776].

---

[772] **TEZCAN**, s. 133, **DOĞAN**, Uyarlama, s. 27, **GÖRMEZ**, s. 200, **KAPLAN**, s. 149, **PAKDİL**, s. 129, **ÇAVDAR/KARACA**, s. 629, **DOĞAN**, Uyarlama, s. 28-29, **KULP**, s. 159.

[773] **PAK**, s. 108, **KULP**, s. 159.

[774] **PAK**, s. 108-109, **GÖRMEZ**, s. 200, **TEZCAN**, s. 133, **DOĞAN**, Uyarlama, s. 27, **KAPLAN**, s. 149, **PAKDİL**, s. 129, **TİLE**, s. 232, **KILIÇOĞLU**, Kira Hukuku, s. 942, **SAFAROV**, s. 137, **DOĞAN**, Uyarlama, s. 27, **KULP**, s. 160, **GÜMÜŞ**, Özel, s. 214, **EREN/DÖNMEZ**, s. 2591.

[775] **KAPLAN**, s. 149, **GÖRMEZ**, s. 200, **ÇALIŞKANER**, s. 103, **TEZCAN**, s. 124, **AYDIN**, 56-57, **TÜMKAYA AŞKAR**, s. 78, **SAFAROV**, s. 137, **DOĞAN**, Uyarlama, s. 26-27, **YAVUZ**, Uyarlama, s. 9, **EREN**, Genel, s. 547, **EREN/DÖNMEZ**, s. 2591, **KIRCA**, Uyarlama, s. 92.

[776] **TERCİER/PİCHANNEZ/DEVELİOĞLU**, s. 350, **TEZCAN**, s. 125.

Karşıt görüşü savunanlara[777] göre ise, sözleşme taraflarınca sözleşmenin akdedildiği sırada öngörülemeyen bir durumun dikkate alınması ve bu hususta ki iradelerinin saptanması ortada bir irade bulunmadığı için mümkün değildir. Birtakım yazarlara[778] göre ise, ortak farazi irade saptanırken dikkate alınması gereken nokta, sözleşme taraflarının gerçekten neyi isteyecekleri değil, makul ve doğru kişiler olan sözleşme taraflarının ne yönde karar vereceklerinin araştırılmasıdır. Hakim sözleşmeyi uyarlarken hukuk yaratma yetkisi kapsamında kendi kurallarını koymalıdır[779].

e. Hakim Kararında Örf ve Adet Hukukunu Dikkate Almalıdır

Hakim, sözleşmenin uyarlanmasına dair bir hüküm tesis ederken kendisine verilen takdir yetkisini kullanmaktadır. Bu yetkisini kullanırken sözleşmenin içeriğine de uygun olması şartı ile geçerli olan örf ve adet hukukunu da dikkate almalıdır[780].

IV. SÖZLEŞMENİN UYARLANMASININ SONUÇLARI

A. GENEL OLARAK

Uyarlama davasının sonucunda verilebilecek iki temel karar bulunmaktadır. Bunlardan ilki, sözleşmenin uyarlanmasına karar verilmesidir. Çünkü daha önce bahsetmiş olduğumuz üzere, esas olan sözleşmenin ayakta tutulmasıdır. Eğer sözleşmenin uyarlanarak devamı mümkün ise sözleşmeden dönme veya sözleşmenin feshi sonucuna başvurulamayacaktır. Fakat kanun koyucu bu sonuçları tamamen reddetmemiş olup sözleşmenin uyarlanmasının mümkün olmadığı hallerde başvurulabileceğini düzenlemiştir. Sözleşme tarafınca sözleşmenin sona erdirilmesi için,

---

[777] **AKSOY DURSUN**, Hâkimin Sözleşmeyi Tamamlaması, s. 23. **RESULOĞLU**, s. 137, **ARAT**, Uyarlama, s. 190, **TİLE**, s. 231, **OFTİNGER**, s. 621.

[778] **TERCİER/PİCHANNEZ/DEVELİOĞLU**, s. 185, **TEZCAN**, s. 132, **DOĞAN**, Uyarlama, s. 27, Ayrıntılı bilgi için bkz. **KAPLAN**, s. 87-159.

[779] **TİLE**, s. 231, **GÜLBAHAR SÜZGÜN**, s. 89.

[780] **PAK**, s. 109, **GÖRMEZ**, s. 200, **TEZCAN**, s. 133, **DOĞAN**, Uyarlama, s. 27, **KAPLAN**, s. 149-150, **TEZCAN**, s. 126, **ANACUR**, s. 98, **TÜMKAYA AŞKAR**, s. 78-79, **DOĞAN**, Uyarlama, s. 27, **YAVUZ**, Uyarlama, s. 9.

sözleşmenin uyarlanması halinde uyarlamayı talep eden sözleşme tarafından edimini ifa etmesinin dürüstlük ilkesi uyarınca beklenemez olması gerekmektedir[781].

Sözleşmenin uyarlanması, işlem temelinin çökmesi durumunun en mühim sonucu olarak kabul edilmektedir. Serozan bu durumu şu şekilde ifade etmiştir: "Emprevizyonda ilk çare 'revizyon'dur[782]".

Uyarlama davası sonucunda verilen kararın etkisi konusunda bazı tartışmalar mevcuttur. Şöyle ki, uyarlamayı düzenleyen hükümde sözleşme taraflarının ifa ettikleri edimler için uyarlama talep edebilmesi için, ifayı uyarlama hakkını saklı tutarak gerçekleştirmeleri gerektiği düzenlenmiştir. Bu hakkını saklı tutarak ifayı gerçekleştiren taraf daha sonra geçmişe yönelik de uyarlama talep edebilecektir[783]. Ancak karşıt görüşte olan Gümüş'e göre sözleşme tarafı, ifayı uyarlama hakkını saklı tutarak gerçekleştirmiş olsa dahi uyarlama kararı geleceğe etkili olacaktır[784]. Ayrıca sözleşme sona erdikten sonra uyarlama davası açılması mümkün değildir. Bunun tek istisnası uyarlama davası açıldıktan sonra sözleşmenin sona ermesidir[785]. Kanaatimizce, TBK m. 138'de söz konusu husus açık şekilde ele alınmıştır. Bu sebeple, uyarlama hakkını saklı tutarak ifayı gerçekleştiren sözleşme tarafının geçmişe etkili olarak uyarlama talep edemeyeceğini kabul etmek Kanunun lafzına bariz şekilde aykırılık oluşturacaktır. Aksi takdirde bu düzenlemeye TBK m. 138'de yer verilmesinin de hiçbir amacının olmadığını kabul etmek gerekecektir.

Sözleşme, meydana gelen değişiklik sebebi ile bir kere uyarlandıktan sonra söz konusu olay sebebiyle yeniden uyarlanamamaktadır. Tekrar uyarlama yapılabilmesi için, uyarlamanın üzerinden uzun sayılabilecek bir süre geçmesi ve şartların tekrardan esaslı biçimde bozulmuş olması gerekmektedir[786].

Sözleşme akdedildikten sonra meydana gelen değişiklikler sebebi ile açılan uyarlama davası sonuçlanana kadar sözleşme tarafları korucuyu ve önleyici birtakım tedbirlerin konulmasını talep edebilmelidir. Zira, dürüstlük kuralları uyarınca edimini ifa

---

[781] **UYSAL**, s. 139, **PAK**, s. 99, **GÖRMEZ**, s. 189, **RESULOĞLU**, s. 133 ve 140, **YAVUZ**, Uyarlama, s. 47.

[782] **SEROZAN**, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, s. 266-267.

[783] **UYSAL**, s. 109, **GÖRMEZ**, s. 181, **ÖZTÜRK**, s. 123.

[784] **GÜMÜŞ**, Kira Sözleşmesi, s. 90, Aynı görüş için bkz. **ERTÜRK**, s. 690.

[785] **GÜMÜŞ**, Kira Sözleşmesi, s. 90, **RUHİ**, Kira Hukuku, s. 739, **KONUK**, s. 80.

[786] **ÇALIŞKANER**, s. 102.

etmesi kendisinden beklenemez durumda olan sözleşme tarafı her ne kadar uyarlama davası açmış olsa da sözleşmenin devam etmesi söz konusu olduğundan edimini ifa etme yükümlülüğüne uymak zorunda kalacaktır. Bu da edimini ifa edemeyen sözleşme tarafının borçlu temerrüdüne düşmesine sebebiyet verecektir. Bu nedenle sözleşme tarafı, uyarlama talepli davayı açmadan önce veya bu davanın görüldüğü sırada mahkemeden "ihtiyati tedbir" kararı verilmesini isteyebilmelidir. İhtiyati tedbirin şartlarının düzenlenmiş olduğu HMK m. 389'da anılan şartlar somut olayda mevcut ise hakim bu talebi kabul edebilecektir. Sözleşmenin uyarlanması davasında ihtiyati tedbir kararı verilebileceğinin kabul edilmesi uyarlamanın amaçlarından olan sözleşme adaletinin sağlanması ilkesine de hizmet edecektir[787].

B. KİRA SÖZLEŞMESİNİN YARGISAL UYARLANMASI

1. Genel Olarak

Türk borçlar hukukunda esas olan ahde vefa diğer bir ifadeyle sözleşmeye bağlılık ilkesidir. Kısaca açıklamak gerekirse, sözleşmeye bağlılık ilkesi uyarınca akdedilmiş olan kira sözleşmesi geçerlilik taşıyacağı süre boyunca aynı şekilde uygulanmalıdır. Fakat bu kuralın katı biçimde uygulanması hakkaniyete aykırı ve adaletsiz durumları meydana getirecektir. Sözleşme adaleti ile sözleşmeye bağlılık ilkesi arasında meydana gelen çelişkiyi ancak sözleşmenin uyarlaması giderebilecektir[788].

Sözleşme tarafları, akdettikleri kira sözleşmesinde sözleşme özgürlüğü ilkesi çerçevesinde kira süresi ve bedelini serbestçe belirlemektedir. Bu sebeple kural olarak kira sözleşmesinin akdedildiği anda sözleşme tarafları arasında bir dengenin var olduğu kabul edilmektedir. Bu andan sonra, TBK m. 138 kapsamında meydana gelen değişiklik sebebi ile sözleşme tarafları arasındaki denge bozulabilmekte ve sözleşme taraflarından biri için sözleşmeyi ifa etmek katlanılamaz hale gelebilmektedir. İşte bu durumda gündeme gelecek kurum kira sözleşmesinin uyarlanmasıdır[789].

---

[787] **TEZCAN**, s. 114-115, **ANACUR**, s. 103-104.

[788] **OĞUZMAN/BARLAS**, s. 317, **KİZİR**, s. 261, **KILIÇOĞLU**, Kira Hukuku, s. 941, **KILIÇOĞLU**, Borçlar Hukuku, s. 338, **DURAL/SARI**, s. 254-255, **EREN**, Genel, s. 543, **UYSAL**, s. 117, **KURAK**, s. 1055, **AYDIN**, s. 56, **URAL ÇINAR**, s. 117, **SAFAROV**, s. 128, **ERTÜRK**, s. 687.

[789] **UYSAL**, s. 103, **KILIÇOĞLU**, Kira Hukuku, s. 941, **AYDIN**, s. 53-54, **URAL ÇINAR**, s. 112-113, **KONUK**, s. 78-79, **SAFAROV**, s. 128.

Sözleşme taraflarının, bir sözleşmeyi akdetmekte karşılıklı olarak menfaatleri bulunmaktadır. Bu sebeple, meydana gelen değişiklikler sonucunda uyarlama ile sözleşme taraflarının mağduriyetleri giderilmeli ve sözleşmeden bekledikleri yararları mümkün olduğunca korunmalıdır[790].

Yargıtay, BK döneminde, geçerli olan bir kira dönemi açısından sözleşme taraflarınca belirlenmiş olan kira bedelinin sözleşmenin süresi sona erene kadar değiştirilemeyeceğini ve sözleşme taraflarının bu kira dönemi süresince sözleşmeye uymak zorunda olduklarını kabul etmiştir. Fakat zaman içerisinde bu görüş uygulanamaz duruma gelmiştir. Çünkü ülkemizde meydana gelen ekonomik krizler neticesinde ekonomik şartlar oldukça ağırlaşmıştır. Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'un kiracıyı koruma amaçlı ve çoğunlukla kiracı lehine hükümler içermesi sözleşmenin kiraya veren tarafı için adil olmayan neticeler doğurmuştur. Diğer bir ifadeyle kira dönemi için belirlenmiş olan kira bedelinin uygulanmaya devam etmesi, kiraya verenin zarara uğramasına sebebiyet vermiştir. Yaşanan bu olaylar sonrasında Yargıtay, yerleşik içtihatlarından farklı olarak kira bedelinin kararlaştırılmış olduğu kira dönemi sona ermeden de günün şartlarına uyarlanabileceğini kabul etmiştir[791].

Sözleşmenin uyarlanması talebi çoğunlukla kira sözleşmeleri açısından ileri sürülmektedir. Bu sebeple uyarlama ile ilgili önceki bölümlerde ele aldığımız tüm hususlar kira sözleşmesinin uyarlanması için de geçerlidir.

2. Uyarlama Kararı

Her ne kadar TBK m. 138'de uyarlamanın şartlarının somut olayda bulunduğunu tespit eden hakimin sözleşmeyi uyarlayabileceği düzenlenmiş olsa da bu uyarlamanın ne şekilde gerçekleştirileceği ile ilgili herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Sözleşmenin uyarlanması, sözleşmeyi akdeden sözleşme taraflarının yükümlülüklerinin değiştirilmesidir. Bu sebeple birtakım esaslar çerçevesinde sözleşmedeki risk dağılımı yeniden yapılacak ve sözleşme adaleti sağlanacaktır[792].

Sonradan meydana gelen değişiklikler sonucunda, TBK m. 138'de sözleşmenin uyarlanması için aranan şartlar sağlanmış ve sözleşmenin taraflarından biri sözleşmenin uyarlanmasını talep eder ise bu durumda uyarlamanın nasıl gerçekleşeceği önemli bir

[790] **RESULOĞLU**, s. 139.

[791] **GÖRMEZ**, s. 142-143.

[792] **PAK**, s. 99-100, **RESULOĞLU**, s. 138, **ÖZYAKIŞIR**, s. 249.

sorundur. Sözleşmelerin uyarlanması kurumunu kabul etmiş olan bütün hukuklarda karşı karşıya kalınan en önemli sorun da uyarlamanın ne şekilde gerçekleşeceğidir[793]. Bu soruya cevap verilirken sözleşmenin her iki tarafının da menfaatleri dikkate alınmalıdır. Uyarlamanın şartları somut olayda sağlanmış ise bu noktada uyarlama kararının hangi şekilde, hangi usul ve esaslar çerçevesinde verileceği sorularına cevap verilmelidir[794].

Sözleşmenin uyarlanması şartlarının somut olayda var olduğunu tespit eden hakim, sözleşmenin her iki tarafının da menfaatlerini göz önüne alarak sözleşmenin anlamına ve amacına en uygun olan uyarlama şeklini tespit etmeli diğer bir ifadeyle sözleşmenin uyarlanmasının ne şekilde yapılacağını belirlemelidir[795]. Hakim, sözleşmeyi uyarlarken kiracı ya da kiraya veren lehine karar verebilecektir. Diğer bir ifadeyle hakim, örneğin kira bedelinin uyarlanmasına yönelik bir hüküm kuracak ise bu hükümde kira bedelinin artırımına karar verebileceği gibi indirimine de karar verebilecektir[796].

Temel olarak sözleşmenin uyarlanmasının amacı meydana gelen değişiklikler neticesinde mağdur olan sözleşme tarafının mağduriyetine çözüm bulmaktır. Bu yapılırken her iki sözleşme tarafının da menfaatleri gözetilmekte ve sözleşme şartları tarafların edimlerini yerine getirebilir hale getirilmektedir. Hakim tarafından verilen uyarlama karar, meydana gelen durum değişiklikleri ile ölçülü olmalıdır, sözleşmeye ölçülü şekilde bir müdahale gerçekleştirilmelidir. Diğer bir ifadeyle uyarlama ölçülü şekilde yapılmalıdır[797]. Örneğin, kira sözleşmesinde kira bedelinin indirimine karar verilen bir uyarlama kararında bu bedel sözleşmenin akdedilmesinden sonra artan enflasyon oranına göre belirlenmelidir. Uyarlama kararı hiçbir zaman sözleşme taraflarından birine zarar verecek şekilde olmamalıdır[798]. Koronavirüs salgını sebebiyle çatılı işyerlerinin kapatılması durumunda risk kiracı ve kiraya veren arasında yarı yarıya paylaştırılabilmektedir. Fakat kapanan işyeri faaliyetine "online" ya da "gel-al" biçiminde devam edebiliyor ise bu ihtimalde kiracının biraz daha aleyhinde olan bir risk paylaşımı yapılabilecektir[799].

---

[793] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 349, **RESULOĞLU**, s. 117, **PAKDİL**, s. 95, **GÜLBAHAR SÜZGÜN**, s. 86.

[794] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 350, **TİLE**, s. 223-224, **KIRCA**, Uyarlama, s. 92.

[795] **RESULOĞLU**, s. 117, **İLKUTLU**, s. 93, **KULP**, s. 160.

[796] **UYSAL**, s. 114, **GÖRMEZ**, s. 181.

[797] **GÖRMEZ**, s. 181.

[798] **UYSAL**, s. 139, **GÖRMEZ**, s. 183, **RESULOĞLU**, s. 138-139.

[799] **KIRCA**, Uyarlama, s. 92.

Uyarlama davasını açan sözleşme tarafları uyarlamanın hangi şartlar açısından yapılması gerektiği ile ilgili talepte bulunsalar dahi hakim bu taleple bağlı değildir. Uyarlamanın belirtilen şartlar dışındaki şartlar açısından da gerçekleştirilmesi hakimin takdirindedir[800].

Uyarlama kararı, uygulamada en çok kira bedelinin indirilmesi veya yükseltilmesi şeklinde olmaktadır. Bunun yanı sıra edim konusunun değiştirilmesi, ifa yerinin değiştirilmesi, faiz düzenlemesinin kaldırılması, sözleşmede düzenlenmiş olan bazı hükümlerin sözleşmeden çıkarılması, kısmi ödeme yapılması, ifa yeri, şekli ile zamanının değiştirilmesi, taksitli ödeme, taksitlerin tekrar düzenlenmesi, muacceliyet zamanının ertelenmesi gibi kararlar verilebilecektir[801]. Bunun yanı sıra sözleşme süresinin kısaltılması veya uzatılması gündeme gelebilecektir[802]. Genel anlamda bakıldığında sözleşmenin içeriğinin değiştirilmesi diğer bir ifadeyle sözleşmede düzenlenen asli ve yan yükümlülüklerin değiştirilmesi şeklinde olabilmektedir[803].

Meydana gelen değişikliğin sözleşmeye etkisi geçici nitelikteyse sözleşme tarafı bu süre için geçerli olmak üzere uyarlama talep edebilecektir. Hakim de bu durumda belirli bir süre ile sınırlı olarak uyarlama kararı verebilecektir[804]. Örneğin, oldukça işlek bir sokakta kiralanmış olan bir mağazanın önünde yol bakım çalışmalarının sürdürülmesi kiracının zarar görmesine sebebiyet verebilecektir. Bu sebeple yol bakım çalışmalarının biteceği tarihe kadar sözleşmenin uyarlanması gündeme gelebilecektir. Bir başka örnekte, Covid-19 salgını sebebi ile bir dönem tamamen kapanan düğün salonunun kira bedeli,

---

[800] **URAL ÇINAR**, s. 135, **KAPLAN**, s. 147, **ÖZTÜRK**, s. 124, **DOĞAN**, Uyarlama, s. 28, **KULP**, s. 160, **GÜMÜŞ**, Özel, s. 212.

[801] **TERCİER/PİCHANNEZ/DEVELİOĞLU**, s. 350, **PAK**, s. 104, **UYSAL**, s. 140, **GÖRMEZ**, s. 182, **RESULOĞLU**, s. 140-141, **BAYSAL**, Uyarlama, s. 403-404, **ÖZYAKIŞIR**, s. 248-249, **ARAT**, Uyarlama, s. 192-193, **PAKDİL**, s. 130, **TİLE**, s. 225, **TEZCAN**, s. 112, **GÜLBAHAR SÜZGÜN**, s. 113, **ANACUR**, s. 101, **OFTİNGER**, s. 621-622, **KAPLAN**, s. 147, **DİNCİOĞLU**, s. 123, **KULP**, s. 160-161, **KIYLIK**, s. 179-181, **AKINCI**, s. 91.

[802] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 405, **TİLE**, s. 225, **KILIÇOĞLU**, Kira Hukuku, s. 943, **GÜLBAHAR SÜZGÜN**, s. 113, **ANACUR**, s. 102, **SAFAROV**, s. 137-138, **TÜMKAYA AŞKAR**, s. 76, **KAPLAN**, s. 147, **ÖZTÜRK**, s. 123-124, **KULP**, s. 161, **EREN**, Genel, s. 548, **AKINCI**, s. 91, **EREN/DÖNMEZ**, s. 2585.

[803] **UYSAL**, s. 140, **BAYSAL**, Uyarlama, s. 403, **ARAT**, Uyarlama, s. 190, **PAKDİL**, s. 130, **KAPLAN**, s. 115, **DİNCİOĞLU**, s. 123, **YAVUZ**, Uyarlama, s. 8, **EREN/DÖNMEZ**, s. 2585

[804] **ANACUR**, s. 101, **GÖRMEZ**, s. 184-185, **UYSAL**, s. 141, **BAYSAL**, Uyarlama, s. 404-405, **PAKDİL**, s. 130.

salgın yasakları kalkana kadar uyarlanabilecektir[805]. Hakim, bu durumda sözleşmenin akdedilmesi anında belirlenmiş olan kira bedeli ile kiracının kârını oranlayarak uyarlama kararı vermelidir[806]. Nitekim Yargıtay, sel olayı sebebiyle zarar görmüş olan tesisin yeniden inşa edilmesindeki makul süresinin 6 ay olması sebebi ile davacının sözleşme süresinin 6 ay uzatılması talebinin haklı olduğuna hükmetmiştir[807].

Hakim, uyarlama kararı verirken seçeceği yöntemde kural olarak serbesttir. Sözleşme tarafları uyarlama talebinde, seçmiş olduğu uyarlama biçimini belirtmiş olsa dahi hakim bu seçime uymak zorunda değildir. Hakim taraf menfaatlerini ve hakkaniyeti gözeterek sözleşmenin amaç ve anlamına için en uygun gördüğü uyarlama biçimine karar verebilmektedir[808]. Bu kararı verirken sözleşmenin amacı çerçevesinde, dürüst davranma ile hak ve adalet ilkelerini dikkate alarak hareket etmelidir. Hakim vereceği uyarlama kararında dayanaklarını açık şekilde ortaya koymalıdır. Salt olarak kira bedelinin tespiti davalarında uygulanan yöntemin, uyarlama davalarında kullanılması yerinde bir uygulama olmayacaktır. Zira sözleşmenin uyarlanması davası nitelik olarak bir tespit davası sayılmamaktadır[809]. Bu sebeple uyarlama davalarında düzenlenmiş olan bilirkişi raporlarının da kira bedelinin tespiti davalarındaki esaslara göre hazırlanması verilmiş olan hükmün bozulmasına sebebiyet vermektedir[810].

Kira sözleşmesinin kira bedeli dışındaki hükümlerinin uyarlanması önünde hukuki bir engel bulunmamaktadır. Fakat uygulamada uyarlama kararı çoğunlukla kira bedeline yönelik olarak verilmektedir. Hakim somut olayın şartlarını ve meydana gelen değişikliği dikkate alarak dürüstlük ilkesi ve hakkaniyete uygun şekilde kira bedelini

---

[805] **GÖRMEZ**, s. 184-185, **UYSAL**, s. 141, **BAYSAL**, Uyarlama, s. 404-405, **PAKDİL**, s. 130.

[806] **UYSAL**, s. 141.

[807] Yargıtay 3. HD 20.9.2018 tarih ve 3282 E., 8795 K. sayılı kararı (www.sinerjimevzuat.com.tr, E.T.: 4.10.2021).

[808] **UYSAL**, s. 140, **GÖRMEZ**, s. 182-184, **BAYSAL**, Uyarlama, s. 405-406, **ARAT**, Uyarlama, s. 192, **KAPLAN**, s. 148, **EREN**, Genel, s. 549, **EREN/DÖNMEZ**, s. 2597.

[809] **GÜMÜŞ**, Kira Sözleşmesi, s. 90, **TİLE**, s. 283, **KILIÇOĞLU**, Kira Hukuku, s. 943, **AYDIN**, 57, **KONUK**, s. 80, **GÜMÜŞ**, Özel, s. 214, **ERTÜRK**, s. 691.

[810] Yargıtay 3. HD 5.10.2021 tarih ve 6342 E., 9491 K. sayılı kararı, Yargıtay 3. HD 7.9.2021 tarih ve 5067 E., 7930 K. sayılı kararı (www.sinerjimevzuat.com.tr, E.T.: 15.1.2022).

uyarlamalıdır. Kiraya veren veya kiracının birinin zararına olacak biçimde uyarlama kararı verilemeyecektir[811].

Kira bedeli uyarlanırken hangi esaslara uyulması gerektiği Yargıtay kararları ile belirtilmiştir. Yargıtay, meydana gelen değişiklik sonucunda sözleşmedeki ifa dengesinin uyarlama talep eden sözleşme tarafından dürüstlük ilkesi uyarınca ifanın beklenemeyecek derecede bozulup bozulmadığını, ilk olarak kiralanan yerin niteliği, kullanım alanı, bölgedeki normalin üstünde ticari gelişmeler ve imar gelişmeleri, amortisman ve vergi giderindeki yükselişler, emsal kira bedellerinin alanında uzman bilirkişiler tarafından keşif yapılarak tespit edilmesi gerektiğini belirtmiştir. Hakim vermiş olduğu uyarlama hükmünün dayanaklarını göstermelidir[812]. Somut olayda uyarlama şartlarının bulunup bulunmadığı değerlendirilmeden yalnızca kira bedelinin belirlenmesi davasındaki esaslar kullanılarak hüküm kurulması doğru olmayacaktır[813]. Uyarlama hükmüne dayanak olan bilirkişi raporunun sözleşmenin uyarlanması için bulunması gereken koşullara uygun olması ve uyarlamanın sebeplerini içermesi gerekmektedir[814].

Sözleşme taraflarının sözleşme sona erdikten sonra uyarlama talebinde bulunup bulunamayacakları hakkında yasal bir düzenleme mevcut değildir. Ancak, sözleşme tarafı edimlerini ifa ederken uyarlama hakkını saklı tutmuş olsa dahi artık uyarlama talep edemeyeceğini savunan yazarlar bulunmaktadır[815]. Kanımızca burada, somut olayın şartlarına göre bir sonuca varmak daha doğru olacaktır. Şöyle ki, sözleşmenin sona ermesine ifa edilecek edimler açısından uzun sayılabilecek bir süre kaldı ise sözleşmenin sona erme anına kadar tüm edimlerini eksiksiz ifa etmiş sözleşme tarafının, meydana

---

[811] **GÖRMEZ**, s. 184, **RESULOĞLU**, s. 139, **ÖZTÜRK**, s. 124, **KULP**, s. 159, **KIYLIK**, s. 178, **YILDIRIM**, Koronavirüs Krizi, s. 991-992, **YAVUZ**, Uyarlama, s. 8.

[812] Yargıtay 6. HD, 7.3.2017 tarih ve 1622 E., 2596 K. sayılı kararı, Yargıtay 6. HD, 23.3.2016 tarih ve 6627 E., 2276 K. sayılı kararı, Yargıtay 6. HD, 30.9.2015 tarih ve 7857 E., 7657 K. sayılı kararı, Yargıtay 6. HD, 17.6.2015 tarih ve 4410 E., 6106 K. sayılı kararı, Yargıtay 6. HD, 12.2.2015 tarih ve 14041 E., 1323 K. sayılı kararı, Yargıtay 6. HD, 16.12.2014 tarih ve 2720 E., 14030 K. sayılı kararı (www.sinerjimevzuat.com.tr, E.T.: 15.05.2021)

[813] **GÜMÜŞ**, Kira Sözleşmesi, s. 90, **GÖRMEZ**, s. 200, **TİLE**, s. 290.

[814] Yargıtay 6. HD, 26.1.2017 tarih ve 2267 E., 679 K. sayılı kararı, Yargıtay 6. HD, 7.4.2016 tarih ve 7802 E., 2888 K. sayılı kararı, Yargıtay 6. HD, 20.2.2014 tarih ve 1250 E., 1852 K. sayılı kararı, Yargıtay 6. HD, 8.12.2015 tarih ve 6691 E., 10804 K. sayılı kararı, Yargıtay 6. HD, 7.11.2013 tarih ve 4537 E., 15050 K. sayılı kararı, Yargıtay 6. HD, 26.3.2014 tarih ve 14578 E., 3787 K. sayılı kararı (www.sinerjimevzuat.com.tr, E.T.: 16.05.2021)

[815] **GÜMÜŞ**, Kira Sözleşmesi, s. 90, **UYSAL**, s. 140, **URAL ÇINAR**, s. 129.

gelen değişiklikler sonucunda dürüstlük ilkesi uyarınca edimini ifa edemeyecek hale geldiğini kabul etmek doğru olmayacaktır. Bu durumda sözleşme tarafının uyarlama hakkını saklı tutarak edimlerini ifa etmiş olması da hakkın kötüye kullanması yasağı kapsamında değerlendirilmesini engellemeyecektir.

Kira bedeli hakkında verilen uyarlama kararı, kesinleşmeden genel haciz yoluyla ilamsız ve tahliye talepli ilamsız icra takiplerine konu olamayacaktır. Bu kira bedeli hakkında alacak davası da açılamayacaktır. Bununla beraber, hükmedilen vekalet ücreti ve yargılama giderleri de ilamın ferileri niteliği taşıdığından kesinleşmeden icra takibine konu yapılamayacaktır[816].

Sözleşmenin uyarlanması taraflar arasında akdedilmiş olan sözleşmenin değiştirilerek devam etmesi sonucunu doğurmaktadır. Taraflar arasında yeni bir sözleşmenin akdedilmiş sayılması mümkün değildir. Zira, sözleşme taraflarının yenilemeye yönelik iradelerinin bulunmadığı hallerde sözleşmenin yenilenmesinden bahsetmek mümkün değildir. Tarafların sözleşmenin yenilenmesine yönelik iradelerinin bulunmadığı durumlarda sözleşmenin uyarlanması, TBK m. 133 uyarınca tarafların sözleşmeyi sona erdirmeden sadece değişiklik yapmayı talep ettikleri anlamına gelmektedir[817].

Sözleşmede taraflar arasında düzenlenen bir kira artış hükmü var ise uyarlama kararı bunu ortadan kaldırmaktadır. Bu sebeple uyarlama ile tespit edilen kira bedelinin artırılması talep edilmemektedir[818]. Ancak yeni başlayacak kira dönemi için tespit davası açılarak kira bedelinin artırılması talep edilebilecektir.

C. KİRA SÖZLEŞMESİNİN SONA ERMESİ

1. Genel Olarak

Uyarlama davası sonucunda verilebilecek ikinci karar, sözleşmenin sona erdirilmesi çerçevesinde ani edimli sözleşmelerde sözleşmeden dönme ve sürekli edimli sözleşmelerde sözleşmenin feshedilmesidir. Sözleşmenin sona erdirilmesi için

---

[816] **UYSAL**, s. 143, **GÖRMEZ**, s. 200-201, Yargıtay 8. HD, 27.4.2015 tarih ve 9762 E., 9466 K. sayılı kararı, Yargıtay 6. HD, 25.12.2014 tarih ve 10396 E., 14589 K. sayılı kararı, Yargıtay 8. HD, 25.11.2013 tarih ve 13587 E., 17564 K. sayılı kararı (www.sinerjimevzuat.com.tr, E.T.: 20.7.2021)

[817] **PAK**, s. 104, **BAYSAL**, Uyarlama, s. 407-408, **DOĞAN**, Uyarlama, s. 15.

[818] **AYDIN**, 57, **ERTÜRK**, s. 689.

uyarlamanın şartlarının somut olayda bulunmasına rağmen uyarlamanın sözleşmenin amacına aykırı olması, mümkün olmaması veya uyarlamanın şartlarının somut olayda gerçekleşmesine karşın taraf iradelerinin sözleşmeyi sona erdirme yönünde birleşmiş olması gerekmektedir. Eğer sözleşme uyarlansa bile uyarlama talep eden sözleşme tarafından ediminin ifası dürüstlük kuralları uyarınca istenemeyecek nitelikte ise bu durumda verilebilecek tek karar sözleşmenin sona erdirilmesidir. Sözleşmedeki edim dengesi ağır şekilde bozulmuş ve sözleşme uyarlansa dahi bu denge yeniden sağlanamayacaksa sözleşme sona erdirilecektir[819]. Zira, bu durumda sözleşme taraflarının menfaatlerini sözleşmenin sona erdirilmesi koruyacaktır.

Sözleşme taraflarına TBK m. 138'de bir seçimlik hak tanınmamıştır[820]. Uyarlama talep eden sözleşme tarafına tanınan haklardan ilk olarak uygulanacak sözleşmenin uyarlanması olacaktır. Eğer sözleşmenin uyarlanması, sözleşme taraflarına yeni mali yükümlülükler veya sözleşme süresinde değişiklik meydana getirmekte ise ve uyarlama talebi ile karşı karşıya kalan sözleşme tarafının sözleşmenin akdedildiği sırada bunları bilmesi halinde, sözleşmeyi hiç yapmayacağının anlaşılması durumunda sözleşmenin sona ermesine karar verilebilir. Sözleşmenin sona erdirilmesi, uyarlamaya alternatif bir seçenek olarak anlaşılmamalıdır[821].

Sözleşmenin sona erdirilmesi sonucunda sözleşme taraflarının ortak iradeleri dikkate alınmalıdır. Şöyle ki, sözleşmenin uyarlanıp ayakta tutulması mümkün olmasına rağmen eğer sözleşme tarafları sözleşme içeriğinin değiştirilmiş hali ile sözleşmeyi uygulamak istemiyor ve sözleşmenin sona erdirilmesini talep ediyor ise bu durumda sözleşmenin sona erdirilmesine karar vermek gerekecektir. Bu durumda sözleşmenin devamına ilişkin bir karar verilemeyecektir. Hakim bu ihtimalde tarafların talepleri ile bağlı olmaktadır[822]. Fakat sözleşme taraflarından biri sözleşmenin uyarlanmasını, diğeri

---

[819] **UYSAL**, s. 144, **GÖRMEZ**, s. 189-190, **RESULOĞLU**, s. 145, **ÖZTÜRK**, s. 125, **BAYSAL**, Uyarlama, s. 407-408, **ARAT**, Uyarlama, s. 194, **PAKDİL**, s. 131, **TİLE**, s. 267, **TEZCAN**, s. 115-116, **GÜLBAHAR SÜZGÜN**, s. 114, **DİNCİOĞLU**, s. 128, **ANACUR**, s. 100, **BAYGIN**, s. 143, **OFTİNGER**, s. 618, **ÇAVDAR/KARACA**, s. 629, **DOĞAN**, Uyarlama, s. 14, **KIYLIK**, s. 178.

[820] **PAK**, s. 113, **DİNCİOĞLU**, s. 113, **KULP**, s. 141.

[821] **GÖRMEZ**, s. 182, **URAL ÇINAR**, s. 130.

[822] **PAK**, s. 113, **UYSAL**, s. 144, **GÖRMEZ**, s. 189, **RESULOĞLU**, s. 147, **BAYSAL**, Uyarlama, s. 406-407, **ARAT**, Uyarlama, s. 192, **PAKDİL**, s. 129, **ANACUR**, s. 100-101, **BAYGIN**, s. 144, **OFTİNGER**, s. 620, **KAPLAN**, s. 148, **GÖRMEZ**, s. 189, 194, **GÜLBAHAR SÜZGÜN**, s. 115-116, **ÖZTÜRK**, s. 125, **DİNCİOĞLU**, s. 123, **DOĞAN**, Uyarlama, s. 31, **KULP**, s. 158.

sona erdirilmesini talep ediyor ise bu durumda hakim her iki sözleşme tarafının da menfaatleri çerçevesinde ilk olarak sözleşmeyi ayakta tutacak çözümü uygulamaya çalışacaktır. Çünkü bu durumda hakimin kira sözleşmesini sona erdirme yetkisi sınırlandırılmıştır[823]. Kısacası sözleşmenin uyarlanabilmesi için en azından sözleşmenin bir tarafının akdin devamını istemesi gerekmektedir. Mağdur olan sözleşme tarafının yalnızca uyarlama talebi ile dava açması durumunda ise, uyarlamanın şartları bulunmuyor ise hakim kendiliğinden sözleşmenin sona ermesine karar veremeyecektir[824]. Böyle bir olasılıkta hakim davayı reddedecektir. Hakimin vermiş olduğu bu kararın hukuki niteliği ise tespit hükmü olacaktır. Aynı zamanda sözleşme tarafları sözleşmenin sona ermesini dava açarak talep etmiş ise bu durumda da hakimin verdiği kararın hukuki niteliği tespit hükmü olacaktır[825].

Sözleşmenin uyarlanmasının düzenlendiği TBK m. 138 uyarınca, meydana gelen değişiklikler sonucunda uyarlama talep eden sözleşme tarafı, uyarlama mümkün olmadığı takdirde sözleşmeden dönme hakkına sahiptir. Sürekli edimli bir sözleşme söz konusu ise, taraf kural olarak dönme yerine fesih hakkını kullanacaktır. Bu hakkın kullanılması doktrinde "sıfıra uyarlama" biçiminde anılmaktadır[826]. Sözleşmeden dönme veya fesih hakkının kullanılması, sözleşmenin tarafları arasındaki risk dağılımının adaletli ve dengeli şekilde yapılmasının mümkün olmadığı durumlarda, son ve tek çare olarak düzenlenmiştir[827].

Akdedilmiş olan sözleşme, "tarafların hukuku" şeklinde isimlendirildiği için, sözleşme taraflarının karşılıklı menfaatleri korunabiliyor ise öncelikle geçerli olan sözleşme ilişkisinin ayakta tutularak devam etmesine yönelik çözüm aranması gerekmektedir[828].

---

[823] **UYSAL**, s. 144, **BAYSAL**, Uyarlama, s. 406, **ARAT**, Uyarlama, s. 192, **İLKUTLU**, s. 93, **KAPLAN**, s. 147, **EREN**, Genel, s. 549, **EREN/DÖNMEZ**, s. 2595.

[824] **ÖZTÜRK**, s. 122, **GÖRMEZ**, s. 197, **BAYSAL**, Uyarlama, s. 431, **URAL ÇINAR**, s. 132-133, **SAFAROV**, s. 138, **DİNCİOĞLU**, s. 129, **DOĞAN**, Uyarlama, s. 28, **KULP**, s. 157.

[825] **GÖRMEZ**, s. 189, 194, **GÜLBAHAR SÜZGÜN**, s. 115-116, **ÖZTÜRK**, s. 125, **DİNCİOĞLU**, s. 122.

[826] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 409, **UYSAL**, s. 144, **GÖRMEZ**, s. 190, **TİLE**, s. 268, **DİNCİOĞLU**, s. 129, **DOĞAN**, Uyarlama, s. 34.

[827] **GÜLEKLİ**, s. 66, **UYSAL**, s. 145, **GÖRMEZ**, s. 190, **RESULOĞLU**, s. 145, **PAKDİL**, s. 131, **TİLE**, s. 268, **ÇALIŞKANER**, s. 97, [827] **TARLACI**, COVID-19'un Sözleşmelere Etkisi, LexPera Blog.

[828] **TEZCAN**, s. 111, **GÜLBAHAR SÜZGÜN**, s. 100.

2. Kira Sözleşmesinin Feshi

Çalışmamıza konu olan kira sözleşmeleri sürekli edimli sözleşmelerdir. Bu nedenle uyarlamanın mümkün olmadığı hallerde sözleşme tarafı son ve tek çare olarak sözleşmeyi fesih hakkını kullanabilmektedir. Zira bir sözleşmenin sona erdirilmesi anı edimli sözleşmelerde dönme şeklinde olurken, sürekli edimli sözleşmelerde fesih şeklinde olabilmektedir. Bu iki sona erme biçimi arasındaki fark sonuçları bakımından karşımıza çıkmaktadır. Şöyle ki, sözleşmeden dönme hakkının kullanılması sözleşmeyi geriye etkili olarak sona erdirirken, sözleşmenin feshedilmesi sözleşmeyi ileriye etkili olarak sona erdirmektedir. Diğer bir ifadeyle sözleşmeden dönülmesi durumunda bu ana kadar ifa edilmiş olan edimler iade edilecektir. Adeta sözleşme akdedilmeden önceki ana dönülecektir[829]. Sözleşmenin feshedilmesi durumunda ise fesih anına kadar ifa edilmiş olan edimler herhangi bir etkiye uğramayacaktır. Yalnızca fesih anından sonra ifa edilecek edimler ortadan kalkacak ve eğer ifa edilmiş olan bir edim olur ise bunun iadesi söz konusu olacaktır[830]. Eğer, akdedilmiş olan kira sözleşmesinde taraflar edimlerini ifa etmeye henüz başlamadı ise bu durumda TBK m. 126 uyarınca sözleşmeden dönme hakkı kullanılabilecektir[831].

Kira sözleşmesinin feshedilmesi yenilik doğuran hak niteliği taşımaktadır. Bu sebeple, mutlaka hakimden talep edilmesi zorunluluğu bulunmamaktadır. Bunun yanı sıra hakim, kira sözleşmesinin feshine dair bir karar veremeyecek, yalnızca tespit kararı verebilecektir[832].

a. Fesih Bildirimi

Konut ve çatılı işyeri kira sözleşmelerinin fesih bildirimi ile sona erdirilmesi TBK m. 347'de düzenlenmiştir. Anılan maddeye göre:

"Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az onbeş gün önce bildirimde bulunmadıkça sözleşme, aynı koşullarla bir

---

[829] **PAK**, s. 114, **UYSAL**, s. 146, **RESULOĞLU**, s. 146-147, **BAYSAL**, Uyarlama, s. 410, **PAKDİL**, s. 132-133, **TİLE**, s. 269, **ÇALIŞKANER**, s. 107, **ANACUR**, s. 105, **ÇAVDAR/KARACA**, s. 630, **DİNCİOĞLU**, s. 130, **KULP**, s. 162, **BUZ**, Sözleşmeden Dönme, s. 82.

[830] **UYSAL**, s. 146, **PAK**, s. 116, **GÖRMEZ**, s. 193, **RESULOĞLU**, s. 146-147, **BAYSAL**, Uyarlama, s. 411, **DOĞAN**, Uyarlama, s. 31, **PAKDİL**, s. 134, **TİLE**, s. 272, **ANACUR**, s. 105, **ÇAVDAR/KARACA**, s. 630, **DİNCİOĞLU**, s. 130, **KULP**, s. 165, **BUZ**, Sözleşmeden Dönme, s. 82.

[831] **UYSAL**, s. 147, **GÖRMEZ**, s. 194.

[832] **GÖRMEZ**, s. 194, **GÜMÜŞ**, Kira Sözleşmesi, s. 86.

yıl için uzamış sayılır. Kiraya veren, sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez. Ancak, on yıllık uzama süresinin sonunda kiraya veren, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir.

Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracı her zaman, kiraya veren ise kira başlangıcından on yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildirimiyle sözleşmeyi sona erdirebilirler.

Genel hükümlere göre fesih hakkının kullanılabileceği durumlarda, kiraya veren veya kiracı sözleşmeyi sona erdirebilir."

Konut ve çatılı işyeri kiralarının fesih bildiriminin TBK m. 348 uyarınca yazılı şekilde yapılması zorunludur. Eğer fesih bildirimi yazılı şekilde yapılmaz ise geçerli olmayacak diğer bir ifadeyle kira sözleşmesini sona erdiremeyecektir[833].

b. Önemli Sebeple Fesih

Kira sözleşmelerinin önemli sebeple feshi, kira sözleşmesinin taraflarından birinin, maddede sayılan özellikleri taşıyan birtakım sebeplerin varlığı durumunda tek taraflı olarak sona erdirilmesini ifade etmektedir[834]. Kira sözleşmesinin önemli sebeple feshi TBK'nın 331. maddesinde düzenlenmiştir. Bu madde ile kira sözleşmesi için özel bir uyarlama hükmü düzenlenmiştir. Anılan madde uyarınca;

"Taraflardan her biri, kira ilişkisinin devamını kendisi için çekilmez hâle getiren önemli sebeplerin varlığı durumunda, sözleşmeyi yasal fesih bildirim süresine uyarak her zaman feshedebilir.

Hakim durum ve koşulları göz önünde tutarak olağanüstü fesih bildiriminin parasal sonuçlarını karara bağlar."

Anılan yasal düzenlemenin ikinci fıkrasında hakimin olağanüstü fesih bildiriminin parasal sonuçlarını karara bağlayacağı düzenlenmiştir. Kira sözleşmesinin süresi dikkate alınarak tazminat miktarı hakkında asgari bir tutar belirlenmemiştir.

---

[833] **KOÇ**, s. 98-99, **YENER**, s. 98.

[834] **ALTINOK ORMANCI**, s. 96, **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 629, **ERZURUMLUOĞLU**, Erzan; "Kira Sözleşmesinde Yükümlülükler ve Giderimler", *Çankaya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, C.1, S.2 (Ekim 2016), s. 446-447, https://jurix.com.tr, E.T.: 16.10.2020, Ayrıntılı Bilgi için Bkz. **YAVUZ**, Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku, s. 1162-1166, **SAFAROV**, s. 152-155, **ACAR**, Kira Hukuku, s. 563 vd.

Böylece, somut olayın şartları uyarınca hakimin tazminat ödenmemesine karar verme imkanı da bulunmaktadır[835].

Önemli sebeple feshi düzenleyen maddenin kenar başlığı olağanüstü fesihtir. Ancak madde kira sözleşmesinin fesih dönemi sürelerine uyularak feshedilmesini değil, fesih bildirimi yapılarak sona erdirilmesini düzenlemektedir. Şöyle ki, yasal düzenlemede fesih sözcüğü kullanılsa bile burada gerçek anlamda fesih diğer bir ifadeyle kira sözleşmesinin fesih dönemi sürelerine uyularak feshedilmesi değil, kira sözleşmesinin süresinden önce ve fesih dönemi sürelerine uyulmaksızın feshedilmesi anlatılmak istenmektedir[836].

Madde gerekçesinde de bu husus şu şekilde ifade edilmektedir: "Taraflardan her biri, fesih bildiriminin, fesih dönemlerinin sonu itibarıyla yapılması zorunluluğu olmaksızın, Tasarının 367. maddesinde[837] öngörülen sürelere uyarak kira sözleşmesini sona erdirebilecektir."

c. Önemli Sebeple Feshin Türk Borçlar Kanunu Madde 138 ile İlişkisi

Sözleşmenin uyarlanması kurumuna başvurulması sonucu kira sözleşmesinin feshedilmesi, TBK m. 331'de düzenlenen kira sözleşmesinin önemli sebeplerle feshedilmesi ile benzerlik taşımaktadır. Şöyle ki, yasal düzenlemelerin ikisinde de önceden öngörülmemiş olan bir değişikliğin meydana gelmesi, ayrıca sözleşme taraflarından birisinin bunların meydana gelmesinde kusuru olmaması ve dürüstlük ilkesi

---

[835] **AKÇAAL**, Mehmet/**UYUMAZ**, Alper; "Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümlerinin Değerlendirilmesi", *SÜHFD*, C.21, S.1-2 (Haziran 2013), s. 319, https://dergipark.org.tr, E.T.: 10.11.2020.

[836] **TANDOĞAN**, Haluk; Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Kira ve Ödünç Verme (Âriyet, Karz) Sözleşmeleri, Cilt I, Vedat Yayıncılık, 4. Baskı, İstanbul, 2008, s. 233, **ŞAHİN**, Turan, "Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeplerle Olağanüstü Feshi (TBK m.331)", *AÜHFD*, C.68, S.1 (Nisan 2019), s. 339, https://dergipark.org.tr E.T.: 17.11.2020, **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 630, **YAVUZ**, Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku, s. 1165.

[837] Madde 367: "(1) Belirsiz süreli sözleşmede, fesih bildirim süresi sözleşme veya yerel âdetle belirlenmemişse, en az altı aylık bir bildirim süresine uyulmak koşuluyla, taraflardan her biri sözleşmeyi feshedebilir. (2) Aksine bir anlaşma yoksa, tarımsal taşınmazlara ilişkin ürün kiralarında yerel âdetçe uygulanan bahar veya güz mevsimleri için; diğer ürün kiralarında ise herhangi bir zaman için fesih bildirimi yapılabilir."

uyarınca, kira ilişkisinin devamının çekilmez duruma gelmesi gerekmektedir[838]. Kira sözleşmesinin önemli sebeple feshi, doktrinde sözleşmenin uyarlanmasının diğer bir ifadeyle işlem temelinin çökmesinin özel bir uygulama biçimi olarak kabul görmektedir[839].

Her ne kadar BK m. 264'ün TBK m. 331'e aynı şekilde alınması, BK döneminde yer almayan aşırı ifa güçlüğü düzenlemesinin de TBK m. 138'de yer alması sebebiyle TBK m. 331'in lüzumsuz bir hale geldiği ileri sürülse de bu iki madde arasında fark bulunmaktadır. Sözleşmenin uyarlanmasının sonuçlarında hem sözleşmenin uyarlanması hem de fesih imkanı yer alırken TBK m. 331'in sonucu sadece kira sözleşmesinin feshidir[840].

Kira sözleşmesinin mümkün oldukça devam etmesi sağlanacağı ve sözleşmenin feshedilmesi yalnızca uyarlamanın yapılamadığı hallerde söz konusu olacağı için TBK m. 311'e başvurmak yerine TBK m. 138 uyarınca sözleşmenin uyarlanmasının talep edilmesi daha yerinde olacaktır. Çünkü, TBK m. 138 sonuçları açısından daha adil ve esnek olacaktır. Bunun yanı sıra bu kuruma başvurulması, TBK'nın sözleşmelerin ayakta tutulmasına dair çözüm bulma yaklaşımına da uygun olacaktır[841].

Kira sözleşmesi taraflarının sözleşmenin uyarlanmasını talep etmeden önemli sebeple fesih bildiriminde bulunup bulunamayacağı da irdelenmelidir. Meydana gelen değişiklikler neticesinde kira sözleşmesinin feshedilmesi son çare olarak başvurulacak bir yoldur. Bu sebeple kira sözleşmesi taraflarından birinin meydana gelen değişiklik sebebi ile sözleşmeyi feshetmesi durumunda, sözleşmenin diğer tarafı sözleşmenin uyarlanması

---

[838] **UYSAL**, s. 147, **GÖRMEZ**, s. 195, **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s. 360, **ŞAHİN**, Olağanüstü Fesih, s. 342-343,

[839] **EREN**, Özel, s. 383, **ARAL/AYRANCI**, s. 325, **ŞAHİN**, Olağanüstü Fesih, s. 340, **ULUÇAY**, Aslı; 6570 Sayılı Kanuna Tabi Taşınmazlar Açısından Kira Sözleşmesinin Sona Erme Nedenleri, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul, 2010, s. 107, **GÜMÜŞ**, Kira Sözleşmesi, s. 266, **GÜNEL**, Mustafa Cahit; Taşınmaz Kiralarında Sözleşmenin Kiracı Tarafından Vaktinden Önce Sona Erdirilmesi, Doktora Tezi, 2010, s. 205, **GÖRMEZ**, s. 195, **RESULOĞLU**, s. 114, **ALTINOK ORMANCI**, s. 101, **TİLE**, s. 285, **YAVUZ**, Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku, s. 1162, **ACAR**, Kira Hukuku, s. 566.

[840] **YAVUZ**, Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku, s. 443, **ÇAVDAR/KARACA**, s. 630.

[841] **UYSAL**, s. 147, **GÖRMEZ**, s. 195, **BAYSAL**, Uyarlama, s. 416, **TİLE**, s. 286, **ÇAVDAR/KARACA**, s. 630, **DİNCİOĞLU**, s. 131, **ACAR**, Kira Hukuku, s. 570-571, **KIRCA/ÖZDEMİR**, s. 135-136, **TOPRAKKAYA**, Korona Virüs Salgınının Kira Sözleşmelerine Etkisi, Geçici İfa İmkânsızlığı, İfa Güçlüğü ve Uyarlama, LexPera Blog.

için itirazda bulunabilecektir. Hakim, bu itiraz karşısında sözleşmenin feshi şartlarının somut olayda bulunmadığını sonucuna varır ise kira sözleşmesini uyarlamalıdır. Fakat sözleşmenin her iki tarafı da uyarlama talep etmez ise sözleşmenin uyarlanması mümkün olmayacaktır[842].

Kira sözleşmesinin önemli sebeple feshi için TBK m. 331 yerine TBK m. 138'e başvurulması mümkün değildir. Çünkü önemli sebeple fesih, TBK m. 138'in özel bir uygulama biçimidir. Bunun yanında TBK m. 331'de sözleşmeyi fesheden tarafın, sözleşmenin karşı tarafına denkleştirme bedeli ödemesi gerektiği düzenlenmiştir. Sözleşmenin uyarlanması sonucunda böyle bir bedelin ödenmesi düzenlenmediği için, önemli sebeple fesih için uyarlama kurumuna başvurulması TBK m. 331'de yer alan sorumluluğun boşa çıkarılması anlamına gelecektir. Bu sebeple, meydana gelen değişiklikler sonucunda sözleşme taraflarından biri uyarlama talep etmiş ise fakat sözleşmenin uyarlanarak ayakta tutulması mümkün değil ise sözleşme tarafı, TBK m. 331'e başvurarak kira sözleşmesini feshedecektir. Bir başka anlatımla, somut olayda her iki maddenin de uygulanması mümkün ise, sözleşme tarafı TBK m. 138'e göre sözleşmenin uyarlanmasını veya TBK m. 331'e göre sözleşmenin feshedilmesini talep edebilecektir. Kısacası somut olayda sözleşmenin uyarlanması mümkün değil ise TBK m. 331 uyarınca kira sözleşmesinin feshedilmesi gerekmektedir[843]. Baysal ise, TBK m. 138'in sonucunda da denkleştirme bedeli ödeneceği görüşünü savunduğu için, bu iki maddenin birbiriyle yarışabileceğini fakat sürekli edimli sözleşmelerde TBK m. 138'in sözleşme taraflarının menfaatlerine daha uygun düştüğünü kabul etmektedir[844].

D. DENKLEŞTİRME BEDELİ

Fedakarlığın denkleştirilmesi ilkesi, bir konuda çatışma içerisinde olan iki menfaatten birinin diğerine feda edilmesi durumunda fedakarlıktan yarar sağlayan tarafın, diğer tarafın zararını karşılaması anlamına gelmektedir[845].

Sözleşmenin uyarlanması neticesinde, sözleşmede ifa edeceği edim yükü ortadan kalkan veya azalan sözleşme tarafının, diğer sözleşme tarafına onun kayıplarının karşılığı olacak bir bedeli ödeyip ödemeyeceği ve eğer ödeyecek ise bunun yasal dayanağının

[842] **GÖRMEZ**, s. 196.

[843] **GÖRMEZ**, s. 197.

[844] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 417.

[845] **TÜMKAYA AŞKAR**, s. 75.

hangi kurum olacağı konusu öğretide tartışmalıdır. Diğer sözleşme tarafının kayıpları ile anlatılmak istenen şey edimlerin ifasının gerçekleştirileceğine yönelik güveni ile yapmış olduğu masraflardır. Tespit edilecek bedel ise sözleşme tarafının görmüş olduğu bir zararın karşılığı şeklinde değil, sözleşme taraflarının menfaatlerinin dengelenmesi için düzenlenecektir. Sözleşmenin uyarlanması için uyarlamayı talep edecek sözleşme tarafının kusurunun bulunmaması şart olarak aranmaktadır. Bu düzenlemeden sözleşmenin uyarlanmasını talep eden kişinin bir kusur sorumluluğunun olmadığı ve bu sebeple ödenecek bedelin tazminat olarak adlandırılamayacağı anlaşılmaktadır[846].

Doktrinde ağırlıklı olarak savunulan görüş[847] uyarınca, sözleşme taraflarından birinin sözleşmede kararlaştırılmış olan edimin ifasından kurtulduğu göz önüne alındığında, sözleşme adaleti ve hakkaniyetinin sağlanması için diğer sözleşme tarafına bir bedel ödemesi adil ve yerinde olacaktır. Bu görüşün dayanağı, TBK m. 138'in özel bir uygulaması olarak görülen TBK'nın 331. maddesinin ikinci fıkrasının kıyasen uygulanmasıdır. Bu düzenleme şu şekildedir:

"Hakim, durum ve koşulları göz önünde tutarak olağanüstü fesih bildiriminin parasal sonuçlarını karara bağlar."

Bizim de katıldığımız görüş uyarınca, hakim her somut uyuşmazlığı kendi şartları içerisinde değerlendirmelidir[848]. Bu sebeple hakimin sözleşmenin uyarlanması ile ilgili her davada "denkleştirme bedeli" olarak bir bedelin ödenmesine hükmetme zorunluluğu bulunmamaktadır.

Doktrinde bunun aksini savunan yazarlara[849] göre ise, TBK m. 331/2'nin kıyasen uygulanması bu maddenin uygulamasını kaldıracaktır. Çünkü sözleşme tarafları artık TBK m. 138'i tercih edecektir. Böyle bir görüşün kabul edilmesi mümkün değildir çünkü kanun koyucunun düzenlemiş olduğu maddeyi uygulanamaz hale getirecek şekilde yeni bir düzenleme yapmayacağı barizdir. Uysal'a göre, sözleşmenin uyarlanması ile sağlanmak istenen sözleşme adaleti çerçevesinde, uyarlamanın mümkün olmadığı ve

---

[846] **UYSAL**, s. 148, **KULP**, s. 168-169, **GÖRMEZ**, s. 191, **RESULOĞLU**, s. 150, **BAYSAL**, Uyarlama, s. 417-418, **ARAT**, Uyarlama, s. 195-196, **ANACUR**, s. 107, **ÇAVDAR/KARACA**, s. 630-631, **DİNCİOĞLU**, s. 128, **DOĞAN**, Uyarlama, s. 32.

[847] **ARAT**, Uyarlama, s. 196, **GÜLEKLİ**, s. 67, **RESULOĞLU**, s. 150-151, **TEZCAN**, s. 118-122, **ANACUR**, s. 106-107, **ÇAVDAR/KARACA**, s. 631, **SEROZAN**, Borçlar Hukuku Genel Bölüm, s. 267.

[848] **DİNCİOĞLU**, s. 127, **DOĞAN**, Uyarlama, s. 32.

[849] **GÖRMEZ**, s. 192.

sözleşmeden dönme ile sözleşmenin feshinin gündeme geldiği durumlarda edim yükü ortadan kaldırılan veya azalan sözleşme tarafının hakkaniyete uygun bir bedel ödemesi uygun olacaktır. Fakat bu bedel TBK m. 331/2'nin kıyas yoluyla uygulanması ile değil, somut olaydaki kira sözleşmesinin süresi, tarafları gibi birtakım özellikleri dikkate alınarak tespit edilmelidir. Bu tespit yapılırken amacın bozulan menfaat dengesinin tekrar sağlanması olduğu ve bunun aslında bir zararın tazmini olmadığı unutulmamalı ve ilgili sözleşme tarafının uğradığı zararın daha altında bir bedel hesaplanmalıdır[850]. Baysal'a göre, sözleşmenin uyarlanmasının ve sözleşmedeki bazı edimlerin ortadan kaldırılması veya azaltılması sözleşme tarafları arasındaki menfaat dengesinin ve adaletin sağlanması içindir. Bu sebeple, uyarlamayı talep eden taraftan herhangi bir bedel ödemesini talep etmek adil bir çözüm olmayacaktır. Sözleşmenin sona erdirilmesi ihtimalinde ise, mutlak şekilde bir bedel ödenmesi gerektiği düşünülmemelidir[851]. Görmez'e göre ise, TBK m. 138'de bu konuyla alakalı bir kanun boşluğu yer almamaktadır. Kanun koyucunun olağanüstü feshin parasal sonuçlarının hakim tarafından karara bağlanacağını düzenleyip sözleşmenin uyarlanmasında böyle bir düzenlemeye yer vermemesi takdir yetkisini kullandığını ve bu konuda bilinçli olarak davrandığını göstermektedir. Aynı zamanda TBK m. 331/2 maddesinin kıyasen TBK m. 138 hükmü yönünden de uygulanması, TBK m. 331/2'nin uygulama alanının yok olmasına sebebiyet verecektir. Bu sonuç da kanun koyucunun hükümleri düzenleme amacına uygun olmayacaktır[852].

V. KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİ (KİRA TESPİT) DAVASI VE SÖZLEŞMENİN UYARLANMASI DAVASI

A. GENEL OLARAK

Kira bedeli, sözleşme özgürlüğü ilkesi çerçevesinde sözleşme akdedilirken taraflarca serbest şekilde belirlenmektedir[853]. Kanun koyucu kira sözleşmesinde zayıf konumda olan kiracıyı korumak için, kira bedelinde TBK m. 344'ün uygulanması dışında değişiklik yapılamayacağını düzenlemiştir (TBK m. 343). Böylece, sözleşme akdedilirken kararlaştırılan kira bedelinin özellikle kanunen kira sözleşmesinin uzadığı

[850] **UYSAL**, s. 149.

[851] **BAYSAL**, Uyarlama, s. 420, Aynı görüş için bkz. **KULP**, s. 168.

[852] **GÖRMEZ**, s. 192-193.

[853] **ERDOĞAN**, s. 1235, **RUHİ**, Kira Hukuku, s. 727.

veya yenilendiği hallerde ekonomik şartlar uyarınca kira bedelinin yeniden belirlenmesi imkanı sağlanarak kira sözleşmesinde kiracı aleyhinde değişiklik yapılması yasağına istisna getirilmiştir[854].

Kırkbeşoğlu'na göre, kira sözleşmesinin akdedilmesi sırasında kira bedelinin kararlaştırılmasına yönelik emsal bedel şeklinde birtakım esaslar dikkate alınarak bu bedelin çok üstünde belirlenen kira bedelleriyle ilgili bazı sınırlamaların getirilmesi gerekmektedir. Zira kira bedelinin belirlenmesi kiraya veren tarafın keyfiyetindedir. Kiracının korunması için ise kiraya verenin bu hakkını kötüye kullanmasını önleyen bazı sınırlamalar öngörülmeliydi[855].

Kira sözleşmesi süresince kira bedelinde nasıl bir artışa gidileceği sözleşme taraflarınca düzenlenmiş olabilmektedir. Fakat bu artış oranının belirlenmesinde taraflar tamamen serbest değildirler. Taraflarca kararlaştırılan artış oranı, tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını aşıyor ise bu durumda sözleşmeye taraflar arasında belirlenen artış oranı yerine tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranı uygulanacaktır[856].

Kira tespit davası, kiraya veren veya kiracı tarafından açılan ve kira bedelinin yeniden belirlenmesi talebini içeren bir davadır. Kira sözleşmesi tarafları, yeni kira döneminde kira bedelinin ne şekilde artırılacağı konusunda anlaşmaya varamazlar ise kira bedelinin belirlenmesi diğer bir ifadeyle kira bedelinin tespiti davası açılmalıdır[857]. Bu kurum TBK'nın 344. maddesinde düzenlenmiştir. Bu maddeye göre;

"Tarafların yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaları, bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara

---

[854] **RUHİ**, Kira Hukuku, s. 727.

[855] Ayrıntılı bilgi için Bk. **KIRKBEŞOĞLU**, Nagehan; Türk Özel Hukukunda Kısmi Hükümsüzlük, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2011, s. 297 vd.

[856] **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*, C.22, S.3 (2016), s. 2055, https://dergipark.org.tr, E.T.: 4.11.2020, **ÖNCÜ**, Özge; "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi", *İzmir Barosu* Dergisi, C.77, S.2 (Mayıs 2012), s. 318-319, **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", *İÜHFD*, C.6, S.4 (Temmuz 2015), s. 816-817, https://dergipark.org.tr, E.T.: 15.10.2020, **GÜMÜŞ**, Özel, s. 202-203.

[857] **KILIÇ ÖZTÜRK**, s. 232, **GÜMÜŞ**, Kira Sözleşmesi, s. 74, **İLKUTLU**, s. 77.

göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerlidir. Bu kural bir yıldan daha uzun süreli kira sözleşmelerinde de uygulanır.

Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılmamışsa, kira bedeli, bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla hakim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirlenir.

Taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılıp yapılmadığına bakılmaksızın, beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde ve bundan sonraki her beş yıl sonunda, yeni kira yılında uygulanacak kira bedeli, hakim tarafından tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranı, kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirlenir. Her beş yıldan sonraki kira yılında bu biçimde belirlenen kira bedeli, önceki fıkralarda yer alan ilkelere göre değiştirilebilir.

Sözleşmede kira bedeli yabancı para olarak kararlaştırılmışsa 20.02.1930 tarihli ve 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun hükümleri saklı kalmak şartıyla, beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamaz. Ancak, bu Kanunun "aşırı ifa güçlüğü" başlıklı 138'inci maddesi hükmü saklıdır. Beş yıl geçtikten sonra kira bedelinin belirlenmesinde, yabancı paranın değerindeki değişiklikler de göz önünde tutularak üçüncü fıkra hükmü uygulanır."

Taraflar arasında akdedilen kira sözleşmesinde kira bedelinin nasıl artacağına dair bir düzenleme bulunması ve taraflar arasında bu konuda anlaşmazlık yaşanmaması durumunda, kira bedelinin belirlenmesi davası açılması gerekli değildir. Çünkü, bu ihtimalde kira bedeli sözleşmesindeki artış hükmü veya tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranı uyarınca belirlenecektir. Fakat taraflar akdetmiş oldukları kira sözleşmesinde kira bedelinin artışı ile ilgili bir hüküm düzenlememiş ise veya düzenlemiş olmalarına karşın kira bedelinin belirlenmesi hususunda ayrılık yaşıyorlar ise bu durumda TBK m. 344 uyarınca kira bedelinin belirlenmesi davası açılabilmektedir. Kira bedelinin belirlenmesi davası uygulamada çoğunlukla kiraya veren tarafından açılsa da kiracı tarafından açılması önünde bir engel bulunmamaktadır[858].

[858] **GÖRMEZ**, s. 107, **İLKUTLU**, s. 77, **RUHİ**, Kira Hukuku, s. 736, **AYDIN**, s. 49, **TANDOĞAN**, s. 69.

Kira bedelinin belirlenmesi davası ile ilgili hüküm Borçlar Kanunu'nun "Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları" başlıklı bölümünde düzenlenmiştir. Bu sebeple sadece bu tür kira sözleşmeleri için uygulama alanı bulabilecektir[859].

Kira bedelinin belirlenmesi davası, sadece sözleşmenin yenilenmesi halinde açılabilecektir. Zira, içinde bulunulan kira dönemi için zaten taraflar arasında bir bedel kararlaştırılmış ve bu bedel üzerinden kira sözleşmesi uygulanmaktadır. Bu sebeple söz konusu kira dönemi için geçerlilik taşıyan bu bedel tespite konu olmayacaktır[860].

B. İKİ DAVA TÜRÜ ARASINDAKİ FARKLAR

Genel kapsamda bakıldığında, kira sözleşmesinin uyarlanması ile kira bedelinin belirlenmesi davaları birbirine benzemektedir. Hatta uygulamada bu iki dava türü sıklıkla karıştırılmaktadır. Fakat birbirlerinden farklı özelliklere sahiptirler.

Kira bedelinin belirlenmesi davası kira sözleşmesinin kararlaştırılmış olan süresi bitince, daha sonraki yenileme dönemi için açılacak bir davadır. Uyarlama davası ise, meydana gelen değişiklikler sonucunda sözleşme süresinin bitmesi beklenmeden açılacak bir davadır. Bu sebeple uyarlama davaları, kira bedelinin belirlenmesi davası açıklamayan durumlarda sözleşme taraflarının başvurduğu kurtarıcı bir yol şeklinde anılabilir[861].

Kira bedelinin belirlenmesi davasından sonra tespit edilen kira bedeli, yeni kira dönemi başlangıcında uygulanmaya başlanacakken, uyarlama davası sonucunda indirilen veya artırılan kira bedeli, aynı kira dönemi içerisinde uygulanmaya başlanacaktır[862].

Kira bedeli, sözleşme taraflarınca o kira dönemi için daha önceden belirlenmiştir. Bu kira bedeli için kira tespit davası açılamayacaktır. Fakat, kira bedelinin belirlenmiş olduğu kira dönemi henüz bitmemiş olsa dahi uyarlama kurumu kapsamında hakim, sözleşmeye müdahale ederek kira bedelini o anki koşullara uyarlayabilecektir[863].

---

[859] **GÖRMEZ**, s. 109, **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 590, **AYDEMİR**, Kira Hukuku, s. 265, **GÜMÜŞ**, Kira Sözleşmesi, s. 69, **TİLE**, s. 288, **YAVUZ**, Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku, s. 576, **İLKUTLU**, s. 62, **KOÇ**, s. 95-96, **YAVUZ**, Kira Sözleşmesi, s. 282, **ÖNCÜ**, s. 305-306, **GÜMÜŞ**, Özel, s. 201, **ERDOĞAN**, s. 1235.

[860] **İLKUTLU**, s. 62, **YILMAZ**, Halil, s. 157.

[861] **AYDIN**, s. 54, **ERDOĞAN**, s. 1236.

[862] **ÖZYAKIŞIR**, s. 223, **ARAT**, Uyarlama, s. 179-180, **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 611, **TİLE**, s. 289, **KILIÇOĞLU**, Kira Hukuku, s. 780-781, **YILDIRIM**, Aşırı İfa Güçlüğü, 74-75, **ERTÜRK**, s. 691.

[863] **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s. 238.

Kira sözleşmesinin uyarlanması genel hüküm niteliği taşıyan TBK m. 138 hükmü uyarınca gerçekleştirilecek ve bu hüküm her çeşit kira sözleşmelerine uygulanabilecektir. Fakat kira bedelinin belirlenmesi davasını düzenleyen hüküm yalnızca konut ve çatılı iş yeri kiralarında uygulanabilecektir.

Kira bedelinin belirlenmesi davası açılabilmesi için sözleşmenin akdedilmesinden sonra bir değişiklik meydana gelmek zorunda değildir. Bu dava, sözleşmede hiçbir değişiklik meydana gelmese dahi, kira bedelinin belirlenmesi için açılabilmektedir. Fakat kira sözleşmesinin uyarlanması davasının açılabilmesi için sözleşme akdedildikten sonra TBK m. 138'de anılan nitelikte bir değişiklik meydana gelmiş olması zorundadır.

Kira bedelinin belirlenmesine ilişkin dava her zaman açılabilmektedir. Fakat taraflar arasındaki sözleşmede kira artışı ile ilgili bir hüküm düzenlenmemiş ise gelecek kira döneminde yeni kira bedelinin geçerli olmasının sağlanabilmesi için, bu dava yeni kira döneminin başlangıcından en geç otuz gün önceki bir tarihte açılmalı ya da kiraya veren tarafından bu süre içinde kira bedelinin yükseltileceğine ilişkin kiracıya yazılı bildirimde bulunulmuş olması şartıyla, izleyen yeni kira döneminin sonuna kadar açılmalıdır[864]. Buna karşılık kira bedelinin uyarlanması davasının açılması için böyle bir süre veya yazılı bildirimde bulunma şartı öngörülmemiştir.

Kira bedelinin belirlenmesi davasının sonucunda verilecek karar sadece kira bedeli ile ilgili olabilecekken, kira sözleşmesinin uyarlanması davası sonucunda kira bedeli ile ilgili olmayan bir uyarlama kararı da verilebilecektir[865].

Kira bedelinin belirlenmesi davası sonucunda verilecek karar yalnızca kira bedelinin tespitine yönelik olabilecekken, kira sözleşmesinin uyarlanması davasında sözleşmenin uyarlanmasının mümkün olmaması ihtimalinde feshedilmesine de karar verilebilecektir.

[864] **YAVUZ**, Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku, s. 57, **KAPANCI**, s. 817, **KILIÇ ÖZTÜRK**, s. 254-255, **ACAR**, Kira Hukuku, s. 8, **ERDOĞAN**, s. 1236.

[865] **GÖRMEZ**, s. 228.

SONUÇ

Geçmişten günümüze kadar hayatın olağan akışı içerisinde çok sayıda sözleşme akdedilmiş ve akdedilmeye de devam etmektedir. Sözleşme tarafları sözleşme özgürlüğü ilkesi uyarınca akdedecekleri sözleşme içeriğini serbestçe belirlemektedir. Sözleşmeyi akdeden sözleşme tarafları, sözleşme hükümlerini, sözleşme özgürlüğü ilkesi çerçevesinde, o anda içinde bulundukları şartlar ve olayları göz önüne alarak hakkaniyetlerine uygun şekilde düzenlemektedir. Bu ilkenin en önemli istisnası TBK m. 28'de düzenlenen aşırı yararlanma hükmüdür. Eğer somut olayda aşırı yararlanma hükmünün uygulanmasına sebep verecek bir durum yok ise sözleşme tarafları belirlemiş olduğu edimleri ifa etmek zorunda kalmaktadır. Çünkü Borçlar hukukumuza egemen olan ilkelerden biri olan ahde vefa diğer bir ifadeyle sözleşmeye bağlılık ilkesi uyarınca sözleşme tarafları, sözleşme hükümlerine sözleşme sona erinceye dek uymak mecburiyetindedir. Ancak bu ilkenin mutlak şekilde uygulanması, sözleşme kurulduktan sonra meydana gelen değişiklikler neticesinde sözleşme taraflarının edimini ifa edemez duruma gelmesine sebebiyet vermektedir. İşte bu durumda başvurulacak bir kurum olarak karşımıza çıkan sözleşmenin uyarlanması kurumu her ne kadar sözleşmeye bağlılık ilkesinin bir istisnası olarak görünse de aksine bu ilkenin tamamlayıcısıdır. Her iki ilkenin temel amacı aynıdır ve bu amaç sözleşme adaletinin sağlanmasıdır.

Zaman içerisinde sözleşmenin uyarlanması ile ilgili farklı hukuk sistemlerinde birçok teori geliştirilmiştir. Türk hukuk sisteminde ise yasal bir düzenleme bulunmadığı için Yargıtay içtihatlarıyla gelişen bu kurumun uygulanmasında, diğer hukuk sistemlerinde geliştirilen teorilerden oldukça etkilenilmiştir. Türk hukukunda sözleşmenin uyarlanması kurumunun uygulanmasında temel olarak kabul edilen asıl teori Alman hukukunda geliştirilen işlem temelinin çökmesi teorisi olarak kabul edilmiştir. TBK'nın sözleşmelerin uyarlanması ile ilgili maddesi olan m. 138'in düzenlenmesinde dürüstlük kuralı ile birlikte işlem temelinin çökmesi teorisinden de esinlenmiştir. Alman hukukunda uygulanan bu teorinin Türk hukukundan ayrıldığı nokta; işlem temelinin daha sonra çökmesi ile sözleşmenin kurulduğu anda bulunmamasını beraber ele almasıdır. Sözleşmenin kurulduğu anda işlem temelinin eksik olması ayrıca sözleşmede hata hükümleri ile düzenlenmemiştir. Türk hukukunda ise bu teori sadece işlem temelinin sözleşme akdedildikten sonra çökmesi halini kapsamakta, başlangıçta diğer bir ifadeyle

sözleşme akdedilirken bulunan işlem temeli eksikliği ise TBK m. 32'de düzenlenmiş olan esaslı saik hatası (temel hatası) ile çözülmektedir.

Sözleşmelerin uyarlanması ile ilgili genel bir hüküm niteliğinde olan TBK m. 138'in düzenlenmesi pek çok soru işaretine yanıt niteliğinde olup önemli bir boşluğu doldurmuştur. Borçlar Kanunu Tasarısının gerekçesinde şu ifade yer almaktadır: "Bu yeni düzenleme, öğreti ve uygulamada sözleşmeye bağlılık ilkesinin istisnalarından biri olarak kabul edilen işlem temelinin çökmesine ilişkindir." Borçlar Kanunu Tasarısında yer alan bu ifadeye karşın uyarlama ile ilgili yasal düzenlemenin başlığı "aşırı ifa güçlüğü" olarak kararlaştırılmıştır. Oysa ki aşırı ifa güçlüğü haricinde sözleşmedeki edim dengesinin önemli ölçüde bozulması ve sözleşme ile izlenen amacın anlamsızlaşması da işlem temelinin çökmesi sonucunu doğuracaktır. Bu sebeple işlem temelinin çökmesine sebep olan tüm durumlar uyarlamanın kapsamına dahil edilmelidir. TBK'nın uyarlama ile ilgili düzenlenmesinin sadece aşırı ifa güçlüğünü kapsar şekilde adlandırılması diğer işlem temelinin çökmesi durumlarda sözleşmenin uyarlanması kavramına başvurulmasını engellememektedir. Zira böyle bir uygulama, uyarlamanın amacına hizmet edememesine de sebebiyet verebilmektedir.

Sözleşmenin uyarlanması için aranacak şartlar TBK m. 138'de açık bir şekilde sayılmıştır. Her ne kadar kanun maddesine bakıldığında uyarlama hakkının "borçlu" sözleşme tarafınca kullanılabileceği düşünülse de uygulamada tüm sözleşme taraflarının, alacaklı veya borçlu fark etmeksizin şartların mevcudiyeti halinde uyarlama hakkını kullanabileceği kabul edilmektedir. Kanun düzenlemesi bu yönden pek çok eleştiriye maruz kalmıştır.

Bir sözleşmenin uyarlanması için aranması gereken ilk şart, geçerli şekilde kurulmuş bir sözleşmenin bulunmasıdır. Eğer taraflar arasındaki sözleşmenin geçersizliği, sözleşmenin kesin hükümsüz olması sonucunu doğuracak nitelikte ise hakim bu geçersizliği kendiliğinden ele almak zorunda kalacaktır. Bu nedenle kesin hükümsüzlük hallerinden birisinin mevcut olduğu sözleşmede uyarlama talebi yöneltilen davada hakim, sözleşmenin geçersiz olması sebebiyle uyarlama talebini reddedebilmektedir. Sözleşmenin geçersizlik sebebi, taraf irade beyanlarının sakatlığından kaynaklanıyorsa bu durumda taraflar sözleşmeyi iptal ederek geçersiz hale getirebilmektedir. Fakat taraflar böyle bir iptal beyanını ileri sürmezler ise sözleşme baştan itibaren geçerli biçimde kurulmuş gibi hüküm ve sonuçlarını doğurmaktadır. Bu durumda hakim, sözleşmenin iptali sonucunu doğuran nedenleri kendiliğinden inceleme

yetkisine sahip değildir. Tarafların sözleşmenin iptalini ileri sürme hakkını kullanmadıkları hâlde bu sözleşme için yöneltilen uyarlama talebi sözleşmenin geçersiz olması nedeniyle reddedilmemektedir. Sözleşmenin uyarlanabilmesi için sözleşmenin geçerli olması haricinde sözleşme akdedildikten sonra olağanüstü değişikliklerin meydana gelmesi, meydana gelen değişikliklerin önceden tahmin edilmemesi ve beklenmemesi, değişikliklerin meydana gelmesi veya etkilerini göstermesinin uyarlama talep eden sözleşme tarafına isnat edilmemesi, somut durumda uyarlama talep eden taraftan edimini ifa etmesinin beklenmesi dürüstlük kurallarına aykırı olması, kanunda veya sözleşmede meydana gelen değişiklikler ile ilgili düzenleme olmaması, borçlunun henüz ifayı gerçekleştirmemiş olması veya ifasını ihtirazı kayıt ile gerçekleştirmiş olması ve meydana gelen değişiklikler ile sözleşmenin ifasının güçleşmesi arasında illiyet bağı olması şartlarının kümülatif şekilde sağlanması gerekmektedir. Sözleşme akdedildikten sonra meydana gelen değişikliklerin toplumun genelini ilgilendiren olağanüstü bir durum olması diğer bir ifadeyle sosyal felaket niteliğinde olması gerekmemektedir. Yalnızca sözleşme taraflarını etkileyen durumlar da sözleşmenin uyarlanmasına sebebiyet verebilmektedir.

Aşırı ifa güçlüğü, uygulamada en çok uzun süreli sözleşmelerde görülmektedir ki, kira sözleşmeleri buna en temel örnektir. Kira sözleşmelerinin ifası aşamasında meydana gelen değişiklikler nedeni ile kiraya veren veya kiracı için kararlaştırılmış olan kira bedeli artık çok düşük veya yüksek olarak nitelendirilebilmektedir. Bunun sonucunda taraflardan edimini ifa etmesini beklemek dürüstlük kurallarına aykırı ise tarafların yöneltmiş olduğu uyarlama talebi kabul edilebilmektedir.

Sözleşme tarafları uyarlama talebi haklarını açacakları uyarlama davası ile kullanmaktadır. TBK m. 138'in lafzına bakıldığında, uyarlama hakkının yalnızca hakimden talep edilerek kullanılabileceği açıkça anlaşılmaktadır. Maddenin eleştiriye maruz kalan bir yönü budur. Zira maddede sözleşmenin uyarlanarak ayakta tutulmasının mümkün olmadığı durumlarda sözleşme tarafının sözleşmeden dönme hakkına sahip olduğu ve sürekli edimli sözleşmelerde kural olarak dönme hakkı yerine fesih hakkını kullanabileceğini düzenlenmiştir. Sözleşmeden dönme ve sözleşmenin feshi hakları yenilik doğurucu hak niteliğindedir ve sözleşme tarafı bu hakkını tek taraflı yönelteceği beyanı ile kullanabilmektedir. Maddede sözleşmenin uyarlanarak devamı sonucunu doğuran uyarlama hakkının kullanılması için sözleşme tarafının dava açmasının gerektiği düzenlenmiş iken sözleşmenin sona ermesi sonucunu doğuran diğer bir ifadeyle

uyarlamaya göre oldukça ağır sonuçları olan dönme ve fesih hakkının tek taraflı irade beyanıyla kullanılabileceğinin düzenlenmesi kendi içerisinde çelişki barındırmaktadır. Çatılı işyeri kira sözleşmelerinde geçerli olan sürekli borç ilişkisini sona erdirme noktasında dönme hakkı yerine fesih hakkı kullanılmaktadır.

Sözleşmenin uyarlanması talebi ile açılan davada hakim, ilk olarak sözleşmenin uyarlanması ve ayakta tutulmasına yönelik çözüm aramalıdır. Çünkü sözleşmenin sona erdirilmesi "son çare" olarak başvurulması gereken bir çözümdür. Hakim sözleşmeyi uyarlarken her iki sözleşme tarafının da hakkaniyetini gözeterek somut olayın özelliklerine göre en uygun uyarlama yöntemini kullanmalıdır. Eğer hakim sözleşmenin uyarlanmasının mümkün olmadığı sonucuna varır ise bu durumda sözleşme sona erdirilebilmektedir.

Koronavirüs salgınının çatılı işyeri kira sözleşmeleri açısından sözleşmenin uyarlanmasına sebebiyet verebilecek bir değişiklik olup olmadığı hakkında tartışmalar hâlâ sürmektedir. Ülkemizde 11 Mart 2020 tarihinden itibaren etkisini gösteren salgın hastalık olan Covid-19 (koronavirüsü), Dünya Sağlık Örgütü tarafından "pandemi" olarak ilan edilmiştir. Bu hastalık dünyanın birçok ülkesinde yayılmış ve oldukça geniş bir alanda etkisini göstermiştir. Günümüzde hâlâ etkisini göstermeye devam etmektedir. Bu sebeple koronavirüs salgını, TBK m. 138'de aranan "olağanüstü olay" şartını sağlayan bir salgın hastalık olarak değerlendirilmelidir. Hakim somut sözleşmenin şartları ve sözleşmenin akdedildiği tarihi dikkate alınarak koronavirüs salgınının sözleşme için "olağanüstü olay" niteliği taşıyıp taşımadığını değerlendirmeli ve bu şekilde uyarlama kararını vermelidir.

KAYNAKÇA

ACABEY, M. Beşir **:** Aşırı Yararlanma (TBK.m.28), 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu (3-4 Haziran 2011) Sempozyum No: III Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, Legal Yayıncılık, İstanbul 2012, s. 109-121.

ACAR, Faruk **:** Kira Hukuku Şerhi (TBK m. 299-332), Beta Yayıncılık, 4. Bası, İstanbul 2017 (Kira Hukuku).

ACAR, **Hakan** **:** "Unidroit ve Avrupa Borçlar Hukuku Prensipleri Işığında Aşırı İfa Güçlüğü", EÜHFD, C.XII, S.1-2, 2008, s. 111-135 (Aşırı İfa Güçlüğü).

AKÇAAL, **Mehmet/ UYUMAZ, Alper:** "Borçlar Kanununun Kira Sözleşmesine İlişkin Genel Hükümlerinin Değerlendirilmesi", SÜHFD, Haziran 2013, C.21, S.1-2, Haziran 2013, s. 297-325.

AKINCI, Şahin **:** "Covid 19'un Borç İlişkilerine ve Bazı Borçlar Hukuku Sözleşmelerine Etkisi", İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, C.19, S.38, Haziran 2020, s. 62-103.

AKINTÜRK, Turgut/ ATEŞ, Derya: Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri, Beta Yayıncılık, 29. Baskı, İstanbul 2020.

AKİPEK, Jale/ AKINTÜRK, Turgut/, ATEŞ, Derya: Türk Medenî Hukuku Başlangıç Hükümleri Kişiler Hukuku, Cilt I, Beta Yayıncılık, 16. Baskı, İstanbul 2020.

AKSOY DURSUN, Sanem **:** Borçlar Hukukunda Hâkimin Sözleşmeyi Tamamlaması, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2008 (Hâkimin Sözleşmeyi Tamamlaması).

AKSOY DURSUN, Sanem **:** "Borçlar Hukukunda Falsa Demonstratio Non Nocet (Yanlış Niteleme Zarar Vermez) Kuralının Uygulanması" İstanbul Hukuk Mecmuası, C.76, S.1, Ekim 2018, s. 131-150.

AKSOY, Hüseyin Can/ SCHAVER, Hans Bernd: "Hukuk ve Ekonomi Yaklaşımı Çerçevesinde Türk Sözleşme Hukukunda Ekonomik İmkansızlık", BATİDER, C.26, S.1, 2010, s. 41-67.

AKTAŞ, Sururi **:** "Pozitif Hukukta Boşluk Kavramı", EÜHFD, C.XIV, S.1-2, 2010, s. 1-28.

AKYAZAN, Sıtkı **: "**Taahhüt Sözleşmelerinde Görülen Götürü Bedel, Sabit Fiyat, Mücbir Sebepler, Önceden Tahmin Edilmiyen Haller ve Bunlardan Peşinen Feragat Hükümleri Üzerinde Bir İnceleme", BATİDER, C.7, S.2, Aralık 1973, s. 291-310.

AKYOL, Şener **:** Dürüstlük Kuralı ve Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağı, 2. Bası, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2006 (Dürüstlük Kuralı).

AKYOL, Şener **:** Medenî Hukukta Çelişki Yasağı Prof. Dr. Feyzi N. Feyzioğlu'nun Anısına Armağan, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2007 (Çelişki Yasağı).

ALASLAN, Fatma **:** "Medeni Hukuk'da Dürüstlük Kuralı ve Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağı", Çankaya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.1, S.2, 2016, s. 413-434.

ALTAŞ, Hüseyin **:** "Kira Parası Artışlarının Sınırlanması", AÜHFD, C.49, S.1-4, Mayıs 2000, s. 97-116.

ALTINOK ORMANCI, **Pınar:** Sürekli Borç İlişkilerinin Haklı Sebeple Feshi, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Ankara 2011.

ANACUR, Sebahaddin **:** Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2011.

ANTALYA, Gökhan: Borçlar hukuku Genel Hükümler Temel Kavramlar Sözleşmeden Doğan Borç İlişkileri, Cilt I, Seçkin Yayıncılık, 5. Baskı, Ankara 2019 (Borçlar hukuku).

ANTALYA, Gökhan **:** Hukuk Metodolojisi, Cilt II, Seçkin Yayıncılık, 2. Baskı, Ankara 2020.

ANTALYA, Gökhan **:** Hukuk Teorisi, Cilt I, Seçkin Yayıncılık, 2. Baskı, Ankara 2020.

APAYDIN, İrem **:** 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Çerçevesinde Aşırı Yararlanma, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2019

ARAL, Fahrettin/ AYRANCI, Hasan: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Yetkin Yayıncılık, 11. Baskı, Ankara 2015.

ARAT, Ayşe **:** Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2006 (Uyarlama).

ARAT, Ayşe **:** "Alışveriş Merkezlerinde Yer Alan İşyeri Kiralarına Korona Virüs (Kovid-19) Salgınının Etkisi ve Çözüm Önerileri", İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, C.19, S.38, Haziran 2020, s. 104-119 (Salgının Etkisi).

ARPACIOĞLU, Işıl Tüzün **:** "Türk Borçlar Hukuku'nda Temel Hatası", Hukuk ve İktisat Araştırmaları Dergisi, C.4, S.1, 2012, s. 149-156.

AŞIK, Ahmet Can **:** Salgının İşyeri Kira Sözleşmelerinin İfasına Olası Etkileri, 6.5.2020, LexPera Blog.

ATABEK, Reşat **:** "Uzun Süreli Sözleşmelerde Yeni Durumlara Uyum", BATİDER, C.12, S.4, Aralık 1984, s. 87-103.

ATAMER, Yeşim M. **:** Sözleşme Özgürlüğünün Sınırlandırılması Sorunu Çerçevesinde Genel İşlem Şartlarının Denetlenmesi, Beta Yayıncılık, 2. Baskı, İstanbul 2001 (Sözleşme Özgürlüğü).

ATAMER, Yeşim M. **:** İfa Engelleri Hukukunu Yeniden Sistematize Etmeyi Düşünmek: Borca Aykırılık Türleri Yerine Yaptırımları Esas Alan Bir Sistematik, Prof. Dr. Rona Serozan'a Armağan, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2010, s. 217-258 (İfa Engelleri Hukuku).

ATAMER, Yeşim M. **:** "Özel Hukuk Sözleşme Boşluklarının Hakim Tarafından Doldurulması Sorununa İlişkin Düşünceler", İÜHFM, C.63, S.1-2, 2011, s. 171-191 (Sözleşme Boşlukları).

ATASOY, Kemal **:** Sözleşme Özgürlüğünün Kamu Düzenine Aykırılık Sınırı, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2020.

ATEŞ, Derya **:** "Sözleşme Özgürlüğü Yönünden Dürüstlük Kuralları", TBB Dergisi, C.20, S.72, Eylül 2007, s. 75-93.

AYBAY, Memet Erdem **:** "Sözleşmenin Değişen Koşullara Göre Uyarlanması (Yargıtay Hukuk Genel Kurulu Kararı İncelemesi", MÜHFAD, C.22, S.3, Aralık 2016, s. 323-347.

AYDEMİR, Efrail **:** Yorum ve Çözümleriyle Aşkın Zarar Sözleşmenin Uyarlanması Ceza Koşulu, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2013 (Uyarlama).

AYDEMİR, Efrail **:** Türk Borçlar Yasasına Göre Kira Hukuku, Seçkin Yayıncılık, 4. Baskı, Ankara 2016 (Kira Hukuku).

AYDIN ÖZDEMİR, Elif **:** "Türk Borçlar Kanununa Göre Niteliği Gereği Geçici Kullanıma Özgülenmiş Taşınmazların Kiralanması", DEÜHFD, C.19, S.Özel Sayı, 2017, s. 1523-1547.

AYDIN, Sevgican **:** "Kira Bedelinin Tespiti ve Uyarlama Davaları", Terazi Hukuk Dergisi, C.5, S.45, Mayıs 2010, s. 47-61.

AYDOĞDU, Murat/ KAHVECİ, Nalan: Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Adalet Yayınevi, 5. Baskı, Ankara 2021.

AYRANCI, Hasan **:** "Sözleşme Kurma Zorunluluğu", AÜHFD, C.52, S.3, 2003, s. 229-252.

BARLAS, Nami **:** "Dürüstlük Kuralı ve Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağının Alman Medeni Kanunundaki Düzenleme Tarzı ve Eleştirisi", İÜHFM, C.LV, S.3, 1997, s. 191-208.

BAYGIN, Cem **:** "Türk Borçlar Kanunu'nun Borç İlişkisinin Hükümleri Borçların ve Borç İlişkilerinin Sona Ermesi Konularında Getirdiği Bazı Yenilik ve Değişiklikler", EÜHFD, C.XIV, S.3-4, 2010, s. 119-144.

BAYKAL, C. Murat **:** "Yabancı Para Üzerinden Yapılan Banka Kredi Sözleşmelerinde Uyarlama Sorunu ve Yargıtay'ın Yaklaşımı", BATİDER, C.19, S.4, Aralık 1998, s. 231-265.

BAYSAL, Başak **:** "Türk Borçlar Kanunu'nun Yürürlüğü", İÜHFM, C.LXX, S.1, 2012, s. 221-244 (Yürürlük).

BAYSAL, Başak **:** İstanbul Şerhi Türk Borçlar Kanunu Yürürlük Kanunu Özel Borç İlişkileri, Cilt II, Vedat Kitapçılık, 2. Baskı, İstanbul 2018 (Özel Borç İlişkileri).

BAYSAL, Baysal **:** Sözleşmenin Uyarlanması BK m. 138 Aşırı İfa Güçlüğü, On İki Levha Yayıncılık, 3. Baskı, İstanbul 2019 (Uyarlama).

BAYSAL, Başak/UYANIK, Murat/YAVUZ, M. Selim: Koronavirüs 2019 (Covid-19) ve Sözleşmeler, 26.3.2020, LexPera.

BİLEN, Ayşegül **:** Borçlar hukuku Özel Hükümler, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2019.

BİLGİLİ, Fatih/, DEMİRKAPI, Ertan: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Dora Yayıncılık, 6. Basım, Bursa 2015.

BİLGİLİ, Fatih/ DEMİRKAPI, Ertan: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Dora Yayıncılık, 16. Basım, Bursa 2021.

BİLGİN YÜCE, Melek **:** Koronavirüs Salgını Nedeniyle Hükümet Kararıyla Kapatılan İşyerlerinin Kira Sözleşmelerinin Akıbetinin Değerlendirilmesi, 23.3.2020, LexPera Blog.

BUDAK, Fatih/ KORKMAZ, Şerif: "Covid-19 Pandemi Sürecine Yönelik Genel Bir Değerlendirme: Türkiye Örneği", Sosyal Araştırmalar ve Yönetim Dergisi, S.1, 2020, s. 62-79.

BURCUOĞLU, Haluk **:** "Hukukta Uyarlama Özellikle Taşınmaz Kiralarında ve (Dövize Endeksli) Kredi Sözleşmelerinde Uyarlama", İÜMHAD, C.20, 1996, s. 59-91.

BUZ, Vedat **:** Borçlunun Temerrüdünde Sözleşmeden Dönme, Yetkin Yayıncılık, Ankara 1998 (Sözleşmeden Dönme).

BUZ, Vedat **:** "Gabin Halinde Edimler Arasındaki Aşırı Oransızlığın Giderilerek Sözleşmenin Ayakta Tutulması", BATİDER, C.19, S.4, 1998, s. 53-82 (Gabin).

CAN, Mustafa **:** "Ülkemizde Yaşanan Ekonomik Krizler Üzerine Düşünceler", Mevzuat Dergisi, C.13, S.153, Eylül 2010, s. 1-6.

CANBOLAT, Ferhat **:** Sözleşmelerde Amacın Gerçekleşmesi Çökmesi ve Boşa Çıkması, Yetkin Yayıncılık, 7. Baskı, Ankara 2012 (Sözleşmelerde Amaç).

CANBOLAT, **Ferhat** **:** "Hukuki İşlemlerde Amaç", SÜHFD, C.20, S.1, Haziran 2012, s. 61-77.

CASHİN RİTAİNE, Eleanor: Emprevizyon, Hardship ve İşlem Temelinin Çökmesi: Pacta Sunt Servanda ve Alman-Fransız Hukuki İlişkilerinde Sözleşmelerin Uyarlanmasına Giden Yollar, Çev. Başak Baysal, İÜHFM, C.63, S.1-2, 2005, s. 321-342.

ÇALIŞKANER, Bahadır : Karşılaştırmalı Hukuk ve Türk hukuku'nda Aşırı İfa Güçlüğü, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2015.

ÇAVDAR, Pelin/ KARACA, Aybüke: "Türk Hukukunda Aşırı İfa Güçlüğü ve Toplu İş Sözleşmesine Uygulanabilirliği", MÜHFHAD, C.23, S.3, 2017, s. 613-642.

ÇELİKBAŞ ŞEKER, Nil Merve: COVID-19 Salgınının İşyeri Kiralarına Etkisi, 12.4.2020, LexPera Blog.

ÇETİN, Sümeyra : Borçlu Temerrüdünün Sonuçları, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2011.

CUMALIOĞLU, Emre : Covid-19 (Yeni Korona Virüs) Pandemisinin Özel Hukuk Sözleşmelerine Etkisinin İmkansızlık, Amacın Bozulması, Uyarlama ve Ödemezlik Def'i Bakımından Değerlendirmesi, 13.5.2020, LexPera Blog.

DALCI ÖZDOĞAN, Nurcihan : "Sözleşmenin Yorumunda Gerçek İradenin Tespiti", İÜHFD, C.8, S.1, 2019, s. 33-52.

DALCI ÖZDOĞAN, Nurcihan : "İfa Engelleri Hukukunda Amacın Gerçekleşmesi ve Amacın Ortadan Kalkması", İÜHFD, C.9, S.2, Aralık 2018, s. 285-312.

DEMİRBOĞA, Dursun Ali : "Kanun Yoluyla Sözleşmelere Müdahale", Çukurova Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.3, S.6, 2016, s. 21-37.

DİNCİOĞLU, Duygu : Aşırı İfa Güçlüğü (TBK Madde 138), Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İzmir, 2019.

DOĞAN, Gülmelahat : "Aşırı İfa Güçlüğü Nedeniyle Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması", TBB Dergisi, S.111, 2014, s. 9-34 (Uyarlama).

DOĞAN, Gülmelahat : "Sürekli Borç İlişkilerinde Borçlunun Temerrüdü", Ankara Barosu Dergisi, S.4, 2014, s. 387-413 (Temerrüt).

DOĞAN, Murat **:** 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Değerlendirmesi, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu (3-4 Haziran 2011) Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, Legal Yayıncılık, s. 499-519, İstanbul 2011 (Konut ve Çatılı İşyeri Kiraları).

DOĞANAY, İsmail **:** "Sözleşme Yapıldıktan Sonra Devâlüasyon Sebebiyle Para Değerinde Meydana Gelen Büyük Değişiklikler Akdin Yerine Getirilmesine Mâni Olur Mu?", Yargıtay Dergisi, C.I, S.4, 1975, s. 23-46 (Devâlüasyon).

DURAL, Mustafa **:** "Alman Hukukunda Sözleşmenin Amacının Engellenmesi ve Sözleşmenin Amacına Erişilmesine İlişkin Görüşler", BATİDER, C.7, S.4, Aralık 1974, s. 907-936.

DURAL, Mustafa **:** "İmkânsızlık Kavramı ve Türleri", BATİDER, C.7, S.1, Haziran 1973, s. 11-58.

DURAL, Mustafa/ SARI, Suat: Türk Özel Hukuku Temel Kavramlar ve Medenî Kanunun Başlangıç Hükümleri, Cilt I, Filiz Kitabevi, 15. Baskı, İstanbul 2020.

ERCOŞKUN ŞENOL, H. Kübra: "Sözleşmenin İçeriğini Belirleme Özgürlüğü ve Bunun Genel Sınırı: TBK m. 27", İÜHFM, C.LXXIV, S.2, 2016, s. 709-737.

EREN, Fikret **:** Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Yetkin Yayıncılık, 5. Baskı, Ankara 2017 (Özel).

EREN, Fikret **:** Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yetkin Yayıncılık, 25. Baskı, Ankara 2020 (Genel).

EREN, Fikret/DÖNMEZ, Ünsal; Eren Borçlar Hukuku Şerhi, Yetkin Yayıncılık, Ankara, 2022.

ERTÜRK, Erkan : Kanunlar, Açıklamalar ve İçtihatlarla Uygulamada Kira Tespiti ve Uyarlama Davaları, Etki Yayınevi, Ankara 2007.

ERZURUMLUOĞLU, Erzan: "Kira Sözleşmesinde Yükümlülükler ve Giderimler", Çankaya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.1, S.2, Ekim 2016, s. 445-450.

GÖKYAYLA, Emre **:** "Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarına İlişkin Hükümlerin Uygulama Alanı (TBK. m. 339)", Yaşar Üniversitesi Dergisi, C.8, S.Özel Sayı, Haziran 2013, s. 1203-1252.

GÖRMEZ, Mustafa **:** Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi ve Uyarlanması, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2019.

GÜLBAHAR SÜZGÜN, Selin: Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanması, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2018.

GÜLEKLİ, **Yeşim** **:** "Aşırı İfa Güçlüğü ve Alacaklının Tasavvurunun Boşa Çıkması Halinde İşlem Temelinin Çökmesi Öğretisi", İÜMHAD, 1990, C.15, S.18, s. 43-69.

GÜMÜŞ, Mustafa Alper **:** Yeni 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Sözleşmesi (TBK m. 299-356), Vedat Kitapçılık, 2. Bası, İstanbul 2012 (Kira Sözleşmesi).

GÜMÜŞ, Mustafa Alper **:** Borçlar Hukuku Özel Hükümler -Kısa Ders Kitabı- (İsimsiz Sözleşmeler Teorisi, Satış, Mal Değişimi, Bağışlama, Kira, Eser, Vekalet, Kefalet), Filiz Kitabevi, 2. Bası, İstanbul 2017 (Özel).

GÜNDOĞDU, Fatih **:** Borca Aykırılık Hallerinden Kusurlu İfa İmkânsızlığı ve Hukuki Sonuçları, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014.

GÜNDOĞDU, Fatih/URAL, Nihal: Koronavirüs (Covid-19) Tedbirlerinin Kira Sözleşmelerine Etkisi, 30.3.2020, LexPera Blog.

GÜNEL, Mustafa Cahit: Taşınmaz Kiralarında Sözleşmenin Kiracı Tarafından Vaktinden Önce Sona Erdirilmesi, Yayınlanmamış Doktora Tezi, İstanbul 2010.

HATEMİ, Hüseyin **:** Hukuka ve Ahlâka Aykırılık Kavramı ve Sonuçları, Sulhi Garan Matbaası, İstanbul 1976.

HATEMİ, Hüseyin **:** Borçlar Hukuku Özel Bölüm, Filiz Kitabevi, İstanbul 1999 (Özel).

HATEMİ, Hüseyin **:** Medeni Hukuka Giriş, On İki Levha Yayıncılık, 9. Bası, İstanbul 2020 (Medeni Hukuk).

HATEMİ, Hüseyin/ GÖKYAYLA, K. Emre: Borçlar Hukuku Genel Bölüm, Filiz Kitabevi, 5. Bası, İstanbul 2021.

HAVUTÇU, Ayşe **:** İfa Engelleri ve İfa Engellerine Bağlanan Hukuki Sonuçlar, Türk Borçlar Kanunu Hükümlerinin Değerlendirilmesi Sempozyumu (3-4 Haziran 2011) Sempozyum No: III Prof. Dr. Cevdet Yavuz'a Armağan, s. 319-341, Legal Yayıncılık, İstanbul 2011.

HELVACI, İlhan **:** Hukuki Mütalaalar, Cilt: II, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2017.

İLKUTLU, Uğur **:** Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Kira Bedeli, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2018.

İNAL, Hamdi Tamer **:** Borca Aykırılık ve Sonuçları, Papatya Yayıncılık, İstanbul 2008.

İNCE, Nurten **:** "Yeniden Müzakere Etme Borcu mu Külfeti mi?", BATİDER, C.33, S.1, Mart 2017, s. 179-208.

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", İÜHFD, C.6, S.4, Temmuz 2015, s. 809-834.

KAPLAN, İbrahim **:** Hakimin Sözleşmeye Müdahalesi, Yetkin Yayıncılık, 3. Baskı, Ankara 2013.

KARA KILIÇARSLAN, Seda: "Sübjektif İmkansızlık Kavramı ve Benzer Kavramlardan Ayırt Edilmesi", Terazi Hukuk Dergisi, C.14, S.150, 2019, s. 306-320.

KARA, Hacı **:** 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun Getirdiği Yeni Düzenlemeler, TBB Dergisi, S.107, s. 353-388.

KARABAĞ BULUT, Nil **:** Medeni Kanunun 23. Maddesi Kapsamında Kişilik Hakkının Sözleşme Özgürlüğüne Etkisi, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014.

KARAHASAN, Mustafa Reşit: Sorumluluk Hukuku Sözleşmeden Doğan Sorumluluk, Beta Basım Yayın, 6. Basım, İstanbul 2003.

KARAMERCAN, Fatih **:** "Dövize Endeksli Tüketici Kredilerinde Tüketicilerin Açmış Olduğu Sözleşmenin Uyarlanması Davaları ile İlgili Uygulama Sorunları ve Yargıtay'ın Tutumu", Terazi Hukuk Dergisi, C.8, S.78, Şubat 2013, 81-88.

KARATAŞ, Tuba Dilşat **:** Teorik Açıdan Hakimin Hukuk Yaratması, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Erzincan 2019.

KARAYALÇIN, Yaşar/ YONGALIK, Aynur: Hukukta Öğretim Kaynaklar Metod Problem Çözme, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, 8. Baskı Ankara 2020.

KAŞAK, Fahri Erdem **:** Sözleşme Özgürlüğünün Sınırı Olarak Kanunun Emredici Hükümlerine Aykırılık, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2019.

KAYA, Ümmühan **:** "Sözleşmenin Uyarlanmasında Sonradan Değişen Şartlar ve Öngörülmezlik İlkesi", MÜHFHAD, C.22, S.3, 2016, s. 1569-1593.

KAYAR, İsmail: 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Borçlar Hukuku Genel Hükümler Özel Borç İlişkileri, Seçkin Yayıncılık, 10. Baskı, Ankara 2015.

KAYIŞ, Ferhat **:** "Kovid-19 (Koronavirüsü) Nedeniyle İşyeri Kira Sözleşmelerinin Yeni Koşullara Uyarlanması", Yaşar Hukuk Dergisi, C.2, S.2, 2020, s. 26-33 (Kovid-19 ve Uyarlama).

KAYIŞ, Ferhat **:** "Koronavirüs (Covid 19) Salgınının Konut ve Çatılı İş Yerleri Kiralarına Etkileri Üzerine Düşünceler", Avrasya Sosyal ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi, C.7, S.4, Nisan 2020, s. 65-84 (Koronavirüs ve İş Yerleri Kiraları).

KILIÇ ÖZTÜRK, Gizem **:** "Kira Tespit Davası ve Esasları", TBB Dergisi, S.129, 2017, s. 229-260.

KILIÇOĞLU, Ahmet M. **:** Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Turhan Kitabevi Yayınları, 24. Bası, Ankara 2020 (Borçlar Hukuku).

KILIÇOĞLU, Mustafa **:** Kira Hukuku'ndan Doğan Tahliye Tespit Uyarlama Tazminat ve Alacak Davaları, Bilge Yayıncılık, 4. Baskı, Ankara 2017 (Kira Hukuku).

KIRCA, Çiğdem **:** "Örtülü (Gizli) Boşluk ve Bu Boşluğun Doldurulması Yöntemi Olarak Amaca Uygun Sınırlama", AÜHFD, C.50, S.1, 2001, s. 91-119 (Örtülü Boşluk).

KIRCA, Çiğdem : "Uyarlama", Pandeminin (Covid 19'un) Sözleşmelerin İfasına Etkisi", Yetkin Yayıncılık, Ankara -2021, s. 57-97 (Uyarlama).

KIRCA, Çiğdem/ÖZDEMİR, Eren: "Pandeminin İşyeri Kira Sözleşmelerine Etkisi", Pandeminin (Covid 19'un) Sözleşmelerin İfasına Etkisi", Yetkin Yayıncılık, Ankara 2021, s. 97-137.

KIRCA, Çiğdem/KARAKAŞ, Tülay: "Mücbir Sebep-İmkansızlık", Pandeminin (Covid 19'un) Sözleşmelerin İfasına Etkisi", Yetkin Yayıncılık, Ankara 2021, s. 1-57.

KIRKBEŞOĞLU, Nagehan: Türk Özel Hukukunda Kısmi Hükümsüzlük, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2011.

KIYLIK, Mustafa Harun : "İslâm Hukukunda ve Modern Hukukta İki Tarafa da Borç Yükleyen Sözleşmelerin Değişen Koşullara Uyarlanmasının İmkânı", İslam Hukuku Araştırmaları Dergisi, S.29, 2017, s. 157-183.

KİZİR, Mahmut : "Yargıtay Kararları Işığında Basiretli İşadamı Gibi Hareket Etme Yükümlülüğünün Sözleşmenin Değişen Şartlara Uyarlanmasına Etkisi", SÜHFD, C.19, S.2, 2011, 245-282.

KOCAAĞA, Köksal : "Sözleşmenin Kurulabilmesi İçin Tarafların İrade Beyanları Arasındaki Uygunluğun Kapsamında Yer Alması Gereken Noktalar", TBB Dergisi, C.21, S.79, Kasım 2008, s. 73-102.

KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip: Güven Nazariyesi Karşısında Borç Sözleşmelerinde Hata Kavramı, Garanti Matbaası, İstanbul 1968.

KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip: İşlem temelinin çökmüş sayılabilmesi için sosyal felaket olarak nitelenebilecek olağanüstü bir olayın gerçekleşmesi şart mıdır?, Prof. Dr. M. Kemal Oğuzman'ın Anısına Armağan, Beta Yayıncılık, İstanbul 2000, s. 503-514.

KOCAYUSUFPAŞAOĞLU, Necip: Borçlar Hukuku Genel Bölüm Borçlar Hukukuna Giriş Hukukî İşlem Sözleşme, Cilt I, Filiz Kitabevi, 5. Bası, İstanbul 2010 (Borçlar Hukuku).

KOÇ, Nevzat **:** "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununda Kira Sözleşmesine İlişkin Olarak Yapılan Yeni Düzenlemelerin Genel Değerlendirilmesi", DEÜHFD, C.19, S.Özel Sayı, 2017, s. 69-107.

KONUK, Emel **:** Kira Bedelinin Ödenmesi ve Kiralayanın Hapis Hakkı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Kayseri 2011.

KOSTAKOĞLU, Cengiz **:** Gerekçeli ve Açıklamalı Yeni Türk Borçlar Kanunu, Beta Yayıncılık, İstanbul 2011.

KÖSOĞLU, Mehmet **:** Uluslararası Ticari Sözleşmelerde Mücbir Sebep ve Aşırı İfa Güçlüğü/Hardship Klozları, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi. İstanbul 2010.

KULP, Zehra Betül **:** Aşırı İfa Güçlüğü (TBK. md. 138), Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2015.

KURAK, Necat **:** Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Davalar, Adalet Yayınevi, Ankara 2019.

KURTULAN, Gökçe **:** "Türk Hukukunda İmkânsızlık ve Aşırı İfa Güçlüğü Kurumlarının Karşılaştırılması", BATİDER, C.32, S.3, 2016, s. 193-248.

KÜÇÜKYALÇIN, Arzu **:** "Karşılaştırmalı Hukukta Sözleşme Özgürlüğünün Sınırlandırılması", AÜHFD, 53(4), Kasım 2004, s. 101-124.

LOYAL, Florian **:** "İşlem Temelinin Çökmesi Nedeniyle Sözleşmenin Sona Ermesi", Kerem Öz, Hukuk Köprüsü, C.2, S.4, 2013, s. 257-271.

MAKARACI BAŞAK/Aslı, ÖKTEM ÇEVİK/Seda, YÖRÜK, Işılay: Korona Virüsün İşyeri Kira Sözleşmelerine Etkisi, 14.4.2020, LexPera Blog.

NOMER, Halûk Nami **:** Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Beta Yayıncılık, 17. Bası, İstanbul 2020 (Genel).

OFTİNGER, Karl **:** "Cari Akitlerin Temellerinde Buhran İcabı Tahavvül", Bülent Davran, İÜHFM, C.8, S.3-4, Eylül 2011, s. 674-684.

OĞUZ, Arzu **:** "Covid 19, Mücbir Sebep ve Sözleşmelere Etkisi", Terazi Hukuk Dergisi, C.15, S.166, 2020, s. 1275-1285.

OĞUZMAN, M. Kemal/ BARLAS, Nami: Medenî Hukuk Giriş Kaynaklar Temel Kavramlar, Vedat Kitapçılık, 26. Bası, İstanbul 2020.

OĞUZMAN, M. Kemal/ ÖZ, M. Turgut: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Cilt I, Vedat Kitapçılık, 18. Bası, İstanbul 2020

OKTAY, Saibe **:** "Uzun Süreli Sözleşmelerin Geçerliliği ve Sona Erme Düzeni", İÜHFM, C.55, S.3, Temmuz 2011, s. 209-234.

OY, Osman/ KETENCİ, Dila: Kiraya Veren Kiracı İlişkileri, Beta Yayıncılık, İstanbul 2018.

ÖNCEL, Yeşim Ezgi **:** 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Aşırı Yararlanma Kavramı, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2017.

ÖNCÜ, Özge **:** "6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi", İzmir Barosu Dergisi, C.77, S.2, Mayıs 2012, s. 300-348.

ÖZBEK, Mustafa Serdar/ YÜCER AKTÜRK, İpek: "Sözleşmelerdeki Boşlukların Tahkim Yoluyla Doldurulması", Türkiye Noterler Birliği Hukuk Dergisi, C.6, S.1, 2019, s. 9-40.

ÖZÇELİK, Ş. Barış **:** Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sebeplerle Borcun İfa Edilmemesi ve Mücbir Sebep Kayıtları, Yayınlanmamış Doktora Tezi, Ankara 2019.

ÖZÇELİK, Ş. Barış **:** Covid-19 Salgını Çerçevesinde Alınan Önlemlerin Sözleşme Hukuku ve Mücbir Sebep Kavramı Açısından Değerlendirilmesi, 20.4.2020, LexPera Blog.

ÖZÇELİK, Ş. Barış **:** "Sözleşmeden Doğan Borçların İfasında Hukukî İmkânsızlık ve Sonuçları", AÜHFD, C.63, S.3, 2014, s. 569-621 (Hukukî İmkânsızlık).

ÖZDEMİR, Arman **:** "Uyarlama Davaları ve Vergilendirme", Terazi Hukuk Dergisi, C.6, S.55, Mart 2011, s. 24-27.

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, C.22, S.3, 2016, s. 2033-2062.

ÖZMEN, E. Sabâ/ ÜREM, Müge: "Geçerli Sebebe Dayanmaksızın Kullanılan Bozucu Yenilik Doğuran Hakkın Hukuki Sonuçları ve Yargıtay Hukuk Genel Kurulu Kararı Eleştirisi" İstanbul Barosu Dergisi, C.90, S.3, Mayıs 2016, s. 193-218.

ÖZTÜRK, İzzettin Özkan **:** 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Kira Bedelinin Belirlenmesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2019.

ÖZYAKIŞIR, Özkan **:** Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerinde Kira Bedeli, Adalet Yayınevi, Ankara 2019.

PAK, Elif **:** Türk Borçlar Kanununda Aşırı İfa Güçlüğü (TBK MD. 138), Seçkin Yayıncılık, Ankara 2020.

PAKDİL, Hayri **:** Türk Borçlar Kanunu Madde 138 Çerçevesinde Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması. Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2020.

REİSOĞLU, Safa **:** Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Beta Yayıncılık, 22. Bası, İstanbul 2011.

REMZİ, Mehmet/ AYDIN, Sezer: Borçlar Hukuku Özel Hükümler, İkinci Sayfa Yayıncılık, 8. Baskı, İstanbul 2017.

RESULOĞLU, Özenç **:** Aşırı İfa Güçlüğü ve Sözleşmelerin Değişen Koşullara Uyarlanması Borçlar Hukuku Monografileri, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2021.

RÖSLER, Hannes **:** "Alman ve Uluslararası Sözleşme Hukukunda Değişen ve Öngörülmeyen Koşullar", Çev. Tülay Aydın Ünver, İÜHFM, C.66, S.1, 2010, s. 353-363.

RUHİ, Ahmet Cemal **:** Kira Hukuku, Cilt I, Seçkin Yayıncılık, Ankara 2011.

RUHİ, Ahmet Cemal **:** Sözleşmeler Hukuku, Cilt II, Seçkin Yayıncılık, 2. Baskı, Ankara 2013.

SAFAROV, Gulmammad **:** Yeni Türk Borçlar Kanunu'na Göre Konut ve Çatılı İş Yeri Kirası, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2015.

SANLI, Kerem Cem **:** "Borca Aykırı Davranış Ekonomik Açıdan Etkin Olabilir Mi? Türk Hukuku Açısından Bir Değerlendirme", BATİDER, C.XXX, S.3, 2014, s. 95-173.

SCHWARZ, Andreas **:** "Harbin Hususi Akitler Üzerindeki Tesiri", Çev. Hikmet Belbez, Adliye Dergisi, C.1, S.2, Şubat 1944, s. 186-203.

SEROZAN, Rona **:** "Darda Kalmış Kişinin Sözleşmeden Dönme Hakkından Feragatinin Geçersizliği", İÜMHAD, S.19, 1993, s. 9-12.

SEROZAN, Rona **:** "Yeni Alman İfa Engelleri Hukuku (Türk hukukunda Bilimsel Kaynak Olarak Yararlanılabilecek Yenilikler)", İÜHFM, C.LVIII, S.1-2, 2000, s. 233-248.

SEROZAN, Rona **:** "BK Tasarısı'nın Eksiklik ve Aksaklıklarının İfa ve İfa Engelleri Hukuku Alanından Örneklerle Sergilenmesi", HPD, Mayıs 2006, s. 38-51.

SEROZAN, Rona **:** Borçlar Hukuku Genel Bölüm İfa İfa Engelleri Haksız Zenginleşme, Cilt III, Filiz Kitabevi, 5. Bası, İstanbul 2009 (Borçlar Hukuku Genel Bölüm).

SEROZAN, Rona **:** Borçlar Hukuku Özel Bölüm, On İki Levha Yayıncılık, 4. Bası, İstanbul 2019.

SEROZAN, Rona **:** "Paranın Alım Gücünün Düşmesine Bağlı Kayıpların Karşılanmasında Eşitsizlikler", İÜMHAD, C.20, Ocak 2011, s. 41-48. İÜMHAD

ŞAHİN, Hale **:** Mücbir Sebep Nedeniyle Borcun İfa Edilmemesi, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2019 (Mücbir Sebep).

ŞAHİN, İrfan **:** Sözleşme Özgürlüğü ve Sözleşme Özgürlüğünün Sınırları, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2008 (Sözleşme Özgürlüğü).

ŞAHİN, Turan **:** İşyeri Kira Sözleşmeleri ve Covid-19'un Bu Sözleşmelere Etkisi, Aristo Yayınevi, İstanbul 2021 (İşyeri Kira Sözleşmeleri).

ŞAHİN, Turan **:** "Kira Sözleşmesinin Önemli Sebeplerle Olağanüstü Feshi (TBK m.331)", AÜHFD, C.68, S.1, s. 337-359, Nisan 2019 (Olağanüstü Fesih).

ŞEN, Elif **:** "Türk Hukukunda İş Sözleşmesinin Uyarlanması", Sosyal Bilimler Dergisi, C.4, S.12, 2017, s. 543-558.

TAN, Turgut **:** Sözleşme Özgürlüğüne Kamunun Müdahalesi, 2014, http://repository.bilkent.edu.tr, E.T.: 8.2.2021.

TANDOĞAN, Haluk **:** Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri Kira ve Ödünç Verme (Âriyet, Karz) Sözleşmeleri, Cilt I, Vedat Yayıncılık, 4. Basım, İstanbul 2008.

TARLACI, Sedat **:** Covid-19'un Sözleşmelere Etkisi, 5.5.2020, LexPera Blog.

TECİRLİ, Y. Toygun/ATALAN, A. Nagehan: Covid-19 (Koronavirüs) Salgınının Özel Hukuk Sözleşmelerine Etkisi, 14.4.2020, LexPera Blog.

TEKİNAY, Selahattin Sulhi/ AKMAN, Sermet/ BURCUOĞLU, Haluk/ ALTOP, Atillâ: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Filiz Kitabevi, 7. Baskı, İstanbul 1993.

TERCIER, Pierre/ PICHONNAZ, Pascal/ DEVELİOĞLU, H. Murat: Borçlar Hukuku Genel Hükümler, On İki Levha Yayıncılık, 2. Baskı, İstanbul 2020.

TEZCAN, Mehmet **:** Clausula Rebus Sic Stantibus İlkesi ve Sözleşmenin Değişen Koşullara Uyarlanması, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2004.

THİLO, Emile/ ESEN, Bülent N.: "Laesio Enormis ve Clausula Rebus Sic Stantibus ile Bir Para Borcunda Mücbir Sebep Hakkında Not", İÜHFM, C.1, S.3, 1935, s. 344-351.

TİLE, Latif **:** Uyarlama Sebebi Olarak Aşırı İfa Güçlüğü, Yetkin Yayıncılık, Ankara 2021.

TOLUNAY, Hatice/ YAYLA, Ozanemre: Gabinin Şartları. Çankaya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.7, S.2, 2010, s. 195-218.

TOMBALOĞLU, M. Lütfi **:** Kira Sözleşmesinden Kaynaklanan Uyuşmazlıklar, Yetkin Yayıncılık, Ankara 2015.

TOPRAKKAYA, İrem **:** Korona Virüs Salgınının Kira Sözleşmelerine Etkisi, Geçici İfa İmkânsızlığı, İfa Güçlüğü ve Uyarlama, 23.7.2020, LexPera Blog.

TOPUZ, Seçkin **:** Türk-İsviçre ve Alman Borçlar Hukukunda Denge Bozulması ve İfa Güçlüğü Durumlarında Sözleşmeye Müdahale, Yetkin Yayıncılık, Ankara 2009 (Sözleşmeye Müdahale).

TOPUZ, Seçkin **:** "Sözleşmenin İçeriğine Müdahalenin Sözleşmeye Bağlılık İlkesine Aykırılık Oluşturup Oluşturmadığı Sorunu", SÜHFD, C.19, S.2, 2011, s. 283-295 (Sözleşmenin İçeriğine Müdahale).

TOPUZ, Seçkin/ CANBOLAT, Ferhat: "Türk-İsviçre ve Alman Borçlar Hukukunda İmkânsızlığın Düzenlenişi", AÜHFD, C.57, S.3, 2008, s. 673-718.

TUNÇOMAĞ, Kenan **:** "Alman Hukukunda Borcun İfasında Aşırı Güçlük (Muamelenin Temeli) ile İlgili Objektif Görüşler", İÜHFM, C.32, S.2-4, 1966, s. 884-905.

TUNÇOMAĞ, Kenan **:** "Borcun İfasında Aşırı Güçlük ve Alman Yargıtayı", İÜMHAD, C.1, S.1, 2011, s. 86-108.

TURAN BAŞARA, Gamze: "Borçlunun Sorumlu Olmadığı Sonraki İmkânsızlık Sebebiyle Borcun Sona Ermesi", Çankaya Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.7, S.1, 2010, s. 1-22.

TÜMKAYA AŞKAR, Pelin **:** Eser Sözleşmesinin Beklenilmeyen Haller Nedeniyle Feshi veya Sözleşme Bedelinin Artırılması (BK MD. 365/II), Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2010.

TÜRKER, Güray **:** "6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda Aşırı İfa Güçlüğü", İstanbul Barosu Dergisi", C.87, S.6, 2013, s. 137-162.

TÜZÜNER, Özlem/ ÖZ, Kerem: "Aşırı İfa Güçlüğüne İlişkin İçtihat İncelemesi", Ankara Barosu Dergisi, S.3, Mayıs 2015, 421-470.

ULUÇAY, Aslı **:** 6570 Sayılı Kanuna Tabi Taşınmazlar Açısından Kira Sözleşmesinin Sona Erme Nedenleri, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2010.

URAL ÇINAR, Nihal **:** Türk Borçlar Kanunu'nda Düzenlenen Kira Sözleşmelerinde Kira Bedelinin Ödenmemesi ve Hukuki Sonuçları, On İki Levha Yayıncılık, İstanbul 2014.

UYAR, Talih **:** "Yargıtay Kararlarında Dürüstlük (Objektif İyiniyet) Kuralı (MK.2/I) ve Hakkın Kötüye Kullanılması Yasağı (MK.2/II)", Seyfullah Edis'e Armağan, Dokuz Eylül Üniversitesi, İzmir 2000, s. 439-465.

UYSAL, Hande **:** Kira Bedelinin Tespiti, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, İstanbul 2019.

ÜLGEN, Celal **:** Dövizle Borçlananlar İçin Uyarlama Davaları, Akademik Düzey Yayınları, İstanbul 2001.

YAVUZ, Cevdet **:** Borçlar Hukuku Dersleri, Beta Yayıncılık, 14. Baskı, İstanbul 2016 (Borçlar Hukuku).

YAVUZ, Nihat **:** Öğretide ve Uygulamada Uyarlama Davaları, Adalet Yayınevi, Ankara 2007 (Uyarlama).

YAVUZ, Nihat **:** Kira Sözleşmesinin Feshi ve Kira Bedelinin Belirlenmesi Davası, Adalet Yayınevi, Ankara 2012.

YAVUZ, Nihat **:** Yeni TBK, HMK, İİK ve İstinafa Göre Kira Hukuku, Adalet Yayınevi, 7. Baskı, Ankara 2019 (Kira Sözleşmesi).

YENER, Mehmet Deniz **:** Kira Sözleşmesi ve Özellikle 6098 sayılı Kanun ile Getirilen Yenilikler, Yalın Yayıncılık, İstanbul 2018.

YILDIRIM, **Ahmet Cemil** **:** "Sözleşme Ekonomisinin Bozulmasıyla İlgili Kuramların Türk Hukuku'ndaki Uygulamaları ve Yeni Borçlar Kanunu'nda Aşırı İfa Güçlüğü", Erciyes Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C.7, S.1-2, 2012, s. 65-92 (Aşırı İfa Güçlüğü).

YILDIRIM, Abdülkerim **:** "Koronavirüs Krizinin Özel Hukuk Sözleşmelerine Etkisi", Terazi Hukuk Dergisi, C.15, S.165, Mayıs 2020, s. 986-995 (Koronavirüs Krizi).

YILMAZ, Halil **:** Borçların İfasında İhtirazi Kayıt (Çekince) İleri Sürülmesi ve Uygulanması, Seçkin Yayıncılık, 3. Baskı, Ankara 2015.

YILMAZ, Süleyman **:** "Dövize Endeksli Tüketici Kredilerinde Uyarlama Sorunu ve Yargıtay'ın Bakışı", AÜHFD, C.59, S.1, 2010, s. 131-172.

YÜCEL, Özge **:** "Covid-19 Salgınının Borç İlişkilerine Hukuksal Etkileri", Terazi Hukuk Dergisi, C.15, S.166, Haziran 2020, s. 1189-1202.

YÜCER, Zeynep İpek **:** Borç İlişkisi Doğuran Sözleşmelerde Başlangıçtaki İmkansızlık, Hüküm ve Sonuçları, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara 2006

ZENGİNGÜL, Hazal **:** "Sözleşmenin Yorumu", Yargıtay Dergisi, C.19, S.4, 1993, s. 501-506.

ZEVKLİLER, Aydın/ GÖKYAYLA, K. Emre: Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Vedat Kitapçılık, 21. Bası, İstanbul 2021.