

Hâkim

KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRALARINDA UYARLAMA (TBK M. 138 KAPSAMINDA)

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	V
KISALTMALAR LİSTESİ.....	XIII
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM TÜRK BORÇLAR KANUNU'NA GÖRE KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KAVRAMI VE UYGULAMA ALANI

1.1. Türk Borçlar Kanunu'na Göre Konut ve Çatılı İşyeri Kavramı	5
1.1.1. Genel Olarak.....	5
1.1.2. Konut ve Çatılı İşyeri Kavramları	9
1.1.2.1. Konut Kavramı.....	9
1.1.2.2. Çatılı İşyeri Kavramı	18
1.2. Konut ve Çatılı İşyeri Kavramlarının Uygulama Alanına Dâhil Edilen Durumlar	27
1.2.1. Genel Olarak.....	27
1.2.2. Konut ve Çatılı İşyeri ile Birlikte Kiralanan Eşyalar.....	27
1.2.3. Kamu Kurum ve Kuruluşlarının Kira Sözleşmesinin Taraflı Olduğu Durumlar	32
1.3. Konut ve Çatılı İşyeri Kiralarında Uygulama Alanının Sınırları.....	34
1.3.1. Genel Olarak.....	34
1.3.2. Geçici Kullanıma Özgülenmiş Taşınmazın Kiralanması.....	36
1.3.3. Kira Süresinin Altı Aydan Kısa Olması.....	38
1.4. Kira Hukukunun Temel İlkeleri.....	40
1.4.1. Genel Olarak.....	40

1.4.2. Kiracının Korunması İlkesi	41
1.4.3. Kira Hükümlerinin Emrediciliği İlkesi ve Kamu Düzeni ile İlişkisi	44
1.4.4. Dürüstlük Kuralı ve Hakkın Kötüye Kullanılmaması İlkesi ...	49

İKİNCİ BÖLÜM

TÜRK BORÇLAR KANUNU M. 138 KAPSAMINDA UYARLAMA

2.1. Sözleşmenin Uyarlanması İlke ve Teorileri	53
2.1.1. Genel Olarak.....	53
2.1.2. İlkeler.....	54
2.1.2.1. Sözleşme Özgürlüğü İlkesi.....	54
2.1.2.2. Ahde Vefa İlkesi.....	59
2.1.3. Teoriler.....	63
2.1.3.1. Clausula Rebus Sic Stantibus Teorisi.....	64
2.1.3.2. Emprevizyon Teorisi	70
2.1.3.3. İşlem Temelinin Çökmesi Teorisi	72
2.2. Uyarlama Kavramı ile Sözleşmenin Yorumlanması ve Tamamlanması Kavramları Arasındaki İlişki	78
2.2.1. Sözleşmenin Yorumlanması.....	79
2.2.2. Sözleşmenin Tamamlanması	82
2.3. Uyarlama Çeşitleri	84
2.3.1. İradi Uyarlama	84
2.3.2. Kanuni Uyarlama	87
2.3.3. Hâkim Tarafından Uyarlama (Kazai Uyarlama).....	89
2.4. Uyarlama Davasının Hukuki Niteliği.....	92
2.5. Türk Borçlar Kanunu 138. Maddesi Gereğince Uyarlama Şartları.....	96
2.5.1. Genel Olarak.....	96
2.5.2. Sözleşmenin Kurulmasından Sonra Ortaya Çıkan Olağanüstü Bir Durum Değişikliği.....	99

2.5.3. Öngörülemelik	105
2.5.4. Durum Değişikliğinin Uyarlama Talep Eden Taraftan Kaynaklanmamış Olması	114
2.5.5. Uyarlama Talep Eden Tarafından İfanın Gerçekleştirilmesinin Beklenilmez Olması	118
2.5.6. Borçlunun Henüz İfade Bulunmamış Olması veya İfanın Aşırı Ölçüde Güçleşmesinden Doğan Haklarını Saklı Tutarak İfade Bulunmuş Olması	120
2.5.7. Uyarlamaya İlişkin Kanunda veya Sözleşmede Düzenlenmiş Bir Hükmün Bulunmaması.....	123
2.6. Türk Borçlar Kanunu md. 138 Hükmünün Zamansal Olarak Uygulanması.....	128
2.7. Türk Borçlar Kanunu 138. Maddenin Düzenleme Yöntemine İlişkin Değerlendirme	129

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TÜRK BORÇLAR KANUNU HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE KİRA BEDELİNİN BELİRLENMESİNDE UYARLAMA DAVASI

3.1. Genel Olarak.....	135
3.2. Türk Borçlar Kanunu m. 344 Çerçevesinde Konut ve Çatılı İşyerlerinde Kira Bedelinin Belirlenmesi	141
3.2.1. Genel Olarak.....	141
3.2.2. Kira Bedelinin Belirlenmesinde TBK m. 138'in Uygulama Alanı ve TBK m. 344/3 ile İlişkisi.....	150
3.2.3. TBK m. 138 ve 344 Arasındaki Norm Çatışması ve Kanuni Çözüm Önerisi	156
3.3. Türk Borçlar Kanunu md. 138 ve 344 Hükmünün Zamansal Olarak Uygulanması	158
3.4. Kira Sözleşmesinin TBK m. 138 Kapsamında Uyarlanmasının Şartları	159

3.4.1. Sözleşme Kurulması Sonrası Durum Değişikliği	159
3.4.2. Öngörülemezlik	165
3.4.3. Durum Değişikliğinin Uyarlama Talep Eden Taraftan Kaynaklanmamış Olması	169
3.4.4. Uyarlama Talep Eden Tarafından İfanın Gerçekleştirilmesinin Beklenilemez Olması	171
3.4.5. Borçlunun Henüz İfada Bulunmamış Olması veya İfanın Aşırı Ölçüde Güçleşmesinden Doğan Haklarını Saklı Tutarak İfada Bulunmuş Olması	173
3.4.6. Uyarlamaya İlişkin Kanunda veya Sözleşmede Düzenlenmiş Bir Hükmün Bulunmaması.....	176
3.5. Kira Bedelinin Tespiti Davası ile Kira Bedelinin Uyarlanması Davasının Karşılaştırılması	180

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM
KONUT VE ÇATILI İŞYERİ KİRA
SÖZLEŞMELERİNDE UYARLAMA
DAVASININ USULÎ VE MADDİ HUKUK
BOYUTLARI

4.1. Genel Olarak.....	187
4.2. Kira Sözleşmelerinin Uyarlanmasında Alternatif Uyuşmazlık Yolları.....	188
4.2.1. Kira Sözleşmelerinin Uyarlanmasında Arabuluculuk.....	188
4.2.1.1. TBK m. 138 Uyuşmazlıklarında Zorunlu Arabuluculuğun Etkinliği İçin Değerlendirici Model Önerisi	192
4.2.2. Kira Sözleşmelerinin Uyarlanmasında Tahkim	196
4.2.3. Hakem-Bilirkişilik: Kira Sözleşmelerinde Uyarlama Davalarında Alternatif Bir Uyuşmazlık Çözüm Yöntemi.....	199
4.3. Kira Sözleşmesi Uyarlama Talebinin Kullanılması	205
4.4. Kira Sözleşmesi Uyarlama Davasının Tarafları	209

4.5. Davanın Açılma Zamanı.....	211
4.6. Görevli ve Yetkili Mahkeme	214
4.7. Yargılama Giderleri ve Vekalet Ücreti.....	217
4.8. Davanın Terditli Açılması ve Kira Sözleşmesinin Uyarlanması.....	221
4.9. Kira Sözleşmelerinin Uyarlama Davalarında İhtiyati Tedbir Kararı	223
4.10. Hâkimin Dikkat Etmesi Gereken Hususlar ve Hâkimin Müdahalesinin Sınırı	228
4.11. Konut ve Çatılı İşyeri Kira Sözleşmelerin Uyarlanma Davasında Mahkemenin Vereceği Karar	233
4.11.1. Genel Olarak.....	233
4.11.2. Kira Sözleşmesinin Uyarlanması Kararı	235
4.11.3. Kira Sözleşmesinin Feshi.....	242
4.11.3.1. Türk Borçlar Kanunu m. 138 Hükmü Işığında Önemli Sebep Fesih ve Denkleştirme	244

BEŞİNCİ BÖLÜM

KİRA SÖZLEŞMELERİNİN UYARLANMASINDA İSTİSNAİ DURUMLAR, DEVLET MÜDAHALESİ VE YARGISAL SÜREÇLERİN HUKUKİ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Genel Olarak.....	247
5.2. Basiretli Tacirler Açısından Pandemilerin Kira Uyarlamasına Etkisi.....	248
5.2.1. Basiretli Tacir Kavramı ve Basiretli Davranma Yükümlülüğü.....	248
5.2.2. COVID-19 Pandemisinin Basiretli Tacirler Açısından Kira Bedelinin Uyarlanmasına Etkisi	254
5.2.3. Olası Pandemilerde Basiretli Tacirler Açısından Kira Sözleşmesinin Uyarlanması	265

5.3. Kira Sözleşmelerinde Uyarlama Öncesi Yeniden Müzakere Tartışması	271
5.4. Kira Bedelinin Uyarlanması ve Devletin Müdahaleleri, Öngörülebilirlik ve Hukuki Güvenlik Sorunu	274
5.4.1. Konut Kira Artışına Getirilen Yüzde Yirmi Beşlik Artış Sınırının, Uyarlama Davaları Açısından Değerlendirilmesi	277
5.4.1.1. Genel Olarak.....	277
5.4.1.2. Kira Artışına Getirilen Yüzde 25 Sınırın Anayasa Mahkemesi Kararları Işığında Değerlendirilmesi	278
5.4.1.3. Kira Artışına Getirilen Yüzde 25 Sınırın Uyarlama (TBK m. 138) Açısından Değerlendirilmesi	284
5.5. Kira Uyarlaması Davalarında Yargısal Süreçlerin Etkinleştirilmesine ve Uygulamanın İyileştirilmesine Yönelik Öneriler.....	286
5.5.1. Genel Olarak.....	286
5.5.2. Ulusal Emsal Kira Veri Tabanı	289
5.5.3. Kira Uyarlama Davalarında İçtihat Birliği ve Yargısal Tutarlılık	289
SONUÇ	293
REFERANSLAR	301