



Yargıtay Son Noktayı Koydu: Uyarılama Davalarında Mahkeme Kira Bedelinin Tedbiren İndirilmesine Karar Verebilir

Yazarlar: Av. M. Tarık Güleryüz, Ortak Avukat // Av. Barış Ülker, Kıdemli Avukat

Covid-19 Pandemisi, ortaya çıktığı ilk günden itibaren, olağan davranış kurallarını ve elbette bunun kaçınılmaz sonucu olarak işletmelerin ticari faaliyetlerini kayda değer şekilde etkiledi. Kimsenin öngöremediği ve öngörmesinin de beklenmediği bu “olağanüstü” durumun, hukuki ilişkilere nasıl yansıtacağı henüz nihayete ermemiş sayısız tartışmaya konu oldu.

Tartışmalardan biri de Pandemi'nin kiracı – kiraya veren arasındaki menfaat dengesini bozup bozmadığı üzerine. Kimi liberal görüşler, menfaat dengesinin bozulmasının kiracının problemi olduğunu savunurken; daha müdahaleci olanlar mahkemelerin mevcut sözleşme ilişkisini tasfiye ederek kiracıyı koruyacak yeni bir hukuki rejim yaratması gerektiğini savunmakta. Bu noktada bir diğer tartışma konusu mahkemelerin bu müdahaleyi yapmaları gereken zaman noktasında toplanmaktadır. Nitekim kira bedelinin uyarlanması istemi ile açılacak bir davada yerel mahkemenin karar vermesi için, Adalet Bakanlığı tarafından öngörülen hedef süre yaklaşık 300 gün olup bu süre uygulamada zaman zaman iki katına çıkabilmektedir.

Peki Pandemi şartları düşünüldüğünde bu durumdan etkilenen işletmelerin kira bedelinin indirilmesi için bu kadar uzun süre dayanmaları mümkün müdür? Değilse bu konuda davanın hemen başında mahkemece tedbiren kira bedelinin indirilmesine karar verilebilir mi? Bu sorulara, Bölge Adliye Mahkemeleri [“BAM”] tarafından farklı ve zıt yönde kararlar verilmesi üzerine mesele, son sözü söylemek üzere Yargıtay'a taşındı ve Yargıtay soruyu olumlu yanıtlayarak Pandemi'den etkilenen işyeri kira sözleşmeleri açısından tedbiren kira bedelinin indirilebileceğine hükmetti.

Tartışmanın başında, Ankara BAM, uyuşmazlığın niteliği yargılamayı gerektirdiği için uyuşmazlığın esasını çözer nitelikte ihtiyati tedbir kararı verilemeyeceğini belirtti. Bir başka ifadeyle, Ankara BAM'a göre, mahkemeler Pandemi'den etkilenen işyeri kira sözleşmelerine müdahale edebilir ve kira bedelini indirebilir. Ancak bunu yargılamanın başında tedbiren yapamaz. Kiracının kira indirimi hakkını elde edebilmesi için, yargılamanın sonunu yani takriben 1,5-2 yıl beklemesi gerekir. Buna karşın Bursa BAM uyarılama davalarında ihtiyati tedbire hükmedilmemesi halinde davanın sonunda telafisi güç veya imkânsız zararların meydana gelebileceğini, bu doğrultuda Pandemi'nin değişkenliği nedeniyle 6 ayda bir mahkemece yeniden gözden geçirilmek üzere ihtiyati tedbir talebinin kabul edilmesi gerektiğine karar verdi. BAM'lar arasındaki bu görüş farklılığının giderilmesi ve yeknesak bir

uygulama amacıyla mesele, Yargıtay önüne taşındı ve Yüksek Mahkeme 4 Haziran 2021 tarihli kararında, Pandemi nedeniyle açılan kira bedelinin uyarlanması davalarında, ihtiyati tedbir kararı verilebileceğine hükmederek tartışmaya son noktayı koydu.

Yargıtay kararında ilk olarak sözleşmenin uyarlanmasının arkasında yatan felsefe incelendi. Türk hukukunda sözleşmeye bağlılık ve sözleşme serbestisi ilkelerinin altı çizildi ve sözleşmedeki edimlerin aynen ifasının esas olduğu belirtildi. Buna karşın anılan ilkelerin de istisnasının bulunduğu, işlem temelinin çökmesi halinde dürüstlük kuralı ışığında Türk Borçlar Kanunu'nun 138. maddesi uyarınca sözleşmenin uyarlanabileceği söylendi.

İhtiyati tedbirin kabulüne ilişkin olarak ise Pandemi döneminde açılan uyarlama davalarında dava sürecinin uzaması halinde etkilerinin ağırlaşmasının söz konusu olabileceği, ekonomik güçlükler nedeniyle kira bedelini ödeyemeyen kiracının mütemerit hale gelebileceği ve bu çerçevede kira sözleşmesinin feshedilebileceği ancak uyarlamanın özünün sözleşmeyi ayakta tutmak olduğu ve yargılama sonucunda sözleşmenin uyarlanmasına hükmedilse bile artık uyarlamanın işlevsiz hale geleceği ifade edildi. Mahkeme bu doğrultuda, uyarlama davalarında davanın uzamasından kaynaklanan mağduriyetleri gidererek geçici koruma sağlamak amacıyla, esas hakkındaki hükme kadar geçerli olacak şekilde, ihtiyati tedbir kararı verilebileceğine hükmetti.

Yargıtay'ın bu kararı ile Pandemi'den etkilenen işyeri kiracılarının uyarlama davalarında ihtiyati tedbir taleplerinin kabulü önünde bir engel kalmadı. Böylece, davanın açılması ile birlikte mahkemeler somut olayın özelliklerine göre, dava sonuçlanana kadar, kira bedelinin tedbiren indirilmesine karar verebilecek. Kanaatimizce Yargıtay'ın bu kararı, hem hukuk tekniği ile adalet duygusu açısından hem de sosyal adaletin sağlanması yani nimet ve külfetlerin toplumda adil bir şekilde dağıtılması bakımından son derece isabetlidir.

Ayrıntılı bilgi için:



Dr. Zahide Altunbaş Sancak
z.sancak@guleryuz.av.tr



M. Tarık Gülerüz
t.guleryuz@guleryuz.av.tr

Bu içerik yalnızca bilgi verme amaçlı olup hiçbir surette hukuki tavsiye niteliği taşımamaktadır. Fikri mülkiyet hakları Gülerüz & Partners Avukatlık Bürosu'na ait olan bu içeriğin yazılı izin alınmaksızın çoğaltılması, kopyalanması ve kullanılması yasaktır.

This content is solely produced for informative reasons and do not constitute legal opinion or advice under any circumstances. Gülerüz & Partners Attorneys at Law is the sole owner of the intellectual property rights of this content and shall not be reproduced, copied, or used without written consent of Gülerüz & Partners Attorneys at Law.