

3. Hukuk Dairesi 2023/2580 E. , 2024/792 K.**"İçtihat Metni"**

MAHKEMESİ :Sulh Hukuk Mahkemesi
SAYISI : 2018/2182 E., 2022/1688 K.

Taraflar arasındaki kira bedelinin tespiti, kira alacağı ve sözleşmenin iptali davasından dolayı yapılan yargılama sonunda, bozmaya uyan Mahkemece davanın kısmen kabulüne karar verilmiştir.

Mahkeme kararı taraf vekilleri tarafından temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, temyiz dilekçelerinin kabulüne karar verildikten ve Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlendikten sonra dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacı vekili; müvekkilinin 12.11.1972 tarihli protokol ile dava konusu hizmet binasını davalı PTT A.Ş.ye aylık 100,00 TL kira bedeli ile 49 yıllığına kiraladığını, davalının kira sözleşmesinin başlangıcı olan 1972 yılından bu yana hiç ödeme yapmadığını, davalının kira bedellerini yatırmayarak akde aykırı davrandığını ileri sürerek; fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla, 2.000,00 TL belirsiz kira alacağının dava tarihinden itibaren geriye doğru 5 yıllık yasal faizi ile tahsiline, 12.11.1972 tarihli protokolün akde aykırılık nedeniyle iptaline, dava tarihi itibari ile aylık kira bedelinin belirlenmesine, belirlenen aylık kira bedelinden geriye doğru beş yıllık kira bedelinin yasal faizi ile birlikte davalıdan tahsiline karar verilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

1. Davalı PTT A.Ş. vekili; dava konusu santral binasının Türk Telekom A.Ş. ye ait olup davanın da bu şirkete yönlendirilmesi gerektiğini, dava konusu kira bedelinin zamanaşımına uğradığını savunarak davanın reddine karar verilmesini istemiştir.

2. Birinci bozmadan sonra davaya dahil edilen davalı ...Ş. vekili; davanın zamanaşımına uğradığını, dava konusu taşınmazın protokol ile müvekkili uhdesinde kalmış olmakla beraber müvekkili ile PTT A.Ş. tarafından ortak kullanıldığını, geriye doğru olarak kira uyarlaması talep edilemeyeceği, uyarlama koşullarının oluşmadığını savunarak, davanın reddini istemiştir.

III. MAHKEME KARARI

Mahkemece verilen 12.06.2014 tarihli ve 2014/291 E., 2014/850 K. sayılı kararla; davalı PTT A.Ş.'nin taraf sıfatı bulunmadığı gerekçesiyle, davanın reddine karar verilmiştir.

IV. BOZMA VE BOZMADAN SONRAKİ YARGILAMA SÜRECİ**A. Birinci Bozma Kararı**

1. Mahkeme kararına karşı, süresi içinde davacı vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

2. Yargıtay (Kapatılan) 6. Hukuk Dairesinin 08.12.2014 tarihli ve 2014/10190 E., 2014/13627 K. sayılı ilamıyla; davada dayanılan 12.11.1972 tarihli sözleşmenin, Balıkesir Küçük Sanayi Sitesi ile Balıkesir PTT Bölge Baş Müdürlüğü arasında düzenlendiği, 13.07.1953 tarihli ve 6145 sayılı Kanunla kurulan Türkiye Cumhuriyeti Posta, Telgraf ve Telefon İşletmesi'nin (PTT), 4000 sayılı Kanunla ... ve T.C. Posta İşletmesi Genel Müdürlüğü (Pİ) şeklinde yeniden yapılandırıldığı, 4502 sayılı Kanunla "T.C.Posta İşletmesi Genel Müdürlüğü (Pİ)" ibarelerinin "T.C.Posta ve Telgraf Teşkilatı Genel Müdürlüğü (PTT)" olarak değiştirildiği, 6475 sayılı Kanunla Posta ve Telgraf Teşkilatı Anonim Şirketi kurulduğu, Mahkemece dava konusu taşınmazın Türk Telekom A.Ş. 'ye devredildiği, bu nedenle davanın Türk Telekom A.Ş.ye yöneltilmesi gerektiği belirtilerek davanın reddine karar verilmiş ise de dava konusu taşınmazı Türk Telekom A.Ş.nin mi yoksa Posta ve Telgraf Teşkilatı Anonim Şirketi'nin mi kullandığının dosya kapsamından anlaşılamadığı, bu nedenle Mahkemece; öncelikle dava konusu taşınmazı hangi kurumun kullandığının açıkça tespit edilmesi, her iki kurumun da dava konusu sözleşmede kiracı sıfatı bulunan PTT Genel Müdürlüğü'nün yapılandırılması sonucu oluşturduğu gözetilerek husumetin doğru kuruma yöneltilerek sonucuna göre karar verilmesi gerekirken yazıyı şekilde eksik inceleme ile karar verilmesinin doğru olmadığı gerekçesiyle, Mahkeme kararı bozulmuştur.

B. İkinci Bozma Kararı

1. Bozmaya uyan Mahkemece verilen 17.11.2016 tarihli ve 2015/442 E., 2016/1934 K sayılı kararla;

kiracılık ilişkisinin PTT A.Ş. tarafından Türk Telekom A.Ş.'ne devredildiği gerekçesiyle, PTT A.Ş. hakkında açılan davanın husumet yokluğu nedeniyle reddine, akde aykırılıktan dolayı açılan sözleşmenin iptali davasının koşulları oluşmadığından reddine, kira tespitinin ileriye yönelik yapılabileceği göz önüne alınarak 2.000,00 TL kira alacağı davasının reddine, kira bedelinin aylık 2.500,00 TL olarak tespitine karar verilmiş; karar, davacı ve dahili davalı ... Telekom A.Ş. tarafından temyiz edilmiştir.

2. Dairece verilen 04.06.2018 tarihli ve 2017/11362 E., 2018/6297 K. sayılı ilamla; davacının ve davalı ... Telekom A.Ş. nin sair temyiz itirazlarının reddine karar verildikten sonra, davalı PTT A.Ş. hakkında açılan davanın husumetten reddine karar verilmesinin doğru olmadığı, davacının ödenmeyen kira alacağı isteminin davalıların kullandıkları alanla orantılı olarak değerlendirilerek sonuca göre karar verilmesi gerektiği, dava konusu kiralananana ilişkin 12.11.1972 tarihli protokolde kira artış şartı bulunmadığından uyarılama koşullarının oluşup oluşmadığı açısından değerlendirme yapılması ve sonucuna göre karar verilmesi gerekirken, Mahkemece kira bedelinin tespiti usulüne göre inceleme ve değerlendirme yapılarak yazılı şekilde karar verilmesinin de doğru olmadığı gerekçesiyle, Mahkeme kararı bozulmuştur.

C. Mahkemece Bozmaya Uyularak Verilen Karar

Bozmaya uyan Mahkemenin ilam başlığında tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; işlem temelinin çöktüğü, sözleşmedeki çıkar dengesinin katlanılamayacak derecede davacı aleyhine bozulup sözleşmedeki intibak hükmünün yetersiz kaldığının davacı tarafından ispatlanamadığı, uyarılama koşullarının oluşmadığı, dava konusu kiralananana ilişkin 12.11.1972 tarihli protokolde kira artış şartının bulunmadığı, taraflarca bu konuda bir anlaşma yapılmamışsa, kira bedelinin bir önceki kira yılının tüketici fiyat endeksindeki oniki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla hâkim tarafından, kiralananın durumu göz önüne alınarak hakkaniyete göre belirleneceği, belirtilen şartlara uygun olarak alınan hüküm kurmaya ve denetime elverişli bilirkişi raporlarına göre tespit edilen kira bedeli ve alacak miktarının taşınmazın kullanım alanlarının da dikkate alınarak belirlendiği gerekçesiyle; davanın kısmen kabulüne, taraflar arasında imzalanan kira sözleşmesinden doğan 119.538,00 TL alacağın dava tarihi olan 21.02.2014 tarihinden itibaren başlatılacak yasal faizi ile davalıların kullanım alanlarına göre %87,62 lik kısmının davalı ... Telekom A.Ş.den alınarak davacıya verilmesine, %12,38' lik kısmının davalı PTT A.Ş.den alınarak davacıya verilmesine, davacının sözleşmenin uyarlanması talebinin koşulları oluşmadığından reddine, davacının akde aykırılık nedeni ile kira sözleşmesinin feshi talebinin feragat nedeni ile reddine karar verilmiştir.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Yoluna Başvuran

Mahkemenin yukarıda belirtilen kararına karşı süresi içinde taraf vekilleri temyiz isteminde bulunulmuştur.

B. Temyiz Sebepleri

1. Davacı vekili; davalıların kira bedeli ödemediğini, davalıların bu davranışlarının dürüst davranma ve iyi niyet hükümleriyle bağdaşmadığını, uyarılama koşullarının oluştuğunu, bu kadar uzun zaman dilimi içerisinde ekonomik krizlerin ortaya çıkması, enflasyonun yıllar içinde defalarca ve büyük bir hızla artış göstermesi, darbeler, salgın hastalık gibi olayların yaşanması, taraflar arasındaki protokolde kira artış oranının bulunmaması ve bunlara ilaveten davalıların, kiralananı 50 yıldır bedel ödmeden kullanıyor olması da nazara alındığında işlem temelinin çöktüğü ve uyarılama yapılması gerektiği açık olduğunu ileri sürerek, kararın bozulmasını talep etmiştir.

2. Davalı ... Telekomünikasyon A.Ş. vekili; kira sözleşmesinin kurulması sırasında tarafların örtüşen iradeleriyle sözleşme süresinin 49 yıl olarak belirlendiğini ve protokole kira artış şartı koyulmadığını, müvekkilinin sözleşmenin kurulmasından itibaren edimini yerine getirdiğini, hem talep tarihine bakılmaksızın 2014 yılı için kira tespiti yapılması, hem de bu tespitin geriye dönük kira talepleri bakımından uygulanmasının hukuka aykırı olduğunu ileri sürerek; kararın bozulmasını talep etmiştir.

3. Davalı PTT A.Ş. vekili; Türk Telekom AŞ. ile yapılan protokol gereği dava konusu taşınmazın tüm giderlerinin Türk Telekom İl Müdürlüğüne karşılanacağını, müvekkilinin kira bedelinden sorumlu tutulmasının hukuka aykırı olduğunu, Mahkeme tarafından hem kira bedelinin belirlenmesi hem de geçmişe dönük olarak kira bedelinin hüküm altına alınmasının doğru olmadığını, 12.11.1972 tarihli protokol 49 yıl geçerli olmak üzere kurulduğu gibi protokolde kira artış şartının bulunmadığını, davacının basiretli bir tacir olarak öngörmesi gereken, 49 yıl gibi uzun bir sürede gerçekleştirilecek rizikoların tamamını üstlenerek uzun süreli kira sözleşmesi düzenlediğini ileri sürerek, kararın bozulmasını talep etmiştir.

C. Gerekçe

1. Uyuşmazlık ve Hukuki Nitelendirme

Uyuşmazlık, kira bedelinin uyarlanması ve kira alacağı istemine ilişkindir.

2. İlgili Hukuk

1. 4221 sayılı Türk medeni kanunu'nun (4221 sayılı Kanun) 2-4. maddeleri,

2.6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun (6098 sayılı Kanun) 138 inci maddesi,

3.6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair kanun geçici 2 nci madde.

3.Değerlendirme

1. Dosyadaki yazılara ve daha önceki bozma ilamlarının kapsamı dışında kalarak kesinleşmiş olan kısımlara yönelik temyiz itirazlarının incelenmesine imkan bulunmadığı anlaşılmakla; tarafların sair temyiz itirazları yerinde görülmemiştir.

2. Hukukumuzda 6098 sayılı TBK 'nun yürürlüğe girmesinden önceki dönemde (01.07.2012 tarihi öncesinde) özellikle konut ve çatılı iş yeri kiralarda sözleşmenin kurulduğu andaki ekonomik koşullarda yaşanacak değişimler nedeniyle kısa süreli kiralarda kira süresinin bitimi sonrası kira dönemlerinde geçerli olacak kiranın belirlenmesi (tespiti), uzun süreli kira ilişkilerinde ise kiralardan değişen olağanüstü ekonomik koşullar nedeniyle düşük kalmasına bağlı olarak uyarlanmasına ilişkin mevzuatta özel bir düzenleme bulunmadığından Yargıtay kararları ile kısa süreli kirada süre bitimi sonrası yeni dönem kirasının belirlenmesi için kira tespit davası, uzun süreli kirada ise uyarılma davası açılması yolu ile yeni dönem kiralardan belirlenmesi yoluna gidilmiştir. Kira tespitinde 18.11.1964 T. 2/4 E.,K. Sayılı ve 21.11.1966 T. 19/10 E.,K. sayılı Yargıtay İçtihadı Birleştirme kararı ile, belirli süreli kira sözleşmelerinin uzayan kira dönemi için kira bedellerinin belirlenmesinde esas yönünden mahkemelerce dikkate alınacak kriterler ve dava açılmasında uyulacak usul kuralları belirlenmiş, 21.11.1966 T. 19/10 E.K. Sayılı YİBK ile ise kira tespit davası açılması halinde hangi dönemden itibaren tespit istenebileceği hususu karara bağlanmış, 12.11.1979 T. 79/1 E.K sayılı YİBK ile mahkeme kararı ile tespit edilen kira farkı alacağının kiracıdan istenebilmesi için mahkeme kararının kesinleşmesi gerektiği hususları kabul edilmiştir. Uzun süreli kiralardan bakımından sözleşmenin kurulması sırasındaki mevcut koşulların ilerleyen dönemde bir taraf aleyhine olacak şekilde taraflarca öngörülmemen ve önlenemeyen sebeplerle değişmesi nedeniyle kira bedelinin çok düşük kaldığı durumda uyarılma ile günün hal ve şartlarına uygun hale getirilmesinde uyarılma yapılması Yargıtay kararlarıyla kabul edilerek ilkeleri belirlenmiştir. Sözleşme hukukunda temel ilke sözleşmeye bağlılık (Ahde Vefa-Pacta Sund Servanda) olup sözleşme serbestliği ilkesi geçerlidir. Bu ilkelere göre ise sözleşme yapıldığı andaki gibi aynen uygulanmalıdır. Başka bir ifade ile, sözleşme koşulları taraflar için sonradan ağırlaşmış, edimler dengesi sonradan ortaya çıkan olaylar nedeni ile değişmiş olsa bile, borçlu sözleşmedeki edimini aynen ifa etmelidir. Sözleşmeye bağlılık ilkesi, hukuki güvenlik, doğruluk, dürüstlük kuralının bir gereği olarak sözleşme hukukunun temel ilkesini oluşturmaktadır. Sözleşme yapıldığında karşılıklı edimler arasında mevcut olan denge, sonradan şartların olağanüstü değişmesiyle büyük ölçüde taraflardan biri aleyhine katlanılamayacak derecede bozulabilir. İşte bu durumda sözleşmeye bağlılık ve sözleşme adaleti ilkeleri arasında bir çelişki oluşur ve artık bu ilkeye sıkı sıkıya bağlı kalmak, adalet, hakkaniyet ve objektif hüsnüniyet (TMK Md. 4,2) kaidelerine aykırı bir durum yaratır. Hukukta bu zıtlık (Clausula Rebüs Sic Stantibus-Beklenmeyen hal şartı- sözleşmenin değişen şartlara uydurulması) ilkesi ile giderilmeye çalışılmıştır. Değişen bu koşullar karşısında TMK 2 nci maddesinden yararlanılarak sözleşmenin yeniden düzenlenmesi gerekir. Sözleşmenin edimleri arasındaki dengeyi bozan olağanüstü hallere harp, ülkeyi sarsan ekonomik krizler, enflasyon grafiğindeki aşırı yükselmeler, şok devalüasyon, para değerinin önemli ölçüde düşmesi gibi, sözleşmeye bağlılığın beklenemeyeceği durumlar örnek olarak gösterilebilir. İki tarafa borç yükleyen sözleşmelerde başlangıçta mevcut olan edimler arasındaki dengenin olağanüstü değişimler yüzünden alt üst olması, borcun ifasını güçleştirmesi durumunda "işlem temelinin çökmesi " gündeme gelir. İşte bu bağlamda hakim, somut olayın verilerine göre alacaklı yararına borçlunun edimini yükseltmeye veya borçlu yararına onun tamamen veya kısmen edim yükümlülüğünden kurtulmasına karar verilebilir ve müdahale ederek sözleşmeyi değişen koşullara uyarlar. Sözleşmenin yeni durumlara uyarlanması yapılırken önce sözleşmede, daha sonra kanunda bu hususta intibak hükümlerinin bulunup bulunmadığına bakılır. Sözleşmede ve kanunda hüküm bulunmadığı takdirde sözleşmenin değişen hal ve şartlara uydurulmasının gerekip gerekmeyeceği incelenir. Bazen de sözleşmede olumlu ve olumsuz intibak kaydı bulunmakla beraber, bu kayda dayanılarak sözleşmenin kayıtlı birlikte aynen uygulanmasını talep etmek TMK.m.2/2 hükmü anlamında hakkın kötüye kullanılması anlamına gelebilir. Böyle bir durumda sözleşmedeki intibak kaydına rağmen edimler arasında aşırı bir nispetlilik çıkmışsa uyarılma yine yapılmalıdır. 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 sayılı Türk Borçlar kanunu öncesinde aşırı ifa güçlüğüne dayalı olarak işlem temelinin çöküşüne ilişkin uyuşmazlıkların giderilmesinde kaynak olan 138. Maddesine benzer bir düzenleme 818 sayılı borçlar kanununda bulunmadığından Yargıtay tarafından yukarıda açıklanan uyarılma kurumu TMK m.2-4 maddelerinden yararlanılarak oluşturulmuştur. Sözleşmeye uyarılma yoluyla müdahale için, gerekli olan esaslara gelince;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 olmamalı veya olaylar, öngörülebilir olmakla beraber bunların sözleşmeye etkileri kapsam ve biçim bakımından bu derece tahmin edilmemelidir. (Bkz. Doç.Dr. İbrahim Kaplan Hakimin Sözleşmeye Müdahalesi Ankara-1987 Sh. 152.- vd; Hatemi/ SEROZAN/ Argacı Borçlar Hukuku Özel Bölüm 1992 sh., 186 vd).

3. 6098 sayılı Kanun'un yasalaştırılması sırasında aşırı ifa güçlüğüne dayalı sözleşmenin yeni koşullara uyarlanması genel bir düzenleme olarak TBK 'nun 138 inci maddesinde "Aşırı İfa Güçlüğü" madde başlığı altında düzenlemiş ve "Sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülme ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum, borçludan kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkar ve sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguları, kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirir ve borçlu da borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olursa borçlu, hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme, bu mümkün olmadığı takdirde sözleşmeden dönme hakkına sahiptir. Sürekli edimli sözleşmelerde borçlu, kural olarak dönme hakkının yerine fesih hakkını kullanır. Bu madde hükmü yabancı para borçlarında da uygulanır." hükmüne yer verilmiştir. Bu maddenin gerekçesinde de; "Bu yeni düzenleme, öğretiyi ve uygulamada sözleşmeye bağlılık (ahde vefa) ilkesinin istisnalarından biri olarak kabul edilen, "işlem temelinin çökmesi"ne ilişkindir. İmkânsızlık kavramından farklı olan aşırı ifa güçlüğüne dayanan uyarlama isteminin temeli, Türk Medenî Kanunu'nun 2 nci maddesinde öngörülen dürüstlük kurallarıdır. Ancak, sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması ya da dönme hakkının kullanılması, şu dört koşulun birlikte gerçekleşmesine bağlıdır. Sözleşmenin yapıldığı sırada, taraflarca öngörülme ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum ortaya çıkmış olmalıdır. Bu durum borçludan kaynaklanmamış olmalıdır. Bu durum, sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguları, kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirmiş olmalıdır. Borçlu, borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olmalıdır. Maddeye göre, uyarlamanın bütün koşulları gerçekleşmişse borçlu, hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteyebilir. Bunun mümkün olmaması hâlinde borçlu, sözleşmeden dönebilir; sürekli edimli sözleşmelerde ise kural olarak, fesih hakkını kullanır." denilerek TBK öncesi Yargıtay uygulamasında kabul edilen uyarlama davası yasa maddesi haline getirilmiştir.

Kira sözleşmesinde 6098 sayılı TBK öncesinde 818 sayılı Borçlar Kanunun kira hükümleriyle 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun temel mevzuat olarak uygulanmıştır. Yeni TBK 'da bu her iki kanun tek metin olarak birleştirilerek önceki dönemdeki Yargıtay içtihatlarının bir kısmı kanun metni haline getirilmiştir. TBK düzenlemesinde konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmesinin sürekli borç doğuran sözleşme olma niteliği dikkate alınarak mevcut koşulların daha sonradan taraflardan biri aleyhine edimin ifasını güçleştirecek şekilde değişmesi halinde kira bedelinin değişen koşullara göre tespiti ile uyarlanmasında esas belirleyici unsur olan kısa süreli , uzun süreli ve belirsiz süreli kiralama ayırımı kaldırılarak ilk yıl sonrasındaki yenilenen kira dönemlerinde taraflar arasında geçerli olacak kiranın belirlenmesinin usulü TBK m.345, esası ise TBK m.344 ile düzenlenmiştir. TBK 'nun 344/1 maddesinde ilk yıl sonrası dört kira dönemi için sözleşme taraflarının yenilenen kira dönemlerinde uygulanacak kira bedeline ilişkin anlaşmaların bir önceki kira yılında tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim oranını geçmemek koşuluyla geçerli olacağı ve bu kuralın bir yıl ve bir yıldan uzun süreli kira sözleşmelerine de uygulanacağı düzenlenmiştir. Taraflarca kira artış oranına ilişkin bir anlaşma yapılmış yapılmadığına bakılmaksızın beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmeleri için yeni kira yılında uygulanacak kira bedelinin ise hakim tarafından ortalama TÜFE değişim oranı , kiralananın durumu ve emsal kira bedelleri göz önünde tutularak hakkaniyete uygun biçimde belirleneceği hüküm altına alınmıştır. Bu düzenlemeyle artık ilk yıl sonrası yeni dönem kiralarn belirlenmesinde kısa süreli kiralarda " tespit davası ", üç ve daha uzun süreli kiralalar içinse "uyarlama" davasının açılması gerektiğine ilişkin Yargıtay İçtihatlarının uygulama kabiliyeti kalmamıştır. Kira sözleşme süresinin kısa veya uzun süreli veya belirsiz süreli olmasının bu yeni düzenlemeye (TBK hükümlerine) göre kira belirlemede aralarında bir fark kalmamış olup sözleşmenin kurulması sonrasında ekonomik faktörlerdeki olumlu veya olumsuz değişiklikler ile rayiç kira artışları ve kiralananın durumuna ilişkin müspet veya menfi değişimlerin açılacak kira belirleme talepli davada değerlendirileceği TBK m.344 düzenlemesinde belirtilmiştir. Bu hüküm özel bir uyarlama hükmü niteliğinde olup yeni dönemde fiyat artışlarına bağlı enflasyon, fiyat endeksindeki artışlar, paranın satın alma gücünde meydana gelen değişimleri de kapsamına aldığından bu sebeplerin varlığı halinde kiranın belirlenmesinde genel uyarlama hükmü olan TBK m. 138 değil daha özel bir düzenleme olan 344 üncü maddesinin uygulanması gerekir.

6098 sayılı Kanun 01.07.2012 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Ancak TBK'nın bir kısım hükümlerinin yürürlüğü 6217 sayılı kanun ile 8 yıl süre ile ertelenmiştir. 6217 Sayılı Yasa'nın geçici 2 nci maddesinde değişiklik yapan 6353 Sayılı Yasa'nın 53 üncü maddesine göre kiracının Türk ticaret kanununda tacir olarak sayılan kişiler ile özel hukuk ve kamu hukuku tüzel kişileri olduğu iş yeri kiralarında 6098 sayılı kanunun 323, 325, 331, 340, 343, 344, 346 ve 354'ncü maddelerinin 01.07.2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle uygulanamayacağı, bu halde kira sözleşmelerinde bu maddelerde belirtilmiş olan konulara ilişkin olarak sözleşme serbestisi gereği kira sözleşmesi hükümlerinin tatbik olunacağı, kira sözleşmelerinde bu konulara ilişkin hüküm olmayan hallerde mülga Borçlar kanunu hükümlerinin uygulanacağı aynı düzenlemede belirtilmiştir.

Davaya konu 12.11.1972 tarihli kira sözleşmesi 49 yıl süreli olup kiralanan iş yeri, kiracısı tacir niteliğinde olup özel hukuk tüzel kişisi olmakla bu kira ilişkisinde kira bedelinin değişen koşullar nedeniyle dava tarihi itibarıyla uyarlanarak yeniden belirlenmesinde 6098 sayılı TBK m.344 dava tarihi itibarıyla erteli durumda olduğundan uygulanmaz. 6217 sayılı kanunun geçici 2 nci maddesine göre uyuşmazlık sözleşme hükümleriyle 6098 sayılı TBK öncesi yürürlükte olan 818 sayılı BK ile 6570 sayılı kanun ve yerleşik Yargıtay kararları na göre uyuşmazlık çözümlenmelidir.

4. Dava konusu kiralananla ilişkin bu sözleşme 12.11.1972 tarihli ve 49 yıl süreli olmakla TBK öncesi Yargıtay kararlarına göre uzun süreli kira sözleşmesi kabul edilmeli, uyuşmazlıkta dava tarihi itibarıyla önceki mevzuat ve ilgili Yargıtay emsal kararlarına göre uyuşmazlık çözümlenmelidir. Bu sözleşmede ilk yıl sonrasındaki kira dönemleri için artış şartı kararlaştırılmamıştır. Uzun süreli kira sözleşmelerinde başlangıçta kararlaştırılan edimler arasındaki dengenin daha sonradan değişen koşullar nedeniyle aşırı bozulması ve sözleşmenin taraflar açısından çekilmez hale gelmesi durumunda sözleşmedeki mevcut kira parasının günün ekonomik koşullarına uyarlanması için her zaman uyarlama davası açılabilir. Mahkemece hükme esas alınan bilirkişi raporunda; uyarlama koşullarının oluşup oluşmadığının yeterli kadar irdelenmediği görülmektedir. O halde Mahkemece yapılacak iş; az yukarıda açıklanan uyarlama davalarında uygulanması gereken kurallar, belirtildiği şekilde tek tek ortaya konulmalı ve konularında uzman üç kişilik bilirkişi kurulundan, sözleşmenin kurulması anındaki ve dava tarihindeki tüm bu veriler, kiralananın niteliği, kullanma alanı, konumu, bölgedeki kira parasını da etkileyecek normalin üstündeki imar ve ticaret değişiklikleri, emsal kira paraları, vergi ve amortisman giderlerindeki artışlar, döviz kurlarındaki ani ve aşırı iniş ve çıkışlar ile ülkeyi sarsan ciddi ekonomik kriz veya doğal afetlere bağlı ödeme esaslarının yeniden düzenlenmesini gerektirecek olayların varlığı araştırılıp değerlendirilmek suretiyle bir rapor alınmalı ve hasıl olacak sonucuna göre dava tarihi itibarıyla sözleşmedeki kira parasının uyarlanmasına karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirmiştir.

5. Bundan ayrı dava konusu 12.11.1972 tarihli, 49 yıl süreli protokolde, kira bedeli aylık 100 TL olarak belirlenmiş olup yukarıda da belirtildiği üzere artış şartı bulunmamaktadır. Davacı, belirlenen kira bedelinden geriye doğru beş yıllık kira bedelinin tahsilini talep etmiş; Mahkemece, dava tarihi itibarıyla kiralananın kira bedeli 2.500,00 TL olarak kabul edilerek geriye doğru endekse göre hesaplanan 5 yıllık kira bedelinin tahsiline karar verilmiştir. Sözleşmede artış şartı olmadığına göre, Mahkemece; kira bedelinin tespiti ve uyarlama sonucu yeni kira bedelini belirlenmediği takdirde, sözleşme yazılı kira bedelinin dışında geçmişe dönük olarak başka bir kira bedeli esas alınarak kira alacağına hükmedilebilmesi mümkün değildir. Dava yoluyla kira bedelinin belirlenmesi halinde ise, kira bedelinin tespitine veya uyarlamaya ilişkin hükümler kesinleşmedikçe alacak talebine konu edilemeyeceği gibi geriye etkili sonuç doğurmayacağından yazılı şekilde uyarlanan yeni kira bedeli üzerinden alacağına hükmedilmesi de doğru görülmemiş olup sözleşmedeki kira bedelinin ödemesi yapılmadığı durumda ancak bu bedele hükmedilmesi gerekeceğinden bu yönden de hükmün bozulması gerekmiştir.

VI. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

1.Tarafların sair temyiz itirazlarının REDDİNE,

2. Temyiz olunan Mahkeme kararının 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun (1086 sayılı Kanun) 428 inci maddesi uyarınca taraflar yararına BOZULMASINA,

Peşin alınan temyiz harçlarının istek halinde temyiz edenlere iadesine,

6100 sayılı Kanun'a eklenen Geçici 3 üncü madde atfıyla uygulanmakta olan 1086 sayılı Kanun'un 440 inci maddesi uyarınca karar düzeltme yolu açık olmak üzere,

27.02.2024 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.