AV. OZAN FERHAT ŞEN
GAYRİMENKUL · İNŞAAT · İMAR · KENTSEL DÖNÜŞÜM HUKUKU

TİCARİ GAYRİMENKUL VE AVM HUKUKU

İşyeri Kira Uyarlama Davası: Hangi Durumlarda Açılabilir?

MAKALE ÖZETİ

İşyeri kira uyarlama davası, sözleşme kurulduktan sonra ortaya çıkan ve öngörülmesi beklenmeyen olağanüstü bir durumun kira ilişkisindeki edim dengesini dürüstlük kuralına aykırı ölçüde değiştirmesi hâlinde gündeme gelir. İşletmenin zarar etmesi, kira bedelinin yüksek bulunması veya çevredeki emsal kiraların artması tek başına uyarlama sebebi değildir. Türk Borçlar Kanunu (TBK) m. 138'in aşırı ifa güçlüğü şartları somut olarak ispatlanmalıdır.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için:

WhatsApp ile Danışın →

İşyeri kira uyarlama davası, sözleşme kurulduktan sonra ortaya çıkan ve öngörülmesi beklenmeyen olağanüstü bir durumun kira ilişkisindeki edim dengesini dürüstlük kuralına aykırı ölçüde değiştirmesi hâlinde gündeme gelir. İşletmenin zarar etmesi, kira bedelinin yüksek bulunması veya çevredeki emsal kiraların artması tek başına uyarlama sebebi değildir. Türk Borçlar Kanunu (TBK) m. 138'in aşırı ifa güçlüğü şartları somut olarak ispatlanmalıdır.

Özellikle çatılı işyerlerinde kira bedelinin yenilenen dönem için belirlenmesiyle olağanüstü sebeple sözleşmenin uyarlanması aynı dava değildir. Kira tespiti bakımından TBK m. 344-345, uyarlama bakımından m. 138 değerlendirilir. Yanlış hukuki yolun seçilmesi hem davada ispatı hem de talep edilebilecek dönemi etkileyebilir.

İşyeri kira uyarlama davasının şartları nelerdir?

TBK m. 138 dört temel unsur arar: Sözleşme yapılırken taraflarca öngörülmeyen ve öngörülmesi beklenmeyen olağanüstü bir durum sonradan ortaya çıkmalıdır; durum borçludan kaynaklanmamalıdır; ortaya çıkan sonuç borçlu aleyhine edimler dengesini dürüstlük kuralına aykırı

derecede değiştirmelidir; borç henüz ifa edilmemiş veya aşırı ifa güçlüğünden doğan haklar saklı tutularak ifa edilmiş olmalıdır.

Örneğin kiracının satışlarının yüzde 20 azalması tek başına yeterli değildir. Satış düşüşünün hangi olaydan kaynaklandığı, sözleşme kurulurken ne ölçüde öngörülebileceği ve kira yükünün artık dürüstlük kuralıyla bağdaşmayacak biçimde ağırlaşıp ağırlaşmadığı birlikte araştırılır. Sözleşmede mevcut risk dağılımı ve tarafların üstlendiği ticari tehlikeler de önemlidir.

Kira uyarlama davası ile kira tespit davası arasındaki fark nedir?

Kira tespit davası, çatılı işyeri kiralarında yenilenen kira döneminin bedelini TBK m. 344-345'in ölçütlerine göre belirlemeye yöneliktir. Beş yıldan uzun süreli veya beş yıldan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde emsal kiralar, TÜFE'nin on iki aylık ortalaması, kiralananın durumu ve hakkaniyet birlikte değerlendirilir. Buna karşılık uyarlama, olağanüstü durumun sözleşmenin temelini sarsması ve TBK m. 138 şartlarının oluşmasına dayanır.

Kira tespit davası için her durumda beş yıl beklenmesi gerektiği de doğru değildir; TBK m. 344'ün ilk iki fıkrasında önceki yenileme yıllarına yönelik kurallar bulunur. Beş yıllık eşik, emsal bedel ve hakkaniyetin devreye girdiği üçüncü fıkra açısından önem taşır. Uyarlama davasında ise kanunda beş yıllık genel bekleme süresi öngörülmemiştir.

Yüksek enflasyon veya döviz kuru artışı uyarlama sebebi olur mu?

Tek başına enflasyon veya kur artışı, bütün ticari kira ilişkilerinde otomatik uyarlama hakkı doğurmaz. Özellikle tacirlerin faaliyet gösterdikleri piyasanın olağan dalgalanmalarını öngörme yükümlülüğü değerlendirilir. Fakat riskin önceden görülemeyen ve olağan ölçüleri aşan niteliği ile sözleşme dengesini ne ölçüde değiştirdiği ispatlanırsa TBK m. 138 kapsamında inceleme yapılabilir.

Yalnızca emsal kiraların yükselmesi nedeniyle kiraya verenin talep ettiği artış, uyarlama ile aynı şey değildir. Çatılı işyerlerinde kira artışına ilişkin özel TBK m. 344 sisteminin dolanılmasına izin verilmemelidir. Öte yandan TBK m. 138'in koşulları gerçekten oluşmuşsa uyuşmazlığın somut özellikleri ayrıca değerlendirilir.

Dövizle kararlaştırılmış işyeri kirasında beş yıl dolmadan uyarlama istenebilir mi?

TBK m. 344/4, hukuken yabancı para üzerinden kararlaştırılabilen kira sözleşmelerinde beş yıl geçmedikçe kira bedelinde değişiklik yapılamayacağını belirtirken aşırı ifa güçlüğünü düzenleyen TBK m. 138'i açıkça saklı tutar. Bu nedenle geçerli dövizli kira sözleşmesinde gerçekten aşırı ifa güçlüğü varsa beş yıllık süre dolmadan da m. 138 yönünden uyarlama talebi değerlendirilebilir. Bu, uyarlamanın mutlaka kabul edileceği anlamına gelmez.

Ancak ilk soru, kira bedelinin döviz cinsinden kararlaştırılmasının hukuken mümkün olup olmadığıdır. 1567 sayılı Kanun, Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar ve ilgili Tebliğ, Türkiye'de yerleşik kişilerin gayrimenkul kiralama sözleşmelerine ilişkin sınırlamalar ve istisnalar içerir. Her ticari kira dövizle kararlaştırılamaz. Bu hukuki geçerlilik denetlenmeden TBK m. 344/4 üzerinden hesaplama yapılmamalıdır.

Salgın, deprem veya faaliyet yasağı uyarlama davası açmak için yeterli mi?

Bu tür olaylar olağanüstü nitelikte olabilir; ancak tek başına her sözleşmede uyarlama şartlarının gerçekleştiğini kanıtlamaz. Sözleşmenin hangi tarihte kurulduğu, olayın önceden öngörülüp öngörülemediği, kiralananın kullanımı üzerindeki somut etkisi ve tarafların risk paylaşımı önemlidir. Faaliyet kısıtlamasıyla kiralananın ayıplı hâle gelmesi gibi farklı bir hukuki sorunun mevcut olup olmadığı da ayrıca incelenir.

Yargıtayın 12 Mayıs 2026 tarihli kira uyarlama kararı ne söylüyor?

Yargıtay 3. Hukuk Dairesinin 12.05.2026 tarihli, E. 2025/5719, K. 2026/2961 sayılı kararında Covid-19 gerekçeli bir kira uyarlama talebi değerlendirilmiştir. Kira ilişkisi 09.03.2020'de başlayan dönemi kapsamakla birlikte, kararın aktardığı somut dosyada sözleşmenin 06.11.2020 tarihinde, salgının etkilerinin bilindiği dönemde imzalanması önem taşımıştır.

Yargıtay, tarafların imza anında salgın kaynaklı riskleri öngörebilecek durumda olduğunu ve tacir kiracının bu riski dikkate alması gerektiğini değerlendirerek uyarlama talebinin reddini onamıştır. Dolayısıyla kararın sonucu 'pandemi asla uyarlama sebebi olamaz' değil, sözleşmenin kurulduğu sıradaki öngörülebilirlik ve somut ekonomik etkilerin ayrı ayrı incelenmesi gerektiğidir.

İşletmenin zarar etmesi veya AVM cirosunun düşmesi uyarlama sebebi midir?

Sıradan ticari zararlar, rekabet koşulları ve olağan müşteri trafiği değişiklikleri genel olarak kiracının ticari risk alanındadır. Bir AVM mağazasının başka bir markayla rekabete girmesi, beklenenden az satış yapması veya iş planının tutmaması doğrudan TBK m. 138 şartlarının gerçekleştiği anlamına gelmez. İleri sürülen olayın olağanüstü niteliği ve sözleşmeyle ilgisi kanıtlanmalıdır.

Tacir kiracılar bakımından TTK m. 18/2'deki basiretli davranma yükümlülüğü önemlidir. Ancak bu yükümlülük, tacirin hiçbir zaman uyarlama isteyemeyeceği anlamına da gelmez; normal ticari risklerle öngörülemez olağanüstü olay ayrıştırılır.

Uyarlama davası açılınca kira ödeme borcu durur mu?

Hayır. Uyarlama davası veya arabuluculuk başvurusu kira ödeme borcunu kendiliğinden azaltmaz ya da askıya almaz. Kiracının tek taraflı olarak kiranın yarısını ödemesi, hukuken muaccel borç bakımından TBK m. 315 çerçevesinde temerrüt ve tahliye riski doğurabilir. İcra takibi veya ihtar tebliği varsa kanuni süreler ayrıca takip edilmelidir.

Koşulları varsa HMK m. 389 ve devamı uyarınca ihtiyati tedbir talep edilebilir; ancak mahkemenin geçici kira bedeli belirlemesi otomatik değildir. Tedbir isteminin açık ve delillendirilmiş olması gerekir. Mahkeme kararı olmadan 'tedbir istedim' düşüncesiyle ödemeyi kesmek güvenli değildir.

Ödenmiş kira bedelleri için geriye dönük uyarlama istenebilir mi?

TBK m. 138'in ifa edilmemiş borç veya haklar saklı tutularak ifa edilmiş borç şartı burada önem taşır. İhtirazi kayıt, aşırı ifa güçlüğüne dayanan hakların saklı tutulduğunu göstermede rol oynayabilir; ancak tek başına uyarlama hakkı yaratmaz. Geçmiş yıllarda çekincesiz ödenmiş bütün kira bedellerinin sonradan otomatik biçimde güncellenerek geri istenebileceği söylenemez.

Yargıtay 3. Hukuk Dairesinin 27.02.2024 tarihli, E. 2023/2580, K. 2024/792 sayılı kararında da somut uzun süreli kirada uyarlamanın geriye etkili sonuç doğuramayacağına ilişkin değerlendirme bulunmaktadır. Bu nedenle davanın hangi tarihten itibaren sonuç doğuracağı, talep ve dava tarihi ile uygulanabilir hukuk esas alınarak belirlenmelidir.

Kira uyarlama davasında hangi belgeler gerekir?

Kira sözleşmesi ve ekleri; imza, başlangıç ve yenileme tarihleri; olağanüstü olayın tarihini ve etkisini gösteren resmî kararlar; olay öncesi/sonrası gelir-gider ve ciro kayıtları; ödenen kiralara ilişkin dekontlar; ihtirazi kayıtlar; kira yükünün işletme üzerindeki somut etkisini gösteren finansal veriler birlikte hazırlanmalıdır. Yalnızca zarar tablosu değil, zarar ile ileri sürülen olağanüstü olay arasındaki bağlantı da açıklanmalıdır.

Arabuluculuk ve görevli mahkeme nedir?

Kira ilişkisinden kaynaklanan uyarlama uyuşmazlıklarında 6325 sayılı Kanun m. 18/B çerçevesinde dava şartı arabuluculuk uygulanır; kanuni istisnalar saklıdır. Kira ilişkisinden doğan davalarda HMK m. 4 gereği sulh hukuk mahkemesi kural olarak görevlidir. Ancak 'görev' ile davanın hangi şehirde açılacağını belirleyen 'yetki' farklıdır; taşınmazın bulunduğu yer her uyuşmazlık için kendiliğinden tek yetkili mahkeme sayılmaz.

Sık sorulan sorular

Kira uyarlaması için beş yıl beklemek gerekir mi?

Hayır. TBK m. 138'de genel bir beş yıllık süre yoktur. Beş yıllık eşik, TBK m. 344'ün belirli kira tespit kuralları bakımından önemlidir.

Dövizli kirada beş yıl dolmadan uyarlama açılabilir mi?

Önce dövizle kira kararlaştırılmasının ilgili kambiyo mevzuatınca geçerli olup olmadığı denetlenir. Geçerli dövizli kirada TBK m. 344/4, m. 138'i saklı tutar; şartları varsa beş yıl dolmadan uyarlama talebi mümkündür.

Dava açınca kiranın yarısını ödeyebilir miyim?

Hayır. Dava kendiliğinden indirim sağlamaz. Tek taraflı eksik ödeme geçerli borçta temerrüt riskini doğurabilir.

Tacir kiracı uyarlama davası açabilir mi?

Evet; ancak ticari risklerin öngörülebilirliği ve TBK m. 138'in bütün şartları somut olarak incelenir.

İlgili hukuk yazıları

- Kira tespit davası ve uyarlama farkları
- Kira uyarlamasında ihtirazi kayıt
- AVM ciro kirası hesabı

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler:

1. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 138, 301, 315, 344 ve 345. maddeleri
2. 1567 sayılı Türk Parasının Kıymetini Koruma Hakkında Kanun, Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karar ve bu Karara ilişkin Tebliğ'in gayrimenkul kiralama hükümleri
3. Yargıtay 3. Hukuk Dairesinin 12 Mayıs 2026 tarihli, E. 2025/5719, K. 2026/2961 sayılı kararı
4. Yargıtay 3. Hukuk Dairesinin 27 Şubat 2024 tarihli, E. 2023/2580, K. 2024/792 sayılı kararı
5. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 18/2. maddesi, 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 4 ve 389 ve devamı maddeleri ve 6325 sayılı Hukuk Uyuşmazlıklarında Arabuluculuk Kanunu'nun 18/B maddesi

kaynaklarından damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.