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

Kira Uyarlamasında İhtirazi Kayıt Şartı: Çekincesiz Ödeme Yapan Kiracı Uyarlama İsteyebilir mi?

MAKALE ÖZETİ

TBK m. 138 kapsamında uyarlamada ihtirazi kayıt, dönemsel kira ödemeleri ve önceden peşin ödeme istisnası farklı değerlendirilir. Banka dekontu ve yazılı bildirim yolları açıklanmıştır.

Somut dosyanızı veya sözleşmenizi inceletmek için: WhatsApp ile Danışın →

Kira bedelinin ihtirazi kayıt konulmadan ödenmesi, her durumda uyarlama davası açılmasını engellemez. Türk Borçlar Kanunu (TBK) m. 138 uyarınca, borçlunun aşırı ifa güçlüğünden doğan haklarını saklı tutmadan yerine getirdiği edimler bakımından geriye dönük uyarlama kural olarak sorunludur. Ancak kira dönemsel bir borçtur: Geçmiş aylardaki çekincesiz ödemeler, sonraki aylarda doğan olağanüstü koşullara dayanarak uyarlama istenmesini kendiliğinden engellemez.

Ayrıca kira **olağanüstü olay ortaya çıkmadan önce peşin ödenmişse**, o sırada henüz bilinmeyen olay için ihtirazi kayıt konulması beklenemez. Bu özel durum, peşin ödemenin sonraki koşullara göre uyarlanıp uyarlanamayacağı bakımından ayrıca değerlendirilir.

TBK m. 138 ihtirazi kayıt için ne öngörür?

TBK m. 138'in uygulanabilmesi için sözleşme kurulduktan sonra ortaya çıkan, taraflarca öngörülemeyen veya öngörülmesi beklenmeyen olağanüstü bir değişikliğin, borçludan kaynaklanmayan sebeple ifayı dürüstlük kuralına aykırı ölçüde güçleştirmesi gerekir. Kanun ayrıca borcun henüz ifa edilmemiş olmasını veya **ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklar saklı tutularak ifa edilmiş olmasını** öngörür.

Bu kayıt, dava şartı arabuluculuk gibi usule ilişkin bir başvuru koşulu değil, uyarlama talebinin maddi hukuk yönünden değerlendirilmesinde önem taşıyan bir şarttır. Ancak kanun hükmünün her olayda geçmiş ve gelecek bütün kira dönemleri bakımından aynı sonucu verdiği düşünülmemelidir.

İhtirazi kayıtsız ödeme yapılan aylar için uyarlama istenebilir mi?

Olağanüstü koşullar ortaya çıktıktan sonra kiracı kira bedelini herhangi bir çekince ileri sürmeden ödemişse, **ödenmiş o dönemlerin geriye dönük uyarlanması** kural olarak güçleşir. Ancak sonraki kira dönemleri henüz gelmemişse veya bunların edimleri henüz ifa edilmemişse uyarlama talebi ayrıca değerlendirilebilir.

2025 tarihli *Kira Sözleşmelerinde Uyarlama Davası* çalışmasında, kira borcunun dönemsel niteliği nedeniyle Yargıtayın ihtirazi kayıt olmadan yapılan ödemenin gelecekteki dönemler için dava hakkını bütünüyle ortadan kaldırmadığı yönündeki yaklaşımı da incelenmiştir.

Bu nedenle "Bir ay ihtirazi kayıt koymadım, bundan sonra hiçbir zaman uyarlama isteyemem" sonucu doğru değildir.

Kirayı peşin ödeyen kişi için farklı bir durum var mı?

Evet. Örneğin kiracı, bir yıllık kira bedelini peşin ödedikten aylar sonra sözleşmenin temelini etkileyebilecek olağanüstü bir olayla karşılaşabilir. Ödeme sırasında henüz gerçekleşmemiş ve öngörülememiş olay için ihtirazi kayıt konulması beklenemez.

Bu durumda ileriye yönelik peşin ödemenin hangi kısmının yeni koşullara denk geldiği, uyarlama şartlarının oluşup oluşmadığı ve fazla ödemenin iadesinin istenip istenemeyeceği somut koşullarla değerlendirilmelidir. Peşin ödeme otomatik iade hakkı doğurmaz; ama tek başına uyarlama talebini de her durumda ortadan kaldırmaz.

İhtirazi kayıt banka dekontuna nasıl yazılır?

Kanun belirli bir cümle kalıbı şart koşmaz. İspat bakımından ödeme sırasında uyarlama hakkının saklı tutulduğunun açıkça anlaşılması önemlidir.

Örneğin dekont açıklamasında "... ayı kira bedeli, TBK m. 138 kapsamındaki uyarlama haklarım saklı tutularak ödenmiştir" denilebilir. Bunun yanında kiraya verene zamanında ulaşan ayrı bir yazılı bildirim de somut olayın şartlarına göre önem taşıyabilir.

Yalnız dekonta not yazılması uyarlama davasının kazanılacağını garanti etmez. Kanundaki olağanüstü olay, öngörülemezlik, aşırı ifa güçlüğü ve diğer koşullar yine ispatlanmalıdır.

Her ay yeniden ihtirazi kayıt koymak gerekir mi?

Daha önce yapılan açık bir yazılı bildirimin gelecekteki kira ödemelerini de kapsadığı anlaşılabiliyorsa her dekontta aynı ifadenin yazılmasının zorunlu olup olmadığı ayrıca değerlendirilir. Bununla birlikte uygulamada her ödemeyi ilgili ayla ilişkilendiren açık kayıt bırakılması ispat bakımından yararlıdır.

Bildirimin kiraya verene ne zaman ulaştığı, hangi kira dönemlerini kapsadığı ve ödemenin hangi olağanüstü değişiklikten önce veya sonra yapıldığı belirleyicidir.

Kiraya veren kira bedelinin artırılması için uyarlama isteyebilir mi?

Şartları varsa kiraya veren de sözleşme dengesindeki olağanüstü bozulma nedeniyle uyarlama talep edebilir. Ancak kiraya verenin bedeli kabul etmesiyle kiracının bedeli ödemesinin hukuki etkileri birebir aynı değildir. Kiraya verenin uyarlama hakkını saklı tuttuğunu açıkça bildirmesi ispat ve dürüstlük kuralı açısından önem taşıyabilir.

Sonuç

İhtirazi kayıt sorusunun cevabı, **hangi dönem için uyarlama istendiğine ve ödemenin olağanüstü olaydan önce mi sonra mı yapıldığına** bağlıdır. Sonraki kira dönemleri, geçmişte çekincesiz ödenmiş dönemler ve olağanüstü gelişmeden önce peşin ödenmiş dönemler birbirine karıştırılmamalıdır.

Kaynak

Bu makaledeki hukuki bilgiler, Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi'nin 2025 tarihli 29. cilt, 2. sayısında (s. 535-580) yayımlanan “Kira Sözleşmelerinde Uyarlama Davası” başlıklı makalesinden damıtılmıştır. Kaynak metin aynen aktarılmamış, makale tarafımızca yazılmıştır.