

PANDEMİDEN KAYNAKLI KİRA UYARLAMA DAVALARINDA YARGITAY'IN GÖRÜŞÜ BELLİ OLDU

COVID-19 salgınından ("**Pandemi**") etkilenen sözleşme tiplerinden başlıcası kira sözleşmeleri olmuştur. Salgının yarattığı beklenmedik ekonomik sıkıntılar nedeniyle kira sözleşmelerinde 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun ("**TBK**") 138. maddesi kapsamında "Aşırı İfa Güçlüğü" kavramı gündeme gelmiş ve kiracılar sözleşmenin uyarlanması talepli davalar açmıştır.

Kira bedelinde indirimde gidilmesi talebiyle ikame ettikleri uyarlama davalarında; kiracılar, kira bedelinin dava süresi boyunca uyarlanmasını talep ettikleri miktar üzerinden ödenmesi yönünde ihtiyati tedbir talep etmektedir. Ancak ihtiyati tedbir talepleri, *uyuşmazlığın esasını çözer nitelikte yargılama gerektirdiğinden* bahisle ilk derece mahkemeleri tarafından reddedilmiştir. Ret kararlarına karşı yapılan istinaf başvurularında ise Bölge Adliye Mahkemelerinin ("**BAM**") görevli hukuk daireleri ("**HD**") farklı yönde kesin kararlar tesis etmiştir:

- Bursa BAM 4. HD 2020/1103 E., 2020/1008 K. sayılı ve 28 Eylül 2020 tarihli kararı ile; TBK m. 138 kapsamında "Aşırı İfa Güçlüğü" teşkil eden Pandemi nedeniyle açılan uyarlama davalarında ihtiyati tedbire hükmedilmemesi halinde davanın sonunda telafisi güç veya imkansız zararların meydana gelebileceğinden hareketle, salgının değişkenliği nedeniyle 6 ayda bir mahkemece yeniden gözden geçirilmek üzere ihtiyati tedbir talebinin kabulüne hükmederken;

- Ankara BAM 15. HD ise 2020/2164 E., 2021/50 K. sayılı ve 1 Şubat 2021 tarihli kararı ile; uyuşmazlığın niteliği yargılamayı gerektirdiği için uyuşmazlığın esasını halleder nitelikte ihtiyati tedbir kararı verilemeyeceği yönünde hüküm tesis etmiştir.

5235 sayılı Adli Yargı İlk Derece Mahkemeleri ile Bölge Adliye Mahkemelerinin Kuruluş, Görev ve Yetkileri Hakkında Kanun'un, Başkanlar Kurulu'nun görevlerini düzenleyen 35. Maddesi uyarınca Bursa BAM Başkanlar Kurulu'nun, Ankara BAM 15. HD ile Bursa BAM 4. HD arasındaki işbu görüş farklılığının giderilmesi istemiyle başvuruda bulunması üzerine konu Yargıtay'a intikal ettirilmiştir.

Bunun üzerine Yargıtay 3. HD, 2021/3452 E., 2021/6001 K. sayılı ve 4 Haziran 2021 tarihli "Bölge Adliye Mahkemesi Kesin Kararları Arasındaki Uyuşmazlığın Giderilmesine Dair" kararı ile, Pandemi nedeniyle kira bedelinin uyarlanmasına ilişkin davalarda 6100 sayılı Hukuk Mahkemeleri Kanunu'nun ("**HMK**") 389. maddesindeki koşulların bulunması halinde ihtiyati tedbir kararı verilebileceğine hükmetmiştir. Yargıtay'ın kararına [buradan](#) ulaşabilirsiniz.

THE COURT OF CASSATION DELIVERED ITS OPINION ON ADAPTATION LAWSUITS DUE TO THE PANDEMIC

Lease agreements are among the types of agreements that have been the most heavily impacted by the COVID-19 pandemic ("**Pandemic**"). The term "Hardship" under Article 138 of the Turkish Code of Obligations ("**TCO**") became a disputed issue for lease agreements and tenants filed lawsuits for the adaptation of an agreement due to unforeseen economic problems arising from the Pandemic.

Tenants have been seeking interim relief for the payment of rental fees at the adapted amount through lawsuits for adaptation where they are asking for a reduction in the rental fee. However, so far, the Courts of First Instance have dismissed such interim relief requests on the basis that these requests depend on a substantial examination on the merits of the case. Upon the applications made to the Regional Courts of Appeal ("**BAM**") for appealing such dismissal decisions, the competent Civil Chambers ("**HD**") of the Regional Courts of Appeal have ruled on different final decisions that are also non-appealable.

- Bursa BAM 4. HD, with its decision numbered 2020/1103 E., 2020/1008 K. and dated 28 September 2020, granted interim relief to the applicant since irreparable damages could occur upon the conclusion of the lawsuit should the interim relief requests in the adaptation lawsuit filed during the Pandemic be dismissed, which constitutes "Hardship" under Article 138 of the TCO, on the condition that the interim relief decision will be reviewed by the court every 6 months due to the instability of the Pandemic;

- Ankara BAM 15. HD, with its decision numbered 2020/2164 E., 2021/50 K. and dated 1 February 2021, ruled to dismiss the interim relief request stating that the characteristics of the dispute require a substantial examination on the merits of the case.

Pursuant to Article 35 of Law No. 5235 on the Establishment, Duties, and Jurisdiction of the Courts of First Instance and the Regional Courts of Appeal, which regulate the duties of the Board of Presidents, the case was submitted to the Court of Cassation upon the application of Bursa BAM's Board of Presidents requesting to resolve the disagreement herein between Ankara BAM 15. HD and Bursa BAM 4. HD.

Thereupon, Yargıtay 3. HD, with its decision on "The Resolution of Disagreements between Final Decisions of the Regional Courts of Appeal," numbered 2021/3452 E., 2021/6001 K. and dated 4 June 2021, ruled that interim relief may be granted in lawsuits for adaptation due to the Pandemic provided that the conditions listed in Article 389 of the Code of Civil Procedure ("**HMK**") are fulfilled. You can find the Court of Cassation's decision [here](#).

Yargıtay'a göre, sözleşmenin ayakta kalması için yargılamanın uzun sürmesinden kaynaklanabilecek telafisi güç zararları önlemek gerekmektedir.

Pandemi döneminde kira sözleşmelerinin akıbeti hakkındaki belirsizliğin çözümüne ilişkin uzun süredir beklenen kararında Yargıtay, detayları aşağıda yer alan hukuki gerekçelere dayanmıştır:

- *Bir sözleşme, koşullar borçlu için sonradan ağırlaşsa dahi kural olarak akdedildiği şekilde uygulanmaya devam etmelidir.*
- *Ancak zaman içerisinde işlem temelinin çökmesi halinde sözleşmenin değişen koşullara uyarlanabileceği yönünde Yargıtay içtihatları oluşmuştur.*
- *4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 2. maddesinde yer alan dürüstlük kuralına dayanan bu görüş, TBK'nın 138. maddesinde "Aşırı İfa Güçlüğü" olarak vücut bulmuştur.*
- *Öte yandan, yargılama boyunca taraflardan birinin maruz kalacağı telafisi güç zararları önlemek adına "ihtiyati tedbir" kararına hükmedilebilir.*
- *Her ne kadar öğretide ve HMK öncesi Yargıtay içtihatlarında asıl uyuşmazlığı çözecek nitelikte (esasa ilişkin) ihtiyati tedbir kararı verilemeyeceği kabul edilmişse de, esasen bu ilkenin katı şekilde yorumlanmasının önüne geçmek amacıyla "asıl uyuşmazlığı çözecek nitelikte olmamak" şartı kanun yapma sürecinde HMK'nın taslak metninden çıkarılmıştır.*
- *Hal böyleyken, Pandemiden kaynaklı idari tedbirler nedeniyle kira bedelinin uyarlanması davalarındaki amaç sözleşme koşullarının değişen şartlara uyarlanarak edimin ifasının katlanılamayacak hale gelmesini önlemek, bir başka deyişle sözleşmenin feshine sebebiyet vermemektir.*
- *Zira dava sırasında tedbir kararı verilmemesi halinde Pandeminin yarattığı ekonomik güçlükler nedeniyle kiracı kira bedelini ödemede temerrüde düşebilecek ve bu kapsamda kira sözleşmenin feshi gündeme gelecektir.*
- *Hal böyle olunca, uyarlama davalarında davanın uzamasından kaynaklanan mağduriyetleri gidererek geçici koruma sağlamak amacıyla esas hakkındaki hükme kadar geçerli olacak şekilde ihtiyati tedbir kararı verilebilir.*
- *Aksi halde yargılama sonucunda sözleşmenin uyarlanmasına hükmedilse bile uyarlama işlevsiz hale gelecektir.*

Daha fazla bilgi ve sorularınız için:

Serkan Gül (sgul@herguner.av.tr)
Nazım O. Kurt (nkurt@herguner.av.tr)
Tunç Çatal (tcatal@herguner.av.tr)

Büyükdere Caddesi 199, Levent 34394 İSTANBUL
Telefon: (90) 212 310 18 00 Fax: (90) 212 310 18 99

<http://www.herguner.av.tr>

- © 2021 Hergüner Bilgen Özeke Avukatlık Ortaklığı
- Hergüner Bilgen Özeke Türk ve yabancı müvekkillere hukukun her alanında hizmet veren bir avukatlık ortaklığıdır. Bu bülten Türkiye'de hukuk alanındaki gelişmeleri paylaşmak amacıyla hazırlanmıştır. Bülten hukuki bir görüş veya yönlendirme olarak düşünülmemelidir. Özel sorular ve sorunlar bakımından hukuki danışman görüşü alınmalıdır.

According to the Court of Cassation, irreparable damages that might arise from the prolonged litigations processes should be avoided for the sake of survivability of an agreement.

The Court of Cassation grounded its long-awaited decision to resolve the uncertainty in the status of the lease agreements during the Pandemic on the below legal justifications:

- *An agreement should remain effective with its contents that existed when the agreement was first executed, even if the conditions deteriorated for the debtor at a later stage.*
- *However, the Court of Cassation's established case law asserts that an agreement might be adapted if the conditions change to the extent that the basis of the transaction collapses.*
- *This opinion, which is based on the good faith rules set forth in Article 2 of the Turkish Civil Code No. 4721, is embodied in Article 138 of the TCO as "Hardship".*
- *On the other hand, "interim relief" may be granted in order to prevent irreparable damages to a party during a lawsuit.*
- *Notwithstanding that the legal doctrine and established case law of the Court of Cassation stated that interim relief that would settle the main dispute (on the merits) may not be granted, the "not settling the main dispute" requirement was removed from the draft text of the HMK during the legislation process in order to prevent a strict interpretation of such requirement.*
- *Under these circumstances, the purpose of lawsuits for adaptation of the rental fee due to the administrative measures arising from the Pandemic is to prevent the performance of an obligation from being unbearable, i.e. not to result in termination of the agreement.*
- *This is because if interim relief is not granted during a lawsuit, a tenant might default in the payment of the rental fees and termination of the agreement would become open to discussion in this regard.*
- *Therefore, interim relief may be granted provided that it will be effective until finalization of the case on the merits in order to ensure provisional protection by eliminating suffering stemming from a prolonged litigation process.*
- *Otherwise, the adaptation will be of no benefit even if the Court rules for adaptation at the end of the lawsuit.*

For further information please contact:

Serkan Gül (sgul@herguner.av.tr)
Nazım O. Kurt (nkurt@herguner.av.tr)
Tunç Çatal (tcatal@herguner.av.tr)

Büyükdere Caddesi 199, Levent 34394 İSTANBUL
Telefon: (90) 212 310 18 00 Fax: (90) 212 310 18 99

<http://www.herguner.av.tr>

- © 2021 Hergüner Bilgen Özeke Attorney Partnership
- Hergüner Bilgen Özeke is a full-service Turkish law firm with major local and international clientele. This bulletin is to inform the recipients concerning certain recent legal developments in Turkey. It does not constitute legal advice or legal opinion on any specific facts or circumstances, and the contents are intended to be general information purposes only. The advice of legal counsel should be obtained for specific questions and concerns.