

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ:SULH HUKUK MAHKEMESİ

Taraflar arasındaki uyarlama davasının mahkemece yapılan yargılaması sonucunda, davanın reddine yönelik olarak verilen hükmün, süresi içinde davacı vekili tarafından temyiz edilmesi üzerine; temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra, dosya içerisindeki kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

Y A R G I T A Y K A R A R I

Davacı; davalı tarafından ... / ...'de Marina projesi ile yapılan AVM' deki bağımsız bölümün 01.06.2012 başlangıç tarihli 5 yıl süreli kira sözleşmesi ile mücevher mağazası olarak kullanılmak üzere kiralandığını, insanların AVM'ye yeterli ilgiyi göstermediğini, abartılı ve yanıltıcı reklamlar sonucunda iradesinin yanıltılarak kira sözleşmesi yapıldığını, döviz kurunun fahiş arttığını ve emsallerine göre kira bedelinin fahiş kaldığını ileri sürerek, halen aylık 1530USD + KDV olarak ödenen kira bedelinin dava tarihinden itibaren aylık KDV dahil 500 USD olarak uyarlanmasını istemiştir.

Davalı; sözleşmenin geçerli olduğunu savunarak, davanın reddine karar verilmesini dilemiştir.

Mahkemece; davanın kısmen kabulü ile kira bedelinin aylık 1000 USD karşılığı 2.165 TL olarak uyarlanmasına dair verilen karar Yargıtay 6. Hukuk Dairesince 07.04.2016 tarih ve 2015/7802 E. 2016/2888 K sayılı ilamı ile; " ... Ancak, sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması ya da dönme hakkının kullanılması, şu dört koşulun birlikte gerçekleşmesine bağlıdır.

a-Sözleşmenin yapıldığı sırada, taraflarca öngörülme ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum ortaya çıkmış olmalıdır. b- Bu durum borçludan kaynaklanmamış olmalıdır. c- Bu durum, sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguları, kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirmiş olmalıdır. d- 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 uygulama da kabul edilen uyarlama davasının yasa maddesi haline getirildiği belirtilmiştir. Mahkemece, sözleşme koşullarının kiracı aleyhine ağırlaştığı ekonomik şartlar ve mecurun niteliği nedeniyle edim dengesinin bozulduğu gerekçesiyle kira bedelinin kısmen uyarlanmasına karar verilmiş ise de; davacının davadaki talebi kira bedelinin uyarlanmasına ilişkin olup mahkemece yukarıda açıklanan ilkeler ışığında uyarlama koşullarının varlığı hususunda araştırma yapıp sonucuna göre karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde eksik inceleme ve hüküm kurmaya elverişli ve yeterli görülme bilirkşi raporu esas alınarak hüküm kurulmuş olması doğru değildir." gerekçesi ile bozulmuştur.

Mahkemece; bozma ilamına uyma kararı verilerek yapılan yargılama sonucunda; borçlunun borcunu aşırı ifa güçlüğünden doğan hakkını saklı tutmadan ifa ettiği gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş, hüküm davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Mahkemece bozma ilamına uyulduğu halde bozma gereği yerine getirilmemiştir. Şöyle ki; somut olayda, Dairece bilirkşi raporunun karar vermeye elverişsiz olduğu, uyarlama koşulları üzerinde durulmadığı gerekçesiyle karar bozulmuştur. Mahkemece bozma gereği bilirkşi incelemesi yapılmamış,

davacı kiracının borcunu aşırı ifa güçlüğünden doğan haklarını saklı tutarak ödeme yapmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir. Kira borcu dönemsel olarak ifa edilen borçlardan olup, tek seferde ifa ile borç sona ermemektedir. Davacı kiracının aşırı ifa güçlüğünden doğan haklarını saklı tutmadan ödeme yapmış olması uyarlama davası açma hakkını engellemez. Mahkemece bu durumda bozma gereği yapılarak uyarlama koşullarının varlığı üzerinde durularak sonucuna göre karar verilmesi gerekirken yazılı gerekçe ile davanın reddine karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan esaslar gözönünde tutulmaksızın yazılı şekilde hüküm tesisi isabetsiz, temyiz itirazları bu nedenlerle yerinde olduğundan kabulü ile hükmün HUMK.nun 428.maddesi gereğince BOZULMASINA ve peşin alınan temyiz harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 6100 sayılı HMK'nun geçici madde 3 atfıyla 1086 sayılı HUMK.nun 440.maddesi gereğince kararın tebliğinden itibaren 15 günlük süre içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 24.01.2019 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.