

**T.C.
YARGITAY
3. HUKUK DAİRESİ
BAŞKANLIĞI**

**ESAS NO : 2021/3452
KARAR NO : 2021/6001**

**TÜRK MİLLETİ ADINA
YARGITAY İLAMI**

**BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ KESİN KARARLARI ARASINDAKİ
UYUŞMAZLIĞIN GİDERİLMESİ İSTEMİNE DAİR**

YARGITAY KARARI

İNCELENEN KARAR

**BAŞVURUSU :BURSA BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ
BAŞKANLAR KURULU
TARİHİ :09/04/2021
NUMARASI :2021/1 Esas, 2021/1 Karar**

Bursa Bölge Adliye Mahkemesi Başkanlar Kurulunun, Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 15. Hukuk Dairesi ile Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesinin kesin kararları arasındaki uyuşmazlığın giderilmesi istemine ilişkin talebi üzerine; dosya içerisindeki bütün kağıtlar okunup, gereği düşünüldü:

YARGITAY KARARI

5235 sayılı "Adli Yargı İlk Derece Mahkemeleri ile Bölge Adliye Mahkemelerinin Kuruluş, Görev Ve Yetkileri Hakkında Kanun"un 35 inci maddesinde; Bölge Adliye Mahkemesi Başkanlar Kurulunun görevleri düzenlenmiş olup, anılan maddenin 3. bendinde de, "3. Re'sen veya bölge adliye mahkemesinin ilgili hukuk veya ceza dairesinin ya da Cumhuriyet başsavcısının, Hukuk Muhakemeleri Kanunu veya Ceza Muhakemesi Kanununa göre istinaf yoluna başvurma hakkı bulunanların, henzer olaylarda bölge adliye mahkemesi hukuk veya ceza dairelerince verilen kesin nitelikteki kararlar arasında ya da bu mahkeme ile başka bir bölge adliye mahkemesi hukuk veya ceza dairelerince verilen kesin nitelikteki kararlar arasında uyuşmazlık bulunması hâlinde bu uyuşmazlığın giderilmesini gerekçeli olarak istemeleri üzerine, kendi görüşlerini de ekleyerek Yargıtay'dan bu konuda bir karar verilmesini istemek.." hükmüne yer verilmiştir.

Belirtilen hüküm ile, ilgili bölge adliye mahkemesi başkanlar kurulunca; benzer olaylarda verilen kesin nitelikteki kararlar arasındaki uyuşmazlık ile ilgili Yargıtay'dan karar verilmesini istemeleri halinde izleyecekleri usul detaylı olarak düzenlenmiş olup, burada başvurunun gerekçeli olarak, başkanlar kurulunun kendi görüşlerinin de eklenmesi suretiyle yapılacağı açıkça kural altına alınmıştır.

Bursa Bölge Adliye Mahkemesi Başkanlar Kurulunun 09.04.2021 tarihli ve 2021/1 esas sayılı başvurusunda; Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesinin 2020/1596 esas-2020/1499 karar sayılı dosyası ile Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 15. Hukuk Dairesinin 2020 2164 esas -2021-50 karar sayılı kesin kararları arasında, uyarılama davalarında, ihtiyati tedbir kararı verilip verilemeyeceği hakkında görüş farklılıkları nedeniyle uyuşmazlık bulunduğu bildirilip, 5235 sayılı Adli Yargı İlk Derece Mahkemeleri ile Bölge Adliye Mahkemelerinin Kuruluş, Görev ve Yetkileri Hakkında Kanun'un "Başkanlar Kurulunun Görevleri" başlıklı 35/1-3 maddesi kapsamında uyuşmazlıkların giderilmesi talep edilmiştir.

ESAS NO : 2021/3452

KARAR NO : 2021/6001

Bursa 6. Sulh Hukuk Mahkemesinin 05/11/2020 tarih, 2020/1107 esas sayılı dosyasında, davacı; davalıya ait taşınmazda kiracı olarak anaokulu işlettiğini, ülke genelinde etkili olan pandemi süreci nedeni ile iş hacminde %80-85 oranında düşüş olduğunu, TBK'nın 138. maddesine göre borçlunun hakinden sözleşmenin koşullara uyarlanmasını isteme, bu mümkün olmadığı takdirde sözleşmeden dönme hakkına sahip olacağını düzenlendiğini, HMK'nın 389. maddesine göre ihtiyati tedbir taleplerinin olduğunu belirterek, kendisine ait iş yeri faaliyetinin durduğu 15/03/2020 -01/06/2020 tarihlerini kapsayan ve mücbir sebepte geçen sürenin kira süresi sonuna eklenmesi ve iş hacmindeki düşüş nedeniyle kira parasının %50 oranında indirilerek uyarlanmasına karar verilmesi talebiyle dava açtığı, ilk derece mahkemesince davacı vekilinin ihtiyati tedbir talebinin HMK'nun 389. vd. maddeleri uyarınca şartları oluşmadığı anlaşıldığından reddine karar verildiği, kararın davacı tarafından istinaf edilmesi üzerine, Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesi'nin kesin olan 14/12/2020 tarih, 2020/1596-2020/1499 esas-karar sayılı kararı ile: "İstinaf başvurusunun kabulüne, Bursa 6. Sulh Hukuk Mahkemesinin 2020/1107 esas sayılı dava dosyasında verilen 05/11/2020 tarihli ara kararın HMK 353/1-b-2 maddesi uyarınca kaldırılmasına, ihtiyati tedbir talebinin kabulüne, davacının 14/06/2018 tasdik tarihli kira sözleşmesi ile kiracısı olduğu kiralananın aylık kirasının 03/06/2020 tarihinden itibaren işleyen henüz ödenmemiş kiralardan ve bu karar tarihinden itibaren işleyecek kiralardan aylık takdiren KDV hariç 6.000TL olarak ödenmesi hususunda ihtiyati tedbir konulmasına, İhtiyati tedbirin mahkemece HMK'nun 396/1 maddesi uyarınca 6 aylık süreler içerisinde ve toplanan delil durumuna, alınan tedbirler ve tedbirlerin davacı üzerindeki etkilerine göre yeniden değerlendirilmesine, " kesin olarak karar verilmiştir.

Ankara Batı 4. Sulh Hukuk Mahkemesinin 23/11/2020 tarih, 2020/1055 esas sayılı dosyasında; Davacı şirketin davalı Etimesgut Belediyesinin kiracısı olduğunu, mülkiyeti belediyeye ait olan taşınmaz üzerinde bulunan düğün salonları ve müştemilatı kısmında oluşan işletmenin 5 yıl süreli kiralandığını, davacı ile belediye arasında imzalanan kira sözleşmesinde kiralanan mecurun kullanım amacı ve niteliğinin düğün salonları ve müştemilatı olarak açıkça belirtildiğini, pandemi nedeniyle en az %83'e kadar müşteri kaybı yaşandığını, düğün salonunun tamamen kullanım amacını yitirdiğini ileri sürerek kiracı şirketin kira bedelini ödeyememekten kaynaklanacak temerrüt nedeniyle tahliye tehdidinde maruz kalmaması ve mağduriyet yaşanmaması için ihtiyati tedbir kararı verilmesini ve nihai karar verilmeye kadar kira bedelinin 02/07/2020 tarihinden başlayarak 25.800TL, ödenmesi yönünde karar verilmesi istemiyle dava açtığı, mahkemece ihtiyati tedbir talebinin reddine karar verildiği, kararın davacı tarafından istinaf edilmesi üzerine, Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 15. Hukuk Dairesi'nin tarih, 2020/2164 esas, 2021/50 karar sayılı kararı ile: "Yargıtay uygulamalarında kabul edildiği ve 6100 sayılı HMK'nun 391. maddesi gerekçesinde açıklandığı üzere "dava sonunda elde edilecek faydayı sağlayacak şekilde" başka bir deyişle "davanın ve uyuşmazlığın esasını halleder şekilde " ihtiyati tedbir kararı verilmesi doğru değildir. Ayrıca ihtiyati tedbir ancak uyuşmazlık konusu hakkında verilebilir. Somut olayda, pandemi nedeniyle kira bedelinin düşürülüp düşürülmeyeceği konusunda taraflar arasında uyuşmazlık bulunmaktadır. Uyuşmazlığın niteliği yargulamayı gerektirdiği ve uyuşmazlığın esasını halleder nitelikte ihtiyati tedbir kararı verilemeyeceği anlaşıldığından incelenen mahkeme kararı usul ve yasaya uygun bulunduğundan, dava vekilinin istinaf kanun yolu başvuru isteminin esastan reddine" kesin olarak karar verilmiştir.

Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesinin ve Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 15. Hukuk Dairesinin benzer olayda verdikleri kesin nitelikteki kararları arasında uyuşmazlık bulunduğundan bu uyuşmazlıkların 5235 sayılı Adli Yargı İlk Derece Mahkemeleri ile Bölge Adliye Mahkemelerinin Kuruluş, Görev ve Yetkileri Hakkında Kanun'un 35/1-3 maddesine göre giderilmesi gerektiği sonucuna varılmıştır.

ESAS NO : 2021/3452

KARAR NO : 2021/6001

Bilindiği üzere; Hukukumuzda sözleşmeye bağlılık (Ahde Vefa-Pactu Sund Servanda) ve sözleşme serbestliği ilkeleri kabul edilmiştir. Bu ilkelere göre, sözleşme yapıldığı andaki gibi aynen uygulanmalıdır. İş söyleyişle, sözleşme koşulları borçlu için sonradan ağırlaşmış, edimler dengesi sonradan 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. Ancak 6098 sayılı TBK öncesindeki dönemde de Yargıtay İçtihatları ile gelişen uygulamada bu ilke özel hukukun diğer ilkeleriyle sınırlandırılmıştır. Türk hukukunda da öteden beri TMK'nun 2 ve 4. maddesinden de esinlenilerek, hem sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması (Clausula Rebus Sic Stantibus) ilkesi, hem de İşlem Temelinin Çökmesi Kuramı uygulanmak suretiyle, uyarlanma davalarının görülebilir olduğu benimsenmiştir.

Yargıtay tarafından benimsenen ve sözleşmeye bağlılık ilkesinin istinasını oluşturan, uyarlanma davası 6098 Sayılı TBK'nun yasalaştırılması sırasında da benimsenerek, 6098 Sayılı Yasanın 138. maddesinde "Aşırı İfa Güçlüğü" madde başlığı altında düzenlemiş. "Sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülme-yen 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. İlgili maddenin gerekçesinde de "Bu yeni düzenleme, öğretisi 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 uyarlanma isteminin temeli, Türk Medeni Kanunu'nun 2. maddesinde öngörülen dürüstlük kurallarıdır. Ancak, sözleşmenin değişen koşullara uyarlanması ya da dönme hakkının kullanılması, şu dört koşulun birlikte gerçekleşmesine bağlıdır.

a. Sözleşmenin yapıldığı sırada, taraflarca öngörülme-yen 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, uyarlanmanın 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 uyarlanma davası yasa maddesi haline getirilmiştir.

Bilindiği üzere; bir kimsenin tek taraflı irade beyanıyla yeni bir hukuki ilişki meydana getirebildiği hallerde kurucu (inşai-yenilik doğurucu) hakların varlığından söz edilir. Kural olarak inşai hak sahibinin bu hakkını tek taraflı olarak kullanmasıyla hukuki sonuç doğar. Ancak bazı inşai haklarda hak sahibinin bu hakkını tek taraflı olarak kullanmasıyla hukuki sonuç kendiliğinden doğmaz. Bu inşai hakların mutlaka mahkeme aracılığı ile kullanılması gerekir. Mahkeme inşai davanın kabulüne karar verirse bu karar inşai niteliktedir. Çünkü bu kabul kararı ile yeni bir hukuki durum yaratılır. Bu durumda açılan davaya inşai dava denilebilir ve bu inşai hakına dayanarak mahkemeden bir hukuki durumun değiştirilmesine veya kaldırılmasına veya yeni bir hukuki durumun yaratılmasına karar verilmesini ister. İnşai davaların kabulü halinde verilen inşai kararlar kural olarak geleceğe etkilidir. Yani bu hakkın kazanılması ile ortaya çıkan yenilik doğurucu etki

kural olarak gelecek için olup geçmişe etkili değildir.

./...

-4-

ESAS NO : 2021/3452

KARAR NO : 2021/6001

Toplumsal hayatın ve insan ilişkilerinin karmaşık hale gelmesinin hukuk alanındaki yansımalarından bir tanesi de, uyuşmazlıkların kısa süre içerisinde çözülmesinin güçleşmesidir. Bu sakıncaların giderilmesi amacıyla, henüz uyuşmazlığın sona ermesini beklemeden ve uyuşmazlık sona erinceye kadar kişilerin hukuki menfaatlerini geçici olarak güvence altına alma ihtiyacı doğmuştur. Bu ihtiyaç karşımıza geçici hukuki koruma yollarını çıkarmıştır. İhtiyati tedbirde geçici hukuki korumalardan en önemlisidir.

İhtiyati tedbir öğretide "...kesin hükme kadar devam eden yargılama boyunca, davacı veya davalının (dava konusu ile ilgili olarak) hukuki durumunda meydana gelebilecek zararlara karşı öngörülmüş geçici nitelikte, geniş veya sınırlı olabilen hukuki korumadır." şeklinde tarif edilmiştir (Medeni Usul Hukuku 12. Baskı Sh.714-Prof. Dr. Hakan Pekcanitez, Prof. Dr. Oğuz Atalay, Prof. Dr. Muhammet Özkes). Anılan tariften de anlaşılacağı üzere ihtiyati tedbirin diğer fonksiyonları yanında davanın devamı sırasında ve verilecek hükmün kesinleşmesine kadar olan süreç içerisinde dava konusu şey üzerinde yeni bir takım ihtilafların çıkmasını da önleyici niteliği itibarıyla geçici bir hukuki korumadır. 6100 sayılı HMK'nun 389 vd. maddelerinde düzenlenen ihtiyati tedbir de amaç karşı tarafı cezalandırmak baskı altına almak değil, hakkın korunmasına hizmet etmek olmalıdır. Esas hakkındaki hükme kadar taraflar açısından davanın uzamasından kaynaklanan sakıncaları gidermek ve geçici hukuki koruma sağlamak, böylelikle davacının açmış olduğu davayı kazanması halinde dava konusu olan şeye kavuşmasını daha dava sırasında güvence altına almak, taraflar arasındaki sözleşmenin dava süresince ayakta kalmasına yardımcı olmak amacıyla başvuru geçici hukuki korumalardandır. Tedbir kararının verilmesi sonrasında koşullarda bir değişiklik olduğunda bu değişen şartlara uygun olarak ihtiyati tedbir kararı talep üzerine kaldırılabilir gibi gözden geçirilip gerekirse değişikliğe gidilebilir.

İhtiyati tedbir yargılamasında tam bir ispata gerek yoktur. Mahkemenin, ihtiyati tedbir isteyen hakkının mevcut olduğuna kanaat getirmesi, başka bir ifade ile onun haklılığını kuvvetle muhtemel görmesi yeterlidir (Arens/Lüke, 1994: 482; Musielak, 1995: 396; Thomas/Putzo, 1995: 1416; Kuru-Usul, C III, 1991: 3075; Bilge/Önen, 1978: 374; Ansay, 1960: 197; Yılmaz, s. 51).

Mahkemenin incelemesi, sadece ihtiyati tedbir talebinin kabule değer olup olmadığını takdir edebilecek kanaatin kendisinde uyanması ile sınırlı olmalıdır. Davanın esası hakkında karar vermediği için, ihtiyati tedbir kararı ile sınırlı olarak kanaatini açıklayan hakim, bu sebeple reddedilemez.

İhtiyati tedbir kararı geçici bir karar olup, durum ve şartların değişmesi halinde değiştirilebilir veya kaldırılabilir. Bu nedenle ihtiyati tedbir kararları kesin hüküm teşkil etmedikleri gibi, asıl dava konusu olan hakkın varlığına da karine teşkil etmezler. Buna göre, ihtiyati tedbir talebinin kabul veya reddine karar verilmesi, asıl davanın da kabul veya reddini gerektirmez.

Bir geçici hukuki koruma önlemi niteliğinde olan ihtiyati tedbirlerin üç türü olduğu kabul edilmektedir. Bunlar "teminat amaçlı", "eda amaçlı" ve "düzenleme amaçlı" ihtiyati tedbirlerdir. Teminat amaçlı tedbirler, ihtiyati tedbirlerin temel şeklidir. Tedbire konu mal veya hakkın muhafaza altına alınması veya bir yediemine tevdiir ya da bir şeyin yapılması veya yapılmaması gibi, sakıncayı ortadan kaldıracak veya zararı engelleyecek her türlü tedbire karar verilebilir.

Eda amaçlı tedbirler, ihtilâf konusu olan hakkın geçici olarak ifa edilmesi, mahkemece tedbiren bir şeyin verilmesi, bir işin yapılması veya yapılmaması gibi taleplerin geçici olarak gerçekleştirilmesi amaçlanmaktadır.

Düzenleme amaçlı tedbirler ise; ihtilâflı hukuki ilişkinin geçici olarak düzenlenmesini amaçlar. Burada mustakbel bir edimin yerine getirilmesinden ziyâde, mevcut hukuki ilişki hakkında hukuki barışın korunması için geçici olarak düzenleme yapılması söz konusudur. Nitekim

./...

ESAS NO : 2021/3452

KARAR NO : 2021/6001

Türk Borçlar Kanunu'nun 138. maddesine dayanarak mahkemeye başvuran tarafın uyarılama talebi kabul edilmediği takdirde, sözleşmeden dönme/sözleşmeyi fesih sonuçları söz konusu olacaktır. Dolayısıyla sözleşmesel ilişkin sona erip ermeyeceğinin belirleneceği yargılama sürecinde sözleşmesel ilişkinin korunmasına yönelik verilecek tedbir düzenleyici amaçlı tedbir niteliğinde olacaktır.

Her ne kadar öğretilerde ve HMK öncesi bazı Yargıtay kararlarında, asıl uyuşmazlığı çözecek nitelikte, uyuşmazlığın özüne ilişkin olarak ihtiyati tedbir kararı verilemeyeceği kabul edilmiş ise de; 6100 Sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu Tasarısında 395. maddesinin birinci fıkrasında yer alan "asıl uyuşmazlığı çözecek nitelikte olmamak şartıyla," ibaresi, TBMM Adalet Komisyonundaki görüşmeler sırasında HMK taslak madde metninden çıkarılmıştır. Kanun koyucunun bu ibareyi taslak metinden çıkarmasındaki amacın, bu ilkenin dar (katı) yorumlanması sonucu, uyuşmazlıkların sonuçlanması uzun zaman almasından dolayı davacının çoğu kez davayı kazandığı halde, dava ile elde etmek istediği sonuca ulaşamadığından kaynaklı olarak oluşabilecek mağduriyetlerin önüne geçmek olduğu sonucuna varılabilir.

Yukarıdaki açıklamalar ışığında somut olaya bakıldığında; Covid-19 salgın (pandemisi) hastalığının doğrudan veya salgının önlenmesi amaçlı kısıtlayıcı ve yasaklayıcı idari tedbirlerden olumsuz etkilenme nedeniyle kira bedelinin uyarlanması davası ile, sözleşmenin imzalanmasından sonra meydana gelen, toplumun büyük kısmını etkileyerek tarafların sosyal, ekonomik dengesini bozan salgın sonrasında taraflardan biri için edimin ifasının katlanılamayacak hâle gelmesi nedeniyle kira sözleşme koşullarının (bedelinin) değişen koşullara uyarlanması talep edilmektedir. Burada uyarılama istemindeki amaç sözleşmenin feshi veya dönme değil, sözleşmenin ayakta tutulmasıdır. Uyarılama davaları inşai davalardan olup, yargılama sonucu verilen mahkeme kararı ile sonuç doğurur. Pandemi nedeniyle açılan uyarılama talepli dava sürecinin uzaması halinde etkilerinin dahada ağırlaşması söz konusu olacaktır. Dava açılmasıyla başlangıçta verilecek tedbir kararlarının; pandeminin seyr, alınan tedbir kararlarının esnetilmesi ve sıkılaştırılmasından kaynaklı olarak olumsuz etkilenen kiracıların faaliyet gösterdiği sektördeki etkileri, kiracının indirimli kirayı odemedeki suistimali ve kiracının yargılamayı uzatmaya matuf hareketleri gibi hallerde mahkemece talep üzerine her zaman değişikliğe gidilebileceği ve dava sonucunda tarafların alacaklarını faizi ile tahsil imkanı dikkate alınarak her somut dosya bazında değerlendirilmesi gerektiği izahtan varestedir. Tedbir kararı verilmemesi durumunda; doğrudan veya önleme amaçlı idari kararlar nedeniyle pandemiden kaynaklanan ekonomik darlığa bağlı olarak kira bedelinin eksik ödenmesi nedeniyle Türk Borçlar Kanunu'nun 315. maddesi uyarınca sözleşmenin feshi ile temerrüt nedeniyle tahliyesi mümkün hale gelir. Uyarılama davalarında amaç taraflar arasındaki sözleşmenin ayakta tutulması ile gerçekleşen olağanüstü durumlar karşısında başlangıçta var olan edimler arasındaki adaletin yeniden tesis edilmesidir. Uyarılama talepli olarak açılan davalarda ihtiyati tedbir kararı verilmediğinde, dava sonuna kadar kira sözleşmesinin ayakta tutulması bazı hallerde mümkün olmayabilir. Uyarılama davasından beklenen, sözleşmenin gerçekleşen olağanüstü durumu rağmen koşulların değiştirilmesi ile ayakta tutulmasıdır. Açılan davada esas hakkındaki hükme kadar taraflar açısından davanın uzamasından kaynaklanan sakıncaları gidermek ve geçici hukuki koruma sağlamak, böylelikle davacının açmış olduğu davayı kazanması halinde dava konusu olan şeye kavuşmasını daha dava sırasında güvence altına almak mağduriyetin önüne geçmek amacıyla tedbir kararı verilebilir. Aksi halde özellikle pandeminin doğrudan doğruya etkisi nedeniyle veya salgın önleme amaçlı idari tedbirler nedeniyle faaliyetleri yasaklanan veya kısıtlanan sektörlerdeki işletmelerin kiracıları işletme cirolarının azalması nedeniyle aşırı ifa güçlüğüne düşüp kiralalarını ödeyememe durumunda kalıp, uyarılama davasının sonuçlanmasına kadar temerrüt nedeniyle sözleşmenin feshiyle kiralananın tahliye edilebilecek ve uyarılama davası ile amaçlanan sözleşmenin ayakta tutulması amacına ulaşamayacak, yargılama sonucu verilecek uyarılama kararı bir şekilde işlevsiz hale gelecektir.

ESAS NO : 2021/3452
KARAR NO : 2021/6001

Bu açıklamalar ışığında, salgın (pandemi) hastalık sebebiyle, kira sözleşme koşullarının (kira bedelinin) uyarlanmasına ilişkin açılan davada şartların gerçekleşmesi durumunda ihtiyati tedbir kararı verilmesinin HMK m.389 vd. hükümlerine uygun olduğundan, Ankara 15. Bölge Adliye Mahkemesinin, kira bedelinin uyarlanması davasında, davanın ve uyuşmazlığın esasını halleder şekilde ihtiyati tedbir kararı verilemeyeceği gerekçesiyle ihtiyati tedbir talebinin reddine ilişkin kararına karşı yapılan istinaf talebinin reddine ilişkin kararı yerinde değildir.

Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesi ile Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 15. Hukuk Dairesinin kesin kararları arasındaki uyuşmazlığın bu çerçevede giderilmesi gerekmektedir.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle, salgın (pandemi) hastalık sebebiyle kira bedelinin uyarlanmasına ilişkin davalarda, davanın ve uyuşmazlığın esasını halleder şekilde ihtiyati tedbir kararı verilemeyeceğine ilişkin verilen ret kararının usul ve yasaya uygun bulunmadığı, HMK 389 vd. maddelerindeki koşulların bulunması halinde ihtiyati tedbir kararı verilebileceği; şeklinde Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesi ile Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 15. Hukuk Dairelerinin kesin kararları arasındaki görüş ve uygulama uyuşmazlıklarının bu şekilde giderilmesine,

Karardan bir suretin Tüm Bölge Adliye Mahkemesi Başkanlıklarına iletilmek üzere HSK Genel Sekreterliğine gönderilmesine,

5235 sayılı Kanun m.35/1-(3) bendi uyarınca, kesin olarak 04/06/2021 tarihinde oy birliği ile karar verildi.

| | | | | |
|-----------------|-------------------|-----------------|------------------|----------------|
| Başkan | Üye | Üye | Üye | Üye |
| M. DUMAN | H. ÖZDEMİR | H. KANIK | İ. ULUKUL | İ. KARA |

MA/SA

Karşılaştırıldı.