

[İL/İLÇE ADI] NÖBETÇİ SULH HUKUK MAHKEMESİ HAKİMLİĞİ'NE

ARABULUCULUK DOSYA NO : 202... /

DAVACI (KİRAYA VEREN) : [Ad Soyad / Şirket Unvanı] (TCKN/VKN: [Kimlik/Vergi No])

(Not: Bu dava kiracı tarafından kiranın düşürülmesi için de açılabilir, ancak mevcut ekonomik konjonktürde genellikle kiraya verenler tarafından açıldığı için şablon bu yönde hazırlanmıştır.)

ADRES : [Davacının Açık Adresi]

VEKİLİ : Av. [Avukat Adı Soyadı] (Varsa)

ADRES : [Avukatın Açık Adresi]

DAVALI (KİRACI) : [Kiracının Adı Soyadı veya Şirket Unvanı]

ADRES : [Kiralanan Taşınmazın Açık Adresi]

HARCA ESAS DAVA DEĞERİ : [Talep Edilen Yıllık Uyarlanmış Kira Bedeli ile Ödenen Mevcut Yıllık Kira Bedeli Arasındaki Fark Tutarı]

(Not: Uyarlama davalarında harç, talep edilen yeni bedel ile eski bedel arasındaki yıllık fark üzerinden nispi olarak hesaplanır.)

KONU : 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 138. maddesi (Aşırı İfa Güçlüğü) ve dürüstlük kuralı (TMK m. 2) gereğince; ülkemizde yaşanan olağanüstü ve öngörülemez ekonomik gelişmeler neticesinde sözleşmenin kurduğu andaki dengenin (işlem temelini) davacı/müvekkil aleyhine katlanılamaz derecede bozulması (çökmesi) sebebiyle, aylık **[Mevcut Kira Bedeli] TL** olan kira bedelinin dava tarihinden itibaren geçerli olmak üzere günün ekonomik koşullarına uyarlanarak aylık net **[Talep Edilen Yeni Kira Bedeli] TL OLARAK BELİRLENMESİNE/UYARLANMASINA** karar verilmesi talebimizdir.

AÇIKLAMALAR :

1. KİRA SÖZLEŞMESİ VE MEVCUT DURUM:

Mülkiyeti müvekkilime / tarafıma ait olan ve "**[Taşınmazın Açık Adresi]**" adresinde kain taşınmazda, davalı taraf **[Sözleşme Başlangıç Tarihi]** başlangıç tarihli kira sözleşmesi uyarınca kiracı olarak bulunmaktadır. Sözleşme kurulduğu tarihte aylık kira bedeli **[İlk Yıl Kira Bedeli] TL** olarak belirlenmiş olup, günümüz itibarıyla davalı tarafından ödenen son aylık kira bedeli net/brüt **[Mevcut Kira Bedeli] TL**'dir.

2. OLAĞANÜSTÜ DURUM VE İŞLEM TEMELİNİN ÇÖKMESİ (EMPREVİZYON TEORİSİ):

Kira sözleşmesinin imzalandığı **[Sözleşme Yılı]** yılından bu yana, ülkemizde ve dünyada taraflarca

öngörülmesi ve beklenmesi kesinlikle mümkün olmayan olağanüstü ekonomik dalgalanmalar yaşanmıştır. Aşırı yüksek enflasyon oranları, döviz kurlarındaki fahiş artışlar, paranın alım gücündeki dramatik düşüş ve gayrimenkul rayiç bedellerindeki orantısız yükselişler, tarafların sözleşmeyi kurarken var olan ekonomik dengeyi tamamen altüst etmiştir.

Hukukumuzda "İşlem Temelinin Çökmesi" ve "Emprevizyon (Öngörülemezlik) Teorisi" olarak adlandırılan bu durum, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 138. maddesinde "Aşırı İfa Güçlüğü" başlığı altında yasal zemine kavuşturulmuştur.

3. TBK MADDE 138 ŞARTLARININ OLUŞMASI:

Kanunun aradığı uyarılama şartları somut olayda eksiksiz olarak vücut bulmuştur:

- Sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülmeyen ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum (öngörülemeyen makroekonomik kriz ve hiperenflasyon) ortaya çıkmıştır.
- Bu durum, müvekkilden/tarafımdan kaynaklanmamıştır.
- Olağanüstü ekonomik değişiklikler, sözleşmedeki edimler arası dengeyi (kira bedeli ile taşınmazın kullanımı arasındaki nispetlilik) TMK m. 2'de düzenlenen dürüstlük kuralına aykırı düşecek ve müvekkil açısından ifayı (sözleşmeye bağlı kalmayı) katlanılamaz kılacak derecede bozmuştur.

Dava konusu taşınmazın bulunduğu bölgedeki emsal kira bedelleri aylık **[Emsal Rakamlar, Örn: 40.000 TL - 50.000 TL]** seviyelerine ulaşmışken, davalının ödemekte olduğu [Mevcut Kira Bedeli] TL tutarındaki bedel sembolik bir rakama dönüşmüş olup, mülkiyet hakkının özüne dokunur mahiyettedir. Sözleşmeye katı bir şekilde (pacta sunt servanda) bağlı kalınmasının beklenmesi, hak ve nesafet kurallarıyla bağdaşmamaktadır.

4. KİRA TESPİTİ (TBK 344/3) İLE KİRA UYARLAMASI (TBK 138) ARASINDAKİ FARK:

İşbu davamız, 5 yıllık sürenin dolmasına bağlı olarak açılan bir "Kira Tespiti" davası değil; öngörülemeyen olağanüstü koşullar nedeniyle açılan bir "Kira Uyarlaması" davasıdır. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu ve Yargıtay 3. Hukuk Dairesi'nin istikrar kazanmış içtihatlarında da vurgulandığı üzere, uyarılama davası açılabilmesi için sözleşmenin üzerinden 5 yıl geçmesi zorunlu değildir. Beklenmeyen hal şartları oluştuğunda, her zaman uyarılama talep edilebilir.

5. ZORUNLU ARABULUCULUK DAVA ŞARTININ YERİNE GETİRİLMESİ:

Uyuşmazlığın giderilmesi amacıyla 7445 sayılı Kanun uyarınca dava şartı olan zorunlu arabuluculuk sürecine başvurulmuş, ancak [Tarih] tarihli Arabuluculuk Son Tutanağı'ndan da anlaşılacağı üzere taraflar arasında anlaşma sağlanamamış ve işbu haklı davayı açma zarureti hasıl olmuştur.

HUKUKİ NEDENLER : 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu (m. 138, 344), 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu (m. 2), 6100 Sayılı HMK, 6325 Sayılı HUAK, Yargıtay içtihatları ve ilgili sair yasal mevzuat.

HUKUKİ DELİLLER : Karşı tarafın sunacağı delillere karşı delil bildirme ve yeni delil sunma hakkımız saklı kalmak kaydıyla;

1. Arabuluculuk Anlaşmama Son Tutanağı (Ektedir),
2. [Sözleşme Başlangıç Tarihi] Başlangıç Tarihli Yazılı Kira Sözleşmesi,
3. Tapu Kayıtları (Celbi talep olunur),
4. TÜİK (Türkiye İstatistik Kurumu) Enflasyon (TÜFE/ÜFE) Verileri ve Merkez Bankası Kur Verileri (Celbi talep olunur),
5. Emsal kira sözleşmeleri ve bölgedeki güncel rayiç ilanları (Ektedir),
6. Keşif, Emlak ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Bilirkişi) İncelemesi, Tanık, Yemin ve her türlü yasal delil.

SONUÇ VE İSTEM : Yukarıda arz ve izah edilen ve Mahkemenizce re'sen gözetilecek nedenlerle; haklı davamızın KABULÜ İLE,

1. Taraflar arasındaki kira sözleşmesinde yer alan ve günümüz olağanüstü ekonomik koşullarında katlanılamaz hale gelen net [Mevcut Kira Bedeli] TL tutarındaki aylık kira bedelinin, TBK m. 138 ve TMK m. 2 gereğince **DAVA TARİHİNDEN İTİBAREN GEÇERLİ OLMAK ÜZERE AYLIK NET [Talep Edilen Yeni Kira Bedeli] TL OLARAK UYARLANMASINA,**
2. Yargılama giderleri, harçlar, arabuluculuk ücreti ve yasal avukatlık vekalet ücretinin davalı karşı tarafa tahmil edilmesine karar verilmesini saygıyla ve vekaleten/asaleten arz ve talep ederim. [Tarih]

DAVACI (Veya VEKİLİ)

[Ad Soyad / Avukat Adı Soyadı]

[İmza]

EKLER:

- 1- Arabuluculuk Anlaşmama Son Tutanağı aslı / e-imzalı sureti
- 2- Kira Sözleşmesi Sureti
- 3- Emsal Kira İlanları Çıktıları
- 4- (Vekil varsa) Onaylı, Baro Pullu Vekaletname Sureti