Su Baskınında Kira Kaybı Klozu

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Sigorta Tahkim Hakem	24.09.2026	Kısmen Kabul

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
K-2026/532180	K-2026/532180	TTK 1409, 5684 s. K. 30, HMK 109

ÖZET

Kiracılı konutta su baskını sonrası kiracının otel gideri alternatif ikamet klozu gereği teminat dışı sayıldı; onarım ve taşınma süreleri dikkate alınarak 30 günlük kira kaybı için 25.000 TL'ye ödeme tarihinden avans faiziyle hükmedildi, bakiye bina ve eşya talepleri reddedildi.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/su-baskininda-kira-kaybi-klozu-hakem-karari-2026-532180/ →

Karar metni

Sigorta Tahkim Komisyonu Hakem Karar Dergisi sisteminde yayımlandığı hâliyle, değiştirilmeden aktarılmıştır. Taraf adları kaynakta anonimdir.

Sigorta Tahkim Komisyonu Hakem Karar Dergisi, Sayı 67 (s. 84-89)

24.09.2026 Tarih Ve K-2026/532180 Sayılı Hakem Kararı

1. BAŞVURU KONUSU UYUŞMAZLIK VE YARGILAMA USULÜNE İLİŞKİN BİLGİLER

1.1. Uyuşmazlık Konusu Olay ve Talep

Karara bağlanmak üzere hakeme tevdi edilen ve başvuran vekili tarafından Komisyona iletilen ve XXX ile yaşandığı beyan edilen uyuşmazlık talebinin konusu; ilgili sigorta kuruluşu tarafından tanzim edilen XXX ile teminat altına alınan XXX adresinde bulunan başvurana ait konutta 27.03.2026 tarihinde meydana gelen su baskını hasarı tazminatının tahsili talebine ilişkindir.

1.2. Başvurunun Hakeme İntikaline ve İncelenmesine İlişkin Süreç

Başvuran vekili vasıtasıyla Sigorta Tahkim Komisyonuna ibraz ettiği başvuru dilekçesi, Komisyon raportörü tarafından incelenerek, müracaatın, tahkime uygun olduğu belirlenmiştir.

Başvuruya konu uyuşmazlık, 5684 sayılı Sigortacılık Kanunu gereğince karara bağlanmak üzere hakeme teslim edilmiş olup, göreve başlanmış ve 5684 sayılı yasanın 30.maddesi 15. fıkrasında "Hakemler, sadece kendilerine verilen belgeler üzerinden karar verirler" hükmü taraflara hatırlatılarak,

Tarafların varsa eksik delillerini 4 işgünü kesin süre içinde ibraz edilmesine,

Sigorta şirket vekili tarafından XXX tarihli eksper raporunda yer alan,

Tüm belgelerin 5 işgünü kesin süre içinde ibrazına,

Başvuran tarafça, itfaiye raporu, kira kontratı, e-devlet üzerinden temin edilecek tapu kayıt bilgilerini içeren dokümanın 5 işgünü kesin süre içinde ibraz edilmesine,

1-Başvuranın bakiye zararlarının, tarafların iddia ve cevapları ile ibraz ettikleri deliller incelenip değerlendirilmek suretiyle tespiti için bilirkişi heyet incelemesi yapılmasına,

Bilirkişi heyetinin ek rapora ihtiyaç duyulmayacak açıklıkta gerekçeleri ile tüm uyuşmazlık konularını ayrıntılı değerlendirmesine, bilirkişi heyet raporunun, emsal Yargıtay kararlarında benimsenen kriterleri esas alınarak, gerekçeli, aydınlatıcı, denetime elverişli rapor tanzimine, dair karar 07.07.2026 tarihinde başvuran vekili ve sigorta şirketi vekiline tebliğ edilmiştir.

Başvuran vekili tarafından, itfaiye olay raporu, tapu kaydı, kira sözleşmesi ve bilirkişi ücretinin ödendiğine dair banka dekontunun gönderildiği görülmüştür. Bilirkişi tarafından ibraz edilen bilirkişi heyet raporu, başvuran ve sigorta şirketi vekiline 02.08.2026 tarihinde tebliğ edilmiştir.

Sigorta şirketi vekili tarafından, XXX tarihli bilirkişi raporuna karşı beyan dilekçesinde, özetle; Başvurucunun taleplerinin haksızlığı bilirkişi raporu ile tespit edilmiş olup, müvekkil şirket tarafından poliçe kapsamında sorumluluğun tam ve eksiksiz şekilde yerine getirilmiş olduğu ve başkaca ödenecek bir hasarın bulunmadığı bilirkişi bilimsel ve teknik incelemesi sonucunda sübuta erdiğinden mübrez rapordaki lehe görüş ve kanaatler uyarınca huzurdaki başvurunun reddine karar verilmesini ve tüm yargılama giderleri ile ücreti vekaletin de başvurucu yana yükletilmesine karar verilmesi talep edilmiş ve banka dekontları, mahsup fişi, tapu kaydı ibraz edilmiştir.

Başvuran vekili tarafından, 10.08.2026 tarihli e-posta ile bilirkişi heyet raporuna karşı beyan dilekçesinde, özetle; Konu dosyada tespit edilen tüm hususlara itiraz ettiği, itirazları doğrultusunda kira bedelinin de hesaplanması için dosyanın yeni bir bilirkişiye verilmesi talep edilmiştir.

Başvuran vekilinin itirazlarının değerlendirilmesi için yeniden görevlendirilen bilirkişiden alınan bilirkişi ek raporu, 16.08.2026 tarihinde XXX üzerinden, taraf vekillerine “ara karar”

formatında (süre sonunda, ek rapor tebliği SBM den yapılamadığı için) tebliğ edilmiş olup taraf vekillerinin, işbu rapora karşı varsa beyanlarını 3 işgünü kesin süre içinde bildirmesine karar verildi.

Başvuran vekili tarafından, 18.08.2026 tarihli e-posta ile ıslah dilekçesinde, özetle; 100,00-TL’lik başvuruyu bilirkişi raporu doğrultusunda; 50,00-TL evde oluşan hasar bedelini aynen talep ettiği, 25,00-TL evdeki eşyaların zararın tazmini bedelini aynen talep ettiği, 25,00-TL evin kullanılamamasından kaynaklı kira bedelini ise 24.975,00-TL artırarak 25.000,00-TL olarak talep ettiği, fazlaya dair talep ve dava hakkı saklı kalmak kaydıyla; toplam 25.075,00-TL’nin (50,00-TL evde oluşan hasar, 25.000,00-TL evin kullanılamamasından kaynaklı kira bedeli, 25,00-TL evdeki eşyaların zararın tazmini talebi) haksız fiil tarihinden (27.03.2026) itibaren her türlü artışı

kapsayacak ticari temerrüt (avans) faizi, yargılama masrafları ve avukatlık ücretiyle birlikte XXX den müteselsilen tahsiline karar verilmesi talep edilmiş ve 1.230,00-TL ek başvuru harcı banka dekontu ibraz edilmiştir.

Dosya kapsamı incelendiğinde, yapılacak ve araştırılacak başka bir husus kalmadığı görülerek, karar verilmiştir.

2. TARAFLARIN ORTAYA KOYDUĞU MADDİ VE HUKUKİ İDDİALAR

2.1. Başvuru Sahibinin İddia, Delil ve Talepleri

Başvuran vekili tarafından yapılan başvuru dilekçesinde, özetle; Müvekkil XXX a ait XXX adresindeki konut, XXX nezdinde XXX numaralı XXX poliçesi XXX ile sigortalı olduğu, söz konusu poliçe, "Dahili Su" ve "Doğal Afetler" teminatlarını içerdiği, XXX tarihinde, bahsi geçen adreste meydana gelen su baskını sebebiyle müvekkilin evinin zemini, boyası ve içindeki eşyaları (mobilya, halı vb.) ağır hasar gördüğü, hasar sonrası yapılan incelemeler ve temin edilen proforma faturalar neticesinde, konuttaki parke, fayans, boya-alçı işçilikleri ile zarar gören mobilyaların (yatak odası takımı, yemek odası takımı, halılar vb.) onarım ve değişim maliyetinin KDV hariç 515.500,00-TL olduğu tespit edildiği, Poliçe genel şartları ve "Tazminatın Ödenmesi Esasları" uyarınca; ödenecek tazminat bedeli, eskime ve yıpranma indirimi yapılmaksızın kıymetin yeniden yapım veya ikame bedeli esas alınarak ödenmesi gerektiği, XXX tarihinde sigorta şirketine başvuruda bulunulduğu, ancak herhangi bir ödeme yapılmadığı, fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak üzere şimdilik; 50,00-TL evde oluşan hasar, 25,00-TL evin kullanılamamasından kaynaklı kira bedeli, 25,00-TL evdeki eşyaların zararın tazmini talebi olmak üzere toplam 100,00-TL maddi tazminatın haksız fiil tarihinden (27.03.2026) itibaren işleyecek Ticari temerrüt (avans) faizi, tahkim masrafları ve vekalet ücreti ile birlikte XXX den müteselsilen tahsiline karar verilmesi talep edilmiştir.

Başvuran vekili tarafından, sigorta poliçesi, teklif formu ve sair delilller ibraz edilmiştir.

2.2. Sigorta Kuruluşunun İddia, Delil ve Talepleri

Sigorta şirketi vekili tarafından ibraz olunan cevap dilekçesinde, özetle; müvekkil sigorta şirketi başvuru sonrasında alanında uzman ve bağımsız ekspertiz ataması gerçekleştirmiş ve XXX tarihli ekspertiz raporu tanzim edildiği, işbu ekspertiz raporuna istinaden müvekkil şirket tarafından 14.05.2026 tarihinde başvurucuya 394,305.06-TL hasar tazminatı ödendiği, meydana gelecek rizikonun poliçe kapsamında değerlendirilebilmesi için ancak teminata dahil edilen bir riskin poliçede yazılı teminatlar ve vadeler içerisinde gerçekleşmiş olması gerekmekte olup, ancak poliçede yazılı risklerin gerçekleşmesi sebebi ile oluşan hasarların karşılanması poliçe limiti dahilinde mümkün olduğu, tarafların karşılıklı iradesi ile tanzim edilen Poliçede yer alan Sel/Su baskını klozunda “Giriş ve/veya giriş altında bulunan konutlarda bina, eşya, boya badana dekorasyon ve kasa içindekiler sigorta konuları için ayrı ayrı olmak üzere sigorta bedelleri üzerinden %2 muafiyet uygulanacaktır. Ayrı ayrı uygulanacak muafiyetlerin toplamı 30000 TL'yi geçemez.” Şeklinde uygulanacak muafiyetler açıkça belirtildiği, başvurucunun bir diğer talebi de “evin kullanılamaması kaynaklı kira bedeli” olarak ifade edildiği, öncelikle sigortalı taşınmazda

hasarın meydana geldiği iddia edilen tarihlerde kiracı bulunduğu ekspertiz raporunda da sabit olduğu, davacının evin kullanılamaması nedeniyle uğradığı bir kira kaybı bulunmamakta olup davacının böyle bir iddiası varsa da iddiasını ispat etmesi gerektiği, her ne kadar başvuru dilekçesinde hasarın neden ve nasıl meydana geldiği yönünde detaylı açıklamalara yer verilmemişse de, müvekkil şirket tarafından tanzim edilen poliçenin "sel / su baskını" başlıklı bölümünde bina, eşya, badana ve dekorasyon hasarları için ayrı ayrı olmak üzere sigorta bedelleri üzerinden %2 oranında muafiyet uygulanacağı hükmü karşısında, işbu huzurdaki başvuruya konu edilen hasar nedeninin ‘’Sel/Su Baskını’’ olarak tespit edilmesi ve müvekkil şirket yönünden hüküm tesisi cihetine gidilmesi halinde işbu muafiyet oranlarının uygulanarak bir hesaplama yapılmasını, genel şartların uygulanmasını, başvurunun reddine, tüm yargılama giderleri ile ücreti vekaletin de davacı yana yükletilmesine karar verilmesi talep edilmiştir.

Sigorta şirketi vekili tarafından, yuvam sigorta poliçesi ve ekleri ibraz edilmiştir.

3. UYUŞMAZLIĞA UYGULANACAK HÜKÜMLER

Uyuşmazlığın çözümü için Türk Ticaret Kanunu’nun Sigorta Hukuku’na ilişkin hükümleri, 5684 sayılı Sigortacılık Kanunu, Türk Borçlar Kanunu, HMK ve ilgili mevzuat ahkamı göz önüne alınmıştır.

4. DEĞERLENDİRME, GEREKÇELİ KARAR

Yukarıda açıklanan iddia, savunma ve taraf delilleri doğrultusunda yapılan değerlendirmenin ışığında;

XXX adresindeki konut, XXX tarafından, XXX tarihleri arasında, XXX sayılı XXX Poliçesi ile bu poliçede verilen teminatlar çerçevesinde sigortalıdır.

Uyuşmazlığa konu talep, başvurana ait XXX adresinde meydana geldiği iddia edilen hasarın sigortacı tarafından XXX çerçevesinde tazminine ilişkindir.

Dosya kapsamına alınan, 02.08.2026 tarihli bilirkişi heyet raporunda,

“Sayın komisyonunuzca tarafımıza gönderilen belge ve bilirkişi raporları incelenmiştir. Tarafımızdan “Başvuranın bakiye zararlarının, tarafların iddia ve cevapları ile ibraz ettikleri deliller incelenip değerlendirilmek suretiyle tespiti için bilirkişi heyet incelemesi yapılmasına, Bilirkişi heyetinin ek rapora ihtiyaç duyulmayacak açıklıkta gerekçeleri ile tüm uyuşmazlık konularını ayrıntılı değerlendirmesine” yönelik talep çerçevesinde gerekli inceleme ve değerlendirmeler yapılmış ve aşağıda belirtilen huşularda bilirkişi heyeti olarak kanaat oluşturulmuştur.

Yapılan karşılaştırma tablosu aşağıda gösterilmiştir.

Sigortalının ilettiği teklifler ve eksperin yapmış olduğu tespitler değerlendirildiğinde bina ve eşya hasarları ile ilgili eksper tarafından tespitlerin isabetli ve piyaşa koşullarına uygun olduğu değerlendirilmiştir.

Eksik sigorta açısından eksper tarafından yapılan hesaplamanın poliçe özel şartları ve klozlar içeriği de dikkate alındığında doğru olduğu değerlendirilmiştir.

Muafiyet ile ilgili eksper raporunda yapılan kesintinin poliçedeki ilgili kloz içeriği dikkate alındığında doğru olduğu değerlendirilmiştir.

Kira kaybı talebi değerlendirildiğinde eksper raporunda alternatif ikamet masrafları olarak değerlendirildiği ve bu bakımdan teminat dışı olarak değerlendirildiği ibraz edilen belgenin de kiracının hasar onarımı süresince otelde konaklama ihtiyacına binaen tanzim edilmiş olduğu anlaşıldığından alternatif ikamet masrafları kloz içeriğine göre talebin teminat dışı değerlendirilmesinin doğru olduğu kanaatine varılmıştır. Ancak konutun tamir süresince ikamet etmeye uygun olmaması ve kiracının bu süre boyunca kira ödememesi gibi bir sonuç değerlendirildiğinde onarım süresi boyunca KİRA KAYBI klozu uyarınca sigortalıya KİRA KAYBI BEDELİ ödenmesinin yerinde olabileceği, bu bedelin de Eksper tarafından onarım süresi dikkate alınarak hesaplanabileceği değerlendirilmiştir.

.....

GEREKÇELİ SONUÇ

Sonuç olarak bahse konu hasarla ilgili talep edilen hususlardan alternatif ikamet masrafları nın yerine kira kaybı klozu uyarınca kira kaybı olup olmayacağının olacaksa süre ve tazminat miktarının değerlendirilmesinin uygun olacağı ve böylece zarar görenin zararının karşılamış olacağı ve başkaca ödenecek bir hasar bedeli bulunmadığı değerlendirilmiştir.

Ancak nihai değerlendirme/takdir ve nihai karar tamamen Hakemliğinize ait olmak üzere, yukarıda bilgilerine arz olunmuştur.” tespiti belirtilidir.

Dosya kapsamına alınan, 16.08.2026 tarihli bilirkişi heyet ek raporunda,

“Onarım Süresi Tahmini

Konut için imalatların birbirini takip eden iş sırası (kritik yol) esas alınmıştır:

Söküm, Moloz ve Kurutma: Parke, kapı, duvar kağıdı söküm ve nem kurutma 3 Gün

Alçı, Sıva ve Alt Yapı Onarımı: Duvar alçıları, derz kazıma/tazeleme ve kuruma süresi 4 Gün Boya ve Duvar Kağıdı: Duvar/tavan boyası ve duvar kağıdı uygulaması 3 Gün

Zemin ve Doğrama İmalatları: 60m2 parke döşenmesi ve 6 adet kapının montajı/boyası 3 Gün

Portmanto & Banyo Montajı ve Detaylı Temizlik: 2 Gün

Toplam Makul Onarım Süresi: 15 Gün

Onarım sürecinin tedarik aksamaları veya nem kuruma gecikmeleri veya diğer makul öngörülemez sebepler nedeniyle uzaması yanında ayrıca onarım hazırlıkları kiracının taşınma çıkma ve girme süreleri de dikkate alındığında 30 günlük kira kaybı olarak 25.000 TL değerlendirilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

6.GEREKÇELİ SONUÇ

Sonuç olarak bahse konu hasarla ilgili talep edilen hususlardan alternatif ikamet masrafları nın yerine kira kaybı klozu uyarınca kira kaybı hesaplaması yapılmış, Ancak nihai değerlendirme/takdir ve nihai karar tamamen Hakemliğinize ait olmak üzere, yukarıda bilgilerine arz olunmuştur.”

tespiti belirtilidir. Başvuran taraf, kira kaybı talep miktarını 25.000,00-TL’ye yükselttiğini bildirmiş ve 1.230,00-TL bakiye harcı yatırmıştır.

Bilirkişi heyet raporunun, Yargıtay’ın emsal kararlarına uygun tanzim edildiği, sigortacının ödemekle yükümlü olduğu gerçek zarar ilkesi gözetilerek hazırlandığı ile denetime açık, gerekçeli ve aydınlatıcı olduğu görülerek hükme esas alınmasına, başvurunun kısmen kabulüne karar verilmiştir.

Sigortacının 14.05.2026 ödeme tarihinde temerrüte düştüğü kabul ediilmiştir.

5. KARAR

Yapılan değerlendirmeler ve belirtilen gerekçeler neticesinde;

5.1.Başvurunun kısmen Kabulü ile 25.000,00-TL kira kaybı tazminatının 14.05.2026 tarihinden itibaren işleyecek avans faizi ile birlikte, sigorta şirketinden tahsil edilerek, başvuran tarafa ödenmesine, 50,00-TL evde oluşan hasar ve 25,00-TL evdeki eşya bakiye hasar taleplerinin reddine,

5.2. Başvuran tarafından yapılan 595,00-TL+1.230,00-TL başvuru harcı+tebligat gideri ve 7.180,00-TL bilirkişi ücreti toplamı 9.005,00-TL yargılama giderinin, red/kabul oranları gözetilerek belirlenen 8.978,06-TL yargılama giderinin, sigorta şirketinden tahsil edilerek, başvuran tarafa ödenmesine, bakiye yargılama giderinin, başvuran üzerinde bırakılmasına,

5.3.Başvuran tarafın kendisini vekil ile temsil ettirdiği dikkate alınarak A.A.Ü.T’nin 17/2 ve 5684 sayılı yasanın 30/17. Maddesi hükümleri gereğince, 25.000,00-TL avukatlık ücretinin, sigorta şirketindenalınarak başvuran tarafa ödenmesine,

5.4.Sigorta şirketinin kendisini vekil ile temsil ettirdiği dikkate alınarak A.A.Ü.T’nin 13-17/2 ve 5684 sayılı yasanın 30/17. Maddesi hükümleri gereğince, 15,00-TL avukatlık ücretinin, başvuran taraftan alınarak sigorta şirketine ödenmesine,

5684 sayılı Sigortacılık Kanunu’nun 30.maddesinin 12.fıkrasına göre, uyuşmazlığın miktarı itibariyle kesin olarak karar verilmiştir.