İstihkakta Kira Savunması

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 12. Hukuk Dairesi	19.11.2025	Bozma

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/5750	2025/7408	İİK 96, 97, 97/a, 99

ÖZET

Haciz borçluya ödeme emri tebliğ edilen adreste yapıldığından mülkiyet karinesi alacaklı yararınadır. Üçüncü kişinin sunduğu noter kira sözleşmesi ve fatura yeterli görülmemiş; ticari defterler, kira ödemeleri, vergi bildirimi ve stopaj araştırılmadan karar verilmesi bozma sebebi sayılmıştır.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/istihkakta-kira-sozlesmesi-ve-ticari-defter-2025-7408/ →

Karar metni

Yargıtay Karar Arama sisteminde yayımlandığı hâliyle, değiştirilmeden aktarılmıştır. Taraf adları kaynakta anonimdir.

12. Hukuk Dairesi 2025/5750 E. , 2025/7408 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : Konya Bölge Adliye Mahkemesi 7. Hukuk Dairesi

Yukarıda tarih ve numarası yazılı Bölge Adliye Mahkemesince verilen kararın müddeti içinde temyizen tetkiki alacaklı tarafından istenmesi üzerine bu işle ilgili dosya daireye gönderilmiş olup, dava dosyası için Tetkik Hakimi ... tarafından düzenlenen rapor dinlendikten ve dosya içerisindeki tüm belgeler okunup incelendikten sonra işin gereği görüşülüp düşünüldü:

Dava, alacaklının İİK'nun 99. maddesine dayalı istihkak iddiasının reddi talebine ilişkindir. Mahkemece, borçluya ödeme emri tebliğ edilen adreste haciz işlemi yapıldığı, mülkiyet karinesinin aksinin davalı üçüncü kişi tarafından ispat edilmesi gerektiği, hacze konu makinenin davalı üçüncü kişi tarafından borçluya kiralandığı gerekçesi ile davanın reddine karar verilmiş, karara karşı davacı alacaklı istinaf yoluna başvurmuştur.

Bölge Adliye Mahkemesince, davalı üçüncü kişi şirket tarafından haczedilen makineye ilişkin sunulan fatura ve .... Noterliğince düzenlenen 24/11/2020 tarihli kira sözleşmesi ile haczedilen makinenin mülkiyetinin üçüncü kişiye ait olduğunun ispatlandığı, hacze konu makinenin üçüncü kişi şirket tarafından borçlu şirkete kiralanan makineler arasında yer aldığı gerekçesi ile başvurunun esastan reddine karar verilmiş, karar davacı tarafından temyiz edilmiştir.

Dava konusu haciz, borçluya ödeme emrinin tebliğ edildiği ve dayanak senette yer alan adreste yapılmıştır. Buna göre, İİK'nun 97/a maddesinde öngörülen mülkiyet karinesi borçlu dolayısıyla alacaklı yararınadır. Bu yasal karinenin aksinin davalı üçüncü kişi tarafından inandırıcı ve güçlü delillerle ispat edilmesi gerekir.

Davalı üçüncü kişi, mülkiyeti kendisine ait işyerini ve makineleri borçluya kiraladığını iddia etmiş, buna ilişkin taşınmazın kiralanmasına ilişkin adi yazılı, taşınırların kiralanmasına ilişkin farklı tarihlerde noterde düzenlenen kira sözleşmeleri ve menkule ilişkin fatura sunmuştur. Mahkemelerce, dava konusu haczedilen makinenin değerinin belirlenmesine ilişkin icra dosyasında alınan bilirkişi raporu ile yetinilerek karar verildiği görülmüştür. Bu nedenle, davalı üçüncü kişi ile borçlu şirkete ait ticari defterler getirtilip bu defterler üzerinde araştırma yapılarak davacı tarafından sunulan faturaların ticari defter kayıtlarında yer alıp almadığı ve mahcuzlar ile uyumlu olup olmadığı hususlarının netleştirilmesi, öte yandan üçüncü kişi ile borçlu arasındaki kira ilişkisinin denetlenmesi açısından kira bedeli ödemelerinin defter kayıtlarında yer alıp almadığının belirlenmesi; kira sözleşmesinin ilgili Vergi Dairesine bildirilip bildirilmediğinin ve şirketin kira parası, stopaj ödeyip ödemediğinin araştırılması, incelenen defterlerin açılış ve kapanış tasdikinin yapılıp yapılmadığı hususunda belirlenmesi için makine mühendisi ile mali müşavir bilirkişilerce rapor düzenlettirilmesi, bu doğrultuda elde edilen bilgilerin dava dosyasında bulunan diğer delillerle birlikte değerlendirilerek oluşacak sonuca göre karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ve araştırma sonucu davanın reddine karar verilmesi bozmayı gerektirmiştir.

SONUÇ: Davacı alacaklının temyiz itirazlarının kabulü ile yukarıda yazılı nedenlerle 5311 sayılı Kanun ile değişik İİK'nun 364/2. maddesinin göndermesiyle uygulanması gereken 6100 sayılı HMK'nun 373/1. maddesi uyarınca, istinaf talebinin esastan reddine ilişkin Bölge Adliye Mahkemesi kararının KALDIRILMASINA, İlk Derece Mahkemesi kararının BOZULMASINA, peşin alınan temyiz harcının istek halinde ilgiliye iadesine, dosyanın İlk Derece Mahkemesi'ne, kararın bir örneğinin de Bölge Adliye Mahkemesi'ne gönderilmesine, 19.11.2025 gününde oy birliğiyle karar verildi.