Kira İndirim Protokolü İspatı

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 12. Hukuk Dairesi	10.02.2026	Bozma

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/9132	2026/717	İİK 269, İİK 269/c, İİK 269/d, İİK 63, HMK 373/1

ÖZET

Örnek 13 takibinde sözleşmeyi inkâr etmeyen kiracı, kirayı indiren ek protokolü icra dairesindeki itirazında ileri sürmediğinden, protokolün kiraya verence kabulü ödemenin kabulü sayılmamış; itirazın kaldırılması ve tahliye gerektiği belirtilerek karar oy çokluğuyla bozulmuştur.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/kira-indirim-protokolu-icra-itirazi-269c-2026-717/ →

Karar metni

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

12. Hukuk Dairesi 2025/9132 E. , 2026/717 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 59. Hukuk Dairesi

Yukarıda tarih ve numarası yazılı Bölge Adliye Mahkemesince verilen kararın müddeti içinde temyizen tetkiki davacı/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:

Borçlu hakkında kira sözleşmesine dayalı olarak başlatılan adi kira ve hasılat kiralarına ilişkin örnek 13 icra takibinde, borçlunun itirazı üzerine alacaklının İcra mahkemesine başvurusunda; itirazın kaldırılmasını ve temerrüt nedeniyle kiralanan taşınmazın tahliyesini talep ettiği, İlk Derece Mahkemesince ek protokol ile belirlenen kira bedeline göre hesaplama yapılan bilirkişi raporuna itibar edilerek temerrüt oluşmadığı gerekçesi ile davanın reddine karar verildiği, alacaklı tarafından istinaf yoluna başvurulması üzerine Bölge Adliye Mahkemesince, istinaf başvurusunun esastan reddine hükmedildiği, bu karara karşı alacaklının temyiz yoluna başvurduğu görülmektedir.

İcra ve İflas Kanunu'nun 269/2. maddesi hükmü gereğince ödeme emrinin tebliği üzerine borçlu yedi gün içinde itiraz sebeplerini aynı yasanın 62. maddesi hükümleri dâhilinde icra dairesine

bildirmeye mecburdur. Borçlu itirazında kira akdini ve varsa buna ait mukavelenamedeki imzasını açık ve kesin olarak reddetmez ise akdi kabul etmiş sayılır.

İcra ve İflas Kanunu'nun 269/c maddesine göre borçlu akdi reddetmeyip kiranın ödendiğini veya sair bir sebeple istenemeyeceğini bildirerek itiraz etmiş ise itiraz sebeplerini ve isteğini noterlikçe re'sen tanzim veya imzası tasdik edilmiş veya alacaklı tarafından ikrar olunmuş bir belge ile ispat etmeye mecburdur.

Takip dayanağı olan taraflar arasında imzalanmış 10.06.2011 tarihli yazılı kira sözleşmesinin incelenmesinde; aylık kira bedelinin 14.000,00 TL olduğu,kira bedelinin TEFE-TÜFE oranına göre artırılacağının ve her ayın 10'u ile 15'i arasında ödeneceğinin kararlaştırıldığı, yargılama aşamasında borçlu tarafından cevap dilekçesi ekinde sunulan ve tarafların kabulünde olan bila tarihli ek protokole göre ise, 01.10.2013 tarihinden itibaren metro çalışmaları nedeniyle kapanan yoldan kaynaklı tarafların karşılıklı konuşarak anlaşması sonucu kira bedelinin 14.000,00 TL'den 6.000,00 TL'ye düşürülmesine karar verildiği, metro çalışması bitiminden sonra kira artışının başlayacağının, günü gelince 14.000,00 TL üzerinden TEFE+TÜFE /2 oranında artış yapılacağının kararlaştırıldığı, borçlunun cevap dilekçesinde; taraflar arasında akdedilen ek protokol kapsamında kira bedelinin belirli süre ile 6.000,00 TL olarak belirlenmiş olduğunu ve işbu protokol kapsamında tüm ödemelerin yapıldığını ileri sürdüğü anlaşılmaktadır.

Borçlu icra takibine itirazında; alacaklıya herhangi bir borcunun bulunmadığını, bu nedenle takip konusu borcun tamamına, faize ve tüm fer'ilerine, icra takibine itiraz ettiğini belirterek icra takibinin durdurulmasını talep etmiştir. Borçlunun icra takibine itirazında, dayanak kira sözleşmesi altındaki imzasını ve kira ilişkisini açıkça inkar etmediği görülmektedir. İİK'nın 269/d maddesi düzenlemesi ile somut olayda da kıyasen uygulanma imkanı olan İİK'nın 63. madde gereği itiraz eden borçlu, itirazın kaldırılması duruşmasında, alacaklının dayandığı senet metninden anlaşılanlar dışında, itiraz sebeplerini değiştiremez ve genişletemez. Yargılama sırasında borçlu tarafça mahkemeye ibraz edilen alacaklı tarafından 01.10.2013 tarihli kira indirimine ilişkin ek protokolün varlığının kabulü, kira borcunun protokol uyarınca indirildiğinin ve bu hali ile borcun ödendiğinin kabulü anlamına gelmez. Kaldı ki alacaklı takip talebinde metro inşaatının bitirilmesi sonrasındaki aylar için eksik ödenen kira bedelini talep ettiğini beyan etmiştir.

İİK'nın 269/2. maddesi gereğince borçlu itirazında kira sözleşmesini ve varsa buna ait sözleşmedeki imzasını açık ve kesin olarak reddetmezse kira sözleşmesi kabul edilmiş sayılır. Bu hükmün anlamı, takibe dayanak kira sözleşmesinin o takip yönünden varlığının ve geçerliliğinin tartışılmayacağıdır. Kira sözleşmesine itiraz etmeyen borçlu İcra mahkemesinde kira sözleşmesini inkar edemez. İnkar etse dahi Kanun'un bu emredici hükmü gereğince icra mahkemesi hakimi kira sözleşmesinin varlığı ve geçerliliği konusunda bir araştırma yapamaz. Çünkü Kanun kira sözleşmesini o takip bakımından çekişmeli olmaktan çıkarmıştır. Maddi hukuk bakımından kira borcu olmasa bile kira sözleşmesine itiraz edilmediği için takip talebinde yazılı miktar o takip dosyası için geçerli kabul edilir. Böylece kira borcunun varlığı Kanun'un hükmü uyarınca çekişmesiz hale geleceği için ayrıca ispatına gerek kalmaz. Borçlu İİK'nın 269/c maddesi çerçevesinde kiranın ödendiğini veya sair bir sebeple istenemeyeceğini icra dairesinde itiraz olarak ileri sürmeli ve anılan maddede yazılı belgelerle ispat etmelidir. Borçlunun sair bir sebeple

kira borcunun belli bir süre için indirimli olarak istenebileceğine ilişkin itirazını icra dairesinde ileri sürmediği görülmektedir. Bu nedenle ileri sürdüğü itiraz sebeplerini Kanun'da yazılı belgelerle ispat etmelidir. Borçlunun yargılama esnasında kira sözleşmelerine ilişkin farklı beyanları (geçerli sözleşmenin farklı sözleşme olduğu, ek protokol vs.) kesinleşen kira sözleşmesi ve kira borcu karşısında İcra mahkemesince incelenemez. Borçlu bu itirazlarını ancak genel mahkemelerde açılacak bir davada ileri sürebilir.

Taraflar arasındaki kira sözleşmesi ya tarafların karşılıklı anlaşmaları ile ya mahkeme kararı ile ya da kiralananın yok olması ile sona erer. Borçlu tarafından cevap dilekçesi ekinde ibraz edilen sonraki tarihli ve kira indirimine ilişkin ek protokolde, takip dayanağı kira sözleşmesinin taraflarca feshedildiğine dair herhangi bir düzenlemenin yer almadığı da görülmekle tarafların iradesini yansıtan takibe dayanak 10.06.2011 tarihli yazılı kira sözleşmesi ile kararlaştırılan aylık kira bedelinin 14.000,00 TL olduğu açık olup, borçlu kiracı kiralanan yere ilişkin, kiraya veren alacaklıya 30 günlük ödeme süresi içerisinde kira bedelini ödemediğinden temerrüt gerçekleşmiştir.

O halde, yukarıda açıklanan emredici düzenlemeler karşısında, İlk Derece Mahkemesince itirazın kaldırılması isteminin kabulü ile takibin devamına, borçlunun temerrüt nedeniyle taşınmazdan tahliyesine karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde hüküm tesisi ve Bölge Adliye Mahkemesince de istinaf başvurusunun esastan reddi isabetsiz olup Bölge Adliye Mahkemesi kararının kaldırılması ve İlk Derece Mahkemesi kararının bozulması gerekmiştir.

SONUÇ: Alacaklının temyiz itirazlarının kabulü ile yukarıda yazılı nedenlerle 5311 sayılı Kanun ile değişik İİK'nın 364/2. maddesinin göndermesiyle uygulanması gereken 6100 sayılı HMK'nın 373/1. maddesi uyarınca, İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 59. Hukuk Dairesinin 18.09.20 25... /51 95... /3954 Karar sayılı istinaf talebinin esastan reddine ilişkin kararının KALDIRILMASINA,

İstanbul Anadolu 22. İcra Hukuk Mahkemesinin 08.02.20 24... /448 E.-2024/101 K. sayılı kararının BOZULMASINA, peşin alınan temyiz harcının istek halinde ilgiliye iadesine, dosyanın kararı veren İlk Derece Mahkemesine, kararın bir örneğinin de Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine, 10.02.2026 tarihinde oy çokluğuyla karar verildi.

Üye ...'ın Karşı Oy Yazısı;
Somut olayda, davalı/kiracı vekili tarafından icra dosyasına sunulan itiraz dilekçesinde; alacaklı görünen kişiye müvekkilinin borcu bulunmadığını, bu nedenle icra takibine, ödeme emrine, takip konusu borcun tamamına, faize, vekâlet ücretine, fer'ilerine itiraz ettiklerini, kiralanan işyeri için davalı vekili tarafından cevap dilekçesi ekinde sunulan tarihsiz ek protokole göre 01.10.2013 tarihinden itibaren dava konusu kiralanan taşınmazda bulunan dükkanda metro çalışmaları yüzünden kapanan yoldan kaynaklı tarafların karşılıklı konuşarak anlaşması sonucu kiranın 14.000,00 TL'den 6.000,00 TL'ye düşürülmesine karar verildiği, metro çalışması bitiminden sonra kira artışının başlayacak günü gelince 14.000,00 TL üzerinden (TEFE+TÜFE)/2 oranında artış yapılacağının kararlaştırıldığı anlaşılmıştır.

Davalı itirazında kira sözleşmesi altındaki imzasına itiraz etmediğine göre kira ilişkisi kesinleşmiş olup, davalı/kiracı borcu ödediğini ya da herhangi bir nedenle ödememesi gerektiğini İİK'nın 269/c maddesinde belirtilen belgelerle ispatlamak zorundadır.

Her iki tarafın da kabulünde olan tarihsiz ek protokole göre kira bedelinin 6.000,00 TL'ye düşürüldüğü ve metro çalışması bitiminden sonra kira artışının başlayacağı zamanda 14.000,00 TL üzerinden artışın yapılacağının kararlaştırıldığı, 10.06.2011 başlangıç tarihli 5 yıllık kira sözleşmesine göre ise kira bedelinin 14.000,00 TL ve kira bedellerinin her ayın 10-15'i arasında peşin olarak davacının banka hesabına yatırılacağı, kira artışlarının ise "TEFE TÜFE oranında" yapılmasının kararlaştırıldığı anlaşılmıştır.

Her ne kadar İİK'nın 269/d maddesinin atfıyla aynı Kanun'un 63. maddesi uyarınca; itiraz eden borçlunun, itirazın kaldırılması duruşmasında alacaklının dayandığı senet metninden anlaşılanlar dışında itiraz sebeplerini değiştiremeyeceği ve genişletemeyeceği düzenlenmiş ise de somut olayda, davalı tarafça yargılama aşamasında taraflar arasında düzenlenen "kira indirimi hakkında" konulu tarihsiz ek protokolün dosyaya sunulduğu, davacı tarafça da söz konusu ek protokolün varlığının ve içeriğinin açıkça kabul edildiği anlaşılmakla, uyuşmazlığın anılan ek protokol hükümlerinin yorumlanması suretiyle çözümlenmesi gerektiği açıktır.

Ek protokolde dava konusu taşınmazın bulunduğu yerde yürütülen metro çalışmasının tamamlanmasından sonra kira artışı yapılacağının kararlaştırıldığı, ancak protokolde yer alan "metro çalışmasının bitiminden sonra" ibaresinin belirli ve kesin bir tarihi göstermediği, bu nedenle kira artışının hangi tarihten itibaren uygulanacağının açık şekilde ek protokolde belirlenmediği görülmektedir. Takibe konu kira bedelinin miktarının ispat yükünün kiralayana ait olduğu gözetildiğinde, davacı alacaklı tarafından 2018 yılı Nisan ayından sonraki döneme ilişkin kira bedelinin artırıldığını ve takipte talep edilen miktarın dayanağını ortaya koyan nitelikte İİK'nın 68. maddesi kapsamında yazılı bir belge veya kesin delilin dosyaya sunulmadığı görülmüştür.

Dosyada mevcut delil durumu dikkate alındığında; aylık kira bedelinin davalının kabul ettiği ve ek protokolde belirlenen kira miktarı olduğunun kabulü gerekir. Nitekim benzer nitelikteki Yargıtay 8. Hukuk Dairesi 12.12.2018 tarih, 2018/15242 E. 2018/20118 K. sayılı emsal içtihadında da aynı yönde değerlendirme yapılmıştır. Dosyada mevcut 26.12.2023 tarihli ek bilirkişi raporunda davalı/kiracının kabulünde olan kira bedellerinin kiracı tarafından ödendiği tespit edilmiş olup, takip konusu döneme ilişkin davalının kira borcu bulunmadığından, davanın reddine ilişkin mahkeme kararı usul ve yasaya uygundur.

Belirtilen tüm bu nedenlerle; tarafların karşılıklı iddia ve savunmalarına, dayandıkları belgelere, temyiz olunan Bölge Adliye Mahkemesi kararında yazılı gerekçelere göre yerinde bulunmayan temyiz itirazlarının reddiyle usul ve kanuna uygun Bölge Adliye Mahkemesi kararının ONANMASINA karar verilmesi gerektiğinden, aksi yöndeki Dairemizin sayın çoğunluğunun bozma kararına iştirak edemiyorum.10.02.2026