Bölünen Kiracı Şirketin Ödemesi

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 12. Hukuk Dairesi	01.07.2026	Bozma

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2026/3829	2026/4984	TTK 159/1-b, İİK 269, TBK 315, İİK 364/2, HMK 373/1

ÖZET

Kira takibinden önce kira bedelini, kısmi bölünmeyle kira sözleşmesini devralan şirket ödemiştir. BAM ödemeyi alt kira hükmüne dayanarak geçersiz saymış; Yargıtay, kiracılık hakkının bölünmeyle kanunen devralana geçtiğini, ödemenin geçerli olduğunu belirterek bozmuştur.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/bolunen-kiraci-sirketin-kira-odemesi-iik-269-2026-4984/ →

Karar metni

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

12. Hukuk Dairesi 2026/3829 E. , 2026/4984 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 64. Hukuk Dairesi

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

Sair temyiz itirazları yerinde değil ise de;

Adi kiraya ve hasılat kiralarına ilişkin örnek 13 numaralı ilamsız icra takibinde alacaklının, borçlunun itirazının kaldırılması ve temerrüt nedeniyle taşınmazdan tahliyesi istemiyle İcra Mahkemesine başvurduğu, İlk Derece Mahkemesince, borçlunun takip konusu kira sözleşmesindeki imzaya itiraz etmesi ve takip dayanağı sözleşmenin adi yazılı olup noterlikçe düzenlenen veya imzası tasdik edilen belgelerden olmaması nedeniyle sözleşmenin ve kira ilişkisinin ispatlanamadığı gerekçesiyle istemin reddine karar verildiği, alacaklının istinaf başvurusu üzerine Bölge Adliye Mahkemesince; 03.03.2025 tarihli ihtarname ile borçlu tarafından sözleşme ikrar edildiğinden imza inkarının zımnen ortadan kalktığı, kira sözleşmesinde alt kira

halinde borçlunun sorumluluğunun devam edeceğinin düzenlenmesi nedeniyle kira sözleşmesinin tarafı olmayan 3. kişi tarafından yapılan ödemenin geçerli bir ödeme olmadığı belirtilerek alacaklının istinaf başvurusunun kabulü ile mahkeme kararı kaldırılmak suretiyle yeniden verilen kararla, borçlunun itirazının kaldırılmasına ve taşınmazdan tahliyesine hükmedildiği, kararın borçlu yanca temyiz edildiği görülmüştür.

Her ne kadar borçlu, İcra müdürlüğüne sunduğu itiraz dilekçesinde takip konusu kira sözleşmesindeki imzasına itiraz etmiş ise de; yargılama sırasında verdiği cevap dilekçesinde ödeme olgusuna dayandığından kira ilişkisini kabul etmiş sayılır.

İcra ve İflas Kanunu'nun kiralanan taşınmazların tahliyesine ilişkin 269. maddesi; "Takip adi kiralara veya hasılat kiralarına mütedair olur ve alacaklı da talep ederse ödeme emri, Borçlar Kanunu'nun 260. ve 288. (6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 315. ve 362.) maddelerinde yazılı ihtarı ve kanuni müddet geçtikten sonra İcra Mahkemesinden borçlunun kiralanan şeyden çıkarılması istenebileceği tebliğini ihtiva eder." hükmünü amirdir.

Türk Borçlar Kanunu'nun "İfa Zamanı" başlıklı 314. maddesi, ''Kiracı, aksine sözleşme ve yerel âdet olmadıkça, kira bedelini ve gerekiyorsa yan giderleri, her ayın sonunda ve en geç kira süresinin bitiminde ödemekle yükümlüdür.'' şeklinde, aynı Kanun'un "Kiracının temerrüdü" başlıklı 315. maddesi ise ''Kiracı, kiralananın tesliminden sonra muaccel olan kira bedelini veya yan gideri ödeme borcunu ifa etmezse, kiraya veren kiracıya

yazılı olarak bir süre verip, bu sürede de ifa etmeme durumunda, sözleşmeyi feshedeceğini bildirebilir. Kiracıya verilecek süre en az on gün, konut ve çatılı işyeri kiralarında ise en az otuz gündür. Bu süre, kiracıya yazılı bildirimin yapıldığı tarihi izleyen günden itibaren işlemeye başlar.'' şeklinde düzenlenmiştir.

Somut olayda; kira sözleşmesinin kiracısının ve takip borçlusunun ... Lojistik ... A.Ş., takibin konusunun ise 11.7.2018 tarihli kira sözleşmesinden kaynaklanan ve ödenmediği belirtilen 2025 Mart ayı kirası olan 16.783.178,07 TL olduğu, takip tarihi olan 10.3.2025 tarihinden önce 07.3.2025'te ... ... A.Ş. tarafından alacaklının hesabına "Mart 2025 kirası" açıklaması ile 16.783.178,07 TL'nin yatırıldığı ihtilafsız olup, uyuşmazlık, kira bedelini ödeyen ... ... A.Ş.'nin ödemesinin, kira sözleşmesinin tarafı olmaması nedeniyle geçerli bir ödeme olup olmadığı noktasındadır.

TTK'nın bölünmeyi düzenleyen 159. maddesinin birinci fıkrasının, kısmi bölünmeye ilişkin b bendi gereğince; kısmi bölünmede, bir şirketin mal varlığının bir veya birden fazla bölümü diğer şirketlere devrolunur. Bölünen şirketin ortakları, devralan şirketlerin paylarını ve haklarını iktisap ederler veya bölünen şirket, devredilen mal varlığı bölümlerinin karşılığında devralan şirketlerdeki payları ve hakları elde ederek yavru şirketini oluşturur.

28.02.2025 tarih ve 11282 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilen 11.12.2024 tarihli kısmi bölünme sözleşmesinin 4. maddesinde kısmi bölünme işlemine konu kıymetlerin düzenlendiği ve sözleşmenin EK-5 numaralı ekinde yer alan kira sözleşmelerinin içerisinde takip konusu kira sözleşmesinin de bulunduğu tespit edilmiştir.

Her ne kadar Bölge Adliye Mahkemesinin gerekçeli kararında, kira sözleşmesinde düzenlenen alt kira hükümleri değerlendirilmek suretiyle bölünme suretiyle oluşan ... ... A.Ş. tarafından yapılan ödemenin geçerli bir ödeme olmadığı sonucuna varılmış ise de; TTK'nın yukarıda yazılı hükümleri gereğince bölünen şirketin kiracılık hakkı kendiliğinden devralan şirkete geçeceğinden ve devralan şirketin yeni bir sözleşmeye gerek olmaksızın kira sözleşmesinin tarafı haline geleceği tabi olduğundan, devralan şirket tarafından yapılan ödemenin geçerli olup olmadığının tespitinde sözleşme hükümlerindeki alt kiraya ilişkin düzenlemelerin değil, kanuni düzenlemelerin nazara alınması gerekir.

Hal böyle olunca; takip tarihinden önce tamamlanan bölünme sonucunda kira sözleşmesinin tarafı haline gelen ... ... A.Ş. tarafından yapılan ödemenin geçerli bir ödeme olduğu nazara alınarak, Bölge Adliye Mahkemesince, söz konusu gerekçe ile itirazın kaldırılması ve tahliye isteminin reddine karar verilmek üzere İlk Derece Mahkemesi kararı kaldırılarak yeniden hüküm kurulması gerekirken, yazılı şekilde sonuca gidilmesi isabetsiz olup, Bölge Adliye Mahkemesi kararının bozulması gerekmiştir.

SONUÇ:

Borçlunun temyiz itirazlarının kısmen kabulü ile İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 64. Hukuk Dairesinin 20.01.2026 tarih ve 2025/3486 E.-2026/178 K. sayılı kararının 5311 sayılı Kanun ile değişik İİK'nın 364/2. maddesi göndermesiyle uygulanması gereken 6100 sayılı HMK'nın 373/1. maddeleri uyarınca BOZULMASINA, peşin alınan harcın istek halinde ilgiliye iadesine, dosyanın Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine, 01.07.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.