# Teslim Edilmeyen Otelde Kâr Kaybı

| MAHKEME | KARAR TARİHİ | SONUÇ |
|---|---|---|
| Yargıtay 3. Hukuk Dairesi | 04.11.2025 | Bozma |

| ESAS NO | KARAR NO | İLGİLİ HÜKÜMLER |
|---|---|---|
| 2025/1301 | 2025/5209 | TBK 301, HMK Geçici 3, HUMK 428 |

ÖZET

Kiraya veren oteli ruhsatlı ve restore edilmiş hâlde teslim etmeyip kendisi işletince sözleşmeyi fiilen feshetmiş sayıldı. Kiracının kâr kaybı makul süre için, gelirden kira dahil tüm zorunlu işletme giderleri düşülerek net kâr üzerinden hesaplanmalıdır; brüt hesap bozuldu.

**Bu kararın özeti ve değerlendirmesi**
savun.av.tr/teslim-edilmeyen-otelde-kar-kaybi-hesabi-2025-5209/ →

## Karar metni

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

3. Hukuk Dairesi 2025/1301 E. , 2025/5209 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ :Sulh Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2024/76 E., 2024/172 K.

DAVA TARİHİ: 26.06.2015

Mahkemece bozmaya uyularak verilen karar, davalı vekili tarafından temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten ve Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlendikten sonra dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacı vekili; davalı ile imzalanan 01.10.2013 başlangıç ve 31.03.2024 bitiş tarihli kira sözleşmesinin (8.) maddesi ile taşınmazın kiraya veren tarafından her türlü noksandan ari olarak tüm tesisatları sağlam ve çalışır durumda teslim edileceği, kiracı tarafından da resmi kurumlardan izin almayı gerektirmeyen dekorasyon amaçlı tadilat çalışmalarının yapılabileceği, (10.) maddesinde ise kiraya verenin binayı komple restore edilmiş vaziyette baştan aşağı yenileyerek teslim edeceğinin belirlendiğini, ancak davalının taşınmazı sözleşmede kararlaştırılan sürede ve

şartlarda teslim etmediğini, bu nedenle .... 8. Noterliğinin 20.01.2014 tarihli ihtarnamesi ile tebliğden itibaren yedi gün içinde taşınmazın sözleşmeye uygun şekilde teslimi, aksi takdirde uğranılan zararların tazmini yoluna gidileceğinin bildirildiğini, davalı tarafından keşide edilen 03.02.2014 tarihli cevabi ihtarname ile gerek mevzuat değişikliği, gerekse ruhsat işlemlerini yürüten kurumların kendisinin dışındaki konularla ilgili genel meşguliyetleri sebebiyle taşınmazın tesliminin gerçekleşemediğini bildirildiğini, ne var ki davalının 2014 yılının yaz aylarında dava konusu taşınmazı apart otel olarak kendi adına işletmeye açtığını ileri sürerek; 194.106 Euro kâr kaybı zararının davalıdan tahsilini istemiştir.

II. CEVAP

Davalı vekili; sözleşme ile kiracının kira ödeme yükümlülüğünün fiilen teslime müteakip başlayacağının ve taşınmazın iştigal konusuna uygun olarak mevzuatın gerektiği tüm izinlerin alınmasının kiracının yükümlülüğünde olduğunun kararlaştırıldığını, süreç içerisinde tadilat ve inşaat faaliyetlerinin tamamlandığını ancak işletme ruhsatı için kiracının ruhsat başvurusu hazırlığı içine girdiği dönemde, “gezi olayları” olarak bilinen toplumsal hadiselerin baş gösterdiğini ve taraflar arasındaki kira sözleşmesinin iki tarafın ortak iradesi ile davacı yanın ilgili kurumdan ruhsat alamayacağının anlaşılması üzerine hükümsüz kaldığını, bu nedenle kira ilişkisi dışında otelin işbirliği çerçevesinde işletilmesi ile ilgili olarak alternatif arayışlar içine girildiğini, davacının yapmış olduğu tefrişat masraflarını kapsar şekilde yapılan harcamalar için 106.909,12 TL tutarında fatura kesildiğini, müvekkilinin de şifahen mutabık kalınan bu tutarı belirlenen vadeler üzerinden davacı şirket hesabına kısmi ödeme yaptığını savunarak, davanın reddini istemiştir.

III. MAHKEME KARARI

Mahkemenin 17.05.2016 tarihli kararıyla; davalı kiraya verenin taşınmazı teslime hazır olduğunu beyan etmesi ve bu beyanın gerçek ve samimi olmadığına dair dosyada herhangi bir delil ve bulgu bulunmaması karşısında, davacı kiracının taşınmazı tesellümden kaçındığının kabulü gerektiği, böyle bir durumda ise aynen ifadan vazgeçerek müspet zararın tazmininin söz konusu olamayacağı gerekçesiyle, davanın reddine karar verilmiş; hüküm, davacı tarafından temyiz edilmiştir.

IV.BOZMA VE BOZMADAN SONRAKİ YARGILAMA SÜRECİ

A.Bozma Kararı

1.Dairece verilen 25.06.2019 tarihli ilamla; her ne kadar kira sözleşmesinde açıkça otel ruhsatının kim tarafından alınacağı belirtilmemiş ise de; taraflar arasındaki ihtarlar, sözleşme kapsamı ve otel ruhsatının davalı tarafından alınmış olması karşısında, otel ruhsatının davalı tarafından alınacağının karşılaştırıldığı ve otelin ruhsatı ile kiraya verildiğinin kabulü gerektiği, davalı kiraya verenin kiralanan taşınmazı teslim etmemesinin sözleşmenin ihlali niteliğinde olduğu, davacının otel ruhsatı alınıncaya kadar oteli teslim almamasının sözleşmenin ihlali niteliğinde olmadığı gibi, davalının da otelin teslim alınması aksi halde sözleşmenin fesh edileceğine ilişkin bir ihtar göndermeyerek davacıyı temerüde düşürmediği, ayrıca davalının otel ruhsatının alınmasından sonra davacıya ihtar göndererek otelin teslim alınmasını talep etmediğinden ve oteli kendi adına

işletmeye başladığından, sözleşmenin fiili olarak davalı tarafından fesh edildiğinin kabulü gerektiği, bu durumda davalı kiraya verenin tazminat sorumluluğunun bulunduğu, haksız fesih nedeniyle davacı kiracının kiraya veren davalıdan kâr kaybı zararı adı altında bir miktar paranın kendisine ödenmesini isteyebileceği, ancak kâr kaybının hesabında kiracının aynı şartlarla bir yeri kiralaması için gereken makul süre tespit edilip, bu süre içindeki kiracı kârının ne olabileceği tespit edilip mahrum kalınan kârın belirlenmesi gerektiğinden bahisle, hükmün bozulmasına karar verilmiştir.

2-Bozmaya uyan Mahkemenin ilam başlığında tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; makul kiralama süresinin altı ay tespit edildiği, 2013 yılındaki bölgede bulunan otellerin doluluk oranı, oda satış fiyatları, dava konusu otelin oda ve yatak sayısı da dikkate alınarak, hükme esas alınan bilirkişi raporunda belirlenen günlük iki kişilik oda fiyatı 120 Euro'nun esas alındığı ve tespit edilen makul süre de dikkate alınarak davacının yoksun kaldığı kârın 234.840 Euro olarak belirlendiği gerekçesiyle; taleple bağlılık ilkesi gereği 194.106 Euro'nun davalıdan tahsiline karar verilmiş; karara karşı, süresi içinde davalı vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Sebepleri

Davalı vekili; süreç içersinde taşınmazın tadilat ve tefrişat faaliyetlerinin tamamlanmış olmasına rağmen, kiracının kendi yükümlülüğünü yerine getirmemesi nedeniyle işletme ruhsatını alamadığını, taşınmazın niteliğinin otel kargir bina şeklinde olduğunu, dolayısıyla taşınmazın otel olarak kullanılması ile ilgili yapısal bir sorun olmadığını, eksik inceleme ve hatalı bilirkişi raporlarına dayanılarak hüküm kurulduğunu, raporlar arasındaki çelişkilerin giderilmediğini, yine kira sözleşmesinin başlangıç tarihi olan 2013 yılı Ekim ayı itibarıyla ay bazında davacı yanın net kârının ne olabileceğine ilişkin herhangi bir tespit ve değerlendirmede bulunulmadığını, işletme gelirlerinden yalnızca kira bedeli düşülmek suretiyle afaki bir hesaplama yapıldığını, otelin işletilmesi ile ilgili diğer giderlerin dikkate alınmadığını ileri sürerek, kararın bozulmasını istemiştir.

B. Değerlendirme ve Gerekçe

Uyuşmazlık, kira sözleşmesinin konusu olan kiralanan otelin sözleşmede kararlaştırılan kullanım amacına uygun olarak hiç teslim edilmemesi nedeniyle sözleşmenin feshi ve uğranılan kâr kaybının tazmini istemine ilişkindir.
1. Temyiz edilen Mahkeme kararının; bozma ilamında belirtilen hukuki esaslar gözetilerek verildiği, bozmanın kapsamı dışında kalarak kesinleşmiş olan yönlere ilişkin sebeplerin incelenmesinin artık mümkün olmadığı anlaşılmakla; davalı vekilinin aşağıdaki bendin kapsamı dışında kalan sair temyiz itirazlarının reddine karar verilmiştir.

2. Mahkemece bozma ilamına uyulmuş ise de, bozma gerekleri tam olarak yerine getirilmemiştir.

Uyulan bozma ilamında; kiracının aynı şartlarla sözleşme konusuna benzer kiralananı kiralaması için gereken makul süre tespit edilerek bu süre içindeki kiracı kârının tespitiyle mahrum kalınan kârın tespit edilmesi gerektiği belirtilmiştir. Kazanç kaybı (kâr kaybı) zararına uğrayan tarafın isteyebileceği zararın saptanmasında uygulanacak yöntemde kâr kaybı; sözleşme ifa ile bitse idi zarar görenin elde etmesi muhtemel bütün gelirlerden, yapması gereken bilcümle zorunlu

harcama kalemleri ile sözleşme süresinden evvel feshedildiğinden süresinden evvel fesih nedeniyle sağladığı yani tasarruf ettiği haklar ve yine bu süre içerisinde başka işten sağlayacağı veya kasten sağlamaktan kaçındığı kazanç miktarları toplamının indirilerek bulunacağı, bu yönteme uygun kâr kaybı zararı hesaplanırken davacının davalıya ödemesi gereken kira paralarının da elbette davacının yapması zorunlu giderler içinde dikkate alınması gerekeceği açıklanmış, hükme esas alınan bilirkişi raporunda ise; dava konusu işletmenin zorunlu harcama kalemleri arasında yer alıp, işletmenin elde edeceği tespit edilen gelirinden mahsup edilmesi gereken işletim giderlerinin, hesaplamada dikkate alınmadığı, ancak sektörel kârlılık oranı esas alınmak suretiyle hasılattan oranlama yapılabileceğinin belirtilmiş olduğu anlaşılmakta olup, Mahkemece bu husus gerekçelendirilmemiştir.

Hal böyle olunca Mahkemece; uyulan bozma ilamında açıklandığı şekilde, benzer işletmelerin aynı dönemlerdeki muhtemel cirosu, kâr oranı ve tespit edilecek işletme giderlerinin ciroya oranı değerlendirilerek, muhtemel net kârın belirlenmesi konusunda yeniden denetime elverişli rapor alınması ve ortaya çıkan sonuca göre karar verilmesi gerekirken; eksik incelemeyle yazılı şekilde hüküm kurulması usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirmiştir.

VI. KARAR

Açıklanan sebeplerle,

1. Davalı vekilinin sair temyiz itirazlarının REDDİNE,

2. Temyiz olunan Mahkeme kararının 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun Geçici 3. maddesi atfıyla 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun 428. maddesi gereğince davalı yararına BOZULMASINA,

Peşin alınan temyiz karar harcının istek halinde temyiz edene iadesine,

1086 sayılı Kanunun 440. maddesi uyarınca kararın tebliğinden itibaren 15 günlük süre içinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere,

04.11.2025 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.