Tahliye Davası Sürerken Erken Çıkış

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 3. Hukuk Dairesi	12.01.2026	Onama

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/1722	2026/44	TMK 2, TBK 52, 114, 325, HMK 370/1

ÖZET

Kiraya veren, temerrüt nedeniyle tahliye istemli takip başlatıp itirazın iptali ve tahliye davası açmış; kiracı dava sürerken çıkmıştır. Ardından istenen erken tahliye ve makul süre kira kaybı, tahliyeyi isteyenin tazminat talebi dürüstlük kuralına aykırı görülerek reddedildi, Yargıtay onadı.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/tahliye-davasi-surerken-erken-tahliye-tazminat-2026-44/ →

Karar metni

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

3. Hukuk Dairesi 2025/1722 E. , 2026/44 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : Antalya Bölge Adliye Mahkemesi 6. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2022/2889 E., 2024/2343 K.

İLK DERECE MAHKEMESİ : Denizli 3. Sulh Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2022/56 E., 2022/1269 K.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı davacı 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; taraflar arasında 14.10.2017 tarihli ve 5 yıl süreli kira sözleşmesi düzenlendiğini, davalı kiracı şirketin taşınmazı 25.08.2021 tarihinde tahliye ettiğini, davalının kira borcunu eksik ödemesi, komşuluk hukukuna uygun davranmaması, mecura ve diğer bölümlere zarar vermesi, sözleşmeye göre hakkı olmayan bölümlerde hak iddia etmesi, bazı bölümleri işgal etmesi ve diğer

sebeplerle davalı şirket aleyhinde davalar ikame edildiğini, davalı tarafın işyeri açma ve çalışma ruhsatının hukuka uygun olmadığını, faaliyetini ruhsatsız olarak sürdürdüğü gözetildiğinde, davalının kusurlarının bulunduğunu ve feshin haksız olduğunu, kira borcunu eksik ödeyen davalının kanuni bildirim sürelerine uymadan, kira süresinden önce taşınmazı tahliye ederek zarara sebep olduğunu ileri sürerek, taşınmazın boş kaldığı dönem ve makul süre kira alacağı için şimdilik 20.000,00 TL'nin 25.08.2021 tarihinden itibarin işleyecek ticari avans faiziyle birlikte davalıdan tahsilini talep etmiştir.

II. CEVAP

Davalı, davaya cevap vermemiştir.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; Denizli 1. Sulh Hukuk Mahkemesinin 2021/170 Esas sayılı dosyasında yapılan incelemede, davacının, kira bedellerini ödemede temerrüte düşmesi sebebiyle, Denizli 4. İcra Müdürlüğünün 2020/4818 sayılı dosyası kapsamında tahliye istemli olarak davalı kiracı şirket aleyhine takip başlattığı, açılan davanın vaki itirazın iptali ile tahliye talebine dair olduğu, dosyanın Denizli 4. Sulh Hukuk Mahkemesinin 2020/1615 Esas sayılı dosyası ile birleştirilmesine karar verildiği, iddia konusu erken tahliye vakıasının bu davanın devamı süresince vuku bulduğunun taraflar arasında çekişme konusu olmadığı, tahliye istemli dava ikame edilen kiracı hakkında, erken tahliye sebebiyle tazminat isteminde bulunulmasının 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun (4721 sayılı Kanun) 2. maddesinde yer alan dürüstlük kuralı ile bağdaşmadığı gerekçesiyle, davanın reddine karar verilmiş; karara karşı, davacı vekili istinaf başvurusunda bulunmuştur.

IV. İSTİNAF

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; kiralananın, haklı bir sebep olmaksızın erken tahliyesi halinde kural olarak kiracının, kira dönemi sonuna kadarki kira parasından sorumlu olduğu, ancak 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 114. maddesi göndermesi ile aynı Kanunun 52. maddesi uyarınca kiraya verenin de zararın artmasına neden olmaması gerektiği, kiracının sorumluluğunun kiralananın kira sözleşmesindeki bedel ve koşullarda yeniden kiraya verilebileceği makul süre kadar olduğu, esasen kanun koyucu tarafından bu kuralın Kanunun 325. maddesi ile kanun hükmü haline getirildiği, somut olayda UYAP sisteminde yapılan incelemede Denizli 1. Sulh Hukuk Mahkemesinin 2021/170 Esas sayılı dosyasının, davacı şirketin davalı kiracı şirket aleyhine kira bedellerinin ödemede temerrüde düşülmesi sebebiyle Denizli 4. İcra Müdürlüğünün 2020/4818 Esas sayılı dosyası kapsamında tahliye istemli olarak başlatılan takibe vaki itirazın iptali ile tahliye talebine ilişkin olduğu, iddia konusu erken tahliye vakıasının bu tahliye istemli davanın devamı süresince vuku bulduğunun taraflar arasında çekişme konusu olmadığı, Yargıtay (Kapatılan) 6. Hukuk Dairesinin 2011/6841 E., 2011/11644 K. sayılı ilamında; "Dava, erken tahliye nedeniyle mahrum kalınan kira alacağının tahsili istemine ilişkindir....Temyiz incelemesi yapılan dosya ile birlikte gönderilen Bursa 1. Sulh Hukuk Mahkemesinin 2009/12 78... /2328 karar sayılı dava dosyasının incelenmesinde; daha önce davalı hakkında temerrüt hukuksal nedenine bağlı olarak tahliye ve alacak istemiyle dava açıldığı, kiralananın bu dava sırasında

tahliye edildiği anlaşılmıştır. Davalının savunmasını doğrular nitelikteki bu olgu karşısında, hakkında tahliye istemiyle dava açılan davalının bir aylık feshi ihbar bildirimini yerine getirmesi kendisinden beklenemez. Kiralananın feshi ihbar koşuluna uyulmadan tahliye edildiğinden bahisle alacak isteminde de bulunulamaz. Mahkemece bu gerekçe ile istemin reddi yerine kabulü hatalı olup hükmün bozulması gerekmiştir." şeklinde belirtildiği üzere, hakkında tahliye istemli olarak dava ikame edilen kiracı hakkında, erken tahliye sebebiyle tazminat isteminde bulunulmasının 4721 sayılı Kanunun 2. maddesinde yer alan dürüstlük kuralı ile bağdaşmayacağı gerekçesiyle mahkemece davanın reddine karar verilmesinde usul ve yasaya aykırılık görülmediği, davacı vekili istinaf dilekçesinde davalı kiracının taşınmaza zarar verdiğini ve bu zararın giderimi için geçecek süre yönünden taleplerinin kabulü gerektiğini ileri sürmüş ise de; huzurdaki davanın münhasıran, davacıya ait taşınmazda kiracı olarak bulunan davalı şirketin haklı bir nedeni olmadan, aradaki 14.10.2017 tarihli Kira Sözleşmesine ve kanuni bildirim yükümlülüklerine uymaksızın, kira sözleşmesini feshetmesi ve mecuru erken tahliye etmesi sebebiyle meydana gelen zarar ve kira gelir kaybına yönelik olarak açıldığı, hor kullanma nedeniyle tazminata ilişkin bir talep olmadığı, davanın bu yönde ıslah da edilmediği gerekçesiyle istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmiş; karara karşı, süresi içinde davacı vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Sebepleri

Davacı vekili; 14.10.2017 tarihli ve 5 yıl süreli kira sözleşmesine konu kiralananın, davalı tarafından herhangi bir bildirim yapılmadan, 25.08.2021 tarihinde süresi bitiminden önce tahliye edildiğini, geri kalan aylar için ve taşınmazı kiraya vermek için gerekli olan makul süre için kira bedelini talep ettiklerini, davalının kira sözleşmesini haklı nedenle feshetmediğini, taşınmazın eski haline getirilmesi için gerekli süre hesaplanarak bu süre için kira bedeli hesaplamasını gerektiğini, tahliye davası açılmasının feshi haklı hale getirmeyeceğini, eksik incelemeyle ve araştırma yapılmadan, yanılgılı gerekçelerle karar verildiğini, aynı konuda Yargıtay 3. Hukuk Dairesinin 2019/1719 E., 2020/1385 K. sayılı emsal kararının bulunduğunu ileri sürerek; kararın bozulmasını istemiştir.

B. Değerlendirme ve Gerekçe

Uyuşmazlık, erken tahliye nedeniyle mahrum kalınan kira alacağının tahsili istemine ilişkindir. Temyiz olunan kararda belirtilen gerekçeye, daha önce davalı kiracı şirket aleyhine kira alacağı ve tahliye talepli takip başlatılmasına, takibe yapılan vaki itirazın iptali ve tahliye talepli davanın yargılaması esnasında söz konusu tahliyenin vuku bulmasına, ayrıca takip ve dava açılmasına davalı kiracının kendi kusuruyla sebebiyet verdiğinin ispat edilememesine göre, davacı vekilinin temyiz itirazlarının reddi ile usul ve yasaya uygun olan kararın onanmasına karar verilmiştir.

VI. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

Temyiz olunan Bölge Adliye Mahkemesi kararının 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu’nun 370/1 maddesi uyarınca ONANMASINA,

Aşağıda yazılı bakiye temyiz karar harcının temyiz edene yükletilmesine,

Dosyanın İlk Derece Mahkemesine, kararın bir örneğinin Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine,12.01.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.