Kiracının Yangınında Kira Kaybı

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 3. Hukuk Dairesi	03.03.2026	Onama

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/2756	2026/1158	TBK 112, TBK 136, TBK 316, HMK 370/1

ÖZET

Elektrik tesisatı sözleşmeyle kiracıya bırakılan binada, kiracının panosundan çıkan yangında kiracı tam kusurlu bulundu; onarım için 12 ay ve yeniden kiralama için 6 ay olmak üzere 18 aylık kira kaybına hükmedildi. Sigortanın bina hasarı ödemesi talebe engel görülmedi.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/kiralananda-yangin-kira-kaybi-tazminati-2026-1158/ →

Karar metni

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

3. Hukuk Dairesi 2025/2756 E. , 2026/1158 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : ... Bölge Adliye Mahkemesi 35. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2024/3234 E., 2025/1016 K.

İLK DERECE MAHKEMESİ: ... 10. Sulh Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2023/740 E., 2024/971 K.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı davalı vekili tarafından duruşma istemli temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, 03.03.2026 tarihinde duruşma yapılmasına ve duruşma gününün taraflara davetiye ile bildirilmesine karar verilmiştir.

Belli edilen günde gelen davacı vekili Avukat ... ile davalı vekili Avukat ...'nin sözlü açıklamaları dinlenildikten sonra, işin incelenerek karara bağlanması için uygun görülen saat 14.00'te Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlenerek dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacı vekili; taraflar arasında 01.07.2010 başlangıç tarihli ve 10 yıl süreli kira sözleşmesi düzenlendiğini, yangın öncesi dönemde son ödenen kira bedelinin KDV hariç 64.000,00 USD olduğunu, davalının son ödemesini 2012 yılı Kasım ayında 132.839,68 TL olarak yaptığını, kiralananın elektrik ve yangın sistemi olmadan kiralandığını, davalının kiralamış olduğu taşınmazın tüm teşrifini, elektrik alt yapısını yapmak suretiyle, kiralananı ihtiyacına uygun hale getirdiğini, 29.08.2014 tarihinde meydana gelen yangın neticesinde kiralananın tamamının kullanılamaz hale geldiğini, yangının meydana gelmesinde davalının kusurlu olduğunu, yangın sebebi ile kullanılamaz hale gelen kiralananın 2012 yılı Eylül, Ekim ve Kasım ayları kira bedellerinin ödendiğini, bu tarihten sonra davalının sözleşmeyi mücbir sebep nedeniyle tek taraflı olarak feshettiklerini bildirdiğini, 2012 yılı Aralık ayından beri müvekkilinin yanarak kullanılamaz hale gelen taşınmazından elde etmekte olduğu gelirden mahrum kaldığını ileri sürerek; fazlaya ilişkin ve dava sonrası devam eden zararı talep etme hakkı saklı kalmak kaydı ile 2.789.633,28 TL tazminatın yasal faizi ile birlikte davalıdan tahsilini karar verilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

Davalı vekili; müvekkilinin yangının çıkmasında herhangi bir kusur ve sorumluluğunun bulunmadığını, 12.12.2012 tarihli ihtarname kira sözleşmesini feshettiğini bildirdiğini ancak yangın sonrasında kira ilişkisinin 30.08.2012 tarihinde mücbir sebeple fiilen sona erdiğini, kira ilişkisi ortadan kalkmış olmasına rağmen müvekkilinin tamamen iyi niyetle davacıya 400.000,00 TL ödediğini, davacının sigortadan aldığı 4.000.000,00 TL'yi aşkın tazminata karşın bu parayı onarım, tadilat için kullanmadığını, iddia ettiği gibi bir zararı varsa bunu kendi kusuru ile sebebiyet verdiğini, davacının aynı yangını gerekçe göstererek hem sigorta şirketinden tazminat almasının hem de müvekkilinden talepte bulunmasının hukukun temel ilkelerine ve hakkaniyete aykırı olduğunu, müvekkili tarafından davacıya ödenen 400.000,00 TL için takas iddiası ve talebinde bulunduklarını savunarak, davanın reddini istemiştir.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; taraflar arasındaki kira sözleşmesinin (10.) maddesinde "Binanın dış saha ve iç katlar alçak akım, yüksek akım, yangın, sosyal tesisler, güvenlik kulübeleri, depo, Kamyon rampaları saçakları mevcut değildir. Bu eksiklikler kiracının ihtiyacı oranında kiracı tarafından masrafı kendine ait olmak üzere yaptırılacaktır" hükmünün kararlaştırıldığı, bu kararlaştırmaya göre; davalının kiralananın tüm elektrik tesisatını yasa ve yönetmeliklere uygun olarak yapmakla yükümlü olduğu, alınan teknik rapora göre yangın olayının davalı tarafın ikmal ettiği ve kullandığı, sorumluluğunda bulunan elektrik panosundaki ekipman (kontaktör-şalter) kablo bağlantılarının gevşemesinden dolayı oluşan ısınma ve meydana gelen ark ile başladığı, yanıcı malzemelere sirayetiyle büyüdüğü, dolayısıyla davalının tam kusurlu olduğu, kusuruyla imkansızlığa sebebiyet veren davalının kiraya verene tazminat ödemekle yükümlü olduğu, kazanç kaybının tazmininde kiraya verenin de zararın artmaması için üzerine düşeni yapması, bu konuda gereken çabayı göstermesi gerektiği, bu halde davalının kiralananın tamiratı için geçecek inşaat süresi ile birlikte makul süre kira bedelinden sorumlu olacağı, bilirkişi raporunda, inşaat süresinin 1 yıl ve makul kiralama süresinin 6 ay olacağının belirtildiği, bu belirtme doğrultusunda 18 aya yönelik yapılan hesaplamanın doğru

olduğu, derdestlik ve mükerrer ödeme itirazına konu dosyanın sigorta şirketinin rücuen tazmin istemine ilişkin olduğu, yapılan ödemenin kiralanan taşınmazın maddi hasarına ilişkin olup yoksun kalınan kira bedellerine ilişkin yapılmış bir ödemenin bulunmadığı, her iki dosyanın tarafları ve hukuki sebebi, dava konusu farklı olduğundan derdestlik itirazının yerinde görülmediği gerekçesiyle, davanın kısmen kabulüne, 2.498.688,00 TL tazminatın dava tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte davalıdan tahsiline karar verilmiş; karara karşı, davalı vekili istinaf başvurusunda bulunmuştur.

IV. İSTİNAF

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayılı belirtilen kararıyla; sigorta şirketi tarafından ödenen tazminatın taşınmazda meydana gelen hasara yönelik olup, davada hüküm altına alınan tazminat ile aynı sebepten kaynaklanmadığı, bu nedenle davacının kiraya veren olarak kira kaybına ilişkin tazminat talep etmesinin mümkün olduğu, bilirkişi raporundaki yangının çıkış sebebi, yangının büyümesine ve mecurun kullanılamaz hale gelmesine ilişkin sebepler ile kira sözleşmesindeki elektrik tesisatının yapımına ilişkin kiracının yükümlülükleri dikkate alındığında, davalının tek ve tam kusurlu olarak zarara sebep olduğu, bilirkişi raporundaki kanaatin hüküm kurmaya elverişli olduğu, sözleşme ile belirlenen kira bedeli dikkate alınarak mecurun eski hale getirilmesi için gereken on iki aylık süre ile mecurun yeniden kiraya verilebileceği altı aylık süreye ilişkin kira bedellerinin tazminat olarak ödenmesine ilişkin Mahkeme kararının yerinde olduğu, kira sözleşmesinin davalı kiracı tarafından gönderilen 12.12.2012 tarihli ihtarname ile 01.12.2012 tarihinden geçerli olmak üzere feshedildiğinden, sözleşmenin 01.12.2012 tarihinde sona erdiğinin kabulü ile önceki döneme ait olan 400.000,00 TL kira ödemesinin mahsup edilmesinin mümkün olmadığı, bu talebin reddinin isabetli olduğu gerekçesiyle, istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmiş; karara karşı, süresi içinde davalı vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Sebepleri

Davalı vekili; hükme esas alınan bilirkişi raporundaki tespit ve değerlendirmelerin dosya kapsamına uygun olmadığını, binanın bedeli kadar tazminat aldığı halde davacının taşınmazda hiçbir işlem yaptırmayarak zarara kendisinin sebebiyet verdiğini, yangın ve devamındaki sürecin müvekkilinin kusurundan kaynaklanmadığını, yangından sonra davacıya ödenen 400.000,00 TL'nin tazminattan mahsup edilmesi gerektiğini, kira sözleşmesinin 29.08.2012 tarihinde müvekkile atfedilecek herhangi bir kusur olmaksızın kendiliğinden sona erdiğini, davacının yangın sebebiyle sigortacısından iddia ettiği zararının tamamının karşılandığını, belirlenen inşaat süresi ve 6 aylık boş kalma süresinin hayatın olağan akışına aykırı olduğunu ileri sürerek; kararın bozulmasını istemiştir.

B. Değerlendirme ve Gerekçe

Uyuşmazlık, kiralananda meydana gelen yangın nedeniyle uğranılan kira kaybının tazmini istemine ilişkindir.

Temyiz olunan Bölge Adliye Mahkemesi kararında; hukuki ilişkinin ve bu ilişki nedeniyle ortaya çıkan uyuşmazlığa ilgili kanun maddelerinin doğru şekilde uygulanmasına, yangının meydana gelmesinde kusurlu olduğu denetime elverişli bilirkişi raporu ile belirlenmiş olan davalının bu nedenle doğan zarardan sorumlu olduğunun anlaşılmasına göre, davalının temyiz itirazlarının reddi ile usul ve kanuna uygun bulunan 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,

40.000,00 TL Yargıtay duruşması vekalet ücretinin davalıdan alınıp davacıya verilmesine,

Aşağıda bakiye yazılı temyiz karar harcının temyiz edene yükletilmesine,

Dosyanın İlk Derece Mahkemesine, kararın bir örneğinin Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine,

03.03.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.