Alt Kiracının İzinsiz Tadilatı

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 3. Hukuk Dairesi	29.04.2026	Bozma

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/3668	2026/2579	TBK 316, TBK 321, TBK 322, HMK 371

ÖZET

Otel kirasında alt kiracı, kiraya verenin yazılı rızası olmadan projeye aykırı değişiklik yapmış, ihtara rağmen gidermemiştir. Yargıtay, değişikliği kimin yaptığının önemsiz olduğunu, yapı kayıt belgesinin fesih hakkını engellemediğini belirterek tahliye davasını reddeden kararı bozmuştur.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/alt-kiracinin-izinsiz-tadilati-ve-tahliye-2026-2579/ →

Karar metni

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

3. Hukuk Dairesi 2025/3668 E. , 2026/2579 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : Antalya Bölge Adliye Mahkemesi 15. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2024/1203 E., 2025/935 K.

İLK DERECE MAHKEMESİ : Manavgat 1. Sulh Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2020/493 E., 2023/1258 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; davacı ile davalı ... Ltd. Şti. (kiracı) arasında 13.07.2012 tarihli, 270 odalı otel inşa edilmesine dair yap-işlet-devret sözleşmesi imzalandığını, aralarında bu sözleşmeye ek olarak 13.07.2012 tarihli, otelin 01.01.2013-31.12.2029 tarihleri arasında kiralanmasına dair kira sözleşmesi imzalandığını, otel inşa edildikten sonra sonra davacı ile davalılar arasında 13.03.2015

tarihli "kira sözleşmesi" başlıklı alt kira sözleşmesi imzalandığını, kiracı ve alt kiracının davacının onayını almadan kiralananda sözleşmelere aykırı olarak çok sayıda değişiklik yaptığını, mahkeme aracılığıyla yapılan tespitte; sözleşme süresi sonunda, plan proje ve imara uygun şekilde davacıya teslim edilmesi taahhüt edilen otel ile hali hazırda bulunan arasında hiçbir alaka olmadığının ve plan ve projelere aykırı değişiklikler yapıldığının belirlendiğini, delil tespiti ardından davalılara aykırılıkların giderilmesi, aykırı yapıların eski hale getirilmesi, aksi halde tahliye davası ile taşınmazın uğradığı zarara ilişkin tazminat davası açılacağının ihtar edildiğini ancak sonuç alınamadığını ileri sürerek davalıların tahliyesine, kiralanana verilen zararın tespiti ile eski hale getirme bedeli olarak şimdilik 1.000,00 TL maddi tazminatın davalılardan müşterek ve müteselsilen tahsiline karar verilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

1.Davalı ... Ltd. (alt kiracı) vekili; zamanaşımı def'inde bulunduktan sonra, otel inşaatının diğer davalının davacıyla imzaladığı sözleşme uyarınca yapıldığını, davacının otel içinde odası ve dükkanın bulunduğunu, yapılan işlerden haberdar olmasına rağmen davacının 24.05.2018 tarihli ihtarıyla ruhsata aykırı oda ve yapılar yapıldığını iddia edilerek kira istediğini, yıkım istemeyerek yapılan işlere muvafakat ettiğini, davacının amacının haksız şekilde kira bedelini artırmak olduğunu, müvekkilinin hiçbir kusuru olmadan oteli aykırılıklarla teslim almış bulunduğunu, iyiniyetli hareket ederek imar barışı başvurularını gerçekleştirdiğini, aykırılıkların ... tarafından meydana getirilmediğini, diğer davalı tarafından inşa edilen otelin devralındığını, yapısal değişiklik yapılmadığını savunarak, davanın reddini istemiştir.

2.Davalı ... Ltd. Şti., davaya cevap vermemiştir.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; hem yap-işlet-devret sözleşmesi, hem de alt kira sözleşmesinde davaya konu otelin içerisinde mimari projeye aykırı olarak yapılmış olan ilave yapı ve değişikler için davacı mal sahibinin yazılı izni ve muvafakati gerektiğinin belirtildiği, davalıların davacının bilgisi/rızası dışında projeye aykırı olarak değişiklik yaptığı, alınan bilirkişi raporunda davalı alt kiracı şirketin defterlerinde 2015-2016 yılları arasında 2,929,334,61 TL inşaat harcaması kaydı bulunduğunun belirlenmesi ve projeye aykırı yapıların imar affı kapsamına alınması için gereken ödemenin bizzat davalı alt kiracı şirketi tarafından karşılandığı gözetildiğinde, bu kaçak yapı ve değişikliklerin davalı alt kiracı tarafından yapıldığının anlaşıldığı, asıl kiracı ile alt kiracının kiraya verene karşı sözleşmeden kaynaklanan borç ve yükümlülüklerden birlikte ve müteselsilen sorumlu olduğu, alt kiracının sözleşmeye aykırı hareket etmesi halinde kiraya verenin tüm sözleşmenin feshini isteyebileceği, davalı ... şirketinin mimari projeye aykırı esaslı değişiklikler yaptığı ve bu haliyle kira aktine aykırı hareket ettiği, verilen süre içerisinde aykırılıkları eski hale getirmediği, bu aykırılıkların sözleşmenin feshi ve tahliye için geçerli sebep olduğu, davacının 10.04.2023 tarihli dilekçe ile eski hale getirme ve tazminat talebinden feragat ettiği, tahliye talebi yönünden davasının devam ettiği gerekçesiyle; davanın kısmen kabulü ile davalının kiracı olarak bulunduğu otelden akde aykırılık nedeni ile tahliyesine, maddi tazminat

talebinin davacının feragat etmesi nedeni ile reddine karar verilmiş; karar, davalı alt kiracı vekili tarafından istinaf edilmiştir.

IV. İSTİNAF

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; davacı sonradan imar barışından faydalanılmış ise de imara aykırılıkların bulunduğunu, aykırılıkların giderilmesi için davalıya ihtarname göndererek 30 günlük süre verdiğini, davalı ...'un bu aykırılıkları kendisinin yapmadığını, kiralananı aldığı gibi kullanmakta olduğunu, zorunlu olanlar dışında tadilat yapmadığını savunduğu, davaya dayanak iddiaların ispat edilemediği gerekçesiyle; istinaf başvurusunun kabulü ile İlk Derece Mahkemesi kararının kaldırılmasına, yeniden feragat nedeniyle maddi tazminat davasının ve ispatlanamayan tahliye davasının reddine karar verilmiş; karar, davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Sebepleri

Davacı vekili; istinaf kararının gerekçeden yoksun ve kendi içinde çelişkili olduğunu, davalı alt kiracının 2015 yılında yeni aldığı otele yaptığı tadilatın olağan olmadığını, otelin yıllık cirosundan kat kat fazla tadilat yapıldığının davalının kendi ticari defterleriyle sabit olduğunu, kiraya verenin rızası olmadan imar barışı başvurusu yapıldığını ve davalı tarafından bedelinin ödendiğini, dosyanın irdelenmediğini, kiralananda imara aykırı olduğu objektif olarak tespit edilen değişikliklerin tadilat olarak değerlendirilemeyeceğini, davacıdan izin almayan davalının bir de imar barışı için bedel talebinde bulunduğunu, sözleşmelerin açık hükmü olmasına rağmen ve ihlal belirlenmesine rağmen verilen kararın haksız olduğunu ileri sürerek; kararın bozulmasına karar verilmesini talep etmiştir.

B. Gerekçe ve Değerlendirme

Uyuşmazlık, kiralananın sözleşmeye aykırılık iddiasına dayalı olarak tahliyesi istemine ilişkindir.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) kiracının kiralananı özenle kullanma ve komşularına saygı gösterme yükümlülüğünü düzenleyen 316. maddesi uyarınca; kiracı, kiralananı kira süresi boyunca tam bir ihtimam dairesinde kullanmak zorundadır. Bu itibarla, kiralananın aynına veya kiraya verenin hukukuna zarar verme olgusu akde aykırılık sayılır. Anılan madde hükmü gereğince; akde aykırılıktan dolayı kiracının tahliyesine karar verilebilmesi için, kiraya verenin konut ve çatılı işyeri kirasında kiracıya en az otuz gün süre vererek aykırılığın giderilmesini, aksi takdirde sözleşmeyi feshedeceğini yazılı olarak bildirmesi ve tanınan bu süre içerisinde de akde aykırılığın giderilmemiş olması gerekir. Diğer kira ilişkilerinde ise; kiraya veren, kiracıya önceden bir ihtarda bulunmaksızın, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir. Konut ve çatılı işyeri kirasında, kiracının kiralanana kasten ağır bir zarar vermesi, kiracıya verilecek sürenin yararsız olacağının anlaşılması veya kiracının bu yükümlülüğe aykırı davranışının kiraya veren veya aynı taşınmazda oturan kişiler ile komşular bakımından çekilmez olması durumlarında kiraya veren, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir.

Aynı Kanunun "Alt kira ve kullanım hakkının devri" başlıklı 322. maddesi uyarınca; kiracı, kiraya verene zarar verecek bir değişikliğe yol açmamak koşuluyla, kiralananı tamamen veya kısmen başkasına kiraya verebileceği gibi, kullanım hakkını da başkasına devredebilir. Alt kiracı, kiralananı kiracıya tanınandan başka biçimde kullandığı takdirde, kiracı, kiraya verene karşı sorumlu olur. Bu durumda kiraya veren, kiracısına karşı sahip olduğu hakları alt kiracıya veya kullanım hakkını devralana karşı da kullanabilir. Alt kiracının kiralananı kullanma olgusu bağımsız bir hakka değil ve fakat münhasıran kiracının hakkına bağlı bir yetkiye dayanmaktadır. İkinci kiracı, birinci kiracının kira sözleşmesinden doğan haklarını onun adına kullanan bir kimse durumunda olup alt kira sözleşmesi ilk kira sözleşmesi ayakta kaldığı sürece geçerlidir ve ilk kira sözleşmesinin feshi ile alt kira sözleşmesi de kendiliğinden fesholunmuş sayılır. O halde kiranın sona ermesi ile kiralayanın alt kiracıyı da kiralanandan çıkarma yetkisinin olduğunu kabul etmek gerekir.

Davacı ile davalı ... Ltd. Şti. arasında imzalanan ve davacıya ait taşınmaz üzerine otel yapılmasına dair 13.07.2012 tarihli "YAP-İŞLET-DEVRET SÖZLEŞMESİ" başlıklı sözleşmenin "Plan proje ve tadilat" başlıklı (7.) maddesinin son cümlesinde "...Otel inşası tamamlandıktan sonra otel imarında sonradan yapılacak değişiklikler (resmi oda ve iş yeri artırılması vs.) ancak taşınmaz sahibinin yazılı onayı neticesinde yapılabilecektir." hükmüne yer verilmiş, "Sözleşmenin Feshi" başlıklı (11.) maddesinde ise; sözleşmenin 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 maddelerinden herhangi birine uyulmamasının sözleşme hükümlerine aykırılık teşkil edeceği, bu durumda taşınmaz sahibinin sözleşmeyi noter kanalıyla tek taraflı ve süre bitimini beklemeksizin feshedebileceği düzenlemiş; aynı tarihli otel yapımı ve 17 yıl süreyle işletilmesine ilişkin "Kira Kontratosu" başlıklı sözleşmenin (2.) maddesinde "Kiralanan şey kiracı tarafından üçüncü şahsa kısmen veya tamamen kiralanıp da taksimatı ve ciheti tahsisi değiştirilir veya herhangi bir suretle tahrip ve tadil edilirse kiraya veren kira akdini bozabileceği gibi bu yüzden vukua gelecek zarar ve ziyanı protesto çekmeye ve hüküm almaya hacet olmaksızın kiracı tarafından tazmine mecburdur.", hükmüne yer verilmiş, özel şartlar ve koşullar kısmının (4.) maddesinde ise, işbu kira sözleşmesinin tarafları aynı 13.07.2012 tarihli yap-işlet-devret sözleşmesinin eki niteliğinde olduğu ve yap-işlet-devret sözleşmesinin yüklenici firmanın sorumluluklarını yerine getirmemesi nedeniyle feshi halinde kiraya verene işbu sözleşmeyi tek taraflı olarak fesih hakkı tanınacağı düzenlenmiştir.

Davacı ve davalılar arasında imzalanan "KİRA SÖZLEŞMESİ ANTALYA" başlıklı 13.03.2015 tarihli sözleşme ile davacıya ait taşınmazın (otelin,300 odalı tesis) ve sahil kısmındaki günübirlik tesisin, bu otel ve tesis alanında bulunan demirbaş ve malzemeler davalı alt kiracıya kiraya verilmiş ve sözleşmenin (9.) maddesinde "Alt kiracı malik kiralayanın yazılı izni olmaksızın taşınmazda hiçbir değişiklik yapamaz. İzinli veya izinsiz olarak yaptığı herhangi bir değişiklik için malikten hiçbir bedel talep edemez ve bila bedel aktin sona erdiği tarihte bu değişiklikler malikin mülkiyetine geçer. İlave oda yapıldığı takdirde bunlar için malike bir kira ödenecektir. Kira bedeli tarafların anlaşmasına tabidir." düzenlemesine yer verilmiştir.

Davacının talebi üzerine mahkeme aracılığıyla yapılan delil tespitinde ve yargılama sırasında yapılan keşif üzerine hazırlanan bilirkişi raporuyla; 27.11.2012 tarihli ve 2012/29 sayılı ruhsata dayalı inceleme kapsamında otelde mimari projeye aykırılıklar bulunduğu, 8814 m² alan artışı ile 2.707 m² fonksiyon değişikliği olduğu belirlenmiştir. İmara aykırı yerler için davalı alt kiracı

tarafından başvuruda bulunularak yapı kayıt belgesi alınmış, davacı tarafından her iki davalıya imar, plan ve projeye aykırılıkların 30 gün içinde eski hale getirilmesi aksi halde tahliye ve tazminat davası açılacağı hususunda ihtarname gönderilmiştir.

Hal böyle olunca, Bölge Adliye Mahkemesince; taraflar arasında imzalanan sözleşme hükümleri ile davacının taşınmazını üzerine mimari projesine uygun otel inşa edilmek ve işletilmek üzere kiraya verdiği, hali hazırda alt kiracı tarafından işletilen kiralananda projeye aykırı değişiklikler yapıldığı, bu aykırılıklar nedeniyle kiralananı özenle kullanma borcuna aykırı davranıldığı ve aykırılığın giderilmediği, kiraya verenin değişikliler bakımından yazılı rızasının alındığının ispatlanamadığı, değişikliklerin alt kiracı ya da asıl kiracı tarafından yapılmış olmasının sonuca etkili olmadığı, asıl kira sözleşmesi feshedildiğinde ona bağlı olarak imzalanan alt kira sözleşmesinin de sona ereceği ve özellikle alt kiracı tarafından alınan yapı kayıt belgesinin bu değişikliği kabul etmeyen davacı kiraya verenin sözleşmeyi fesih hakkının önüne geçmeyeceği dikkate alınarak, tahliye davasının kabulüne karar verilmesi gerekirken, yanılgılı değerlendirme ile davanın reddine karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.

VI. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

Temyiz olunan, Bölge Adliye Mahkemesi kararının 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 371. maddesi uyarınca davacı yararına BOZULMASINA,

Peşin alınan temyiz karar harcının istek halinde temyiz edene iadesine,

Dosyanın kararı veren Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine,

29.04.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.