Alt Kiracının Çifte Kira Rücuu

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 3. Hukuk Dairesi	14.04.2026	Onama

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/3747	2026/2160	TBK 322, İİK 67, HMK 370

ÖZET

Malikle yeni kira sözleşmesi yapan alt kiracı, sona ermeyen alt kira sözleşmesi nedeniyle asıl kiracıya kesinleşmiş kararla ikinci kez kira ödemiştir. Sözleşmedeki rücu kaydı gereği malik sorumlu tutulmuş; alacak likit olmadığından icra inkâr tazminatı reddedilmiş, karar onanmıştır.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/alt-kiracinin-cifte-kira-odemesinde-rucu-2026-2160/ →

Karar metni

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

3. Hukuk Dairesi 2025/3747 E. , 2026/2160 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 15. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2024/2374 E., 2025/1783 K.

İLK DERECE MAHKEMESİ : Ankara 1. Sulh Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2022/1084 E., 2024/201 K.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı taraf vekillerince temyiz edilmiş, incelemenin duruşmalı olarak yapılması davalı vekili tarafından istenilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, 14.04.2026 tarihinde duruşma yapılmasına ve duruşma gününün taraflara davetiye ile bildirilmesine karar verilmiştir.

Belli edilen günde gelen davacı vekili Avukat ... ile davalı vekili Avukat ...'ın 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; davalının, dava dışı ...'ye 05.07.2007 başlangıç tarihli kira sözleşmesi ile kiraladığı taşınmazda, müvekkilinin asıl kiracı ... ile düzenlenen 05.07.2007 başlangıç tarihli alt kira sözleşmesi ile kiracı olduğunu, davalının müvekkiline gönderdiği 05.05.2011 tarihli ihtarnamede, ... ile düzenlenen asıl sözleşmenin 05.07.2011 tarihinde sona ereceği, 05.07.2011 sonrası müvekkili ile yeni kira sözleşmesi düzenlemeye hazır olduğunu bildirdiğini, bunun üzerine müvekkili ile davalı arasında 05.07.2011 başlangıç tarihli yeni bir kira sözleşmesi düzenlendiğini, bu sözleşmenin (15.) maddesinde, kiralananla ilgili meydana gelecek ihtilaflar sebebiyle müvekkilinin ...'ye ödeme yapmak zorunda kalması halinde bu bedeli tüm masrafları ile birlikte davalıya rücu edeceğinin düzenlendiğini, bu kapsamda Temmuz 2011 tarihinden itibaren kira bedellerinin davalıya ödendiğini ancak aynı dönem için ... 'ın müvekkili hakkında başlattığı takip ve sonrasında açtığı dava nedeniyle kira bedellerinin ikinci kez ödenmek zorunda kalındığını, müvekkilinin söz konusu zararının sözleşmenin (15.) maddesi doğrultusunda tazmini için davalı hakkında takip başlatıldığını, ancak davalının haksız olarak takibe itiraz ettiğini ileri sürerek; takibe vaki itirazın iptali ile takibin devamına, davalı lehine icra inkar tazminatına karar verilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

Davalı vekili; davacının menfi tespit davası açma yoluna başvurmaması nedeniyle müvekkiline rücu koşullarının oluşmadığını savunarak, davanın reddini istemiştir.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; dava dışı ... ile davacı arasındaki düzenlenen 05.07.2007 tarihli kira sözleşmesinin 05.07.2011 tarihinde sona ermediği, ...'nin alt kira sözleşmesinden kaynaklanan kira alacaklarını talebe haklı olduğu, davacının 05.07.2011 başlangıç tarihli sözleşme uyarınca davalıya kira ödemesi yapmakla dava dışı ...'ye olan kira ödeme yükümlülüğünden kurtulamayacağı, davaya dayanak yapılan icra takibinin 05.07.2012 tarihinden sonraki kira dönemi için dava dışı ...'ye ödenmek durumunda kalınan tutarların sözleşmenin (15.) maddesi kapsamında davalıdan tahsiline ilişkin olduğu, taraflar arasında imzalanmış 05.07.2011 tarihli kira sözleşmesinin (14.) ve (15.) maddeleri dikkate alındığında davacı tarafından 05.07.2012-15.07.2013 dönemine ilişkin olarak dava dışı ...'ye ödenmek durumunda kalınan tutarlardan davalının sorumlu olduğu gerekçesiyle; davanın kabulüne, itirazın iptali ile takibin devamına, alacak üzerinden %20 oranında icra inkar tazminatının davalıdan alınarak davacıya verilmesine karar verilmiş; karara karşı davalı vekili istinaf başvurusunda bulunmuştur.

IV. İSTİNAF

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayılı belirtilen kararıyla; davacı ile dava dışı ... arasındaki alt kira sözleşmesinin karşılıklı olarak veya mahkeme kararı ile sona erdirilmediği sürece geçerli olduğu, taraflar arasında geçerli kira sözleşmesi varken asıl kira sözleşmesinin kiraya vereni ile yeniden bir sözleşme yapılmasının alt kira sözleşmesini sona erdirmeyeceği, takibe konu alacak ilama bağlı olup infazının icra kanalı ile yapıldığı, işbu yargı kararlarının, sözleşmenin (15.) maddesinde davacı tarafından açıkça "... ile ... arasında kiralanan yerden

kaynaklanan ihtilafın kiracı'ya yansıması sonucunda, kiracı tarafından ödenen işbu sözleşmede belirlenen kira bedelini aşacak tüm tutarlar, kiracı'nın ödeme tarihinden itibaren, işleyecek ticari faizi ile birlikte kiraya veren'e rücu edilecektir. kiraya veren kendisine rücu edilen tutarları kiracıya derhal, nakden ve defaten ödeyeceğini gayrikabili rücu kabul beyan ve taahhüt eder." beyanı ve tüm dosya kapsamından davacının dava dışı ...'ye yapmış olduğu ödemelerden davalının sorumlu olacağı kanaatine varıldığı, ödenen kira bedeli ve masraflardan davaya sebep olan davalı sorumlu olduğundan ve alacak kalemleri bilirkişi marifeti ile hesaplattırıldığından, Mahkemece yazılı şekilde karar verilmesinde usul ve yasaya aykırı bir durum bulunmadığından davalı vekilinin hükmün esasına yönelik istinaf istemlerinin yerinde olmadığı, ancak 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nun 67/2 maddesi uyarınca borçlu aleyhine icra inkâr tazminatına hükmedilebilmesi için diğer koşulların yanında alacağın belirli veya belirlenebilir yani likit olması gerektiği, davada alacak miktarının bilirkişi hesaplaması ile belirlenmesi nedeniyle alacağın likit olmadığı, bu nedenle davacı lehine icra inkar tazminatına hükmedilmesinin doğru olmadığı gerekçesiyle; istinaf başvurusunun kabulü ile İlk Derece Mahkemesi kararının kaldırılmasına, yeniden davanın kabulüne, itirazın iptali ile takibin devamına, alacak yargılamayı gerektirdiğinden icra inkar tazminatı talebinin reddine karar verilmiş; karara karşı, taraf vekillerince temyiz isteminde bulunmuştur.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Sebepleri

1.Davacı vekili; takibe konu alacak likit olduğundan icra inkâr tazminatı talebinin reddedilmesinin hukuka aykırı olduğunu ileri sürerek, kararın bozulmasını istemiştir.

2.Davalı vekili; icra hukuk mahkemesi kararlarının kesin hüküm kabul edilmesinin hukuka aykırı olduğunu, davacının genel mahkemede menfi tespit ve istirdat davası açmamış olması karşısında ödediği icra dosya borcunun rücuen müvekkilinden tahsiline hukuki olanak bulunmadığını ileri sürerek; kararın bozulmasını istemiştir.

B. Değerlendirme ve Gerekçe

Uyuşmazlık; alt kiracı olan davacının, kendi kiraya verenine yapmak zorunda kaldığı ödemelerin rücuen tahsili amacı ile asıl kiraya veren aleyhine başlattığı takibe yapılan itirazın iptali istemine ilişkindir.

Temyiz olunan Bölge Adliye Mahkemesi kararında; hukuki ilişkinin ve bu ilişki nedeniyle ortaya çıkan uyuşmazlığa ilgili kanun maddelerinin doğru şekilde uygulanmasına, alt kiracı olan davacının, dava dışı kendi kiraya verenine yaptığı ödemeleri davalıdan talep edeceğinin taraflar arasında düzenlenen sözleşmede kararlaştırılmış olmasına, alt kira sözleşmesi sona ermediğinden davacının dava dışı kiraya verene kira bedellerini ödemesi gerektiği gibi davacı tarafından yapılan ödemenin kesinleşmiş mahkeme kararına dayalı bulunmasına, uyuşmazlığın çözümünün yargılamayı gerektirdiği ve takibe konu alacağın likit olmadığının anlaşılmasına göre, taraf vekillerinin 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 yazılı bakiye temyiz karar harçlarının temyiz edenlere yükletilmesine,

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

14.04.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.