Kaşesiz Kira Sözleşmesiyle Takip

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 3. Hukuk Dairesi	02.06.2026	Onama

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/4324	2026/3421	İİK 72, TBK 40, TBK 299, HMK 370/1

ÖZET

Şirket, kiraya veren hanesini temsil ibaresi olmadan dava dışı kişinin imzaladığı kira sözleşmesine dayanarak takip başlattı. Kira bedeli ve demirbaşlar da o kişiye ödenecekti. Kira ilişkisi ispatlanamadığından 95.641,45 TL istirdat ve bakiye için menfi tespit kararı onandı.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/sirket-adina-imzalanmayan-kira-sozlesmesi-takip-2026-3421/ →

Karar metni

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

3. Hukuk Dairesi 2025/4324 E. , 2026/3421 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ: İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 54. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2022/3235 E., 2025/1678 K.

İLK DERECE MAHKEMESİ: İstanbul Anadolu 20. Sulh Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2017/511 E., 2022/616 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, 02.06.2026 tarihinde duruşma yapılmasına ve duruşma gününün taraflara davetiye ile bildirilmesine karar verilmiştir.

Belli edilen günde gelen 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 müvekkili hakkında takip başlattığını, takipte borcun kaynağının anlaşılamadığını, müvekkilinin davalıya bir borcu olmadığını ileri sürerek; takip dosyasına ödenen 95.641,445 TL'nin istirdatına, bakiye kalan ve devam eden 51.951,89 TL nedeniyle davacının borçlu olmadığının tespitine karar verilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

Davalı vekili; 20.09.2012 tarihli kira sözleşmesine göre müvekkili şirketin şubesi olan restoranın davacıya kiralandığını ve işletmesinin verildiğini, davacının takip dayanağı kira sözleşmesinde bulunan imzaya itiraz etmediğini, takibe konu kira bedellerini ödediğine dair yazılı belge ibraz etmediğini savunarak, davanın reddini istemiştir.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; davalının dayandığı 20.09.2012 tarihli, kiraya verenin ..., kiracının davacı olduğu kira sözleşmesinin incelenmesinde; "20/09/2012-20/09/2013 tarihi arasında ... Dekorasyon İnş. San. Turizm Tic. Ltd. Şti. ünvanı şubesi olarak görünen .....Restaurant aşağıda belirtilen şartlarda işletmeye verilmiştir. 1-20/09/2012 tarihinden önce yapılan bütün borçlar ....'ya, 20/09/2012 tarihinden sonra yapılan bütün borçlar ...'e aittir. 2-Kira bedeli 12.500,00 TL olarak belirtilmiştir. Kira bedeli her ayın 20'sinde ....'ya ödenecektir. 3-20/09/2013 tarihinden işletme ....'ya teslim edildiğinde ekteki demirbaşlar ... tarafından eksiksiz teslim edilecektir." düzenlemelerinin bulunduğu, kiraya veren kısmında davalı şirketin kaşesinin bulunmadığı ve sözleşmede şirket adına kira sözleşmesi yapıldığına dair bir belirtmeye yer verilmediği, kira ilişkisinin kurulduğunu ispat yükünün kiraya veren üzerinde olduğu, davalı tarafça davaya konu icra takibinde dayanılan 20.09.2012 tarihli kira sözleşmesinde, dava dışı ...'in kiraya veren olarak imzasının bulunduğu, davalının şirket kaşesinin bulunmadığı gibi davalının malik olduğuna veyahut sözleşmede esasen kendisinin kiraya veren olduğuna dair bir belirtme yer almadığı, davalı vekili tarafından her ne kadar kiralananın kullanım hakkı şirkete ait olduğundan kira alacağının davalı tarafça talep edilebileceği iddiasında bulunulmuş ise de, kiraya veren veya malik dışındaki kişinin kira alacağını talep edebilmesi için temlik veyahut vekalet ilişkisi olması gerektiği, kullanım hakkının kendisinde olmasının kiraya veren yerine kira alacaklarını talep edebileceği anlamına gelmeyeceği, böylece davalının kira ilişkisinin tarafı olduğunu veya kira alacaklarını herhangi bir sebeple talep edebileceğini ispat edemediği gerekçesiyle; davanın kabulüne, 95.641.45 TL'nin, davalıdan istirdatı ile davacıya verilmesine, takip dosyasında bakiye kalan 51.951,89 TL bakımından davacının davalıya borçlu olmadığının tespitine karar verilmiş; karara karşı, davalı vekili istinaf başvurusunda bulunmuştur.

IV. İSTİNAF

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayılı belirtilen kararıyla; istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmiş; karara karşı, süresi içinde davalı vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Sebepleri

Davalı vekili; taraflar arasında geçerli şekilde kira sözleşmesi kurulduğunu, davalı şirket ile dava dışı ... arasında temsil ilişkisinin bulunduğu, temsil ilişkisinin ispatında bir belgenin veya kira sözleşmesinde davalı şirketin kaşesinin aranmasının yerinde olmadığını, dava dışı ...'in davalı şirketin temsilcisi olduğunu ileri sürerek; kararın bozulmasını istemiştir.

B. Değerlendirme ve Gerekçe

Uyuşmazlık, kira alacağının tahsili için başlatılan icra takibinde borçlu olmadığının tespiti ve ödenen bedelin istirdatı istemine ilişkindir.

Temyiz olunan kararın dayandığı bilgi ve belgelere, hukuki ilişkinin ve bu ilişki nedeniyle ortaya çıkan uyuşmazlığa ilgili maddelerinin doğru şekilde uygulanmasına, takibe dayanak yapılan 20.09.2021 başlangıç tarihli kira sözleşmesi davalı şirketi temsil ettiğine dair bir ifade kullanılmadan dava dışı ...'in tarafından imzalandığı gibi, sözleşme hükümlerinde kira bedelinin ...'e ödeneceği, sözleşme sonunda demirbaşların ...'e teslim edileceğinin düzenlenmiş olması karşısında, Derece Mahkemelerince kiraya verenin dava dışı ...'in olduğunun kabulünde bir isabetsizlik bulunmamasına, davalının taraflar arasında kira ilişkisi olduğunu ispatlayamadığının 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,

Aşağıda yazılı bakiye temyiz karar harcının temyiz edene yükletilmesine,

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

02.06.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.