AVM Destek Bedeli Ödenmezse Fesih

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 3. Hukuk Dairesi	02.07.2026	Bozma

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/4741	2026/4335	TBK 112, TBK 126, HMK 371, HMK 373

ÖZET

Kiraya verenin sözleşmede kiracıya nakden ödeneceği yazılı 20.000 Euro AVM geliştirme bedelini ödememesi haklı fesih sebebidir; ancak teslimden sonra fesih ileriye etkili olduğundan kiracı harcamalarını tahliye sonrası kalan süreyle orantılı isteyebilir.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/avm-gelistirme-bedeli-kiraci-hakli-fesih-menfi-zarar-2026-4335/ →

Karar metni

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

3. Hukuk Dairesi 2025/4741 E. , 2026/4335 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 36. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2023/707 E., 2025/2270 K.

İLK DERECE MAHKEMESİ : İstanbul Anadolu 20. Sulh Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2018/332 E., 2022/1113 K.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı taraflarca temyiz edilmiş, incelemenin duruşmalı yapılması davalı/karşı davacı kiraya veren vekili tarafından istenilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, 05.05.2026 tarihinde duruşma yapılmasına ve duruşma gününün taraflara davetiye ile bildirilmesine karar verilmiştir.

Belli edilen günde gelen davacı/karşı davalı yetkilileri ... ile vekili Avukat ... ile davalı/karşı davacı vekili Avukat ...'ın sözlü açıklamaları dinlenildikten sonra, işin daha derinlemesine incelenmesi ve bu konuda bir araştırma yapılması gerektiği heyetçi zorunlu görüldüğünden, 2797 sayılı Yargıtay Kanunu'nun 24/1 ve Yargıtay İç Yönetmeliği'nin 21/3 maddeleri uyarınca görüşmenin bırakıldığı 02.07.2026 tarihinde dosyadaki bütün kağıtlar okunarak, Tetkik Hakiminin açıklamaları dinlenip, gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacı vekili; düzenlenen 14.04.2016 tarihli kira sözleşmesi ile müvekkilinin... Alışveriş Merkezinde (...Alışveriş Merkezi) bulunan ... numaralı mağazada kiracı olduğunu, sözleşme gereği depozito olarak davalıya 13.713,71 Euro bedelli teminat mektubu teslim edildiğini, kira sözleşmesinin (10.10) maddesinde ise kiraya veren davalı tarafından davacıya bir defaya mahsus 88.000 Euro + KDV geliştirme bedeli ödenmesinin öngörüldüğünü, bu bedelin 20.000 Euro'sunun AVM ve mağazanın aynı zamanda açılması koşulu ile açılışı takip eden 15 gün içinde, kiracı tarafından hazırlanacak AVM geliştirme bedeli faturasına istinaden ödeneceğini, bedelin kalan kısmının aylık asgari kira bedeline denk gelen tutarda kiracı tarafından faturalandırılarak kiradan mahsup edileceğinin kararlaştırıldığını, müvekkilinin ticari açıdan kendisine büyük bir katkı sağlamayan, aksine müvekkilinin ticari itibari ile geliştirmiş olacağı davalıya ait AVM'de faaliyet göstermeyi sözleşme uyarınca taahhüt edilen geliştirme bedelinin ödenmesi kaydıyla kabul etmiş olup bu güvence ile AVM içerisinde faaliyet gösterdiği bağımsız bölüme büyük yatırımlar yaptığını, davalının kira sözleşmesinin (10.10) maddesinde taahhüt edilen geliştirme bedelini ödemediğini, bu nedenle kira sözleşmesinin haklı nedenle feshedildiğini, 01.02.2017 tarihinde kiralananın tahliye edilerek davalıya teslim edildiğini, müvekkilinin davalıya bir borcu bulunmadığı halde ihtar edilmesine rağmen teminat mektubunun iade edilmediğini, müvekkilinin gerek sözleşmesel olarak kendisine ödenmesi gereken alacaklarının ödenmemesi, gerekse davalının sözleşmesel taahhütlerine güven duyularak yapılan yatırımlar ve sözleşmenin davalının hukuka aykırı davranışları nedeniyle haklı olarak feshedilmesi sebebiyle menfi zarara uğradığını, dava tarihi itibariyle müvekkilinin davalıdan cari hesaba dayalı 42.281,59 TL alacağı olduğunu ileri sürerek; davalının haksız olarak yedinde tuttuğu teminat mektubunun müvekkiline iadesine, müvekkilinin sözleşmesel olarak kendisine ödenmesi gereken alacaklarına mahsuben şimdilik 5.000,00 TL'nin temerrüt tarihinden itibaren işleyecek ticari temerrüt faizi ile birlikte davalıdan tahsiline, kira sözleşmesinin haklı nedenle ve süresinden önce feshedilmiş oması nedeniyle müvekkilini uğradığı menfi zararların tespiti ile şimdilik 5.000,00 TL'nin temerrüt tarihinden itibaren işleyecek ticari temerrüt faizi ile birlikte davalıdan tahsiline karar verilmesini talep etmiş, ıslah dilekçesiyle; davalının sözleşmesel olarak ödenmesi gereken alacakları yönünden talebini 42.281,59 TL, sözleşmenin feshi nedeniyle uğranılan zararlar yönünden talebini 591.511,75 TL olarak ıslah etmiştir.

II. CEVAP VE KARŞI DAVA

Davalı vekili; kira sözleşmesinin haksız feshedildiğini, sözleşme gereğince ödenmesi gereken 20.000 Euro'nun davacının ödemesi gereken kira bedellerinden mahsup edildiğini, bu tutarın davacıya ödendiğini savunarak, asıl davanın reddini istemiş, karşı davada; karşı davalı kiracının 6-7 ay sonra sözleşmeyi feshetmesinin kötü niyetli olduğunu, karşı davalının iddia ettiği hususun sözleşmenin asli edimi olmadığını, kira sözleşmesinin feshinin haksız olduğunu, bu bedelin davacı/karşı davalıya AVM'de 5 yıl kalınması şartıyla ödendiğini, herhangi bir nedenle sözleşmenin erken feshi durumunda işbu bedelin iade edilmesi gerekeceğinden davacı/karşı davalının işbu bedelin ödenmediği gerekçesi ile sözleşmeyi feshetmesinin haksız olduğunu, kiracının herhangi bir sebeple sözleşmeyi feshetmesi durumunda, işbu bedelin amortisman payı düşülerek iade

edilmesi gerektiğini, haksız fesih edilen sözleşme hükmü gereğince, 6 aylık kira ve yan gider bedellerinin tespiti ile müvekkile ödenmesi, yine 6 aylık asgari kira bedelinin cezai şart olarak ödenmesi gerektiğini ileri sürerek; kira sözleşmesinin haksız olarak feshedildiğinin tespitine, haksız fesih nedeni ile kira sözleşmesinin Bölüm A (10.10) hükmü gereğince AVM Geliştirme Bedeli olarak 20.000 Euro karşılığı 79.685,40 TL'nin amortisman bedeli düşülerek belirsiz alacak niteliğinde şimdilik 100,00 TL, sözleşmenin (10.5) hükmü gereğince müvekkilin 6 aylık kira ve yan gider bedelleri alacağı için şimdilik 100,00 TL, sözleşmenin (10.6) maddesi uyarınca müvekkilin 6 aylık cezai şart bedeli alacağı için şimdilik 100,00 TL'nin temerrüde düştüğü tarihten itibaren işleyecek avans/ticari faizi ile birlikte karşı davalıdan tahsiline karar verilmesini talep etmiş, talep arttırım dilekçesiyle; talebini 37.931,33 TL arttırarak toplam 38.031,33 TL'nin tahsilini istemiştir. .

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; taraflar arasında 14.04.2016 tarihli ve 5 yıl süreli kira sözleşmesi düzenlendiği, davalı/karşı davacı kiraya verenin sözleşmenin (10.10) maddesinde düzenlenen edimi süresi içerisinde ifa etmediği, davacı şirketin ihtarına rağmen ödeme yapmadığı, davacı şirketin fesih seçimlik hakkını kullandığı ve davacı kiracının feshinin haklı olduğu, 5 yıl içerisinde herhangi bir sebepten dolayı sözleşmenin feshedilmesi halinde bu bedelin iadesi kararlaştırıldığından davacının AVM geliştirme bedelinin iadesi talebinin yerinde olmadığı, menfi zararın bilirkişi raporunda 390.258,24 TL olarak hesaplandığı, davacı kiracı şirketin davalı şirkete karşı kira ve yan gider borcu olmadığı anlaşılmakla güvence bedeli için davalı şirkete verilen teminat mektubunun iadesi gerektiği, karşı dava bakımından yapılan incelemede; karşı davacı kiraya verenin talep ettiği sözleşmenin feshinden kaynaklanan 6 aylık kira ve yan gider alacağı ile cezai şart bedelinin iadesinden, (10.5) maddesinde sözleşmenin haksız fesih edilmesi halinde karşı davalı şirketin sorumlu olacağının düzenlendiği, kira sözleşmesinin davalı şirketin sözleşmede belirlenen bedeli ödememesi sonucu haklı olarak feshedilmesi nedeniyle bu taleplerin yerinde olmadığı, sözleşmenin (10.10) maddesi gereği sözleşmenin herhangi bir sebeple sona ermesi halinde ödenen bedelin amortisman payı düşüldükten sonra kiraya verene iade edilmesi kararlaştırıldığından davalı şirketin ödenen bedelden amortisman payı düşüldükten sonra kalan 31.854,16 TL bedelini talep edebileceği gerekçesiyle; asıl davanın kısmen kabulüne, 13.713,75 Euro bedelli teminat mektubunun davacı şirkete iadesine, 390.258,24 TL menfi zararın 5.000,00 TL'lik kısmının dava tarihinden, 385.258,24 TL'lik kısmının ıslah tarihinden itibaren ticari faizi ile davalıdan tahsiline, sözleşmeden kaynaklı alacak talebinin reddine; karşı davanın kısmen kabulüne, sözleşmenin haksız feshedildiği talebinin reddine, AVM geliştirme bedeli olarak 31.854,16 TL'nin, 100,00 TL'lik kısmının dava tarihinden, 31.774,16 TL'lik kısmına ıslah tarihinden itibaren işleyecek ticari faiziyle karşı davalıdan alınarak karşı davacı şirkete verilmesine, altı aylık kira ve yan bedeller ve cezai şart bedeli talebinin reddine karar verilmiş; karara karşı, taraf vekilleri istinaf başvurusunda bulunmuştur.

IV. İSTİNAF

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayılı belirtilen kararıyla; davalı kiraya verenin sözleşmenin (10.10) maddesi gereği nakden ödemesi gereken peşin 20.000 Euro destek bedelini ödemesi gereken tarihte ödemediği gibi devam eden süreçte de davacı kiracının ihtarına rağmen

ödemediği, bu nedenle davacı-karşı davalının 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun (6098 sayılı Kanun) 126. madde kapsamında fesih hakkını kullanmak suretiyle sözleşmeyi feshetmesinde haklı olduğu, yine AVM geliştirme bedeli açısından sözleşmenin (10.10) maddesi dikkate alındığında sözleşme hangi nedenle feshedilirse edilsin 5 yıl içerisinde sona ermesi halinde bu bedelin kiraya verene iadesinin öngörüldüğü olup kiraya verenin kiracıdan AVM geliştirme bedelinin iadesini talep edebileceği, ayrıca sözleşme kiracı tarafından haklı nedenle feshedildiğinden davalı- karşı davacı kiraya verenin sözleşmede belirtilen 6 aylık kira ve yan giderler ile 6 aylık cezai şart bedelini talep etmesinin mümkün olmadığı, davacı kiracının sözleşmenin haklı feshinden dolayı menfi zararı yönünden hükme esas alınan bilirkişi raporunda belirtilen bedelin gerek dosya kapsamında bulunan faturalar ve gerekse taraf ticari defterlerine uygun olarak hesaplandığı, sözleşme haklı nedenle feshedilerek taşınmaz tahliye edildiğinden depozito karşılığı verilen teminat mektubunun da davacı kiracıya iadesinin gerektiği, taraf vekillerinin istinaf taleplerinin yerinde olmadığı gerekçesiyle, istinaf başvurularının esastan reddine karar verilmiş; karara karşı, taraf vekilleri temyiz isteminde bulunmuştur.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Sebepleri

1.Davacı/karşı davalı kiracı vekili; bilirkişi incelemesinde müvekkili şirketin uğramış 390.258,24 TL menfi zararının dışında ayrıca 201.253,51 TL mağaza zararının da olduğunun tespit edildiğini, bu zararı da davalı/karşı davacının tazmin etmesi gerektiğini, yine bilirkişi raporunda müvekkilinin 42.281,59 TL alacaklı olduğu tespit edilmiş olmasına rağmen bu cari alacağa hükmedilmemesinin usul ve yasaya aykırı olduğunu, müvekkilinin borcu bulunmadığından karşı davacının alacak talebinin reddi gerektiğini ileri sürerek; kararın bozulmasını istemiştir.

2.Davalı/karşı davacı kiraya veren vekili; kiracı tarafından kira sözleşmesinin haksız feshedildiğini, kiracının fesih sebebi yaptığı 20.000 Euro AVM geliştirme bedelini müvekkilinden kira bedelinin mahsubu yoluyla tahsil ettiğini, yine fesih sebebinin kötü niyetli olarak ilk defa yaklaşık 5 ay sonra gündeme getirildiğini, kiracıdan bu tarihe kadar kira bedeli alınmadığını, tüm bedellerin davacının ödenmediğini iddia ettiği AVM geliştirme bedelinden mahsup edildiğini, AVM geliştirme bedelinin taraflar arasındaki kira sözleşmesinin asli edimi olmadığından sözleşmeyi feshetme hakkı vermediğini, kira sözleşmesinin haksız feshi nedeni ile müvekkilden hiçbir bedel talep edilemeyeceğini, bilirkişi raporunda belirlenen harcamaların AVM'de mağaza açılmasıyla ilgili olup sözleşmenin feshine bağlı bir sonuç olmadığından müvekkilden talep edilmesinin mümkün olmadığını, ayrıca kiracının kira haksız feshettiği sözleşme gereği cezai şart, kira ve yan gider bedeli ödemesi gerektiğini ileri sürerek; kararın bozulmasını istemiştir.

B. Değerlendirme ve Gerekçe

Uyuşmazlık; asıl davada kiralananın tahliyesi ile kira sözleşmesinin haklı nedenle feshi iddiasına dayalı teminat mektubunun iadesi, uğranılan zararın ve sözleşmeden kaynaklanan alacakların kiraya verenden tahsili, karşı dava, kiracının sözleşmeyi feshinin haksız olduğu iddiasına dayanan tazminat ve alacak istemine ilişkindir.

1. Taraflar arasında düzenlenen 14.04.2016 düzenleme tarihli ve beş yıl süreli kira sözleşmesinde; kiraya verenin, kiracıya 88.000 Euro +KDV tutarında AVM geliştirme bedeli ödeyeceği, bu bedelin 20.000 Euro'sunun açılış tarihinden 15 gün içerisinde kiracıya ödeneceği, bedelin kalan kısmının ise tamamen tahsil edilinceye kadar kiraya verenin aylık asgari kira bedeli alacaklarından mahsup edileceği düzenlenmiştir. Kiraya veren tarafından taahhüt edilen AVM geliştirme bedelinin 20.000 Euro'luk kısmı, ihtar edilmesine rağmen ödenmediğinden kiracının sözleşmeyi feshi haklıdır. Kiraya veren tarafından, bu tutarın kira alacaklarından mahsup edilerek ödendiği ileri sürülmüş ise de, sözleşmede 20.000 Euro kısmının kiracıya ödeneceği açıkça belirtilmiş olup, kiraya verenin ödemeye yapmayarak sözleşmeye aykırı davrandığı sabittir. Bu durumda kira sözleşmesinin kiracı tarafından haklı nedenle feshedilmiş olması nedeniyle, karşı davaya konu olan, sözleşmenin haksız feshi halinde talep edilebilecek cezai şart ile kira ve yan gider talebinin reddinde bir isabetsizlik bulunmamaktadır. Ayrıca kira sözleşmesinin, ilk beş yıl içerisinde herhangi bir nedenle sona ermesi halinde kiracının, kiraya veren tarafından yapılmış AVM geliştirme bedelini amortisman payı düşülmek suretiyle geri ödeyeceği düzenlemiş olup sözleşmenin feshinin haklı nedene dayalı olup olmaması sonucu etkili olmadığından, kiracının asıl dava AVM geliştirme bedelinin tahsiline ilişkin isteminin reddine karar verilmesi ve karşı davada kira bedellerinden mahsup edilmek suretiyle ödendiği anlaşılan AVM geliştirme bedelinin amortisman payı düşülmesi suretiyle bulunan bedelin kiracıdan tahsiline karar verilmesi de usul ve yasaya uygun olduğundan; tarafların karşı davaya yönelik tüm, asıl davaya yönelik sair temyiz itirazları yerinde değildir.

2. İki taraflı sözleşmelerde 6098 sayılı Kanunun 112 nci maddesine göre; alacaklının, borçludan borcun hiç veya gereği gibi ifa edilmemesi nedeniyle tazminat isteyebilmesi için, bu yüzden bir zarara uğramış olması gerekir. Sözleşmeden kaynaklanan zarar, müspet zarar olabileceği gibi, menfi zarar da olabilir. Müspet zarar, borçlu ... gereği gibi ve vaktinde yerine getirseydi alacaklının mameleki ne durumda olacak idiyse, bu durumla eylemli durum arasındaki farktır. Diğer bir anlatımla müspet zarar, sözleşmenin hiç veya gereği gibi yerine getirilmemesinden doğan zarardır; menfi zarar ise, uyulacağı ve yerine getirileceğine inanılan bir sözleşmenin hüküm ifade etmemesi ve yerine getirilmemesi yüzünden güvenin boşa çıkması dolayısıyla uğranılan zarardır. Başka bir anlatımla, sözleşme yapılmasaydı uğranılmayacak olan zarardır. Menfi zarar, borçlunun sözleşmeye aykırı hareket etmesi yüzünden sözleşmenin hüküm ifade etmemesi dolayısıyla ortaya çıkar. Başka bir anlatımla, genel olarak menfi zarar, sözleşmenin kurulmamasından veya geçerli olmamasından; müspet zarar ise, ifa edilmemesinden doğan zararı ifade eder.

Sözleşmeden dönme yetkisi, sürekli bir sözleşme ilişkisi niteliği taşıyan kira sözleşmelerinde ifa sürecine yani kiralananın kiracıya teslimi aşamasına geçilene dek söz konusu olabilir. Buna karşılık kiralananın kiracıya teslimi sonrası ifa sürecinde ortaya çıkan önemli ayıp hallerinde kiracı artık sözleşmeden dönmek yerine ancak sözleşmeyi ileriye dönük fesh edebilir. Kiralananın teslim alınmasından ve kullanılmaya başlanılmasından sonra ortaya çıkan bozukluklardan dolayı fesih, TBK m.126 uyarınca dönmenin tersine geriye değil ileriye etkili olur.

Somut olayda; asıl davada davacı kiracı, sözleşmenin haklı nedenle feshi nedeniyle menfi zararlarının tazminini talep etmiş, bu hususta alınan bilirkişi raporunda, demirbaş harcamaları,

yatırım giderleri, leasing harcamaları, teminat mektubu komisyonu, sözleşmenin damga vergisi ve mağazanın kapanışı nedeniyle çalışanlara ödenen tazminatlar olmak üzere davacının menfi zararı 390.258,24 TL olarak hesaplanmış ve hüküm altına alınmıştır. Ancak kiracının fesih bildirimi, kira sözleşmesinde ifa sürecine girilmiş olması nedeniyle ileriye doğru etkilidir. Başka bir anlatımla kiracı, kira sözleşmesinin ileriye etkili feshi nedeniyle ödenen kira bedellerinin istirdatını talep edemezsede kiracının kira sözleşmesini haklı sebeplerle feshi halinde kiraya verenden kira sözleşmesinin kira süresince ifa edileceği düşüncesiyle sözleşme kapsamında yaptığı harcama ve masraf kalemlerinden oluşan zararlarında (kiralanana zarar verilmeden sökülüp götürülmesi mümkün olanlar ile ... imalat kalemleri hariç) TBK m.112 kapsamında tahliye sonrası kalan süreyle orantılı olarak talep edebilir.Buna göre inceleme ve değerlendirme yapılarak sonucuna göre karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi usul ve kanuna aykırıdır.

3.Bundan ayrı asıl davada, davacı kiracı, cari hesaba dayalı 42.281,59 TL alacağını olduğunu ileri sürerek tahsilini talep etmiş olup, alınan bilirkişi raporunda, ticari defter kayıtlarında kiracının 42.281,59 TL cari hesap alacak kaydı olduğu belirlenmiştir. Mahkemece, kiracının AVM geliştirme bedelinin iadesi talebinin yerinde olmadığı gerekçesiyle alacak talebinin reddine karar verilmiş ise de, davacı kiracının iddia ettiği cari hesaba dayalı alacak talebinin dayanağı üzerinde durulmadan, yetersiz gerekçe ile kiracının alacak talebinin reddine karar verilmesi de doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.

VI. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

1.Tarafların karşı davaya ilişkin tüm, asıla davaya ilişkin sair temyiz itirazlarının reddine,

2.Temyiz olunan İlk Derece Mahkemesi kararına karşı istinaf başvurusunun reddine ilişkin Bölge Adliye Mahkemesi kararının 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 373/1 maddesi uyarınca ORTADAN KALDIRILMASINA,

3. İlk Derece Mahkemesi kararının asıl dava yönünden aynı Kanunun 371. maddesi uyarınca taraflar yararına BOZULMASINA,

40.000,00 TL Yargıtay duruşması vekalet ücretinin karşılıklı alınıp birbirlerine verilmesine,

Peşin alınan temyiz karar harcının istek halinde temyiz edenlere iadesine,

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

02.07.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.