Peşin Kirada Kiracının İzin Borcu

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 3. Hukuk Dairesi	12.05.2026	Bozma

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/4742	2026/2948	TBK 301, TBK 179, HMK 371, HMK 373

ÖZET

İnşa edilip teslim edilecek okul binası için iki yıllık kira peşin ödenmiş, bina teslim edilmeyince kira ve cezai şart istenmiştir. Daire, kiracının üstlendiği Milli Eğitim olumlu görüşünün ne zaman alındığı ve gecikmenin inşaata etkisi araştırılmadan verilen kararı bozmuştur.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/pesin-kira-kiracinin-izin-borcu-teslim-gecikmesi-2026-2948/ →

Karar metni

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

3. Hukuk Dairesi 2025/4742 E. , 2026/2948 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 36. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2023/2593 E., 2025/1825 K.

İLK DERECE MAHKEMESİ : Tekirdağ 1. Sulh Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2021/545 E., 2022/1761 K.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı, davalı 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; taraflar arasında 16.05.2017 tarihinde kira sözleşmesi imzalandığını, sözleşmede müvekkilinin iki yıllık kira bedeli olan 3.120.000,00 TL'yi peşin ödeyeceğinin, davalı kiraya verenin ise, sözleşmede belirtilen süre içerisinde inşa ettiği taşınmazı müvekkiline teslim edeceğinin kararlaştırıldığını, müvekkili tarafından tüm edimlerin yerine getirildiğini ancak davalının okul

inşaatını tamamlayarak müvekkiline teslim etmediğini, 26.11.2019 tarihli ihtarnameye sözleşme konusu edimlerini yerine getirmesinin davalıya ihtar edildiğini, davalının teslim tarihinin 06.04.2020 olduğunu bildirildiğini, 21.07.2020 tarihinde yaptırdıkları tespitte binanın henüz %35 seviyesinde olduğunun belirlendiğini, bunun üzerine 05.05.2020 tarihli ihtarname ile kira sözleşmesinin haklı nedenle tek taraflı olarak feshedildiğini ve yapılan ödemeler ile cezai şartın ödenmesi için ihtarda bulunulduğunu, ancak davalı tarafından bir ödeme yapılmadığını, söz konusu alacakların tahsili için davalı hakkında icra takibi başlatıldığını, davalının haksız olarak takibe itiraz ettiğini ileri sürerek; itirazının iptali ile takibin devamına, davalı aleyhine icra inkar tazminatına hükmedilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

Davalı vekili; sözleşmenin ifasına yönelik olarak müvekkili şirketin tüm sorumluluklarını yerine getirdiğini, okul inşaatının projelerini tamamlayarak davacıdan onay alarak okulun yapılacağı saha üzerinde tesviye ve inşaat hazırlıklarına başladığını, ancak inşaat ruhsatının çıkartılabilmesi için kira sözleşmesinin (3/1.) maddesi uyarınca, davacı tarafından taahhüt edilen taşınmazın özel okul arsasına çevrilip inşaat ruhsatı çıkarılabilmesi için gerekli olan Milli Eğitim Bakanlığından “olur” görüşünün alınmaması sebebiyle projenin durduğunu, gecikmenin bu nedenle yaşandığını, müvekkilinin devam eden sözleşme süreci içerisinde davacıya muaccel hale gelmiş bir borcunun bulunmadığını, cezai şart talebinin yasal şartlarının oluşmadığını savunarak, davanın reddini istemiştir.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; taraflar arasında düzenlenen sözleşmede, arsa üzerine yapılacak binanın kira sözleşmesi kapsamında kullanılmak üzere davacıya teslim edileceğinin kararlaştırıldığı, sözleşmede azami teslim sürelerinin belirtildiği, davalı tarafından belirtilen sürelerin teslim sürelerine eklenmesine ve bu sürelerin aşılmasına rağmen teslim etme ediminin davalı tarafından yerine getirilmediği, bu nedenle davacının ödediği kira bedelini istemekte haklı olduğu, yine tarafların yaptığı kira sözleşmesinde seçimlik cezai şartın mevcut olduğu, davalının edimini yerine getirmediği gözetildiğinde cezai şart koşullarının da oluştuğu gerekçesiyle; davanın kısmen kabulüne, itirazın 3.120.000,00 TL ödenen kira bedeli alacağı ve 1.511.503,77 TL işlemiş faizi, 3.120.000,00 TL cezai şart alacağı ile 8.227,40 TL işlemiş faizi yönünden iptaline, asıl alacağın %20’si oranına tekabül eden 1.248.000,00 TL icra inkar tazminatının davalıdan alınarak davacıya ödenmesine, koşulları oluşmadığından kötü niyet tazminatına hükmedilmesine yer olmadığına 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, davalı vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Sebepleri

Davalı vekili; müvekkilinin, sözleşmenin ifasına yönelik inşaat hazırlıklarına başladığını ancak davacının kendi edimini yerine getirmediğini, inşaat ruhsatı çıkarılabilmesi için gerekli olan Milli Eğitim Bakanlığından “olur” görüşünün davacı tarafından alınmaması sebebiyle projenin durduğunu, inşaatın ruhsatı alınmış olsa da davacı şirketin yükümlülükleri yerine getirememesi nedeniyle inşaata sözleşmede belirtilen 2017 yılında başlanamadığını, inşaata ancak 2019 yılında başlandığını ve 2020 yılına sarktığını, sözleşmenin kurulduğu anda, mevcut imar planına göre bir özel okul inşasının yapılmasının mevzuata aykırı olması nedeniyle bir hukuki imkansızlık bulunduğunu, sözleşmenin baştan itibaren geçersiz olduğunu, müvekkili temerrüde düşülmeden faize hükmedilmesi ve ticari faiz uygulanmasının doğru olmadığını, cezai şartın ekonomik özgürlüğü kısıtlayıcı mahiyette olduğunu ileri sürerek; kararın bozulmasını istemiştir.

B. Değerlendirme ve Gerekçe

Uyuşmazlık, peşin ödenen kira bedelinin ve cezai şart alacağının tahsili için başlatılan icra takibine vaki itirazın iptali istemine ilişkindir.

1. Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillere göre; davalı vekilinin sair temyiz itirazları yerinde değildir.

2. Taraflar arasında 16.05.2017 düzenleme ve 01.09.2018 başlangıç tarihli kira sözleşmesinin düzenlendiği, sözleşmenin imza tarihinde boş arsa olan taşınmazda davalı kiraya veren tarafından okul binası inşa edileceği kararlaştırmış olup, sözleşmenin (3.1). maddesinde, taşınmaz üzerinde özel okul yapılabilmesi için gerekli olan mevcut imar planı değişikliğine ilişkin tüm işlemlerin davalı kiraya veren şirket tarafından yapılacağı, mevcut imar planında ilköğretim arsası olan parselin, özel okul arsasına dönüşümü için gerekli olan Milli Eğitim Bakanlığının İl ve İlçe Milli Eğitim Müdürlüklerinden olumlu görüş alınması işinin, gerekli iş ve işlemlerin davacı kiracı tarafından yapılacağı, kiracı tarafından alınacak olan olumlu görüşün alınmasının gecikmesi durumda geciken tüm sürelerin teslim sürelerine ekleneceği; (7.) maddesinde, kiraya verene ait yükümlülüklerin kasten 30.04.2019 tarihine kadar yapılmaması halinde kiracı tarafından verilmiş olan 2 yıllık kira bedeli toplamı ve yine ek olarak 3.120.000 TL cezai şartı, davalı kiraya veren şirket tarafından davacı kiracıya ödeneceği düzenlenmiştir.

Mahkemece; davalı kiraya verenin teslim yükümlülüğünü sözleşme belirlenen sürede yerine getirmediği gerekçesiyle, sözleşmenin davacı tarafından haklı nedenle feshedildiği kabul edilmiş ise de; sözleşmenin (3.1) maddesinde davacı kiracının üstlendiği yükümlülüğüne ilişkin bir değerlendirme yapılmadığı görülmektedir. Davalı kiraya veren, gecikmenin meydana gelmesinde davacının kusuru olduğunu ileri sürmüş olup, davacı kiracının üstlendiği ilgili kurumlardan olumlu görüş alınması işini ne zaman yerine getirdiği, bir gecikme olup olmadığı, gecikme varsa bunun inşaatın başlamasına etkisi olup olmadığını hususları üzerinde durulmadan eksik inceleme ile karar verildiği anlaşılmaktadır.

Bu nedenle, Mahkemece; sözleşmenin (3.1) maddesi de değerlendirilerek, davacının kusuru olup olmadığının belirlenmesi ve sonucuna bir karar verilmesi gerekirken eksik inceleme ile yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.

VI. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

1. Davalı vekilinin sair temyiz itirazlarının reddine,

2.Davalı vekili tarafından 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 aynı Kanunun 371. maddesi uyarınca davalı yararına BOZULMASINA,

Peşin alınan temyiz karar harcının istek halinde temyiz edene iadesine,

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

12.05.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.