Beton Santralinde Kira Tespiti

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 3. Hukuk Dairesi	21.05.2026	Bozma

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/4986	2026/3318	TBK 339, TBK 344, TBK 345/3, HMK 371

ÖZET

Beton santrali olarak kiralanan taşınmaz çatılı işyeri sayılıp aylık kira brüt 523.125 TL tespit edilmişti. Yargıtay, kira tespitinin yalnız konut ve çatılı işyerinde istenebileceğini, yapılar ve açık alan keşifle incelenip galip vasıf belirlenmeden karar verilemeyeceğini belirterek bozdu.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/beton-santrali-kirasinda-galip-vasif-kira-tespiti-2026-3318/ →

Karar metni

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

3. Hukuk Dairesi 2025/4986 E. , 2026/3318 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : Sakarya Bölge Adliye Mahkemesi 6. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2024/2094 E., 2025/1421 K.

İLK DERECE MAHKEMESİ : Kocaeli 3. Sulh Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2023/1398 E., 2024/910 K.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı, davalı vekili tarafından temyiz edilmiş, Bölge Adliye Mahkemesince, 11.07.2025 tarihli ek karar ile kararın kesin olduğu gerekçesiyle temyiz talebinin reddine karar verilmiştir.

Ek karar davalı vekili tarafından temyiz edilmekle; süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda;

Dosya içeriğine göre; hüküm altına alınan aylık kira bedeli üzerinden belirlenen üç aylık kira tutarı toplamı 1.569.375,00 TL olup, Bölge Adliye Mahkemesinin karar tarihi itibari ile kesinlik sınırı olan 544.000,00 TL'nin üzerinde olduğu anlaşılmakla, temyiz dilekçesinin reddine ilişkin 11.07.2025

tarihli ek kararın kaldırılmasına, temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten ve Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlendikten sonra dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacı vekili; dava konusu taşınmazın önceki malik tarafından 01.01.2011 tarihli kira sözleşmesi ile davalıya çatılı iş yeri olarak kiralandığını, taşınmazın tapu kaydının 15.08.2014 tarihi itibariyle müvekkili adına tescil edildiğini, davalının 01.01.2013 tarihi itibariyle ödediği 63.557,49 TL kira bedelinin emsallerine göre bu bedelin düşük olduğunu ileri sürerek; kiralananın aylık brüt kira bedelinin müvekkilini payı yönünden 01.01.2023 - 31.12.2023 tarihleri aralığındaki eski kiracılık indirimi de dahil olmak üzere brüt 1.050.000,00 TL olarak tespitine karar verilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

Davalı vekili; taşınmazın beton santrali olarak kiralandığını, üzerindeki yapıların basit ve sökülebilir yapılar olduğunu, talep edilen kira bedelinin fahiş olduğunu savunarak, davanın reddini istemiştir.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; taraflar arasında 01.11.2011 başlangıç tarihli ve 10 yıl süreli kira sözleşmesi imzalandığı, dava tarihi itibariyle aylık net 63.557,49 TL (brüt 79.446,89 TL) kira bedelinin ödendiği, kira sözleşmesinde kira artış şartının bulunduğu, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun (6098 sayılı Kanun) 345/3 maddesine göre yeni kira döneminin sonuna kadar açılacak davada, yeni dönemin başlangıcından itibaren kira bedelinin tespitinin talep edilebileceği, mahallinde yapılan keşif neticesinde bilirkişiler tarafından dava konusu taşınmazın galip vasfının musakkaf(çatılı işyeri) olduğunun ve aylık kira bedelinin brüt 581.250,00 TL tespit edildiği, taraflarca itiraz süresi içerisinde rapora itiraz edilmesi üzerine itirazları değerlendirmek üzere ek rapor alındığı, dava konusu taşınmazın konumu ve kira parasına etki eden tüm nitelikleri nazara alınarak boş olarak kiraya verildiğinde getirebileceği kira geliri yönündeki değerlendirmelerinin yerinde olduğu, bilirkişi raporunun denetime elverişli ve dosya kapsamına uygun olduğu, çatılı iş yeri niteliğinde olan kiralananın kira parasının brüt olarak belirlenmesi gerektiği, davalının dava konusu taşınmazda eski kiracı olduğu nazara alınarak %10 oranında hak ve nesafet gereğince takdiri indirim yapılmak suretiyle kira bedelinin belirlendiği gerekçesiyle; davanın kısmen kabulüne, iş yeri niteliğindeki kiralananın aylık kira bedelinin 01.01.2023 tarihinden itibaren brüt 523.125,00 TL olarak tespitine karar verilmiş; karara karşı, taraf vekilleri istinaf başvurusunda bulunmuştur.

IV. İSTİNAF

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayılı belirtilen kararıyla; Mahkemece yerinde yapılan keşif, toplanan deliller, denetime uygun bilirkişi raporları ve dosya kapsamına göre kira bedelinin hak ve nesafete göre belirlendiği, dava konusu taşınmazın yeniden boş olarak kiraya verilmesi halinde getirebileceği aylık kira bedeli üzerinden davalının eski kiracı olması nedeniyle hak ve nesafet indirim yapılmasının yerinde olduğu, Mahkemece verilen kararın usul ve yasaya uygun bulunduğu, ancak Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi'nin 9.maddesinde, yer alan kira bedelinin tespiti davalarında mahkemece tespit olunan kira bedeli farkının bir yıllık tutarı üzerinden tarifenin üçüncü

kısmı gereğince hesaplanacak nispi vekâlet ücretine hükmedileceği düzenlemesine göre, tespit edilen yıllık brüt kira bedelinden davalı tarafından ödenen yıllık brüt kira bedeli çıkartılarak, aradaki fark üzerinden davacı yararına vekalet ücreti ve reddedilen kısım üzerinden davalı yararına vekalet ücreti takdir edilmesi gerekirken, aylık fark üzerinden vekalet ücretine hükmedilmesinin doğru olmadığı gerekçesiyle, istinaf başvurularının kabulü ile İlk Derece Mahkemesi kararının kaldırılmasına, yeniden davanın kısmen kabulüne, iş yeri niteliğindeki kiralananın aylık kira bedelinin 01.01.2023 tarihinden itibaren brüt 523.125,00 TL olarak tespitine karar verilmiş; karara karşı, süresi içinde davalı vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Sebepleri

Davalı vekili; kira sözleşmesinde kiralanan taşınmazın cinsinin “arazi, üzerinde bulunan idari binalar ve yapılar” olarak belirtildiğini, taşınmazın hazır beton üretim tesisi olarak kiralandığını ve bu amaçla kullanıldığını, üretim faaliyetinin niteliği gereği kiralananın çatılı olarak nitelendirilmesinin ve bu esasa göre karar verilmesinin mümkün olmadığını, her ne kadar kiralanan beton santralinin içerisinde idari bina, bekçi kulübesi, tamir atölyesi gibi basit yapı kapsamında değerlendirilmesi gereken çatılı yapılar bulunmuş olsa da, bu yapıların varlığının sözleşmeyi çatılı iş yeri haline getirmediğini, mahallinde yapılan keşif ve aldırılan bilirkişi raporunda taşınmazın baskın unsurunun çatılı olmadığı, taşınmazın çatısız iş yeri vasfında olduğu görülmüş olmasına rağmen; bunun aksine rapor düzenlendiğini ve taşınmaz çatılı olarak nitelendirildiğini, bilirkişi raporlarında süresi içinde itiraz edilmesine rağmen Mahkemece bu hususun üzerinde durulmadığını ve hatalı olarak çatılı iş yeri değerlendirmesi yapılarak karar verildiğini, hükmedilen kira bedeli fahiş olup, hakkaniyet indirimin ise yetersiz olduğunu ileri sürerek; kararın bozulmasını istemiştir.

B. Değerlendirme ve Gerekçe

Uyuşmazlık, kira bedelinin tespiti istemine ilişkindir.

Kiralananın, 01.01.2011 başlangıç tarihli ve 10 yıl süreli kira sözleşmesi ile davalıya kiralandığı hususunda taraflar arasında uyuşmazlık bulunmamaktadır. Kira sözleşmesinde, kiralanan, arazi üzerinde bulunan idari binalar ve yapılar olarak ifade edilmiş, arazi ile kiraya veren yapılar, depo binası, laboratuvar binası, kompresör binası, vs. olarak sözleşmede gösterilmiştir. Davacı, kiralananın çatılı iş yeri vasfında olduğunu ileri sürmekte olup davalı kiracı buna karşı çıkmaktadır. 6098 sayılı Kanunun 344. ve devamı maddeleri gereği, kira tespiti talebinin ancak konut ve çatılı işyeri kiralarından kaynaklanan uyuşmazlıklarda uygulanabileceği, bunun haricinde kira tespiti istenemeyeceği nazara alındığında, taşınmazın niteliğinin belirlenmesi önem arz etmektedir. Yargılamada alınan bilirkişi raporunda; kiralananın beton santrali olarak kullanıldığı, içinde beton santrali ve santralin idari binası ile beton santrali için gerekli yapılar bulunduğu, dava konusu taşınmazın içindeki yapılarla birlikte kiralandığı, yapıların bazıları prefabrik ve taşınabilir olsa bile çoğunluğunun sabit yapı olduğunun görüldüğü, kiralananın açık alanı da kira sözleşmesine konu olan çatılı iş yeri vasfında olduğu belirtilmiş, Mahkemece de kiralananın çatılı iş yeri vasfında olduğu kabul edilerek kira bedelinin tespitine karar verilmiş ise de, söz konusu bilirkişi raporundan kiralananın galip vasfı anlaşılamamakta olup, bu nedenle rapor denetime elverişli değildir.

Bu durumda, Bölge Adliye Mahkemesince; konusunda uzman bilirkişi eşliğinde keşif yapılarak, kiralananda bulunan yapıların büyüklükleri, nitelikleri, sabit yapılar olup olmadıkları ile açık alanın büyüklüğü, kiralananı kullanım amacı da göz önünde bulundurularak kiralananın galip vasfı tespit edilerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, eksik araştırma ve inceleme ile yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.

VI. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

1.Temyiz olunan, Bölge Adliye Mahkemesinin 11.07.2025 tarihli ek kararının KALDIRILMASINA,

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

Peşin alınan temyiz harcının istek halinde temyiz edene iadesine,

Dosyanın kararı veren Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine,

21.05.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.