İmar Uygulaması Kirayı Bitirmez

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 3. Hukuk Dairesi	10.03.2026	Onama

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/5395	2026/1304	TBK 315, 322, 327, 328, HMK 61, 370

ÖZET

İmar işlemiyle tapu paylı maliklerden birine geçince alt kiracı kirayı ona ecrimisil olarak ödedi. Yargıtay, asıl kira usulüne uygun feshedilip kiralanan teslim edilmedikçe zincirin sürdüğünü, üçüncü kişiye ödemenin borcu kaldırmadığını kabul etti; 949.583,18 TL ve tahliye onandı.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/imar-uygulamasi-alt-kirayi-bitirmez-2026-1304/ →

Karar metni

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

3. Hukuk Dairesi 2025/5395 E. , 2026/1304 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : ... Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2025/... E., 2025/2474 K.

Bölge Adliye Mahkemesince bozmaya uyularak verilen karar; davalı vekili, ihbar olunan ve katılma yoluyla davacı vekili tarafından temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda;

6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (6100 sayılı Kanun) 61 vd. maddelerine göre; dava ihbar olunan gerçek ve tüzel kişi, davada taraf sıfatını kazanamaz. Bir davada hüküm, davanın tarafları arasında kurulur. Bu nedenle hükmü temyiz etme hakkı davada taraf olan kişilere aittir. Kural olarak kendisine dava ihbar olunan davaya katılmadıkça (müdahil olmadıkça) mahkemece verilen kararı temyiz etme hakkı yoktur. Ancak, mahkemece usul ve yasaya aykırı olarak taraf sıfatını almayan dava ihbar olunan kişi hakkında hüküm kurulmuşsa, ihbar olunan hükmün kendisiyle ilgili bölümünü temyiz edebilir.

Somut olayda; ihbar olunan, feri müdahil olmadığı gibi aleyhine verilmiş bir hüküm de bulunmamaktadır. Bu nedenle fer'i müdahilin temyiz isteminin reddine karar vermek gerekmiştir.

Davacı vekili ile davalı vekilinin gerekli şartları taşıdığı anlaşılan temyiz dilekçelerinin kabulüne karar verildikten ve Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlendikten sonra dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacı vekili; davacı şirketin, davalı ile dava konusu ızgara ve yemek salonunun kiralanması için 01.02.2013 tarihli ve beş yıl süreli kira sözleşmesi imzaladığını, süre sonunda yenilenen 01.02.2018 tarihli yeni kira sözleşmesi ile davalının kiracılığının devam ettiğini, sözleşme gereği aylık kira bedelinin 2019 yılı Mart ayından itibaren KDV dahil 32.000,00 TL olup, her ayın beşinci gününde ödeneceğinin karalaştırıldığını, davalının sözleşme imzalandıktan sonra 2019 yılı Mart ayı dahil kira bedellerini ödemediğini, 08.01.2021 tarihinde düzenlenen ihtarname ile muaccel olan Mart/2019 ile Ocak/2021 dönemi kira bedellerinin 30 gün içinde ödenmesi, aksi halde tahliye davası açılacağı hususunun ihtar edilmesine rağmen herhangi bir ödeme yapılmadığını ileri sürerek, Mart/2019 ile Temmuz/2021 ayları arası muaccel hale gelen toplam 980.696,23 TL kira bedelinin muaccel olduğu tarihlerden itibaren işleyecek ticari avans faiziyle birlikte tahsili ile davalının taşınmazdan tahliyesine karar verilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

Davalı vekili; ... işletmesi tarafından gönderilen ihtarname ile dava konusu kiralananın içinde bulunduğu ... parselde yer alan ... m² yüz ölçümlü taşınmazın, 27.03.2019 tarihinde tapu tescilinin adlarına yapıldığı ve 27.03.2019 tarihinden itibaren eski malike ödenen aylık bedellerin kendilerine yatırılması gerektiği, aksi halde alacakların tahsili ve kal davası açılacağının ihtar edildiğini, bu nedenle 27.03.2019 tarihinden itibaren davalının aylık ödemelerini ...'ye gerçekleştirdiğini, taşınmazın mülkiyetinin davacıya ait olmadığını, dava konusu kiralananın içinde bulunduğu parselin 07.07.2021 tarihinde, ... ve 6 parsel olacak şekilde yeniden belirlendiğini, ... tarafından gönderilen ihtarlar dikkate alındığında, ... Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılan parselasyon uygulaması ile davacının ileri sürdüğü kira ilişkisinin sona erdiğini savunarak, davanın reddini istemiştir.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin 12.01.2023 tarihli kararıyla; taraflar arasında 01.02.2013 ve sonrasında 01.02.2018 başlangıç tarihli kira sözleşmelerinin düzenlendiği, davacının ihbar olunan ...'nin payı için alt kiracı olduğu, taşınmazın imar işlemi ile 27.03.2019 tarihinde ... ve 4 parsellere dönüştüğü, davaya konu kiralananın ...'nin tek başına malik olduğu 4 parsel sayılı taşınmazda kaldığı, bu arada davalı tarafından talep üzerine ...'ye ecrimisil adı altında ödeme yapıldığı, davacıya kira ödemesi yapılmadığı, sonrasında 07.07.2021 tarihli imarın iptali işlemi ile taşınmazın ... ve 6 parseller halini aldığı, son işlem sonrası dava konusu ızgara bölümünün tekrar paylı mülkiyete tabi olduğunu, 27.09.2019 tarihli imar işlemi sonucunda yeni malik ...'nin asıl kira sözleşmesinin tarafı haline geleceğini, ayrıca dava konusu alt kira ilişkisinin süresinin asıl kira ilişkisinin süresine bağlı olup, asıl kira ilişkisinin kiraya veren ... tarafından 27.09.2019 tarihi itibariyle sonlandırıldığı, bu halde 01.02.2018 tarihli alt kira sözleşmesinin de sona ermiş sayılacağı, dolayısıyla davacının 2019 yılı Mart ayı dışındaki kira bedellerini davalıdan talep edemeyeceği, davacının kendi kiraya vereni ile

olan kira sözleşmesi de sona erdiğinden davalının tahliyesini isteme noktasında husumet ehliyetinin bulunmadığı gerekçesiyle; davacının tahliye isteminin reddine, alacak davasının kısmen kabulü ile 32.000,00 TL kira bedelinin 05.03.2019 tarihinden itibaren işleyecek ticari avans faizi ile birlikte davalıdan tahsiline karar verilmiş; karara karşı, süresi içinde taraf vekilleri istinaf başvurusunda bulunulmuştur.

IV. İSTİNAF

Bölge Adliye Mahkemesinin 08.07.2024 tarihli kararıyla; ... parselin tapu sicilinden terkini ve akaryakıt istasyonu sahasının ... mülkiyetinden çıkması nedeniyle kiracılık ilişkisinin sonlandığı, ... parselin tamamının ... adına kayıtlı olup, dava konusu kiralananın tamamının bu parselde yer aldığı ve davalı tarafça işletildiği, bu nedenle davalıdan 27.03.2019-07.07.2021 tarihleri arası ecrimisil talep edildiği ve ecrimisil bedelinin ...'ye ödendiği, bu durumda aynı dönem kira bedelinin davalıdan talep edilemeyeceği, davacı Mart kirasını da talep ettiğinden, 27.03.2019 öncesi 26 günlük kira bedelinin istinaf dilekçesine ekli 11.03.2019 tarihli dekont fotokopisinde ödendiğinin anlaşıldığı, bu durumda Mart kira borcunun da bulunmadığı, bu haliyle davanın tümden reddine karar verilmesi gerektiğinden bahisle; davacının istinaf başvurusunun reddine, davalının istinaf başvurusunun kabulü ile İlk Derece Mahkemesi kararının kaldırılmasına, yeniden davanın reddine karar verilmiş; karara karşı, süresi içinde davacı vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

V. BOZMA VE BOZMADAN SONRAKİ YARGILAMA SÜRECİ

1.Dairece verilen 30.04.2025 tarihli ilamla; “ dava konusu ... İli ... İlçesi ... Mahallesi ... parsel sayılı taşınmazın ihbar olunan ..., dava dışı ...Tekstil İnşaat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi (...), dava dışı ... Büyükşehir Belediyesi ve dava dışı ... Belediyesi adına paylı olarak kayıtlı olduğu; taşınmaz bu halde iken ihbar olunan ... ile dava dışı ... arasında ...'nin taşınmazdaki payının kiralanmasına ilişkin olarak 01.03.2013 başlangıç ve 31.12.2015 bitiş tarihli açık alan kira sözleşmesi imzalandığı, dava dışı ...'ün 01.02.2013 tarihinde dava konusu ... parsel sayılı taşınmazı "Akaryakıt ve Otogaz Satış İstasyonu ve Müştemilatı" olarak 15 yıl süre ile davacıya kiraya verdiği, davacının da kiralamış olduğu taşınmazdaki "Izgara ve Yemek Salonu" bölümünü 01.02.2013 başlangıç tarihli kira sözleşmesi ve son olarak yenilenen 01.02.2018 başlangıç tarihli ve 5 yıl süreli sözleşme ile davalıya kiraladığı hususlarında taraflar arasında uyuşmazlık bulunmamaktadır. Buna göre; davalı, davacıya karşı asıl kiracı, dava dışı ... ile ihbar olunan ...'ye karşı alt kiracı, davacı da dava dışı ...'e karşı asıl kiracı, ihbar olunan ...'ye karşı ise alt kiracı konumundadır.

Davacı taraf, 2019 yılı Mart ayı ile 2021 yılı Temmuz ayları arası ödenmeyen kira bedelleri olarak toplam 980.696,23 TL'nin tahsili ile davalının temerrüt sebebi ile tahliyesini talep etmiş, davalı ise imar değişikliği sonucu taşınmaz malikinin değiştiğini, ödemelerin ise yeni malik ihbar olunan ...'ye yapıldığını belirterek davanın reddini istemiştir. Her ne kadar Bölge Adliye Mahkemesince; imar işlemi sonucu ... parselin terkin edildiği, oluşan parsellerden ... parselin dava konusu taşınmazın tamamını içerdiğinin belirtildiği ve ... adına kayıtlı olduğu, dava dışı ...'nin de yazı cevabında 27.03.2019-07.07.2021 tarihleri arasında davalı şirketten ecrimisil talep edildiği ve talep edilen ecrimisil bedelinin kendilerine ödendiğinin belirtildiği, bu durumda aynı dönem kira bedelinin davalıdan tekrar talep edilemeyeceği, talep edilen Mart kirasının ise 11.03.2019 tarihinde ödendiği

gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş ise de; taraflar arasındaki kira sözleşmesi, karşılıklı olarak veya mahkeme kararı ile sona erdirilmediği sürece geçerli olup taraflarını bağlar. Alt kira sözleşmesinin kiracısı, kira bedellerini kendi kiraya verenine ödemek zorundadır. Taraflar arasında geçerli kira sözleşmesi varken, alt kiracı tarafça kendi kiraya vereni yerine, asıl kira sözleşmesinin kiraya verenine yapılan ödeme, alt kiracıyı kendi kiraya verenine karşı sorumluluktan kurtarmaz, alt kiracı ancak kendi kiraya verenine karşı kira bedellerini ödemekle sorumludur.

Ne var ki alt kiracının kullanma hakkının kapsamı ve süresi asıl kiracının hakkı ile sınırlı olup, alt kiracının kullanımı bağımsız bir hakka değil, asıl kiracının hakkına bağlı bir yetkiye dayanmaktadır. Bunun bir sonucu olarak, alt kira sözleşmesi asıl kira sözleşmesi ayakta kaldığı sürece geçerlidir. İlk kira sözleşmesinin feshi ya da ortadan kalkması ile yapılan alt kira sözleşmeleri de kendiliğinden sona ermiş olacağından, bu noktada asıl kira ilişkisinin devam edip etmediğinin belirlenmesi önem arz etmektedir.

6098 sayılı Kanun'un 327. maddesinde yer alan düzenlemeye göre; genel hükümlere tabi kira sözleşmelerinde kira sözleşmesinin başlangıcı ve süresi belli ise, sürenin dolması ile kira sözleşmesi kendiliğinden sona erer. Kiraya veren sözleşmenin bitim tarihinden itibaren bir ay içinde dava açarak süre bitimi nedeniyle tahliye talep edebilir. Belirli süreli kira sözleşmelerinde belirlenen sürenin dolması halinde taraflar arasında açık bir anlaşma olmaksızın kira ilişkisi sürdürülürse, kira sözleşmesi belirsiz süreli sözleşmeye dönüşür. Genel hükümlere tabi kira sözleşmelerinde, belirli süreli kira sözleşmesinin süresiz hale gelmemesi için, kiraya veren kira süresi bitmeden veya dava açma süresi içinde kira sözleşmesini yenilemeyeceğine dair ihtarname tebliğ ettirirse kira sözleşmesi yenilenmeyeceği gibi süresiz hale de gelmez. Bu durumda her zaman süre bitimi nedeniyle tahliye davası açılabilir. Aynı Kanunun 328. maddesinde yer alan düzenlemeye göre ise; belirsiz süreli kira sözleşmelerinde taraflardan her biri, daha uzun bir fesih bildirim süresi veya başka bir fesih dönemi kararlaştırılmış olmadıkça, yasal fesih dönemlerine ve fesih bildirim sürelerine uyarak sözleşmeyi feshedebilir. Sözleşmede veya kanunda belirtilen fesih dönemine veya bildirim süresine uyulmamışsa, bildirim bir sonraki fesih dönemi için geçerli olur.

Bu açıklamalardan sonra somut olay incelendiğinde; asıl kiraya veren ... ile asıl kiracı dava dışı ... arasında imzalanan genel hükümlere tabi açık alan kira sözleşmesinin 31.12.2015 tarihinde sona erdiği, ancak 6098 sayılı Kanun'un 327. maddesi hükmü de dikkate alındığında taraflar arasında açık bir anlaşma olmaksızın kira ilişkisinin sürdürülmesi nedeni ile sözleşmenin belirsiz süreli hale geldiği, fesih bildiriminin 6 aylık döneme nazaran 3 ay önceden keşide ve tebliğ edilmesi gerektiği, ... tarafından yapılan 28.03.2019 tarihli fesih bildirimiyle kira ilişkisinin 27.03.2019 tarihinde sona erdiğinin bildirildiği, ne var ki tebliğ tarihine ilişkin evraka dosya kapsamında rastlanamadığı anlaşılmıştır. Bu haliyle fesih bildiriminin, 01.01.2019-01.01.2020 dönemi için, ilk altı aylık dönem içerisinde belirlenen birinci üç aylık dönem içerisinde düzenlenmiş olduğu, bu dönem içerisinde tebliğ edilmiş olduğunun kabulü halinde dahi, ikinci altı aylık dönem sonu olan 01.07.2019 tarihinden itibaren hüküm ifade edeceği, kiralananın ise halen alt kiracı davalı kullanımında olup, tahliye olgusunun iddia ve ispat edilmediği anlaşılmakla, kiralananın tahliye edilerek kiraya verenin hakimiyetine geçtiği tarihe kadar kiracının kira bedelinden sorumlu olduğunun kabulü ile buna göre davacının alacak ve tahliye istemi değerlendirilerek sonucuna uygun bir karar verilmesi gerekirken;

yanılgılı değerlendirme ile yazılı şekilde hüküm tesisi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.” gerekçesiyle, Bölge Adliye Mahkemesi kararının bozulmasına karar verilmiştir.

2.Bozmaya uyan Bölge Adliye Mahkemesinin ilam başlığında tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; ... ile ... arasındaki asıl kira sözleşmesinin imar uygulaması ve parselasyon çalışması sonucunda kendiliğinden sona ermeyeceği, ...'nin belirsiz süreli sözleşmeyi sona erdirmek için yasal sürelere uyarak fesih ihbarında bulunması ve dava açarak sözleşmeyi sona erdirmesi gerektiği, ... ile ... arasında kira sözleşmesinin feshi konusunda bir fesih protokolü yapılmadığı gibi kiralanan da tahliye edilerek kiraya veren ...'ye teslim edilmediğinden, ... ile ... arasında yapılan ve sürenin bitmesi nedeniyle belirsiz süreli sözleşme niteliği kazanan asıl kira sözleşmesinin davaya konu dönemde geçerliliğini devam ettirdiği, alt kiracı olan davacı şirket ile davalı şirket arasındaki kiralanın belli bir kısmını kapsayan 01.02.2018 başlangıç tarihli kira sözleşmesinin asıl kira sözleşmesine bağlı olup, asıl kira sözleşmesi usulüne uygun olarak feshedilmediğine ve alt kiracı kiraya veren davacı şirket ile davalı şirket arasındaki ikincil alt kira sözleşmesi de usulüne uygun olarak feshedilmediğinden bu kira sözleşmelerinin geçerliliğini devam ettirdiği ve uyuşmazlığın bu kapsamda çözülmesi gerektiği, davacının 20 19... . aydan 20 21... . ay dahil kira bedelleri için 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 315. maddesi uyarınca 30 gün süreli ihtar çektiği, davalı tarafından ödeme yapılmadığı, davalının ...'ye ödeme yapmış olmasının onu kira borcundan kurtarmayacağı, davacının kira alacağı ve temerrüt nedeniyle tahliye istemlerinin yerinde olduğu, davalının kira borcunun 27.800,00 TL'lik kısmını davacıya ödediği, her yıl için kira sözleşmesindeki artış koşulu ve yasal sınırlamalar göz önünde bulundurularak istenebilecek kira miktarının ne olduğunun bilirkişi raporunda usul ve yasaya uygun bir şekilde belirlendiği, raporda belirlenen kira borcundan, yapılan ödemenin düşüldüğü gerekçesiyle; davanın kısmen kabulüne, Mart 2019 ila Temmuz 2021 ayları ödenmemiş kira bedelleri toplamı 949.583,18 TL kira alacağının, her aylık kira alacağı için muaccel olduğu tarihten itibaren işleyecek avans faizi ile birlikte davalıdan alınarak davacıya verilmesine, davalının kiralanandan tahliyesine karar verilmiş; karara karşı, süresi içinde taraflar temyiz isteminde bulunmuştur.

VI. TEMYİZ

A. Temyiz Sebepleri

1.Davacı vekili; davalının dava konusu kira bedellerini ödemediğini, yapılan ödemenin önceki döneme kira bedeline ilişkin olduğunu ileri sürerek, kararın bozulmasını istemiştir.

2.Davalı vekili; ... ile ... arasındaki kira sözleşmesinin 27.03.2019 tarihinde sona erdiğini, asıl kira sözleşmesinin kiraya vereni ... tarafından müvekkilden ecrimisil talep edilmiş olduğu için tahliye talebinin de reddi yönünde karar verilmesi gerektiğini, Mart 2019 itibariyle müvekkilinin taşınmazı kullanımının kira sözleşmesi kapsamında değil hakimiyeti ...'ye geçen taşınmazın, ... tarafından kullanımına izin verilmiş olmasından kaynaklandığını, bu nedenle taşınmazın kiraya verene teslim olgusunun da Mart 2019 itibariyle gerçekleşmiş olduğunun, Nisan 2019 itibariyle her ay düzenli şekilde ...'ye ecrimisil ödemesi yapıldığını, davacının sona eren kira ilişkisinden kaynaklı talepleri hukuka uygun olmadığını ileri sürerek; kararın bozulmasını istemiştir.

B. Değerlendirme ve Gerekçe

Uyuşmazlık, kira alacağı ve temerrüt nedeniyle tahliye istemine ilişkindir.

Temyiz olunan Bölge Adliye Mahkemesi kararının bozmaya uygun olduğu, bozma ilamında belirtilen hukuki esaslar gereğince karar verildiği, kiralananın tahliye edilerek kiralananın teslim edildiğinin ispatlanamadığı, bozma ilamına uyulmasıyla davacı lehine usuli kazanılmış hak oluşturan hususların artık incelenmesinin mümkün bulunmadığı anlaşılmakla, taraf vekillerinin temyiz itirazlarının reddi ile kararın onanmasına karar verilmiştir.

VII. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

1. İhbar olunan ...'nin temyiz dilekçesinin REDDİNE,

2.Temyiz olunan Bölge Adliye Mahkemesi kararının 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 370. maddesinin birinci fıkrası uyarınca ONANMASINA,

Aşağıda yazılı bakiye temyiz karar harçlarının temyiz edenlere yükletilmesine,

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

10.03.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.