Pandemi Klozuyla Kira Sona Ermez

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 3. Hukuk Dairesi	21.04.2026	Onama

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/5525	2026/2366	TBK 347, TBK 354, 6570 s.K. 8, HMK 370/1

ÖZET

Pandemide kiracı uyarlama isteyince kiraya veren, mücbir sebepte yedi günde anlaşılamazsa sözleşmenin kendiliğinden biteceğine dair maddeye dayanıp tahliye istedi. Mahkemeler çatılı işyeri kirasında sözleşmeyle kanun dışı tahliye sebebi yaratılamayacağını belirtip reddetti; Yargıtay onadı.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/pandemi-mucbir-sebep-klozu-kira-kendiliginden-sona-ermez-2026-2366/ →

Karar metni

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

3. Hukuk Dairesi 2025/5525 E. , 2026/2366 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : Antalya Bölge Adliye Mahkemesi 15. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2024/715 E., 2025/1407 K.

İLK DERECE MAHKEMESİ : Manavgat 1. Sulh Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2022/992 E., 2022/2411 K.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı, davacı 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; 01.11.2011 başlangıç tarihli ve 12 yıl süreli sözleşme ile kiracı olan davalının, 28.04.2020 tarihli ihtarnamesi ile pandemiyi gerekçe göstererek kira bedelinin uyarlanması talep ettiğini, akabinde kira bedellerinin uyarlanması talepli dava açtığını, bu nedenle sözleşmenin (12.) maddesi uyarınca kira süresinin 15.05.2020 tarihinde kendiliğinden sona erdiğini ileri sürerek; kira

sözleşmesinin kendiliğinden sona erdiğinin tespiti ile davalının tahliyesine karar verilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

Davalı vekili; kira sözleşmesini kiraya veren tarafından tek taraflı feshedilemeyeceğini savunarak, davanın reddini istemiştir.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; kiralananın davacının murisi tarafından davalıya 01.11.2011 tarihinden itibaren 31.10.2023 tarihine kadar kiralandığı, ek protokol ile kiralama süresinin 31.10.2026 tarihine kadar uzatıldığı, kira sözleşmesinin (12.) maddesinde; kiracının personelinin grev ya da lokavt ilan etmesi, ülke genelinde salgın hastalık, karantina, seyahat yasakları, hukuki, fiili uçuş engeli, deprem, sel, heyelan, seylap, malik/kiraya verenin fiilinden kaynaklanmamak kaydıyla taşınmazda veya taşınmazı etkileyecek şekilde ilçenin genel alt yapısında meydana gelecek arıza, sel ve su baskını gibi durumların mücbir sebep olarak kabul edileceğinin, tarafların kendileri yönünden meydana gelecek mücbir sebebi derhal karşı tarafa bildireceğinin, 7 gün içinde (yedi) bir araya gelerek durumu ve sözleşmenin durumunu kararlaştıracaklarının, tarafların anlaşamaması halinde ise ayrıca bildirime gerek bulunulmaksızın sözleşmenin kendiliğinden sona ereceğinin düzenlendiğini, davacı tarafından 05.06.2020 tarihli ihtarname ile sözleşme bedelinin değişen ve geçici olan şartlara göre yeniden belirlenmesi yönünde teklifin sunulduğu, ihtarnamenin tebliğini izleyen 7 gün içinde bir anlaşma sağlanamaması halinde kira sözleşmesinin bildirimsiz ve tazminatsız biçimde kendiliğinden sona ereceğinin davalıya ihtar edildiği, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun (6098 sayılı Kanun) 354. maddesinde "Dava yoluyla kira sözleşmesinin sona erdirilmesine ilişkin hükümler, kiracı aleyhine değiştirilemez." 347. maddesinde "Konut ve çatılı işyeri kiralarında kiracı, belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az onbeş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır. Kiraya veren, sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez" hükmünün yer aldığı, kiraya verilen çatılı iş yeri niteliğindeki taşınmazın 6098 sayılı Kanunun 347. maddesi gereği yıldan yıla yenilendiği, uyuşmazlığın kira sözleşmesinin (12.) maddesi uyarınca sözleşmesinin münfesih hale gelip gelmeyeceği, anılı düzenlemenin geçerli olup olmadığı noktasında toplandığı, kira sözleşmesinin, ya mahkeme kararı ile ya da tarafların birbirine uygun fesih bildirimi ile veya kiralananın yok olması ile sona ereceği, davacı her ne kadar sözleşmenin (12.) maddesine dayanarak kira ilişkisinin sona erdiğini, davacının 6098 sayılı Kanun'un 354. maddesinin uygulanmasının 8 yıl süre ile ertelendiğini, bu itibarla anılı sözleşme maddesinin tarafların serbest iradeleri ile kararlaştırıldığını ve tarafları bağlayacağını ileri sürmüş ise de erteleme süresince 6098 sayılı Kanunun yürürlüğe girmesinden önceki yasal durumun korunacağı, mülga 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkındaki Kanun'un (6570 sayılı Kanun) 8. maddesinde de "Bu kanunla Borçlar Kanununda gösterilen haller dışındaki sebeplerle açılacak tahliye davaları, mukavelelerde aksine şart bulunsa dahi mesmu olmaz." düzenlemesi bulunduğu, konut ve çatılı işyeri kiraları hakkında yasadan kaynaklanan tahliye sebepleri dışında, başka bir sebeple tahliye kararı verilmesinin mümkün olmadığı gerekçesiyle, davanın reddine karar verilmiş; karara karşı, davacı vekili istinaf başvurusunda bulunmuştur.

IV. İSTİNAF

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

V. TEMYİZ

A. Temyiz Sebepleri

Davacı vekili; 6098 sayılı Kanunun 354. maddesinin uygulanmasının, kiracının tacir olduğu iş yeri kiralarında 01.07.2012 tarihinden itibaren 8 yıl süreyle ertelendiğini, buna göre tarafların kira sözleşmesinde kararlaştırdıkları sözleşme hükümlerinin, kira sözleşmesinde hüküm olmayan hallerde ise mülga 818 sayılı Borçlar Kanunu hükümlerinin uygulanacağını, mülga 6570 sayılı Kanunun uygulanmasının doğru olmayacağını, kira sözleşmesin (12.) uyarınca, tarafların mücbir sebebin etkileri üzerinde anlaşamamaları nedeniyle sözleşmenin sona erdiği ileri sürerek, kararın bozulmasını istemiştir.

B. Değerlendirme ve Gerekçe

Uyuşmazlık, kiralananın tahliyesi istemine ilişkindir.

Temyiz olunan kararda belirtilen gerekçeye, hukuki ilişkinin ve bu ilişki nedeniyle ortaya çıkan uyuşmazlığa ilgili maddelerinin doğru şekilde uygulanmış olmasına göre, davacının 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,

21.04.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.