Eski Hâle Getirme Süresinde Kira

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 3. Hukuk Dairesi	22.04.2026	Onama

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/5555	2026/2435	TBK 334, HMK 370/1, 3095 s. K. 4/a

ÖZET

Beton santrali olarak kullanılan arsayı sözleşmeye aykırı biçimde temizlemeden teslim eden kiracı; bakiye kira, bilirkişice belirlenen eski hâle getirme bedeli ve 40 günlük eski hâle getirme süresine düşen kira kaybından sorumlu tutuldu; karar onandı.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/eski-hale-getirme-suresinde-kira-kaybi-2026-2435/ →

Karar metni

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

3. Hukuk Dairesi 2025/5555 E. , 2026/2435 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 32. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2025/936 E., 2025/1006 K.

İLK DERECE MAHKEMESİ : Ankara Batı 4. Sulh Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2022/1005 E., 2023/1803 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; davacıya ait 20580,00 m² büyüklüğündeki taşınmazı ilk olarak 12.07.1992 tarihli kira sözleşmesi ile kiralayan ve en son 12.05.2011 başlangıç tarihli ve 5 yıl süreli kira sözleşmesi uyarınca hazır beton üretim tesisi olarak kullanmakta olan davalının, mahkemece verilen tahliye kararı uyarınca üzerindeki yapı ve inşaatları yıkmak suretiyle taşınmazı tahliye ettiğini, ancak kira

sözleşmesinde yer alan açık hükme rağmen taşınmazı temizleyerek teslim etmediğini, taşınmazın sözleşmenin (5.) maddesi uyarınca eski hale getirilmesi masrafının, eski hale getirme süresi olan 30 günlük kira bedeli ile ödenmemiş 18 günlük kira bedelinin ödenmesine dair ihtardan sonuç alınamadığını ileri sürerek; ödenmeyen 18 günlük kira alacağı olan 6.000 USD ile fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak üzere taşınmazın eski hale getirilmesi için gerekli masraflara karşılık şimdilik 10.000,00 TL'nin ve eski hale getirme süresine tekabül eden kira alacağına karşılık şimdilik 1.000 USD'nin faiziyle birlikte davalıdan tahsilini istemiştir.

II. CEVAP

Davalı vekili; arabuluculuk dava şartının yerine getirilmediğini, taşınmazın eski hale getirildikten sonra davacı tarafa teslim edildiğini, eski hale getirme hususunda dava dışı şirket ile anlaşıldığını, firma tarafından Ankara Büyükşehir Belediyesine seferler ve taşınan yük hakkında bilgi verildiğini, 30 gün içerisinde eski hale getirme işlemlerinin tamamlandığını, sözleşmeye uygun hareket edildiğini savunarak, davanın reddini istemiştir.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; tahliye tarihine kadar işleyen 18 günlük kira bedelinin ödendiğinin ispat edilmediği, kira sözleşmesinin "hususi koşullar" bölümünün (6.) maddesinde yer verilen “kiracı arsayı aldığı gibi teslim edecek, kurduğu tesisi söküp götürecektir. Ancak su ve artezyen kuyusu ile trafo ve elektrik tesisatlarını bedel istemeksizin tahliye anında kiralayana bırakacaktır” hükmü kapsamında davalının tazminat sorumluluğu bulunduğu, kiralananın beton santrali olarak kullanıldığı, eski hale getirilmeden davalı tarafça tahliye edildiği bilirkişi raporu ile eski hale getirme bedelinin 164.850,00 TL, süresinin 40 gün olarak tespit edildiği gerekçesiyle; davanın kabulüne; 6.000 USD bakiye kira alacağı ve 13.333 USD eski hale getirme süresine tekabül eden kira alacağının 29.04.2019 tarihinden itibaren işleyecek 3095 sayılı kanunun 4/a maddesi uyarınca ilgili yabancı para için uygulanan en yüksek mevduat faizi ile birlikte fiili ödeme tarihindeki TL karşılığının davalıdan tahsiline, 164.850,00 TL eski hale getirme masrafının 29.04.2019 tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte davalıdan tahsiline karar verilmiş; karar, davacı vekili tarafından istinaf edilmiştir.

IV. İSTİNAF

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; 12.07.1991 başlangıç tarihli ve 10 yıl süreli kira sözleşmesinde, boş tarla niteliğindeki kiralananın üzerine hazır beton santrali kurulacağının ve kiracının arsayı aldığı gibi teslim edeceğinin, kiracının kurduğu tesisi söküp götüreceğinin düzenlendiği, yine 12.07.2011 tarihli kira sözleşmesinde kiracının kiralananı tahliye ederken beton santrali ve saha içerisindeki bütün moloz ve beton kalıntılarını temizleyip taşıttıracağının, bütün bu işlerin bedellerinin kiracı tarafından karşılanacağının, kiracının tahliye anında taşınmazı temiz ve boş olarak teslim etmekle yükümlü olduğunun belirtildiği, kiracının tahliye tarihine kadar 18 gün karşılığı olan kira alacağını ödemediği, davalı kiracının eski hale getirme yükümlülüğünü eksik olarak yerine getirdiğinin konusunda uzman bilirkişilerce düzenlenen kök ve ek raporlarla tespit edildiği, bakiye kira bedeli, eski hale getirme bedeli ile eski hale getirme süresine ilişkin kira bedelinin tahsiline yönelik açılan davanın kabulüne karar

verilmesinde bir usulsüzlük bulunmadığı gerekçesiyle, istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmiş; karar, davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Sebepleri

Davalı vekili; davalının bakiye kira borcu bulunmadığını, kiralananın tutanak ile teslim edildiğini, tutanağa kira alacağı bulunduğuna dair herhangi bir şerh konulmadığını, taşınmazın eski hale getirme işlemlerinin tamamlandığını, taşınmazın tahliye tarihi sonrasında boş tutulduğunu, eski hale getirme süresi kira bedeli talep edilemeyeceğini ileri sürerek; kararın bozulmasına karar verilmesini talep etmiştir.

B. Gerekçe ve Değerlendirme

Uyuşmazlık, kira alacağı, eski hale getirme bedeli ve eski hale getirme süresine ilişkin kira kaybının tazmini istemlerine ilişkindir.

Temyiz olunan kararda belirtilen gerekçeye, kira sözleşmesi ile kiralananı eski hale getirerek tahliye etmeyi üstlenen davalının bu yükümlülüğü yerine getirmediğinin tespit edilmesine, bakiye kira alacağının ödendiğinin ispat yükü üzerinde olan kiracı tarafından ispat edilememesine, konusunda uzman bilirkişilerce eski hale getirme bedelinin ve süresinin belirlendiğinin anlaşılmasına göre, davalı vekilinin temyiz itirazlarının reddi ile 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 eden davalıya yükletilmesine,

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

22.04.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.