Ek Protokolde Tahliye Taahhüdü

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 3. Hukuk Dairesi	31.03.2026	Onama

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/5750	2026/1764	TBK 352/1, HMK 370/1

ÖZET

AVM'deki işyeri kirasını 31.12.2022'ye uzatan 2017 ek protokolü, altı ay önce bildirim yapılırsa dönem sonunda tahliye öngörüyordu. Bildirim süresinde tebliğ edildi, takip bir ay içinde başlatıldı. Daire, kiralanan kiracıdayken yapılan protokoldeki tarihi açık bularak tahliyeyi onadı.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/ek-protokolde-tahliye-taahhudu-avm-kirasi-2026-1764/ →

Karar metni

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

3. Hukuk Dairesi 2025/5750 E. , 2026/1764 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : ... Bölge Adliye Mahkemesi 55. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2024/... E., 2025/3486 K.

İLK DERECE MAHKEMESİ : ... 20. Sulh Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2023/... E., 2024/1010 K.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı, davalı vekili tarafından duruşma talepli olarak temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, duruşma talebinin kararın niteliği itibariyle reddine, temyiz incelemesinin dosya üzerinden yapılmasına karar verildikten ve Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlendikten sonra dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacılar vekili; müvekkillerinin ... Alışveriş Merkezinde bulunan ... sayılı bağımsız bölümü 30.04.2007 tarihli kira sözleşmesi ile davalıya kiraya verdiklerini, bu sözleşme devam ederken taraflar arasında imzalanan 14.09.2017 tarihli ek protokol ile kira süresinin 31.12.2022 tarihine

kadar uzatıldığını, ek protokolün (2.) maddesinde yer alan; "On beşinci kira döneminin hitamından en az 6 (altı) ay önce yazılı olarak Kiralayan tarafından Kiracıya bildirilmesi halinde, Kiracı kiralananı on beşinci kira döneminin hitamında tahliye ederek boş bir şekilde anahtarlarıyla birlikte Kiralayana teslim edecektir. Kiracının bu maddedeki taahhüdü gayrikabili rücu tahliye taahhüdü niteliğindedir.'' hükmü ile davalının kiralananı tahliye etmeyi taahhüt ettiğini, bu tahliye taahhüdü uyarınca 20.06.2022 tarihinde davalıya gönderilen ihtarnamenin 24.06.2022 tarihinde tebliğ edildiğini, kiralananın tahliye edilmemesi üzerine davalı aleyhine tahliye talepli icra takibi başlatıldığını, davalının takibe haksız olarak itiraz ettiğini ileri sürerek; itirazın iptali ile takibin devamına, kira sözleşmesinin feshine ve kiracının kiralanandan tahliyesine karar verilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

Davalı vekili; müvekkili şirket tarafından bugüne kadar kira sözleşmesinden kaynaklı mali yükümlülüklerin tam ve eksiksiz olarak ifa edildiğini, geçerli ve usulüne uygun bir tahliye taahhüdü bulunmadığını, tahliye taahhüdünün açık ve net bir tarih içermesi gerektiğini, tahliye şartlarının gerçekleşmediğini savunarak, davanın reddini istemiştir.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; taraflar arasındaki kira sözleşmesi ve ek protokole göre, 30.04.2007 başlangıç tarihli kira sözleşmesinin 30.04.2012 tarihinde 5 yıllık süresinin dolduğu, 14.12.2012 tarihli ek protokol ile kira sözleşme süresinin 5 yıl daha uzatıldığı, 14.09.2017 tarihli ek protokol ile kira sözleşme süresinin 01.01.2018 tarihinden 31.12.2022 tarihine kadar 5 yıl daha uzatıldığı ve bu protokolün (2.) maddesi ile belirtilen, kira dönemi sonu olan 31.12.2022 tarihinden 6 ay önce ihtar şartının sağlanması konusunda ... Noterliğinin 20.06.2022 tarihli ihtarnamesinin davalıya 24.06.2022 tarihinde tebliğ edildiği, buna dayalı icra takibinin ise 05.01.2023 tarihinde yani 1 aylık süre içinde açıldığı gerekçesiyle; davanın kabulüne, davalının takip dosyasına yapmış olduğu itirazın iptali ile takibin devamına, davalının kira sözleşmesine konu bağımsız bölümden tahliyesine karar verilmiş; karara karşı, süresi içinde davalı vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

IV. İSTİNAF

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla, istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmiş; karara karşı, süresi içinde davalı vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Sebepleri

Davalı vekili; dava devam ederken davacıların kiraya veren sıfatlarının sona ermiş olması nedeniyle davanın aktif husumet yokluğu nedeniyle reddi gerektiğini, davacıların bu durumu bilinçli olarak gizlediklerini, dosyaya sunulan uzman görüşünün değerlendirilmediğini, tahliye taahhüdüne ilişkin hükümlerin kamu düzeninden olup, kiracı aleyhine olarak geniş

yorumlanmasının mümkün olmadığını, bu nedenle kararlaştırılan tahliye tarihinin mutlaka net, kesin bir takvim tarihini belirtmesi gerektiğini, sözleşme ile kararlaştırılan on beşinci kira döneminin sonu ifadesinin ise Kanun ve Yargıtayın aradığı şartları taşıyan bir tahliye taahhüdü niteliğinde olmadığını, tadil mahiyetinde olan ek protokolde yer alan beyanın, fesih maddesi olduğu kabulü ile ek protokol imza edilerek, müvekkili şirketin iradesinin sakatlandığını ileri sürerek, kararın bozulmasını talep etmiştir.

B. Gerekçe ve Değerlendirme

Uyuşmazlık, tahliye taahhüdüne dayalı olarak başlatılan takibe vaki itirazın iptali ile kiralananın tahliyesi istemine ilişkindir.

Temyiz olunan kararın dayandığı bilgi ve belgelere, külli halefiyet ilkesi gereğince devralan ve unvan değişikliği ile varlığını sürdüren şirketin önceki şirketlerin taraf olduğu hukuki ilişkilere aynen halef olmasına, dava konusu 14.09.2017 tarihli sözleşmenin, kira sözleşmesinin uzatılmasına ilişkin ikinci ek protokol olarak hazırlanıp taraflarca imzalanmasına, kiralananın kiracı elinde bulunduğu sırada yeni yapılan kira sözleşmesi ile kararlaştırılan tahliye tarihinin açık ve net olarak yazılı olduğunun 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 edene yükletilmesine,

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

31.03.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.