Riskli Yapıda Kiracının Kâr Kaybı

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 3. Hukuk Dairesi	13.05.2026	Bozma

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/5753	2026/3063	TBK 301, TBK 308, HMK 362, HMK 371

ÖZET

Kiraya verenlerin başvurusuyla bina riskli yapı ilan edilince kafe kiracısı iş yerini boşalttı. Derece mahkemeleri kiraya verenin kusuru yok diyerek tazminatı reddetti. Yargıtay, sonradan ayıplı hâle gelen kiralananda TBK 308 gereği kiraya verenin makul süre kâr kaybından sorumlu olduğunu belirtti.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/riskli-yapi-karari-kiracinin-kar-kaybi-2026-3063/ →

Karar metni

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

3. Hukuk Dairesi 2025/5753 E. , 2026/3063 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 49. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2022/430 E., 2025/817 K.

İLK DERECE MAHKEMESİ : İstanbul 15. Sulh Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2015/460 E., 2021/129 K.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı davacı-birleşen davada davalı vekili tarafından temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda:

Miktar veya değeri kesinlik sınırını geçmeyen davalara ilişkin nihai kararlar, 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (6100 sayılı Kanun) 362. maddesi uyarınca temyiz edilemez. Temyize konu edilen miktarın kesinlik sınırının altında kalması hâlinde anılan Kanunun 366. maddesi atfıyla aynı Kanunun 352/1- (b) bendi uyarınca temyiz dilekçesinin reddine karar vermek gerekir.

Dosya içeriğine göre, birleşen davada davalı aleyhine hükmedilen ve temyize konu edilen tutar 14.964,00 TL olup (7550 sayılı Ceza ve Güvenlik Tedbirlerinin İnfazı Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 20. maddesi ile değişik 6100 sayılı Kanunun Ek

1. maddesinin 2. fıkrası gereğince) dava tarihi itibari ile kesinlik sınırı olan 25.000,00 TL'nin altında kaldığı anlaşılmakla; davacı/birleşen davada davalı vekilinin birleşen davaya yönelik temyiz dilekçesinin reddine karar verilmiştir.

Davacı vekilinin asıl davaya ilişkin gerekli şartları taşıdığı anlaşılan temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten ve Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlenildikten sonra, dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Asıl davada davacı kiracı vekili; taraflar arasında imzalanan 01.01.2013 tarihli kira sözleşmeleri ile iki katlı üç adet iş yerinden oluşan iş yerini kiraladığını ve restaurant-cafe olarak işletmek üzere önceki işletenden devraldığını, önceki kiracıya ödeme yapıldığını, kiralananlarda kullanım amacı doğrultusunda yenilik ve değişiklikler yapılarak 2013 yılı Temmuz ayında ruhsat alındığını, 2013 yılı Ağustos ayında ise davalı tarafın başvurusu üzerine riskli yapı kararı alındığından kiralananların zorunlu olarak tahliye edildiğini, yapılan masrafların mahkeme aracılığıyla tespit edildiğini, davacının müspet ve menfi zarara uğradığını, kar kaybı olduğunu ileri sürerek, fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla, 1.000,00 TL müspet zarar, 50.000,00 TL menfi zarar olmak üzere toplam 51.000,00 TL maddi tazminatın zararın doğduğu tarihten itibaren işleyecek ticari faizi ile birlikte davalılardan müştereken ve müteselsilen tahsiline karar verilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

1.Asıl davada davalı kiraya verenler vekili; davacının eski kiracı ve işletmeci olduğunu, ... isimli kişi ile birlikte kiralananı işlettiğini, devre izin verilmediğini, iş hanındaki uygulamada devir ile ilgili olarak ıslak imzalı izin verildiğini, davacı ile 01.01.2013 tarihli 1 yıl süreli kira sözleşmesi yapıldığını, davacının iş yerine belediyece geçici ruhsat verildiğini, müvekkillerinin başvurusu sonucunda yapılan analiz ile binanın riskli yapı olduğunun tespit edildiğini, davacının binanın eski yapı olduğunu bildiğini savunarak, davanın reddini istemiştir.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; üç ayrı taşınmaza ilişkin 01.01.2013 başlangıç tarihli ve 1 yıl süreli işyeri kira sözleşmeleri ile davacıya kiraya verilen taşınmazlar hakkında 27.08.2013 tarihinde riskli yapı tespiti yapıldığı, kira akdinin yapıldığı tarih itibariyle mecura ilişkin riskli yapı kararının bulunmadığı, sözleşmeden sonra idare tarafından riskli yapı kararı alınmasında kiraya verenlerin sorumluluğunun bulunmadığı, kiracının kendisi tarafından yaptırıldığını iddia ettiği işlemlere ilişkin fatura vs yazılı delil sunmadığı, davacının daha önceki kiracı ile yaptığı devir sözleşmesi uyarınca ödediği bedeli tazminat kapsamında talep edilmeyeceği, birleşen davalı kiracının taşınmazı tahliye ettiğini yahut talep konusu bedelleri ödediğini yazılı belge ile ispat edemediği, kira borcundan sorumlu olduğu gerekçesiyle asıl davanın reddine, birleşen davanın ise kabulüne karar verilmiş; karar, davacı, tarafından istinaf edilmiştir.

IV. İSTİNAF

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla, istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmiş; karar, davacı tarafından temyiz edilmiştir.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Sebepleri

Davacı vekili; taraf teşkili sağlanmadığını, delil tespiti ve bilirkişi raporları ile ispatlanmasına rağmen asıl davanın reddinin hatalı olduğunu, 6 ay süren tadilat ve tamirat sürecinden kiraya verenlerin haberdar olduğunu ve bu süreçte gelir elde edilemediğini, riskli yapı kararı ile ayıplı hale gelen kiralananların tahliyesi üzerine hukuki ve mali sonuçlara değinilmemesinin çelişkili olduğunu, bilirkişilerin hukuki değerlendirme yapamayacağını, önceki kiracıya ait olup halen işyerinde bulunan tüm demirbaş ve malzemelerin 110.000,00 TL karşılığında devralınmasına davalıların muvafakat vermesiyle devrin gerçekleştiğini, 2013 yılı Eylül ayı sonrasında içeride eşyalar bulunsa dahi kira bedeli istenmemesi ve ödenmemesi gerektiğini, davacının kusuru bulunmadığını, itirazlar dikkate alınmadan aralarında husumet bulunan bilirkişiden rapor alındığını ileri sürerek; kararın bozulmasına karar verilmesini talep etmiştir.

B. Gerekçe ve Değerlendirme

Uyuşmazlık, asıl davada kira sözleşmesinden kaynaklı tazminat, birleşen davada ise kira alacağı istemlerine ilişkindir.

1.Dosya kapsamına, toplanan delillere, mevcut deliller Mahkemece takdir edilerek karar verilmiş olmasına ve davacı kiracının önceki kiracıya ödediği bedeli kiraya verenlerden talep edemeyeceğinin ve ispat edilemeyen masraf alacağının reddinde bir isabetsizlik bulunmadığının anlaşılmasına göre, davacının aşağıdaki bentlerin kapsamı dışında kalan temyiz itirazları yerinde değildir.

2. Somut olayda; davalı ...'in yargılama sırasında vefat ettiği dikkate alınmaksızın yargılamaya devam edilerek hakkında hüküm kurulduğu anlaşılmıştır. Mahkemece; davalının mirasçıları davaya dahil edilerek taraf teşkili sağlanarak yargılamaya devam edilip hüküm kurulması gerekirken, bu husus gözetilmeden karar verilmesi usul ve kanuna aykırıdır.

3.Kabule göre de; 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) 301. maddesi kapsamında kiraya veren, kiralananı kararlaştırılan tarihte sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli bir durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmakla yükümlü olduğu gibi 308. maddesine göre de; kusuru olmadığını ispat etmedikçe kiralananın ayıplı olmasından doğan zararları kiracıya ödemekle yükümlüdür.

Somut olayda; taraflar arasında üç ayrı kiralanan bakımından 01.01.2013 tarihli ve birer yıl süreli kira sözleşmelerinin imzalandığı sırada, hakkında riskli yapı tespiti bulunmayan kiralananın sonradan ayıplı hale gelmesine bağlı olarak kira sözleşmesinin tahliye ile sona ermesi kapsamında davalı kiraya verenler kiracının uğradığı kâr kaybından sorumludur.

Hal böyle olunca, Mahkemece konusunda uzman bilirkişi marifetiyle benzer nitelikteki bir işyerinin kiralanması için gerekli makul süre belirlenerek makul sürede kiracının uğrayacağı kar kaybı

zararının hesaplanması, bu kapamda kiralananla benzer şekilde faaliyete devam eden emsal iş yerlerinin elde edebileceği kâr gözetilerek zararın belirlenmesi ve sonucuna göre karar verilmesi gerekirken, yanılgılı değerlendirme ile kiraya verenlerin kusuru olmadığından bahisle talebin reddide doğru değildir.

VI. KARAR

1. Davacı vekilinin birleşen davaya yönelik temyiz dilekçesinin miktardan REDDİNE,

2.Temyiz olunan, İlk Derece Mahkemesi kararına karşı istinaf başvurusunun esastan reddine ilişkin Bölge Adliye Mahkemesi kararının 6100 sayılı Kanunun 373/1 maddesi uyarınca ORTADAN KALDIRILMASINA,

3. İlk Derece Mahkemesi kararının asıl dava yönünden aynı Kanunun 371. maddesi uyarınca davacı yararına BOZULMASINA,

Peşin alınan temyiz karar harcının istek halinde temyiz edene iadesine,

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

13.05.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.