Süresi Biten Pano Kirası

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 3. Hukuk Dairesi	07.05.2026	Bozma

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/5787	2026/2868	TBK 327, HMK 222

ÖZET

Süresi biten reklam yeri kirasında ilan panoda kalmış, kiraya veren beş aylık kira için takip başlatmıştır. Yargıtay, ilişki sürdürülünce sözleşmenin belirsiz süreliye dönüştüğünü, fesih ve teslimi kiracının ispatlayacağını, iki tarafın ticari defterindeki faturanın alacağı ispatladığını kabul etti.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/reklam-panosu-kirasi-sure-bitince-ticari-defter-2026-2868/ →

Karar metni

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

3. Hukuk Dairesi 2025/5787 E. , 2026/2868 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 49. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2021/3214 E., 2025/1969 K.

İLK DERECE MAHKEMESİ : İstanbul Anadolu 20. Sulh Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2018/86 E., 2021/1384 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; müvekkili ile davalı arasında 01.10.2014 başlangıç - 31.01.2016 bitiş tarihli ve 16 ay süreli açık hava reklam yeri kira sözleşmesi imzalandığını, süre dolduktan sonra tarafların şifahen anlaştığını, davalı tarafça reklam panolarının kullanımına devam edildiğinden Ocak, Şubat, Mart, Nisan ve Mayıs 2016 aylarına ait 30.05.2016 tarihli 92.187,50 TL bedelli e-fatura düzenlenip

usulüne uygun olarak iletildiği halde, ödeme yapılmaması üzerine başlatılan takibe davalının haksız olarak itiraz ettiğini ileri sürerek; itirazın iptali ile takibin devamına, davalı aleyhine icra inkar tazminatına hükmedilmesine karar verilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

Davalı vekili; davaya konu sözleşmenin 31.01.2016 tarihinde kendiliğinden sona ermesi nedeniyle müvekkilinin bir borcu bulunmadığını, sürenin uzatılmasının ancak yazılı bir ek sözleşmeyle mümkün olduğuna dair sözleşmede hüküm bulunduğunu, davacının iddia ettiği gibi taraflar arasında şifahi bir sözleşme ya da yazılı bir ek sözleşme bulunmadığını, ücret alınmadan uzun süre hizmet verildiği iddiası hayatın olağan akışına aykırı olduğu gibi, bu sürede reklam da yayınlanmadığını, davacının sunduğu mutabakat belgesinde şirket yetkililerinin imzasının bulunmadığını, sözleşmeye göre reklam panolarının eski hale getirilmesinden davacının sorumlu olduğunu savunarak, davanın reddini istemiştir.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; davacının basiretli bir tacir olarak davranması gerektiği, dosya kapsamında kira sözleşmesinin uzatıldığına dair bir belgenin bulunmadığı, takibe konu fatura içeriğine davalı tarafından itiraz edilmemiş ise de sadece faturaya dayalı olarak taraflar arasında kira akdinin varlığının kabul edilemeyeceği, davalının Ocak 2016 ayına ilişkin hesaplanan tutar kadar davacıya borçlu olduğu gerekçesiyle; davanın kısmen kabulüne, takibin 18.437,50 TL asıl alacak üzerinden devamına, alacak likit olmadığından icra inkar tazminatı talebinin reddine karar verilmiş; karara karşı, davacı vekili istinaf başvurusunda bulunmuştur.

IV. İSTİNAF

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; İlk Derece Mahkemesi kararının usul ve yasaya uygun bulunduğu gerekçesiyle, başvurunun esastan reddine karar verilmiş; karara karşı, davacı vekili süresi içinde temyiz başvurusunda bulunmuştur.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Sebepleri

Davacı vekili; davalı tarafça fatura ve mutabakat yazısına herhangi bir itirazda bulunulmadığını, bilirkişinin mutabakat yazısını değerlendirmediğini, faturayı alan ve ticari defterlerine işleyen, mutabakat yazısına itiraz etmeyen davalının borçlu olduğunu, kira sözleşmesi süresi bittiği halde davalıya ait ilan fiilen aynı yerde kalması nedeniyle sözleşmenin uygulanmaya devam ettiği hususunun ispat edildiğini belirterek, kararın bozulmasını talep etmiştir.

B. Gerekçe ve Değerlendirme

Uyuşmazlık, kira alacağının tahsili için başlatılan takibe vaki itirazın iptali istemine ilişkindir.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 327. maddesinde yer alan düzenlemeye göre; genel hükümlere tabi kira sözleşmelerinde, başlangıç tarihi ve süresi belli ise, sürenin dolması ile

sözleşme 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.

6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (6100 sayılı Kanun) 222. maddesinde ise, ticari defterlerin delil olması düzenlenmiş olup; Mahkemece, ticari davalarda tarafların ticari defterlerinin ibrazına kendiliğinden veya taraflardan birinin talebi üzerine karar verebileceği; ticari defterlerin, ticari davalarda delil olarak kabul edilebilmesi için, kanuna göre eksiksiz ve usulüne uygun olarak tutulmuş, açılış ve kapanış onayları yaptırılmış ve defter kayıtlarının birbirini doğrulaması, belirtilen şartlara uygun olarak tutulan ticari defter kayıtlarının sahibi ve halefleri lehine delil olarak kabul edilebilmesi için, diğer tarafın aynı şartlara uygun olarak tutulmuş ticari defterlerindeki kayıtların bunlara aykırı olmaması veya ilgili hususta hiç bir kayıt içermemesi yahut defter kayıtlarının aksinin senet veya diğer kesin delillerle ispatlanmamış olması gerektiği, bu şartlara uygun olarak tutulan defterlerdeki sahibi lehine ve aleyhine olan kayıtların birbirinden ayrılamayacağı, açılış veya kapanış onayları bulunmayan ve içerdiği kayıtlar birbirini doğrulamayan ticari defter kayıtlarının, sahibi aleyhine delil olduğu, taraflardan biri tacir olmasa dahi tacir olan diğer tarafın, ticari defterlerindeki kayıtları kabul edeceğini belirteceği; ancak karşı taraf defterlerini ibrazdan kaçınırsa, ibrazı talep eden tarafın iddiasını ispat etmiş sayılacağı öngörülmüştür.

Yukarıdaki bilgiler ışığında somut olay değerlendirildiğinde; her ne kadar, Mahkemece ödenmeyen kira alacağı için düzenlenen faturalara ilişkin olarak davacının uzayan dönemde ek sözleşme yapıldığını ispat edemediği gerekçesiyle davanın kısmen kabulüne karar verilmiş ise de, sözleşmenin belirlenen süre dolduktan sonra usulüne uygun feshedildiği ve kiralananın teslim edildiğinin ispatı davalı tarafta olup, dosya içeriğinden kira ilişkisinin sürdürüldüğü, buna göre sözleşmenin belirsiz süreliye dönüştüğü anlaşılmaktadır. Bundan ayrı, 13.05.2019 tarihli bilirkişi raporunda takibe konu faturanın tarafların usulüne uygun tutulan ticari defterlerine kaydedildiğinin de ifade edildiği görülmüştür.

O halde, İlk Derece Mahkemesince; taraflar arasında kira ilişkisinin sürdürüldüğü, tarafların usulüne uygun tutulan ve birbirini doğrulayan ticari defterleri ile takibe ve davaya konu alacağın ispatlandığı gözetilerek davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken, yanılgılı değerlendirme ile yazılı şekilde davanın kısmen kabulüne karar verilmiş olması doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.

VI. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

1. 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,

2. İlk Derece Mahkemesi kararının aynı Kanunun 371. maddesi uyarınca temyiz eden davacı yararına BOZULMASINA,

Peşin alınan temyiz karar harcının istek halinde temyiz edene iadesine,

Dosyanın İlk Derece Mahkemesine, bozma kararının bir örneğinin Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine,

07.05.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.