Otelde Hor Kullanım ve Fesih

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 3. Hukuk Dairesi	01.10.2025	Onama

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/581	2025/4480	TBK 316, TBK 331, TBK 329, HMK 370/1

ÖZET

Otel kiracısının bakım-onarım yükümlülüğüne uymadığı iddiasıyla açılan fesih ve tahliye davası; dava olağanüstü fesih (TBK 331) olarak nitelendirilmiş, önceki hasarları tasfiye eden ibra protokolü ve amaca aykırı kullanım iddiası bulunmaması nedeniyle ret kararı onanmıştır.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/otel-kirasinda-hor-kullanim-onemli-sebep-feshi-2025-4480/ →

Karar metni

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

3. Hukuk Dairesi 2025/581 E. , 2025/4480 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 15. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2023/1551 E., 2024/2516 K.

İLK DERECE MAHKEMESİ : Ankara 12. Sulh Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2022/1597 E., 2023/70 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; müvekkilinin 820 odaya sahip .. .. Otelin maliki olup davalı ile aralarında, otellerin işletilmesi için 29.04.2019 tarihli ve 10 yıl süreli imzalanan kira sözleşmesinin (8.) ve (14.) maddeleri ve Kanun hükümleri uyarınca, davalı kiracının; kiralananın kalitesini korumak için gerekli her türlü işlemi yerine getirmek, tüm bakım onarımları yapmak ve gerekli özeni göstermekle

yükümlü olduğunu, davalının ısrarla özen borcunu yerine getirmemesi üzerine müvekkili tarafından 17.02.2022, 15.04.20 22... .06.2022 tarihli ihtarlar ile kiracının kiralananı sözleşmeye uygun bir şekilde ve özenle kullanmak zorunda olduğunun bildirildiğini ancak yine bakım ve onarıma dair esas yükümlülüğü yerine getirmediği gibi kiralananı da hor kullanıldığını, otelin tüm üstyapısı ve altyapısı, elektrik tesisatı, mekanik tesisatı, yangın tesisatı, asansörleri, bina otomasyonu ve tefrişinin kullanım ömürleri ciddi bir hızla ve oranla azaldığını, bunun otelin olağanüstü bir şekilde eskimesine, otele ve otelin marka değerine ciddi şekilde zarar verdiğinden kira sözleşmesinin sürdürülmesinin çekilmez hal aldığını ileri sürerek; taraflar arasında imzalanan 29.04.2019 tarihli kira sözleşmelerinin Türk Borçlar Kanunu'nun (6098 sayılı Kanun) 316. maddesi uyarınca haklı nedenle feshine, kiralanan .. Otelin tahliyesine karar verilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

Davalı vekili; 04.03.2019 tarihli ibraname ile müvekkili şirketin ibra edildiğini, taraflar arasında imzalanan protokollere uygun davranmayanın davacı taraf olduğunu savunarak, davanın reddini istemiştir.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; davalı şirketin otelin olağan kullanımı nedeniyle oluşan zarar ve hasardan sorumlu tutulamayacağı, kiralanana kasten zarar vermediği, bu zararın giderilmesi için verilecek sürenin yararsız olacağının anlaşılması gibi bir durumun söz konusu olmadığı, sözleşmenin devamının çekilmez olması gibi bir durumun gerçekleşmediği, dava konusu otelin açıktan fena kullanımından bahsedilemeyeceği, sözleşmeye konu otelin aykırı bir amaçla ve kullanım şekli değiştirilerek kullanıldığına dair ve taşınmaza zarar verildiğine dair delil tespiti vs. delil sunulmadığından kullanım amacı yönünden de bir akde aykırılıktan bahsedilemeyeceği, ayrıca davaya konu edilen sebepler önceden öngörülebilen sebepler olduğu için olağanüstü fesih koşullarının oluştuğundan da söz edilemeyeceği, kaldı ki davalı tarafın, davacı taraf ile hor kullanımdan kaynaklı olduğu iddia edilen tüm hasarlar için protokol imzalayarak uzlaşma sağladığı, bu protokole göre davalı tarafından yapılan 500.000,00 € + KDV ödeme ile davacının iddia ettiği kusurlu ve hor kullanıma dair davalıyı ibra ettiği, aynı zamanda hor kullanım varsa da tahliye sonrasında zarar talep edilebileceği, olağanüstü fesih koşullarının oluşmadığı gerekçesiyle, davanın reddine karar verilmiş; karara karşı, davacı vekili istinaf başvurusunda bulunmuştur.

IV. İSTİNAF

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; taraflar arasında 2010 yılından beri devam eden kira ilişkisi içinde otel kompleksinin son yazılı sözleşme öncesinde bağımsız bir denetim şirketi vasıtası ile denetlenerek 21.12.2018 tarihli denetim raporunun hazırlandığı, anılan raporda denetim tarihi itibariyle tesisin mevcut halinin ortaya konulduğu, bu raporun düzenlenmesinden sonra tarafların bir araya gelerek 04.03.2019 tarihli protokol ile denetim raporunun hazırlandığı tarihe kadar olan uyuşmazlıkları hangi nedenden kaynaklandığına bakılmaksızın çözdükleri, hal böyle iken davacı, protokol ile daha önceden saptanan hor ve özensiz kullanma yanında bu kullanım alışkanlığının protokol sonrasında da devam ederek yeni

zararlara neden olduğunu ve sırf bu zararların dahi bilirkişi marifetiyle tespiti gerektiğini iddia etmiş ise de, 30.01.2023 tarihli duruşmada davanın 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun (6098 sayılı Kanun) 331. maddesindeki olağanüstü tahliye nedenlerine dayandırılmış olması; dava dilekçesi, istinaf dilekçesi ve gerekse de yargılamanın hiç bir aşamasında kiralananın kira sözleşmesindeki amaca aykırı olarak kullandığının ileri sürülmemiş olması karşısında, akde aykırılık nedeniyle olağanüstü fesih koşullarının oluşmadığı ve davacının bildirmiş olduğu delillerin toplanmasının sonuca etkili olmayacağı gerekçesiyle; davacı vekilinin başvurusunun esastan reddine karar verilmiş; karar, davacı vekili tarafından süresi içinde temyiz edilmiştir.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Sebepleri

Davacı vekili; davadaki talebin 6098 sayılı Kanun'un 316. maddesine dayandığını, aksi yöndeki gerekçenin doğru olmadığını, talebin hor kullanım ve özen borcuna aykırılıktan kaynaklandığını, davalının özen borcuna aykırılığı alışkanlık haline getirdiğini, protokolden sonra oluşan hor kullanım ve özen yükümlülüğüne aykırılıktan davalının sorumluluğu bulunduğunu, keşif yapılmadan davanın reddine karar verilmesinin doğru olmadığını belirterek, kararın bozulmasını talep etmiştir.

B. Gerekçe ve Değerlendirme

Uyuşmazlık, kira ilişkisinin devamını çekilmez hale getiren önemli sebepler nedeniyle sözleşmenin feshi istemine ilişkindir.

Olağanüstü fesih, belirli ve belirsiz süreli sürekli borç ilişkilerini haklı sebeple, vaktinden önce ve ileriye yönelik olarak sona erdiren bir imkandır. Olağanüstü feshin; olağan fesih karşısındaki özelliği, geçerliliğinin akdi veya kanuni bir fesih sebebine (haklı sebebe) dayanmasıdır. Olağanüstü nedenler yasada sayılmış olup bunlardan birisi de 6098 sayılı Kanunun 331. maddesinde düzenlenen önemli sebeplerle kira sözleşmesinin feshi halidir. Herhangi bir nedenle, sürekli edimli sözleşmeler kapsamında olan kira sözleşmesinde, eğer taraflardan herhangi birisi için çekilmezlik hali durumu ortaya çıkmışsa, o tarafın sözleşme ile bağlı kalması kendisinden beklenemez. Önemli sebep kapsamında çekilmezlik, tarafın sözleşmeye katlanamayacağı haldir. Bu duruma örnek olarak, kiracı memurun başka bir şehre atanması hali gösterilebilir. Böyle bir durumda, kiracı memur için kira sözleşmesinin devamı, çekilmez bir hal sayılır. Çekilmezlik halinin varlığında, taraflardan her biri, fesih süresine uymak şartıyla sözleşmeyi her zaman için feshetme hakkını kullanabilir. Genel kural niteliğinde olan bu tür fesih hakkı, sözleşme belirli veya belirsiz olsun, konut ve çatılı işyeri kirası dahil her tür kira ilişkisinde kullanılabilir. İlgili hükümde düzenlenen bu fesih türünün kullanılabilmesi için, taraflar arasında akdedilen geçerli bir kira sözleşmesinin varlığı, kira sözleşmesinin devamını tarafları için beklenemez kılan haklı sebeplerin var olması ve haklı sebebe dayanan kiraya veren ve kiracının, 6098 sayılı Kanunun 329. maddesine göre (üç ay) ve aynı Kanunun 330. maddesine göre (üç gün) yasal fesih bildirimi süresine uyarak fesih bildiriminde bulunması gerekmektedir.

6098 sayılı Kanunun 316. maddesi uyarınca; kiracı, kiralananı kira süresi boyunca tam bir ihtimam dairesinde kullanmak zorundadır. Bu itibarla, kiralananın aynına veya kiraya verenin hukukuna

zarar verme olgusu akde aykırılık sayılır. Anılan madde hükmü gereğince; akde aykırılıktan dolayı kiracının tahliyesine karar verilebilmesi için, kiraya verenin konut ve çatılı işyeri kirasında kiracıya en az otuz gün süre vererek aykırılığın giderilmesini, aksi takdirde sözleşmeyi feshedeceğini yazılı olarak bildirmesi ve tanınan bu süre içerisinde de akde aykırılığın giderilmemiş olması gerekir. Diğer kira ilişkilerinde ise; kiraya veren, kiracıya önceden bir ihtarda bulunmaksızın, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir. Konut ve çatılı işyeri kirasında, kiracının kiralanana kasten ağır bir zarar vermesi, kiracıya verilecek sürenin yararsız olacağının anlaşılması veya kiracının bu yükümlülüğe aykırı davranışının kiraya veren veya aynı taşınmazda oturan kişiler ile komşular bakımından çekilmez olması durumlarında kiraya veren, yazılı bir bildirimle sözleşmeyi hemen feshedebilir.

Somut olayda, davacı vekili dava dilekçesinde; taraflar arasındaki sözleşme uyarınca davalı yükümlülüğünde olan otelin bakım ve onarımına ilişkin özen yükümlülüğünün ısrarlı bir şekilde yerine getirilmemesinin, otelin marka değerine ciddi şekilde zarar verdiğini ve sözleşmenin devamının çekilmez hal aldığını ileri sürerek, 6098 sayılı Kanunun 316. maddesinin üçüncü fıkrası hükmü uyarınca kiralananın tahliyesini talep ettiği; 31.01.2023 tarihli duruşmada ise davacı vekilinin, otelin hor kullanılması ve gerekli bakımının yapılmaması nedeniyle olağanüstü fesih koşullarının oluştuğunu belirterek, sözleşmenin feshi ile tahliyeye karar verilmesini talep ettiği; Mahkemece de, uyuşmazlık konusunun davaya konu otelde davalı tarafça gerekli tamirat ve tadilatların yapılıp yapılmadığı, bu nedenle marka değerinin düşmesi iddiası nedeniyle olağanüstü fesih koşullarının oluşup oluşmadığına ilişkin olduğu tespitine yer verildikten sonra, ön inceleme duruşma zabtının taraflarca imzalandığı görülmüş olup, davalı tarafın istinaf başvuru dilekçesinde de; eldeki davada, 6098 sayılı Kanunun 3 16... . maddelerine dayandığını belirtmiştir.

Tüm bu açıklamalar ışığında somut olay değerlendirildiğinde; Mahkemece, uyuşmazlık konusunun olağanüstü fesih koşullarının oluşup oluşmadığına ilişkin olarak nitelendirilmesi hususuna tarafların bir itirazının bulunmadığı, davacı tarafından davada dayanılan maddi olgu ve hukuki sebeplerle 04.03.2019 tarihli protokol içeriği ve deliller birlikte değerlendirildiğinde, temyiz edilen kararda belirtilen gerekçenin yerinde bulunduğu anlaşılmakla; davacı vekilinin 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 harcının temyiz edene yükletilmesine,

Dosyanın İlk Derece Mahkemesine, kararın bir örneğinin kararı veren Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine,
01.10.2025 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.