İnşaattaki Dükkânda Kiradan Dönme

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 3. Hukuk Dairesi	30.06.2026	Bozma

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/6212	2026/4196	TBK 125, TBK 301, HMK 371, HMK 373

ÖZET

İnşaat hâlindeyken kiralanan dükkân teslim edilmeden krokiye aykırı olarak 16 m² küçültülmüştür. Yargıtay, ifa sürecine geçilmediğinden kiracının sözleşmeden dönebileceğini ve peşin kira ile depozitonun iadesi gerektiğini belirterek ret kararını bozmuştur.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/insaat-halindeki-dukkanda-kiradan-donme-pesin-kira-iadesi-2026-4196/ →

Karar metni

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

3. Hukuk Dairesi 2025/6212 E. , 2026/4196 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 55. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2025/463 E., 2025/2740 K.

İLK DERECE MAHKEMESİ : ... 9. Sulh Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2024/378 E., 2024/93 K.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı, davacı vekili tarafından temyiz edilmiş, Bölge Adliye Mahkemesince 04.09.2025 tarihli ek karar ile kararın kesin olduğu gerekçesiyle temyiz talebinin reddine karar verilmiştir.

Ek karar davacı vekili tarafından temyiz edilmekle; süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda;

Dosya içeriğine göre; dava konusu edilen ve reddedilen temyize konu miktar 136.028,93 TL olup, (7550 sayılı Ceza ve Güvenlik Tedbirlerinin İnfazı Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun 20. maddesi ile değişik 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (6100 sayılı Kanun) Ek 1. maddesinin 2. fıkrası gereğince) dava tarihi 19.02.2019 itibari ile (temyiz)

kesinlik sınırı olan 58.800,00 TL'nin üzerinde olduğu anlaşılmakla, temyiz dilekçesinin reddine ilişkin 04.09.2025 tarihli ek kararın kaldırılmasına, temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten ve Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlendikten sonra dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacı vekili; müvekkili şirket ile davalı arasında 2013 Kasım ayında kira sözleşmesi imzalandığını, bu sözleşme uyarınca müvekkili şirketin kiraladığı iş yerinde gözlükçü (optik) olarak kullanılacağının, aylık kira bedelinin 4.000,00 TL olduğunun, ... Devlet Hastanesi açıldıktan ve faaliyete geçtikten 1 ay sonra kira sözleşmesinin başlayacağının, sözleşmenin geçici olduğunun, yapılacak olan hastane giriş çıkış kapısı belirlendikten sonra hastane giriş çıkış kapısına en yakın dükkanlardan birinin müvekkili arafından kiralanan dükkan olarak seçileceğinin kararlaştırıldığını, kira sözleşmesinin başlayacağı tarihten itibaren 1 yıllık toplam kira bedeline sayılacak olan 50.000,00 TL'nin ödendiğini, taraflar arasında 3 yıl sonra (2016 Kasım-Aralık tarihinde) davalının hastane giriş çıkış kapısının belirlendiği yönündeki sözlü beyanı ile kira sözleşmesinin yenilendiğini ve bazı şartların değiştirilerek ikinci bir sözleşmenin yapıldığını, sözleşmede kira başlangıcının hastane açılmadan 1 ay önce başlayacak şekilde değiştirildiğini, yeni kira bedelinin de hastane giriş-çıkış kapısını gördüğü ve daha büyük bir dükkan seçilip belirlendiği için 8.000,00 TL olarak güncellendiğini, kira bedelinin yeni sözleşme ile artışı nedeniyle 1. sözleşme esnasında yapılan 50.000,00 TL ödemenin üzerine yapılan ödemeler ile toplam 96.000,00 TL'nin davalı tarafından tahsil edildiğini, ayrıca yeni tutar üzerinden 1 aylık 8.000,00 TL kira bedeli kadar depozito verildiğini, binadaki tüm dükkanların sahibi olan davalının dükkanların hepsinin eczane olarak açılacağını müvekkili şirkete taahhüt ettiğini, müvekkilinin kira başlangıcına yakın zamanda eczane olarak açılacağı bildirilen dükkanlardan birinde gözlükçü açılacağına dair afişin asıldığını, ayrıca kendisine kiralanan dükkanın krokide gösterilen dükkandan daha küçük olduğunu, yani dükkanın ilk gösterilen zamankine kıyasla arka tarafından kısaldığını, sözleşme ekinde bulunan krokiye uymadığını fark ettiğini, bu arka kısmın gözlükçü açılacağına dair pankart asılan dükkana eklenerek sözleşmeye konu dükkanın küçültüldüğünü öğrendiğini, bu nedenle sözleşmeye aykırılıkların giderilmesi veya sözleşmenin haklı nedenle feshedildiğinin ihtar edildiğini, davalının fesih nedeniyle müvekkiline 136.028,93 TL'yi iade etmesi gerektiğini, alacağın tahsili için başlatılan takibe haksız olarak itiraz ettiğini sürerek; itirazının iptaline ve davalı aleyhine icra inkar tazminatına hükmedilmesi talep etmiştir.

II. CEVAP

Davalı vekili; müvekkilinin kira sözleşmesindeki şartlara uygun olarak kiralananı kullanıma uygun şekilde kiracıya teslim ettiğini ancak davacının bahaneler sunarak taşınmayı reddettiğini, mahalde başkaca gözlükçü açılmayacağı yönünde bir şart kararlaştırılmadığını, kiralananın belirlenenden daha küçük olduğu iddiasının dayanaksız olduğunu, davacının kendisinden kaynaklanan sebeplerle dükkanı kiralamaktan vazgeçtiğini, taraflar arasında kira sözleşmesi bulunduğu ve sözleşme davacı tarafından feshedilmediği için müvekkilinin anılan taşınmazı başkasına kiralayamadığını, bu durumda kira bedelinden davacının sorumlu olduğunu savunarak, davanın reddini istemiştir.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; taraflar arasında kira başlangıç tarihi ... Devlet Hastanesinin açılmasından 1 ay sonra ibaresi bulunan, aylık 4.000,00 TL kira bedelli ve 5 yıllık kira sözleşmesi düzenlendiği, kiralananın gözlükçü olarak kullanılacağının belirtildiği, kira sözleşmesinin özel şartlar bölümünde; yapılan sözleşmenin geçici olduğunun, dükkanlar içerisinde hastane giriş kapısına en yakın olan dükkanın onaylanan dükkan ile değiştirileceğinin, dükkanların hastane kapısını görmemesi halinde anlaşmanın iptali ile ödenen paranın cezasız, faizsiz iade edileceğinin düzenlendiği, sonrasında taraflar arası kira başlangıç tarihinin ... Devlet Hastanesinin açılmasından 1 ay önce ibareli, aylık 8.000,00 TL kira bedelli, 5 yıllık süreli yeni bir kira sözleşmesinin imzalandığı, sözleşme ekinde el ile çizilmiş bir krokinin bulunduğu, davacıya kiraya verilen dükkan dışında taşınmazda başka optikçi açılmayacağına ilişkin düzenlemenin kira sözleşmesinde yer almadığı, yazılı bir taahhüdün ve davacının iddialarını ispat eder nitelikte yazılı bir delilin bulunmadığı, alınan bilirkişi raporuna göre dava konusu 2 bağımsız bölüm numaralı dükkanın mimari projesinde brüt 69 m² alanlı olduğu, sözleşme ekindeki krokide gösterilen kiralanacak dükkan şeklinin dükkanın projesindeki şekli ile uyumlu olduğu, ancak yerinde taşınmazın 16 m² projesinden daha küçük ve brüt 53 m² alanlı olduğu, dükkanın girişine göre arka kısmındaki 16 m² miktarlı kısmının mimari projesine aykırı olarak başka bir iş yerine dahil edildiğinin tespit edildiği, taraflar arasında imzalanan kira sözleşmelerinde kiralananın büyüklüğünün belirtilmediği, dükkanın davacı tarafından görülerek seçildiği, Mahkemece keşif tarihinde ancak mevcut durumun tespit edilebildiği, mimari projeye aykırı olarak yapılan işlemlerin sözleşmenin yapıldığı sırada var olup olmadığının tespitinin keşif ile belirlenmesinin mümkün olmadığı, davacı tarafından da sözleşme yapıldıktan sonra iddia olunan işlemlerin yapıldığına dair dosyaya bir delilin sunulmadığı, davacının fesih nedenlerinin yerinde olmadığı gerekçesiyle, davanın reddine karar verilmiş; karara karşı, davacı vekili istinaf başvurusunda bulunmuştur.

IV. İSTİNAF

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayılı belirtilen kararıyla; taraflar arasında düzenlenen ikinci sözleşme uyarınca kira başlangıcının .... Devlet Hastanesinin açılmasından 1 ay önce olduğunun belirtildiği, hastanenin 04.06.2018 tarihinde açıldığı, davacının kira sözleşmesi başladıktan sonra 28.06.2018 tarihli ihtarnameyle; sözleşmede kiraladıkları dükkan dışında diğer dükkanların eczane olarak kullanılmasının taahhüt edildiğini, bu taahhüde aykırılığı davranıldığını, başka bir optik açılacağına ilişkin pankart asıldığını, taşınmazın m²'sinin küçültülerek diğer optik dükkanına katıldığını, bu aykırılıkların 7 gün içerisinde giderilmesi, giderilmediği takdirde sözleşmenin feshedilmiş sayılacağının ihtar edildiğini, taraflar arasında düzenlenen kira sözleşmesinde dava konusu taşınmazın metrekaresine ilişkin bir düzenlenme bulunmadığı gibi, dava konusu taşınmaz dışında kalan diğer iş yerlerinin optik olarak kullanılmayacağına dair bir sınırlamanın da bulunmadığı, tacir olan davacının basiretli davranmakla yükümlü bulunduğu, davasını ispat edemediği, davacı kiracı yönünden 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 325. maddesinin işbu davada uygulanmayacağı gerekçesiyle, istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmiş; karara karşı, davacı vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Sebepleri

Davacı vekili; sözleşmelerin imza tarihinde, kiraya konu taşınmazın inşaat halinde olup, hiçbir zaman müvekkiline sözleşmedeki haliyle teslim edilmediğini, müvekkilinin karşı tarafın taşınmazı sözleşme koşullarında tamamlayıp, kendisine teslim edeceği inancıyla ön sözleşme yaptığını ve dava konusu bedelleri ödediğini, bilirkişi raporunda; taşınmazın kira sözleşmesi ekindeki krokiden farklı ve daha küçük alanlı olmasının sözleşmeye aykırılık teşkil ettiğinin tespit edildiğini, bu şekilde davalının sözleşmeden doğan edimini yerine getirmediğinin ve bundan sonra da getirmesinin mümkün olmadığının ortaya konulduğunu, dolayısıyla henüz davalı tarafından kiralanan kullanım amacı doğrultusunda teslim edilmeden önce müvekkilinin haklı nedenle sözleşmeden dönme hakkını kullanarak, ödediği paranın iadesini istediğini, sözleşme tarihinde taşınmazın kaba inşaat halinde olduğunu, kiralananın görülmesinin yalnızca konumun belirlenmesi anlamında olduğunu, davalının sonradan kaba inşaatın iç duvarları örülürken, projeye de aykırı olarak müvekkile teklif edilen yeri küçülttüğünü, bu haliyle sözleşmeye uygun bir teslimin söz konusu olmadığ ileri sürerek, kararın bozulmasını istemiştir.

B. Değerlendirme ve Gerekçe

Uyuşmazlık, peşin ödenen kira bedeli ile depozito bedelinin iadesi için yapılan icra takibine vaki itirazın iptali istemine ilişkindir.

Taraflar arasında ilk olarak aylık 4.000,00 TL kira bedelli sözleşmenin düzenlendiği, bu sözleşmenin geçici olup yeni yapılan dükkanlar içinde hastane kapısına en yakın dükkanla değiştirileceğinin kararlaştırıldığı, daha sonra aylık kira bedeli 8.000,00 TL, sözleşme başlangıç tarihli hastane açılmasından 1 ay önce olarak belirlenen ikinci kira sözleşmesinin taraflar arasında imzalandığı, sözleşmede kiracının depozito olarak 8.000,00 TL ve peşinat olarak 96.000,00 TL ödediğinin düzenlendiği ve sözleşmeye kiralananı gösterir krokinin eklendiği görülmektedir. Davacı kiracı tarafından keşide edilen 28.06.2018 tarihli ihtarnamede; sözleşmeye aykırı olarak hastaneye bakan dükkanlardan birine gözlükçü açmak üzere pankart asıldığı gibi müvekkiline kiralanan dükkanın küçültülerek alınan kısmın diğer optik dükkanına eklendiği, kiralananın krokide gösterilenden daha küçük olduğunun öğrenildiğini ileri sürerek, sözleşmeye aykırılıkların giderilmesini, aksi halde sözleşmesi feshedilmiş olacağından kira ve depozito ödemelerinin iade edilmesini ihtar edilmiştir.

Davacı, sözleşmeden dönme hakkını kullanarak peşin ödenen kira bedelinin ve depozitonun iadesini talep etmiştir. Sözleşmeden dönme yetkisi; sürekli bir sözleşme ilişkisi niteliği taşıyan kira sözleşmelerinde, ifa sürecine geçilene dek söz konusu olabilir. Buna karşılık ifa sürecinde ortaya çıkan bozuklukta, kiracı artık sözleşmeden dönmek yerine ancak sözleşmeyi ileriye dönük fesh edebilir. Kiralananın teslim alınmasından ve kullanılmaya başlanılmasından sonra ortaya çıkan bozukluklardan dolayı fesih, dönmenin tersine geriye değil ileriye etkili olur.

Somut olayda; kira sözleşmesinin ileri ifa tarihli olarak kiralananın inşaat halinde olduğu dönemde yapıldığı bu nedenle sözleşme tarihinde kiralananın davacı kiracıya teslim edilmediği anlaşıldığı gibi, daha sonraki süreçte kiralananın kullanıma hazır hale getirilerek davacı kiracıya teslim edildiğine ilişkin somut bir delil sunulmamıştır. Bu durumda, kira sözleşmesinde ifa sürecine

geçilmediğinden davacı kiracının şartları oluştuğunda sözleşmeden dönme hakkını kullanabileceği açıktır.

Davacı kiracı; sözleşmeye ekli olup kiraya verinin imzası olan krokiye göre kiralananın küçültülerek inşaatının tamamlandığını bu haliyle teslim edilmek istendiğini ileri sürmektedir. Kira sözleşmesinde ve sözleşmenin ekinde yer alan krokide kiralananın büyüklüğü belirtilmemiştir. Ancak alınan bilirkişi raporunda, dava konusu 2 bağımsız bölüm numaralı dükkanın mimari projesinde dikdörtgen şekilli ve brüt 69 m² alanlı olduğu, sözleşme ekindeki krokide gösterilen dükkan şeklinin projesindeki şekli ile uyumlu olduğu, yerinde yapılan keşif sonrası düzenlenen raporda projesinden 16 m² daha küçük ve brüt 53 m² alanlı olduğu, dükkanın girişine göre arka kısmındaki 16 m² miktarlı kısmının mimari projesine aykırı olarak hastane cephesindeki iş yerine dahil edildiği belirtilmiştir. Kira sözleşmesinde kiralananın büyüklüğü yazmamakla birlikte, kiralanın mimari projesine göre daha küçük olduğu belirlenmiştir. Kiralananın mimari projesinde görülen şekil ile sözleşmenin eki krokide gösterilen şekil uyumlu olmakla, kiralananın inşaatı sözleşme tarihinden sonra küçültülerek tamamlanıp bir kısmının diğer iş yerine dahil edildiği anlaşılmaktadır. Bu durumda davacı kiracı sözleşmeden dönmekte haklıdır.

Hal böyle olunca İlk Derece Mahkemesince; davacı kiracının sözleşmeden dönmekte haklı olduğu, bu nedenle peşin ödediği kira bedeli ile depozitonun davacıya iade edilmesi gerektiği gözetilerek uyuşmazlığın esası hakkında bir karar verilmesi gerekirken, yanılgılı değerlendirmeyle yazılı şekilde davanın reddine karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.

VI. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

1.Temyiz olunan, Bölge Adliye Mahkemesinin 04.09.2025 tarihli ek kararının KALDIRILMASINA,

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

3. İlk Derece Mahkemesi kararının 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,

30.06.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.