Boyalı Teslim ve Hor Kullanım

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 3. Hukuk Dairesi	03.06.2026	Bozma

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/6214	2026/3472	TBK 316, TBK 334, HMK 371

ÖZET

Kiracı depozito iadesi, kiraya veren hor kullanım tazminatı istedi. Daire, sözleşmedeki hasarsız teslim hükmü esas alınarak hasarların olağan mı hor kullanımdan mı doğduğunun ayrılması, yıpranma payı düşülmesi ve yeni rapor alınması gerektiğinden kararı bozdu.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/kira-boyali-teslim-sarti-hor-kullanim-yipranma-payi-2026-3472/ →

Karar metni

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

3. Hukuk Dairesi 2025/6214 E. , 2026/3472 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 36. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2023/2578 E., 2025/2790 K.

İLK DERECE MAHKEMESİ : İstanbul 7. Sulh Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2017/1105 E., 2023/129 K.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı, taraf vekillerince temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, temyiz dilekçelerinin kabulüne karar verildikten ve Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlendikten sonra dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

1.Asıl davada davacı kiracı vekili; müvekkilinin davalıya ait bodrum, giriş ve birinci katın bir kısmından ibaret taşınmazı 01.06.2016 başlangıç tarihli ve 5 yıl süreli kira sözleşmesi ile kiraladığını, yağmurlu, soğuk ve rüzgârlı havalar ile ortaya çıkan ve kiralananın kullanımını önemli ölçüde etkileyen ayıpların davalı tarafından kabul edilmediğini, sözleşmenin 4 ay önceden ihtar

koşuluna da uyularak 30.09.2017 tarihi itibarıyla feshedildiğini, anahtarların teslim alınmaması üzerine 03.10.2017 tarihli noter emanet tutanağı ile tevdi edildiğini, sözleşmede 3 gün içinde iade edilmesi kararlaştırılmasına rağmen iade edilmemesi üzerine depozito bedeli 8.800 USD'nin tahsili için başlatılan takibe davalı tarafından haksız olarak itiraz edildiğini ileri sürerek, itirazın iptali ile takibin devamına ve davalı aleyhine icra inkar tazminatına karar verilmesini talep etmiştir.

2.Birleşen davada davacı kiraya veren vekili; kira sözleşmesinde kiralananın “hasarsız, noksansız ve iyi durumda" teslim alındığının belirtildiğini, davalının onay almaksızın sözleşmeye aykırı pek çok değişiklik yaparak taşınmazı kiralanamaz-kullanılamaz duruma getirdiğini, kiralananın eski hale getirilmesi aksi halde masrafların depozito bedelinden karşılanacağı ve bakiye miktar için de dava ikame edileceğinin ihtaren bildirildiğini, zararın mahkeme aracılığıyla tespit edildiğini, kiralananın tahliye tarihinden yaklaşık 10 ay sonra yeniden kiraya verilebildiğini, ileri sürerek tespit edilen 196.400,00 TL eski hale getirme bedelinden, davalıdan alınan 3.800 USD (tahliye tarihi olan 03.10.2017 tarihi itibariyle TL karşılığı 31.484,40 TL) depozito bedeli mahsup edilerek bakiye eski hale getirme bedeli ve eski hale getirme süresi olan 45 günlük kira kaybı karşılığı 21.125,325 TL olmak üzere şimdilik 186.060,925 TL'nin tahsilini talep etmiştir.

II. CEVAP

1.Asıl davada davalı kiraya veren vekili; kiralananda oluşan zararlar bakımından depozitodan mahsup yapılıp bakiye masraflar için davacı aleyhine takip başlatıldığını, davacının iddialarının mesnetsiz olduğunu savunarak, davanın reddini istemiştir.

2.Birleşen davada davalı kiracı vekili; kiralananın kullanımını etkileyen ayıpların bildirildiğini, sözleşmeyi haklı nedenle fesih hakkı varken sözleşmesel prosedürü izleyerek tahliye ettiğini, tespit edilen zarar ve hasarın davalıya yüklenemeyeceğini, bildirimin süresinde yapılmadığını savunarak, davanın reddini istemiştir.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; taraflar arasındaki 18.05.2016 başlangıç tarihli ve 5 yıl süreli kira sözleşmesinin davacı tarafından 30.09.2017 tarihinde feshedildiği, ödenen 8.800 USD depozito bedelinin iade edilmediği, taşınmazın davalı kiracıya kiraya verilmesinden önceki halinin, davalı tarafından taşınmazda tadilat ve değişiklik yapıldığının davacı tarafından ispat edilmediği, davalının da taşınmazda tadilat yaptığı iddiasını kabul etmediği, bu sebeple eski hale getirme talebinin yerinde olmadığı, kira sözleşmesinde taşınmazın bakımlı olduğunun ve kiracı tarafından boyalı olarak kiraya verene teslim edileceğinin kararlaştırılması, delil tespiti dosyasında taşınmazın duvarları ve parkeleri kirli ve yıpranmış bir şekilde bırakıldığının tespit edilmesi nedeniyle, boya badana masrafı ve sistre masrafı olarak toplam 27.500,00 TL ile bu işlemlerin yapılmasının 15 gün süreceğinin raporda tespit edilmiş olması nedeni ile bu süredeki kira kaybı olan 6.500,00 TL olmak üzere toplam 34.000,00 TL'nin birleşen davada davalıdan tahsilinin gerektiği, asıl davada davacı kiracının da depozitonun iadesi talebinde bulunması ve asıl davada davalı kiraya verenin takas mahsup talebinin olmaması, makul kira süresi bedeli talebinin olmaması nazara alınarak depozitonun iadesine engel bir durum olmadığı gerekçesiyle; asıl davanın kabulü ile takibe itirazın iptaline, asıl alacağın takip tarihindeki kur karşılığının %20'si

oranında icra inkar tazminatının davalıdan tahsiline, davalının kötüniyet tazminatı talebinin reddine, birleşen davanın kısmen kabulü ile 34.000,00 TL asıl alacağın davalıdan tahsiline karar verilmiş; karar, taraf vekillerince istinaf edilmiştir.

IV. İSTİNAF

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; kiraya verenin alacağının depozitodan mahsubu ile artan depozito bedelinin iadesine karar verilmesi gerektiği, birleşen davanın açıldığı tarihte 34.000,00 TL'nin 6.355,14 USD'ye denk geldiği gerekçesiyle; davacı/birleşen davalının istinaf başvurusunun esastan reddine, davalı/birleşen davacının istinaf başvurusunun kabulü ile İlk Derece Mahkemesi kararının kaldırılmasına, yeniden asıl davanın kısmen kabulü ile takibe itirazın 2.444,86 USD üzerinden iptali ile takibin devamına, asıl alacağa takip tarihinden itibaren 3095 sayılı Kanunun 4/a maddesi gereğince faiz yürütülmesine, fazlaya ilişkin talebin reddine, asıl alacağın icra takip tarihindeki TL karşılığının %20'si oranında icra inkar tazminatının davalıdan tahsiline, birleşen davanın reddine karar verilmiş; karar, taraf vekillerince temyiz edilmiştir.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Sebepleri

1.Davacı kiracı vekili; tespitin tahliyeden 1 ay sonra yapıldığını, derhal bildirim koşulunun yerine getirilmediğini, hor kullanma iddiası bakımından sarf belgesi sunulmadığını, masraf yapıldığının ispat edilmediğini, parke zararı olmadığını, hasarın kiraya veren tarafından verildiğini, parkenin davacı tarafından yaptırıldığını, birleşen davaya konu tutarın asıl davaya konu alacaktan mahsubunun hatalı olduğunu, süresi içinde takas definde bulunulmadığını, sözleşmede depozito bedelinin 3 gün içinde iade edileceğinin kararlaştırıldığını, USD cinsinden %20 icra inkar tazminatına hükmedilmesi gerektiğini ileri sürerek, kararın bozulmasını istemiştir.

2.Davalı vekili; raporların birbiriyle çelişkili olduğunu, depozito iadesinin hatalı olduğunu ileri sürerek; kararın bozulmasına karar verilmesini talep etmiştir.

B. Gerekçe ve Değerlendirme

Uyuşmazlık; asıl davada depozito bedelinin iadesi için başlatılan takibe vaki itirazın iptali, birleşen davada ise hor kullanmadan kaynaklı tazminat istemlerine ilişkindir.
1.6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 316. maddesi hükmü uyarınca; kiracı, kiralananı tam bir özenle kullanmak ve aynı Kanunun 334. maddesi gereğince sözleşme sonunda aldığı hali ile kiralayana teslim etmekle yükümlüdür. Ancak kiracı sözleşmeye uygun olağan kullanma dolayısıyla oluşan eskime ve bozulmalardan sorumlu olmayıp, münhasıran kötü kullanım nedeniyle oluşan zarar ve hasardan sorumludur. Davalının kiralananı kullandığı süre ve kullanma amacı gözetildiğinde olağan kullanımdan kaynaklanan yıpranma ve eskimelerin olacağı kuşkusuzdur.

Taraflar arasında imzalanan 01.06.2016 başlangıç tarihli ve 5 yıl süreli kira sözleşmesi ile davalıya ait taşınmaz konut olarak kullanılmak üzere davacı tarafından kiralanmış, noter emanet tutanağının

tebliğ edildiği 05.10.2017 tarihi itibariyle tahliye gerçekleşmiştir. Kira sözleşmesinin (6.) maddesinde kiralananın kiracıya hasarsız, noksansız ve iyi durumda teslim edildiği, kiracının daireyi aynı durumda ve boyalı tahliye edeceği, aksi halde ortaya çıkacak masrafı ödemekle yükümlü olduğu düzenlenmiş, (9.) maddesinde mecurda kiracının kusuru ile meydana gelebilecek hasar bedeli ve ödenmemiş faturalar veya işbu sözleşme gereği kiracıya yüklenebilecek her türlü borç bedelleri depozitodan düşülerek bakiyesinin kiracıya iade edileceği belirtilmiştir. Kira sözleşmesinde kiralananın iyi durumda, hasarsız ve noksansız olduğu ifade edildiğinden, hasar konusunda inceleme yapılırken sözleşme hükmünün esas alınması gerekmektedir.

Bu durumda Bölge Adliye Mahkemesince; sözleşme hükümleri dikkate alınarak, davalı/birleşen davacı kiraya veren tarafından talep edilen hasarların olağan kullanımdan mı hor kullanımdan mı kaynaklandığı incelenip, hor kullanımdan kaynaklandığı tespit edilen kalemlerden kullanma süresiyle orantılı yıpranma payı düşülmesi suretiyle hor kullanımdan kaynaklı zarar ve onarım süresi belirlenerek, taraf itirazlarını da karşılar şekilde rapor alınıp sonucuna göre karar verilmesi gerekirken, yetersiz bilirkişi raporuna dayalı olarak yazılı şekilde karar verilmiş olması doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.

2. Bozma nedenine göre taraf vekillerinin sair temyiz itirazlarının incelenmesine şimdilik gerek görülmemiştir.

VI. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

1.Temyiz olunan Bölge Adliye Mahkemesi kararının 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 373/1. maddesi uyarınca ortadan kaldırılarak Kanun'un 371. Maddesi uyarınca taraflar yarınına BOZULMASINA,

2. Bozma nedenine göre taraf vekilllerinin sair temyiz itirazlarının incelenmesine şimdilik yer olmadığına,

Peşin alınan temyiz karar harçlarının istek halinde temyiz edenlere iadesine,

Dosyanın kararı veren Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine,

03.06.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.