İnşaat Yüzünden Kira İndirimi

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 3. Hukuk Dairesi	15.04.2026	Onama

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/6238	2026/2200	TBK 301, TBK 305, TBK 307

ÖZET

Kiraya veren idarenin çevrede başlattığı inşaat nedeniyle çay bahçesinden yararlanması azalan ve sözleşmeyi feshetmeyen kiracı lehine, 5.190 TL aylık kiradan %50 indirimle hesaplanan 66.484,70 TL tazminata hükmeden karar onandı.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/insaat-yuzunden-kira-indirimi-yuzde-50-2026-2200/ →

Karar metni

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

3. Hukuk Dairesi 2025/6238 E. , 2026/2200 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ :Asliye Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2022/81 E., 2024/269 K.

Mahkemece bozmaya uyularak verilen karar, taraf vekillerince temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikler 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

Davacı vekili; tarafların 02.07.2002 tarihli sözleşme ile kiralanan parkın 134.914,55 TL bedelle düzenlenmesi ve çay bahçesinin davacı tarafından 107 ay süre ile işletilmesi hususunda anlaştıklarını, kiralananın sorunsuz olarak 26.05.2008 tarihine kadar işletildiğini, bu tarihten sonra davalı kiraya verenin park çevresindeki taşınmazlarda ... Projesi kapsamında inşaat çalışmalarına başlaması, bariyerler koyması, yolları yaya ve araç trafiğine kapatması sonucu kiralanandan tam olarak yararlanılamadığını, iş hacminin düştüğünü ve davacının zarar ettiğini, mağduriyetinin giderilmesi için yapılan başvuru üzerine 03.03.2009 tarihli encümen kararı ile davacının 30 aylık

müktesap kiracılık hakkı bulunduğuna, bunun karşılığında ... Projesinde 226 m² ve 184 m² olmak üzere toplam 410 m²lik 2 adet kafeteryanın kullandırılmasına ve bu yönde taraflar arasında ek sözleşme yapılmasına karar verildiğini, bu karara istinaden taraflar arasında iki adet kafeteryanın otuz ay süreyle bedelsiz işletilmesi 18.03.2009 tarihli ek sözleşme imzalanmışsa da, kafeteryalar henüz teslim edilmeden 25.06.2009 tarihli encümen kararıyla ek sözleşme ve dayanak encümen kararının iptal edildiğini ileri sürerek; fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak üzere, dava tarihine kadar ortaya çıkan zarar karşılığı 90.000,00 TL ile dava tarihinden sonra ortaya çıkacak zarar karşılığı 10.000,00 TL'nin reeskont faizi ile birlikte davalıdan tahsilini istemiştir.

II. CEVAP

Davalı vekili, davanın reddini dilemiştir.

III. MAHKEME KARARI

Mahkemenin 21.02.2014 tarihli kararıyla; davanın kısmen kabulü ile 90.000,00 TL maddi tazminatın davalıdan tahsiline karar verilmiş; karar, taraf vekillerince temyiz edilmiştir.

IV. BOZMA VE BOZMADAN SONRAKİ YARGILAMA SÜRECİ

1.Yargıtay (Kapatılan) 6. Hukuk Dairesinin 18.11.2014 tarihli kararıyla; hükme esas alınan 04.09.2013 tarihli bilirkişi raporunda iptal edilen ek sözleşme konusu iki adet kafeteryanın otuz ay boyunca getireceği kira parasından hareketle zarar hesabı yapılmış ise de, yaşama geçmeyen ek sözleşmeye göre uyuşmazlığın çözülmesinin mümkün olmadığı, 02.07.2002 tarihli ilk ve ana sözleşmenin esas alınması gerektiği, kiraya verenin sözleşme süresince kiralananı kullanmaya elverişli halde bulunması için gerekli önlemleri almakla yükümlü olduğu, kiralananın sözleşme amacına uygun olarak kullanılamayacak olması ya da kiralanandan yararlanmanın önemli surette azalması halinde kira sözleşmesini feshedebilecek olan kiracının kira bedelinden uygun bir indirim yapılmasını da talep edebileceği, davalının eylemleri nedeniyle kiracının; kiralanandan yararlanma düzeyinin oldukça azaldığı, 18.05.2010 tarihi ihtarname ile uğranılan zararın tazminini talep ettiği, kiralananı sözleşme sonuna kadar kullanmaya devam ettiği, sözleşme feshedilmediğine göre kira parasının tenzili gerektiğinden Mahkemece güncel kira bedeli belirlenmesi ve tespit edilen miktara nazaran kiranın tenzili gerekiyorsa bu miktar üzerinden tazminata karar verilmesi gerektiğinden bahisle, karar bozulmuştur.

2.Bozmaya uyan mahkemenin 02.07.2019 tarihli kararıyla; davanın kısmen kabulü ile 24.692,32 TL'nin dava tarihinden itibaren işleyecek reeskont faiziyle birlikte davalıdan alınarak davacıya verilmesine karar verilmiş; karar, taraf vekillerince temyiz edilmiştir.

3.Dairece verilen 17.03.2021 tarihli ilamla; davalının tüm, davacının sair temyiz itirazları reddedildikten sonra, hükme esas alınan ek raporda bozma ilamının hatalı değerlendirildiği, raporun bozmaya uygun olmadığı, bilirkişiden ek rapor alınarak, 25.05.2008 tarihi itibari ile belirlenen aylık 5.190,00 TL kira bedelinden, ayıpla orantılı %50 indirim yapılarak, kiralananın ayıplı hale geldiği 26.05.2008 tarihi ile davanın açıldığı tarih itibariyle kiranın tenzili gereken miktar üzerinden tazminata hükmedilmesi gerektiğinden bahisle, karar bozulmuştur.

4.Bozmaya uyan Mahkemenin ilam başlığında tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; 16.09.2024 tarihli ek bilirkişi raporu doğrultusunda davanın kısmen kabulü ile 66.484,70 TL'nin dava tarihinden itibaren işleyecek reeskont faiziyle birlikte davalıdan tahsiline, fazlaya ilişkin istemin reddine karar verilmiş; karar, taraf vekillerince temyiz edilmiştir.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Sebepleri

1.Davacı vekili; tüm yükümlülüklerini yerine getiren müvekkilinin davalı İdarenin aldığı kararlar neticesinde ciddi anlamda zarara uğradığını, hesaplama yapılırken sadece dükkanların kira bedellerinin dikkate alınmasının hatalı olduğunu, müşteri kaybına uğradığını, yatırımının karşılığını alamadığını, hesaplanan kira bedelinin de dönemin şartlarındaki kira bedelinin çokça altında kaldığını, ticari kazanç kaybının dikkate alınması gerektiğini, Mahkemenin raporla bağlı olmadığını ileri sürerek, kararın bozulmasını istemiştir.

2.Davalı vekili; emsal olmadan kira bedeli tespitinin hukuka aykırı olduğunu, davacının sözleşme süresi sonuna kadar işletmeyi tam kapasite ile kullandığını, itirazlarının dikkate alınmadığını, tenzil miktarının son derece düşük olarak belirlenmesi gerektiğini yapılan %50 oranında tenzilatın hakkaniyetsiz olduğunu, kiralananın bulunduğu yerin müşteri yoğunluğunun yüksek olup ... inşaatının durmuş olduğu tespitinin dikkate alınmadığını, davacının zarara uğramadığını ve tenzil şartlarının oluşmadığını ileri sürerek, kararın bozulmasına karar verilmesini talep etmiştir.

B. Gerekçe ve Değerlendirme

Uyuşmazlık, kiralananın kullanıma elverişli bulundurulmamasından kaynaklı olarak kira bedelinden indirim istemine ilişkindir.

Mahkemece; uyulan bozma ilamında belirtilen hukuki esaslar gereğince inceleme ve araştırma yapılmasına, bozma ilamından sonra alınan ek bilirkişi raporunun denetime ve hüküm vermeye yeterli olduğunun, bozma kapsamı dışında kalarak kesinleşen ve usuli kazanılmış hak durumunu oluşturan kısımlar hakkında yeniden inceleme yapılamayacağının anlaşılmasına göre, taraf vekillerinin temyiz itirazlarının reddi ile hükmün onanmasına karar verilmiştir.

VI. KARAR

Açıklanan sebeplerle;
Temyiz olunan Mahkeme kararının ONANMASINA,

Aşağıda yazılı bakiye temyiz karar harçlarının temyiz edenlere yükletilmesine,

6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun Geçici 3. maddesi atfıyla 1086 sayılı Hukuk Usulü Muhakemeleri Kanunu'nun 440. maddesi gereğince karar düzeltme yolu kapalı olmak üzere,

15.04.2026 tarihinde oy birliği ile karar verildi.