Geç Tahliye ve Hasar Bildirimi

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 3. Hukuk Dairesi	21.05.2026	Onama

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/6254	2026/3320	TBK 335, TBK 347, TBK 350, TBK 352, HMK 370/1

ÖZET

İhtiyaç davasıyla tahliye edilen kiracıdan geç tahliye ve hor kullanım tazminatı istendi. Yargıtay, kiracının yasal yolları kullanmasının hukuka aykırı olmadığını, TBK 335 yazılı bildirimi yapılmadığından hor kullanım talebinin de yerinde olmadığını belirterek ret kararını onadı.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/gec-tahliye-hasar-bildirimi-tbk-335-2026-3320/ →

Karar metni

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

3. Hukuk Dairesi 2025/6254 E. , 2026/3320 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : Tekirdağ Bölge Adliye Mahkemesi 2. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2025/594 E., 2025/1472 K.

İLK DERECE MAHKEMESİ : Çanakkale 2. Sulh Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2024/1001 E., 2024/1778 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, davalının 15.10.2020 başlangıç tarihli ve 1 yıl süreli kira sözleşmesi ile kiracı olduğu taşınmazı konut ihtiyacı nedeniyle 25.05.2021 tarihinde satın aldığını, davalının, eski malike verdiği 15.03.2021 tarihli tahliye taahhütnamesi ile kiralananı 10.10.2021 tarihinde tahliye

etmeyi taahhüt ettiğini, müvekkilinin tahliye taahhütnamesine dayanak başlattığı tahliye istemli takibe davalının haksız olarak itiraz ettiğini, ayrınca davalı hakkında ihtiyaç nedeniyle tahliye davası açıldığını, tahliye davasının kabulüne karar verilmiş ise de, davalının işi sürüncemede bırakmak için tehiri icra talepli olarak istinafa başvurduğunu, davalının istinaf talebi kesin olarak reddedilip, ilamın icrasının için cebri tahliye kararı alındıktan sonra, kiralananın 29.03.2024 tarihinde tahliye edildiğini, davalının tüm hukuk yollarının tüketildiği son güne kadar kiralananı tahliye etmemekte direndiğini, tahliye ettiğinde davalının dava konusu taşınmazı çok yıprattığını ve birçok eşyayı da söküp gittiğinin tespit edildiğini, müvekkilinin istinaf sürecinde ihtiyacını karşılayacak başka bir eve taşınmaz zorunda kaldığını, kiraladığı taşınmaza daha fazla kira ödediğini, taşınma maliyetine katlanmak zorunda kaldığını ileri sürerek; davalının, müvekkilinin tahliye talebini 15.10.2021 tarihinden itibaren yargı süreci ile 29.03.2024 tarihine kadar sürüncemede bırakması ve ayrıca sözleşmeye uygun teslimat yapmaması sebebiyle uğradığı şimdilik 100.000,00 TL tutarındaki zararının denkleştirici adalet ilkesi gereğince dava tarihi itibariyle karşılığının yasal faiziyle davalıdan tazminine karar verilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

Davalı vekili; müvekkilinin yasal haklarını kullandığını, hor kullanma iddiasının doğru olmadığını, ispatına dair delil sunulmadığını savunarak, davanın reddini istemiştir.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; davacının 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun (6098 sayılı Kanun) 335. maddesi uyarınca kiralananı teslim aldığı 01.04.2024 tarihinden hemen sonra davacı kiracıya yazılı olarak eski hale getirilmesi gereken tadilatlar olduğuna ilişkin hasar bildirimde bulunmadığı, 3,5 ay sonra 18.07.2024 tarihinde işbu davayı açtığı, davalı kiracının hor kullanım nedeniyle tazminat sorumluluğundan kurtulduğu, davacı ayrıca geç tahliye nedeniyle de tazminat talebinde bulunmuşsa da; davacının tahliye taahhüdüne dayalı olarak başlattığı icra takibine davalının itiraz ettiği, itirazın kaldırılması talebi reddedilmiş olup genel mahkemelerde dava açılmak suretiyle itirazın iptal edilmediği, davacının itiraza uğramış ve dava yoluyla itirazı iptal edilmeyen taahhüde dayanarak tazminat talep edemeyeceği, ihtiyaç nedeniyle tahliye davasında, davalı kiracının yasal haklarını kullandığı, ihtiyaç nedeniyle tahliye davası davasında ispat yükü davacı kiraya verende olduğundan davasını ispatlayıp karar kesinleşene kadar kiracının tahliye sorumluluğunun bulunmadığı, kiralananın geç tahliye edilmesi nedeniyle tazminat talebinin haksız olduğu gerekçesiyle, davanın reddine karar verilmiş; karara karşı, davacı vekili istinaf başvurusunda bulunmuştur.

IV. İSTİNAF

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayılı belirtilen kararıyla; tahliyenin gerçekleşmesi ardından davacı tarafından mecura kiracı tarafından verilen zararlara ilişkin makul süre içinde hasar bildiriminde bulunulmadığı, arabuluculuk başvurusu ve mesaj kayıtlarının yazılı hasar bildirimi yerine geçmeyeceği nazara alındığında, hor kullanım tazminatı talebinin reddinin doğru olduğu, geç tahliyeye dayalı tazminat istemine gelince; konut ve çatılı işyeri kiralarında kiraya verenin sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremeyeceği, yasal

prosedürün işletilmiş olmasının geç tahliye nedeniyle tazminat şartlarını oluşturmayacağı gerekçesiyle, istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmiş; karara karşı, davacı vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Sebepleri

Davacı vekili; Bölge Adliye Mahkemesinin arabululuculuk başvurusu ve mesaj kayıtlarının yazılı hasar bildirimi yerine geçmeyeceğine ilişkin tespitinin hukuka uygun olmadığını, tahliye davasında davalının haksız çıktığını ve davayı kaybettiğini, müvekkilin ihtiyacını ispat ettiğinin göz ardı edildiğini ileri sürerek; kararın bozulmasını istemiştir.

B. Değerlendirme ve Gerekçe

Uyuşmazlık, hor kullanma tazminatı ile kiralananın geç tahliye edilmesinden kaynaklanan zararın tazmini istemlerine ilişkindir.

Temyiz olunan Bölge Adliye Mahkemesi kararında; hukuki ilişkinin ve bu ilişki nedeniyle ortaya çıkan uyuşmazlığa ilgili kanun maddelerinin doğru şekilde uygulanmasına göre ve özellikle 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun kiraların gözden geçirilmesi ve kiracıya bildirim başlıklı 335. maddesi uyarınca kiraya verenin kiralananın durumunu gözden geçirerek ve kiracının sorumlu olduğu eksiklikleri ve ayıpları ona hemen yazılı olarak bildirme yükümlülüğünü yerine getirmediği gibi kiracının TBK m. 352.'de düzenlenen tahliye sebepleri dava yolu ile fesih ve tahliyeye ilişkin olduğundan bu sebeplerle açılan davada kiracının yasal sınırlar içinde kalmak şartıyla anayasal bir hak olarak yasal savunma ve yargılama yollarını kullanması hukuka aykırı sayılmayacağına göre kira bedeli dışında tazminat talep edilmesi mümkün olmadığından davacının 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 karar harcının temyiz edene yükletilmesine,

Dosyanın İlk Derece Mahkemesine, kararın bir örneğinin Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine,

21.05.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.