Erken Tahliyede Faydalı Masraf

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 3. Hukuk Dairesi	20.05.2026	Bozma

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2026/1598	2026/3232	TBK 529, TBK 531, TBK 334, HMK 371

ÖZET

İlavelerin sözleşme sonunda bedelsiz kiraya verene kalacağı şartı bağlayıcıdır ancak süre sonu için geçerlidir. Erken tahliyede kiracı, sökülemeyen faydalı ve zorunlu imalatların yıpranma düşülmüş bedelini kalan kira süresiyle orantılı isteyebilir; feshin haklılığı sonucu etkilemez.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/erken-tahliyede-faydali-masraf-bedelsiz-birakma-2026-3232/ →

Karar metni

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

3. Hukuk Dairesi 2026/1598 E. , 2026/3232 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 36. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2025/3726 E., 2025/2889 K.

İLK DERECE MAHKEMESİ : Edirne 1. Sulh Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2014/506 E., 2019/390 K.

Bozma üzerine Bölge Adliye Mahkemesince verilen karar, 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

Davacılar vekili; müvekkili kiracı ... Kimya Ltd. Şti. ile davalı kiraya veren arasında Hamzabeyli sınır kapısında faaliyet gösteren sosyal tesislerin işletilmesine ilişkin 22.07.2010 tarihli sözleşmenin imzalandığını, diğer müvekkilinin temlik alan olduğunu, müvekkili kiracının şartname çerçevesinde hem tadilata başlayıp hem de işyeri açma ve çalışma ruhsatı için başvuru yaptığını, kiralananın

yapı kullanım izin belgesinin bulunmaması nedeniyle işyeri açma ve çalışma ruhsatı alamayan davacı kiracının 2011 yılı Şubat ayında işyerindeki faaliyetini durdurup 09.03.2011 tarihli ihtarname ile durumu davalıya bildirdiğini, davalı tarafça yapı kullanım izninin temini sağlanmadığından kiralananda ticari faaliyetin sürdürülemeyeceğinin anlaşılması üzerine kiralanana yapılan faydalı masrafların mahkeme aracılığıyla tespit edildiğini, davalı tarafından 65.134,92 TL bakiye borç bulunduğuna dair 04.03.2011 tarihli yazının kabul edilmemesi üzerine, bu defa davalı tarafça 18.03.2011 tarihli ihtar ile kira sözleşmesinin tek taraflı olarak feshedildiğini, davalının haksız ve kötüniyetli davranışları nedeniyle zarara uğratıldığını, işyerinin gerçek anlamda hiç faaliyete geçirilememesi nedeniyle sözleşmenin sonlanacağı tarihe kadar elde edilmesi gereken kârdan yoksun kalındığını ileri sürerek; 289.155,98 TL maddi tazminatın, fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla 1.000,00 TL yoksun kalınan kâr ve 50.000,00 TL manevi tazminat olmak üzere toplam 340.155,98 TL'nin dava tarihinden itibaren işleyecek ticari faizi ile birlikte davalıdan tahsili ile davacı ... Ltd. Şti.ne ödenmesine; davacılar arasındaki temlik sözleşmesi çerçevesinde ... Kimya Ltd. Şti. lehine yoksun kalınan kâr da dahil hükmedilecek maddi ve manevi tazminatın 195.000,00 TL'lik kısmının dava tarihinden itibaren işleyecek ticari faizi ile birlikte davalıdan tahsili ile davacı temlik alacaklısına ödenmesine karar verilmesini talep etmiş, yargılama sırasında ıslah suretiyle yoksun kalınan kâr talebini 103.654,84 TL olarak belirlemiştir.

II. CEVAP

Davalı vekili; müvekkilinin işyeri açma ve işletme izni alma taahhüdü olmadığını, davacının kamu tarafından tutulan tutanakların hiçbirini bildirmediğini, davacının ortak kullanım bedeli ile elektrik bedelini ödemediğini ikrar ettiğini, müvekkilinin teminat mektubunu paraya çevirerek davacıdan olan 80.589,00 TL alacağını tahsil ettiğini, davacının temerrüde düşmesi nedeniyle imzalanan alt işletme sözleşmesinin 18.03.2011 tarihinde tek taraflı feshedildiğini, yapılan delil tespitine itiraz edildiğini, sözleşme hükümlerine göre davacının eşya ve yatırım bedeli talebinin yerinde olmadığını, sözleşmenin (5.2) maddesine göre; davacının sözleşmenin sonunda işletmeyi devraldığı alanları yapılan ilavelerle birlikte bedelsiz ve bu sözleşmede belirtilen şartlara uygun olarak geri verileceğinin belirtildiğini, maddi ve manevi zarar bakımından müvekkilinin sorumluluğu olmadığını, davacının kendi kusur ve ihmali ile sözleşmenin feshedilmesine sebebiyet verdiğini savunarak, davanın reddini istemiştir.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin 04.04.2019 tarihli kararıyla; dava hakkı, alacağın temliki ile devredilmiş olduğundan davacı ... Ltd. Şti. yönünden davanın aktif davacı sıfatının bulunmaması nedeniyle reddine; kiralanan yerin ruhsat alınmaya elverişli olup olmadığını araştırmak ve basiretli bir tacir gibi davranarak yapı izni bulunmayan bir yere ruhsatın verilmeyeceğini ön görmesi gereken davacı şirketin yoksun kalınan kâr, manevi tazminat gibi taleplerinin reddine, işçilik ve malzeme bedeli 39.164,20 TL, imalat bedeli 51.916,63 TL ile malzeme bedeline ilişkin 60.000 TL toplamı 151.080,83 TL yönünden davalının sebepsiz zenginleştiği gerekçesiyle; 151.080,83 TL'nin dava tarihinden itibaren işleyecek ticari faizi ile birlikte davalıdan alınarak temlik alacaklısına verilmesine karar verilmiş; karar, taraf vekillerince istinaf edilmiştir.

IV. İSTİNAF

Bölge Adliye Mahkemesinin 23.05.2022 tarihli kararıyla; davacı şirket tarafından dava konusu taşınmaza yapılan imalatlar, malzeme ve işçilik bedeli toplamı 151.080,83 TL yönünden davalının sebepsiz zenginleştiği, alacağın 195.000,00 TL'si davacı kiracı tarafından diğer davacıya temlik edilip hükmedilen tazminat tutarı, temlik edilen alacağın altında kaldığından davacı ...-Kimya Ltd. Şti. yönünden davanın reddine karar verilmesinde bir isabetsizlik bulunmadığı, ıslah dilekçesi dikkate alınarak davacı ... tarafından açılan davanın kısmen kabulüne karar verilmesinde usul ve yasaya aykırılık bulunmadığı gerekçesiyle, istinaf başvurularının esastan reddine karar verilmiştir.

V. BOZMA VE BOZMADAN SONRAKİ YARGILAMA SÜRECİ

1.Dairece verilen 24.11.2022 tarihli ilamla; Bölge Adliye Mahkemesince hükmedilen tazminat tutarı toplamının temlike konu alacağın altında kaldığından davanın reddine karar verilmek suretiyle esasen gerekçenin değiştirildiği, Bölge Adliye Mahkemesince İlk Derece Mahkemesinin kararı gerekçe hatası nedeni ile kaldırıp, uygun gerekçe ile yeniden esastan bir karar vermesi gerekirken, sonucunun doğru olduğu gerekçesi ile istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmesinin usul ve kanuna aykırı olduğu gerekçesiyle, Bölge Adliye Mahkemesi kararı bozulmuştur.

2.Bölge Adliye Mahkemesinin 23.05.2023 tarihli, direnme kararının taraf vekillerince temyiz edilmesi üzerine Yargıtay Hukuk Genel Kurulunun 09.04.2025 tarihli ilamıyla; Bölge Adliye Mahkemesinin İlk Derece Mahkemesi ile aynı gerekçeyi benimsemediği, İlk Derece Mahkemesince talep edilen tüm bedel yönünden davacı ... Ltd. Şti. yönünden davacı sıfatının bulunmadığının benimsendiği, Bölge Adliye Mahkemesince ise; talebin yalnızca 195.000,00 TL'sinin temlik edildiğinin belirtilmesiyle geri kalan talep yönünden davacı sıfatının bulunduğunun kabul edildiği, böylece farklı gerekçeye dayanıldığı, İlk Derece Mahkemesi kararını açıklayıcı veya güçlendirici mahiyet taşımadığı gerekçesiyle karar bozulmuştur.

3.Bölge Adliye Mahkemesinin ilam başlığında tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; tacir olan davacı kiracının kiralanan yerin ruhsat alınmaya elverişi olup olmadığı, ihale şartlarının kuracağı işletmeye uygun olup olmayadığı hususunda basiretli bir tacir gibi davranarak yapı izni bulunmayan bir yere ruhsat verilmeyeceğini öngörerek ilgili hususları peşinen araştırması gerektiğinden yoksun kalınan kar ve manevi tazminat talep edemeyeceği, davacılar arasında imzalanan 28.11.2011 tarihli temlik sözleşmesi ile açılacak dava sonucunda doğacak olan maddi ve manevi zararın toplam tutarının 195.000,00 TL'lik kısmının temlik edildiği, yapılan imalatlar nedeniyle davalının zenginleştiği tutarın 151.080,83 TL olduğu, kira sözleşmesinde bahsi geçen işlerin bedelsiz kiraya verene geçeceğine ilişkin (5/2.) maddesinin dikkate alınmasının hakkaniyete aykırı olacağı, davacılar arasındaki temlik sözleşmesi uyarınca davacı kiracının dava konusu yapılan talebin yalnız 195.000,00 TL'si açısından davacı sıfatının bulunmadığı, bakiye talep yönünden ise davacı sıfatı bulunmasına rağmen İlk Derece Mahkemesince talep edilen tüm bedel yönünden davacı sıfatının bulunmadığı gerekçesiyle davacının davasının reddine karar verilmesinin doğru olmadığından bahisle; İlk Derece Mahkemesi kararı kaldırılarak davacı şirket tarafından açılan davaların reddine, davacı ... tarafından açılan manevi tazminat davasının reddine, Davacı ... tarafından açılan maddi tazminat davasının kısmen kabulü ile 151.080,83 TL'nin dava tarihinden itibaren işleyecek avans faizi ile

birlikte davalı şirketten alınarak davacı ... mirasçılarına verilmesine, davacı ...'ın maddi tazminata ilişkin fazlaya talebi ile yoksun kalınan kâra ilişkin taleplerinin reddine karar verilmiş; karar, taraf vekillerince temyiz edilmiştir.

VI. TEMYİZ

A. Temyiz Sebepleri

1.Davacı kiracı şirket vekili; kiralananın tadilatı ve ıslahı için yapılan harcamaların bir kısmının delil tespiti 148.556,98 TL harcama olarak tespit edildiğini, ayrıca önceki kiracının kullanmış olduğu bir takım mutfak malzemeleri için davalı şirkete 60.000,00 TL ödemede bulunulduğunu, şirket tarafından davalıya verilmiş olan ve müşterek borçlusu davacı ... olan ... Bankasına ait 150.000,00 TL'lik kesin teminat mektubu bozdurularak 80.589,00 TL'sinin tarafından haksız olarak tahsil edildiğini, davacı şirketin; davalı tarafın kusurlu davranışlarına dayalı olarak işyerinin tam olarak faaliyete geçirilememesi ve davalı şirketin sözleşemeye aykırı talepleri ile ödeme güçlüğü içersine düşerek ticari anlamda itibar kaybına uğradığını, kira sözleşmesinin başlangıcından davalı şirket tarafından haksız olarak fesih edildiği tarihe kadar olan süre içersinde yoksun kalınan kâr için tazminat talepleri olduğunu ileri sürerek; kararın bozulmasını istemiştir.

2.

Davacı temlik alan mirasçıları vekili; davalının kira bedellerini almasına rağmen sözleşmeye aykırı olarak elektrik ve saha giderini davacı şirketten istemeye devam ettiğini, ruhsat alınabilmesi için vermesi gereken yapı kullanım izin belgesini vermediğini, davalının kusuru nedeniyle yoksun kalınan kâr ve manevi tazminat talep hakkı bulunduğunu

ileri sürerek; kararın bozulmasını istemiştir.

3.Davalı vekili; davacı şirketin basiretli bir tacir gibi davranmadığı gerekçesi yerinde olmakla birlikte buna rağmen diğer davacılar lehine karar verilmesinin hatalı olduğunu, davacının kusuru ile sebep olduğu zararı talep edemeyeceğini, sözleşmenin yap işlet devret niteliğinin dikkate alınmadığını, ilavelerin bedelsiz kiraya verene geçeceğine ilişkin hükmün hatalı değerlendirildiğini, kamusal bir yükümlülüğün hakkaniyete aykırı sonuç doğurmayacağını, sebepsiz zenginleşme olmadığını, zarara uğrayanın müvekkili olduğunu, davacının kiraladığı alanın ruhsat ve sair durumlarını başından beri bildiğini, davacının kötüniyetli olarak kendi yükümlülüklerini yerine getirmemek için mazeret ürettiğini, edimin ifası yerine getirilmediğinden sözleşmenin haklı nedenle feshedildiğini, harcamalara ilişkin delil sunulmadığını, imalat ve birim fiyatlarının neye göre belirlendiğinin belli olmadığını, kiracılık süresinin dikkate alınmadığını, sözleşme hükmünün tarafları bağladığını, tahkim şartı tüketilmeden dava açılamayacağını ileri sürerek, kararın bozulmasını istemiştir.

B. Gerekçe ve Değerledirme

Uyuşmazlık, kira sözleşmesinin feshi nedeniyle maddi ve manevi tazminat ile masraf alacağı istemine ilişkindir.

1.Tarafların iddia, savunma ve dayandıkları belgelere, uyuşmazlığın hukuki nitelendirmesine göre; davacıların tüm, davalının aşağıdaki bendin kapsamı dışında kalan sair temyiz itirazları yerinde

görülmemiştir.

2.Sözleşmede aksine hüküm bulunmaması halinde, kiracı kural olarak kiralanana yaptığı faydalı ve zorunlu imalatlardan alınıp götürülmesi mümkün olmayanların yapıldıkları tarihler itibariyle bedellerini, “vekaletsiz iş görme” hükümlerine göre kiraya verenden isteyebilir. Yerleşik Yargıtay uygulaması da; sözleşmede aksine hüküm bulunmadıkça, kiracının kiralanana yaptığı kiraya veren tarafından benimsenen faydalı ve zorunlu imalatların yapıldığı tarih itibariyle belirlenecek değerinden yıpranma payı düşülmek suretiyle elde edilecek bedeli isteme hakkı olduğu yönündedir. Yapıldıkları tarihinin ispatlanamaması halinde, zorunlu ve faydalı imalatların sözleşmesinin başlangıcında yapıldığı kabul edilir.

Sözleşme ile bu imalatların kiraya verenden talep edilemeyeceği ya da kiraya verene terk edileceği kararlaştırılabilir. Bu kararlaştırma, tüm kira süresi bakımından geçerli olacağından; erken tahliye durumunda kiracı, kalan süre ile orantılı olarak kiralanana yaptığı sökülüp götürülemeyen faydalı ve zorunlu imalatların bedellerini talep edebilecektir.

Kira sözleşmesinin feshinin haklı nedene dayalı olup olmaması, faydalı ve zorunlu imalat bedellerinin talep edilmesi yönünden sonucu etkili değildir. Diğer bir anlatımla, kira sözleşmesinin kiraya veren tarafından haklı nedenle feshedilmesi veya kiracının feshinin haksız olması, faydalı ve zorunlu imalat bedellerinin, vekaletsiz iş görme hükümlerine göre kiraya verenden talep edilmesini engel teşkil etmemektedir.

Taraflar arasında düzenlenen 22.07.20105 tarihli ve 2 yıl süreli kira sözleşmesinin (5.2.) maddesinde yer alan ve kiracının; sözleşmenin sonunda işletmeyi devraldığı tüm ticari alanları ve mütemmimlerin kendisi tarafından yapılan ilavelerle birlikte bedelsiz ve sözleşmede belirtilen şartlara uygun geri vereceğine ilişkin serbest irade ile kararlaştırılan hüküm, tarafları bağlayıcıdır. Sözleşmede yer alan bu hüküm, aksi kararlaştırılmadığından kira süresi sonunda geçerli olacaktır. Kiralananın sözleşme süresi dolmadan erken tahliye edildiğinden kiracı, kiralanana yaptığı sökülüp götürülemeyen nitelikteki faydalı ve zorunlu masrafların bedelini kalan kira süresiyle orantılı olarak kiraya verenden isteyebilir.

Hal böyle olunca, Bölge Adliye Mahkemesince; sözleşme hükmünün tarafları bağlayıcı olduğu gözetilerek, faydalı ve zorunlu masraflardan sökülüp götürülmesi mümkün olmayan, kalıcı imalatların yapıldıkları tarih itibariyle yıpranma payı düşülmüş bedeli tespit edilerek kalan kira süresi ile orantılı olarak davalıdan tahsiline karar verilmesi gerekirken, yanılgılı değerlendirme ile sözleşme hükmünün uygulanmasının hakkaniyete aykırı olduğundan bahisle yazılı şekilde karar verilmesi usul ve kanuna aykırı olup, bozmayı gerektirmiştir.

VII. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

1. Davacılar vekillerinin tüm, davalı vekilinin sair temyiz itirazlarının reddine,

2. Temyiz olunan Bölge Adliye Mahkemesi kararının 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 371. maddesi uyarınca davalı yararına BOZULMASINA,

Aşağıda yazılan bakiye temyiz karar harçlarının temyiz edenlere yükletilmesine,

Peşin alınan temyiz karar harcının istek halinde temyiz eden davalıya iadesine,
Dosyanın kararı veren Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine,

20.05.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.