Yeni Malike Peşin Kira İadesi

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 3. Hukuk Dairesi	31.03.2026	Bozma

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2026/1641	2026/1759	TBK 310, TBK 314, HMK 363

ÖZET

Kira her ayın 15'inde peşin ödenirken taşınmaz 18.12.2023'te satıldı. Yeni malik, eski malikin tahsil ettiği kiranın satış sonrası 28 güne düşen 12.194 TL'sini istedi; dava reddedildi. Yargıtay, bu kısmın yeni malike iade edileceğini belirterek kararı kanun yararına bozdu.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/yeni-malike-pesin-kira-iadesi-tbk-310-2026-1759/ →

Karar metni

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

3. Hukuk Dairesi 2026/1641 E. , 2026/1759 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ :Asliye Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2024/... E., 2025/... K.

İlk Derece Mahkemesince kesin olarak verilen kararın kanun yararına temyizen incelenmesi Adalet Bakanlığı tarafından istenilmiş olmakla; Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlendikten sonra dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacı vekili; müvekkilinin davalılardan ... adına kayıtlı olan taşınmazı 18.12.2023 tarihinde satın aldığını, davalı ... ile dava dışı ... arasında taşınmaz için düzenlenen 15.05.2023 tarihli kira sözleşmesinin kanun gereği yeni malik olan davacı ile devam ettiğini, davalıların kötü niyetli davranarak dava dışı kiracıdan 15.12.2023 tarihli 13.500,00 TL tutarında kira bedelini tahsil ettiklerini, müvekkilinin talep etmesine rağmen kira bedelini iade etmediklerini, 18.12.2023-15.01.2024 tarihi aralığına ait 28 günlük kira alacağı olan 12.194,00 TL'nin tahsili için takip başlatıldığını, davalıların haksız olarak takibe itiraz ettiklerini ileri sürerek; itirazın iptali ile takibin

devamına, davalılar aleyhine icra inkar tazminatına hükmedilmesine karar verilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

Davalılar, davanın reddini istemişlerdir.

III. MAHKEME KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; kiralanan taşınmazın 18.12.2023 tarihinde gerçekleşen tescil işlemi ile davacıya geçtiği, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun (6098 sayılı Kanun) 310. maddesi gereğince devir tarihi olan 18.12.2023 tarihi itibarıyla davacının kira sözleşmesinin tarafı olduğu, taşınmaza ilişkin her türlü hak, alacak ve borcun devir tarihi itibarıyla davacıya geçtiği, bu suretle 15.12.2023 tarihli kira alacağının devreden malike ait olduğu gerekçesiyle, davanın reddine karar verilmiştir.

IV. KANUN YARARINA TEMYİZ

A. Kanun Yararına Temyiz Sebepleri

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda belirtilen kararına yönelik Adalet Bakanlığınca; davalıların maliki ve kiraya vereni olduğu taşınmazın 18.12.2023 tarihli resmî senetle davacıya satıldığı, taşınmaz için 15.05.2023 başlangıç tarihli kira sözleşmesinin düzenlenmiş olduğu, sözleşmenin 3. maddesine göre kira bedelinin 15.05.2023 tarihinden itibaren her ayın 15. günü ödeneceğinin kararlaştırıldığı, buna göre kira bedelinin peşin olarak ödendiğinin kabul edilmesinin gerektiği, 15.12.2023 tarihinde kira bedeli ödemesinin eski kiraya verenin banka hesabına yapıldığı, sözleşmenin kurulmasından sonra kiralananın herhangi bir sebeple el değiştirmesi durumunda yeni malikin kira sözleşmesinin tarafı olacağı, davalıların kendilerine peşin ödenen kira bedelinin kiralananın devir tarihi olan 18.12.2023 tarihinden sonraki kısmını davacıya ödemesi gerektiği, aksi durumun davalılar lehine sebepsiz zenginleşmeye sebebiyet vereceği dikkate alınarak davanın kabulüne karar verilmesi gerekirken, yazılı gerekçeyle davanın reddine karar verilmiş olmasının usul ve yasaya aykırı olduğu ileri sürülerek, kanun yararına temyiz isteminde bulunulmuştur.
B. Değerlendirme ve Gerekçe

Uyuşmazlık, kiralananı satın alarak kira sözleşmesinin tarafı haline gelen yeni malik tarafından, satış tarihinden sonrasına isabet eden ve önceki ve kiraya veren olan davalı tarafından tahsil edilen kira bedelinin tahsili için başlatılan icra takibine vaki itirazın iptali istemine ilişkindir.

Davalılardan ... tarafından 15.05.2023 tarihli kira sözleşmesiyle kiraya verilen taşınmaz davacı tarafından 18.12.2023 tarihinde satın alınmış olup, davacı 6098 sayılı Kanunun 310. maddesi uyarınca kira sözleşmesinin tarafı haline gelmiştir. Kira sözleşmesinde, aylık kira bedellerinin her ayın 15'inde ödeneceği kararlaştırılmış, kiracı tarafından 14.12.2023 tarihinde kiraya veren davalı ...'a 13.500,00 TL kira ödemesi yapılmıştır. Kira sözleşmesinde kira bedelinin peşin ödeneceği kararlaştırılmış olup davalı kiraya verene yapılan ödeme 15.12.2023 - 14.01.2024 dönemi aylık kira bedelidir. Kiralananı 18.12.2023 tarihinde satın alan davacının, bu tarih itibariyle kira bedellerini

tahsil etme yetkisi bulunmakta olup kira bedelini peşin olarak tahsil eden davalı kiraya veren, satış tarihinden sonraki döneme isabet eden kira bedelini davacıya iade etmekle yükümlüdür.

Bu itibarla İlk Derece Mahkemesince; davacının, satış tarihinden sonraki kısma isabet eden kira bedelini davalı kiraya veren ...'dan talep etme hakkı bulunduğu göz önünde bulundurularak sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, yanılgılı değerlendirmeleriyle yazılı şekilde karar verilmiş olması usul ve yasaya aykırı olduğundan, Adalet Bakanlığının yöne ilişkin kanun yararına temyiz isteminin kabulü gerekmiştir.

VI. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

Adalet Bakanlığının 6100 sayılı 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 363/1 hükmüne dayalı kanun yararına temyiz isteminin kabulü ile kararın aynı Kanunun 363/2 hükmü uyarınca sonuca etkili olmamak üzere KANUN YARARINA BOZULMASINA,

Dava dosyasının İlk Derece Mahkemesine, kararın bir örneğinin Adalet Bakanlığına gönderilmesine,

31.03.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.