KHK ile Mühürlenen Yerde Kira

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 3. Hukuk Dairesi	20.05.2026	Onama

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2026/177	2026/3229	TBK 120, TBK 136, TBK 299, İİK 67, HMK 370

ÖZET

667 sayılı KHK kapsamında mühürlenen etüt merkezinde kiracı, sözleşmenin kendiliğinden sona erdiğini savundu. Yargıtay, feshin ispat edilemediğini ve kiracının anahtar teslim tarihine kadar kiradan sorumlu olduğunu kabul eden kararı onadı.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/khk-ile-muhurlenen-kiralananda-kira-borcu-2026-3229/ →

Karar metni

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

3. Hukuk Dairesi 2026/177 E. , 2026/3229 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 35. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2022/2778 E., 2025/2449 K.

İLK DERECE MAHKEMESİ : İstanbul Anadolu 10. Sulh Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2018/991 E., 2022/282 K.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı, davalı 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; taraflar arasında imzalanan 10.01.2016 başlangıç tarihli ve 5 yıl süreli kira sözleşmesi kapsamında, aylık kira bedelinin 10.09.2016 tarihinden itibaren net 14.608,69 TL olduğunu, davalının işyeri ve etüt merkezi olarak kullandığı kiralananın 15 Temmuz darbe girişimi sonrası çıkartılan 667 sayılı Kanun Hükmünde Kararname kapsamında 05.08.2016 tarihinde

mühürlendiğini, mühürleme sırasında yalnızca davalının kullanımında olan yerlerin değil, taşınmazın tamamının mühürlendiğini, diğer katlara ve bölümlere girişin mümkün olmadığını, kiralanının mühürlenmesi sonrasında davalı tarafından kira bedelinin ödenmediğini, mühürleme sebebiyle kiralananın bulunduğu taşınmazın tamamının kullanılamaz hale gelmesi sebebiyle davacının zarara uğradığını, kiralananın davacıya teslim edildiği 04.01.2017 tarihe kadar işleyen kira bedellerinden sorumlu olan davalının, 128.934,76 TL kira borcunu ödememesi nedeniyle aleyhine başlatılan takibe haksız olarak itiraz ettiğini ileri sürerek; takibe vaki itirazın iptali ile takibin devamına, davalı aleyhine icra inkar tazminatına karar verilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

Davalı vekili; başta kiraya veren davacı tarafından karşılanmasına karar verilen ana yapıdaki tadilat masraflarının davalı tarafından karşılanmasına karar verildiği için taraflar arasında 6.250,00 TL bedelli ikinci bir kira sözleşmesi imzalanarak ilk sözleşmenin feshedildiğini, kira bedellerinin sözleşmeye uygun olarak ödendiğini, müvekkiline ait özel eğitim kurumunun hatalı bilgi/bildirim sonucu sehven kapatıldığının sonradan kesinleştiğini, kiralananın kararname gereği kapatılmasıyla 05.08.2016 sözleşmenin kendiliğinden son bulduğunu, bu tarihten sonraki dönem için kira bedeli talep edilemeyeceğini, davacının kiralananı başka bir eğitim kurumuna kiraladığını, savunarak, davanın reddine ve davacı aleyhine kötü niyet tazminatına karar verilmesini istemiştir.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; davacının yazılı kira sözleşmesi ile kira bedelini ispat ettiği, kira bedelini ödeme yükümlülüğünün kiralanın tahliyesi ile birlikte anahtar teslim tarihine kadar devam edeceği, mühürleme işleminin davacıdan kaynaklanmadığı, davalının davacı yanca bildirilen taşınmazdaki mührün sökülerek kiralananın kendisine teslim edildiği 04.01.2017 tarihine kadar kira bedellerinden sorumlu olduğu gerekçesiyle; davanın kısmen kabulü ile takibe vaki itirazın kısmen iptaline, takibin 126.499,98 TL asıl alacak yönünden devamına, fazlaya ilişkin talebin reddine, alacak likit olduğundan asıl alacağın %20'si oranında icra inkar tazminatının davalıdan tahsiline, davalının kötü niyet tazminatı talebinin reddine karar verilmiş; karar, taraf vekillerince istinaf edilmiştir.

IV. İSTİNAF

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; davalının taşınmazın anahtarlarının davacıya teslim edildiği 04.01.2017 tarihine kadar olan kira bedellerinden sorumlu olduğu, kira sözleşmesinin (3.) maddesinde; kira bedelinin ödenmesinde gecikme ve/veya yasal yollara müracaat halinde, kiracı için aylık %5 temerrüt faizi kararlaştırıldığı, Mahkemece yapılan araştırmalardan ve düzenlenen bilirkişi raporlarından davalının tacir olmadığının anlaşıldığı, buna göre taraflar arasında kararlaştırılan temerrüt faiz oranı yıllık faiz oranının yüzde yüz fazlasını aşmadıkça geçerli olduğu, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 120. maddesi uyarınca uygulanacak faiz belirtilmeden hüküm kurulmasının hatalı olduğu gerekçesiyle; davalının istinaf başvurusunun reddine, davacının istinaf başvurusunun kabulü ile İlk Derece Mahkemesi kararının kaldırılmasına, yeniden davanın kısmen kabulü ile takibe vaki itirazın 126.499,98 TL yönünden iptaline, takibin bu miktar üzerinden devamına, alacağa takip tarihinden itibaren yıllık faiz oranının

%100 fazlasını aşmayacak şekilde hesaplanacak oranda temerrüt faizi işletilmesine, fazlaya ilişkin talebin reddine, asıl alacağın %20'si oranında icra inkar tazminatının davalıdan tahsiline karar verilmiş; karar, davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Sebepleri

Davalı vekili; kiralanan iş yeri kararname ile kapatıldığından kira sözleşmesinin kendiliğinden sona erdiğini, mücbir sebep halinde kiracıdan kira sözleşmesini devam ettirmesinin beklenemeyeceğini, kiralanana yapılan masrafların davacı yedinde kaldığını, davacının hazır ve masrafı yapılmış, eğitim kurumu haline getirilmiş yeri kolaylıkla bir başka eğitim kurumuna kiraya verdiğini, davalı tacir olmadığından sözleşmedeki aleyhe hükümlerin uygulanmayacağını, icra inkar tazminatına hükmedilmesinin haksız olduğunu, yargılama giderleri ve vekalet ücretinin hatalı hesaplandığını ileri sürerek; kararın bozulmasına karar verilmesini talep etmiştir.

B. Gerekçe ve Değerlendirme

Uyuşmazlık, kira alacağının tahsili için başlatılan takibe vaki itirazın iptali istemine ilişkindir.

Temyiz olunan Bölge Adliye Mahkemesi kararında belirtilen gerekçeye, imzası inkar edilmeyen 10.01.2016 başlangıç tarihli kira sözleşmesinin feshedildiğinin davalı tarafından ispat edilememesine, davalının bağlı olduğu sözleşme uyarınca kiralananın tahliye edildiği tarihe kadar kira bedellerinden sorumlu bulunduğunun anlaşılmasına göre davalının 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,
20.05.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.