AVM Kirasında Ceza ve Depozito

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 3. Hukuk Dairesi	10.06.2026	Bozma

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2026/192	2026/3740	TBK 182, TBK 346, TTK 22, 6217 s. K. geç. m.2

ÖZET

AVM mağazasını süresinden önce boşaltan tacir kiracıdan 12 aylık asgari kira ve katkı payları cezai şart olarak istendi. Yargıtay, fesih tarihinde TBK 346 ertelendiği için şartı geçerli saydı; ancak indirimin az olduğunu ve önce indirim, sonra depozito mahsubu yapılması gerektiğini belirterek bozdu.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/avm-kirasinda-cezai-sart-indirimi-depozito-mahsubu-2026-3740/ →

Karar metni

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

3. Hukuk Dairesi 2026/192 E. , 2026/3740 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 35. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2023/770 E., 2025/2458 K.

İLK DERECE MAHKEMESİ : İstanbul 5. Sulh Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2017/944 E., 2022/877 K.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı, dahili davalılar 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 05.10.2014 tarihli ve 5 yıl süreli kira sözleşmesi ile alışveriş merkezinde bulunan mağazanın davalıya kiraya verildiğini, davalının hiçbir haklı neden göstermeksizin kiralananı 02.03.2016 tarihinde süresinden önce tahliye ettiğini, kira sözleşmesinin (23.2) maddesi uyarınca cezai şart bedeli olarak ödenmesi gereken 12 aylık garanti

edilen asgari kira bedeli, genel gider ve reklam katkı payı tutarının faturalandırılarak iletilmesine rağmen ödenmemesi üzerine, 29.244 Euro ile 34.705,44 TL cezai şart bedelinin tahsili için başlatılan takibe haksız olarak itiraz edildiğini ileri sürerek, takibe vaki itirazın iptali ile davacı lehine icra inkar tazminatına karar verilmesini istemiştir.

II. CEVAP

Davalı vekili; ağır bir hastalığa yakalanan müvekkilinin 28.02.2016 tarihinde geçerli olmak üzere sözleşmeyi haklı sebeple feshettiğini, kiralananın 02.03.2016 tarihinde kiraya verene teslim edildiğini, cezai şartın fahiş olduğunu, ayrıca 24.09.2014 tarihinde havale edilen 9.375 Euro depozito bedelinin gönderilen ihtara rağmen iade edilmediğini, cezai şart isteminin kabulü halinde takas mahsup def'inde bulunduklarını savunarak, davanın reddine ve davacı aleyhine kötü niyet tazminatına karar verilmesini talep etmiştir.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; davalı tacir olduğundan, sözleşmenin kiracının sözleşmeyi süresinden önce feshetmesi halinde 12 aylık asgari kira bedeli ile genel gider ve reklam katkı payını cezai şart olarak ödeyeceğine dair (23.2) maddesinin geçerli olduğu, ancak tazminatın ödenmesinin davalının ekonomik mahvına sebebiyet vereceği, bu sebeple taşınmazın yaklaşık 4 ay sonra kiraya verildiği dikkate alındığında cezai şarttan %50 oranında indirim yapılması gerektiği, depozito bedeli mahsup edildiğinde 12.529,70 Euro ve 17.352,72 TL alacak bulunduğu gerekçesiyle; davanın kısmen kabulü ile takibe itirazın kısmen iptaline, asıl alacağa takip tarihinden itibaren yıllık %60 temerrüt faiz işletilmek sureti ile 17.352,72 TL ve 12.529,70 Euro cezai şart alacağı üzerinden takibin devamına, fazlaya dair istemin reddine karar verilmiş; karar, dahili davalılar vekili tarafından istinaf edilmiştir.

IV. İSTİNAF

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; davalı kiracının tacir ve sözleşmenin iş yeri kira sözleşmesi olması sebebiyle, cezai şarta ilişkin sözleşme hükmünün geçerli bulunduğu, davacı kiracının erken tahliye nedeniyle cezai şart bedelinden sorumlu olduğu, Mahkeme kararının yerinde olduğu gerekçesiyle, istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmiş; karar, dahili davalılar vekili tarafından temyiz edilmiştir.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Sebepleri

Dahili davalılar vekili; sözleşmenin keyfi olarak sona erdirilmediğini davalının ağır hastalığı nedeniyle sözleşmeyi haklı nedenle feshettiğini, olağanüstü fesih bulunduğunu, fahiş cezai şart bedeline hükmedildiğini, sözleşme hükmünün kötü niyetli olduğunu, mecurun boş kalma süresine göre 2/3 oranında indirim yapılmasının hakkaniyete daha uygun olacağını, mahsup işleminin hatalı yapıldığını, reddilen kısım yönünden davalılar lehine icra inkar tazminatı hükmedilmesi gerektiğini ileri sürerek, kararın bozulmasına karar verilmesini talep etmiştir.

B. Gerekçe ve Değerlendirme

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

1. Temyiz olunan kararda belirtilen gerekçeye, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun konut ve çatılı iş yeri kiralarında kiracı aleyhine düzenleme yasağına ilişkin 346. maddesinin yürürlüğünün, 6217 sayılı Yargı Hizmetlerinin Hızlandırılması Amacıyla Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun geçici 2. maddesi uyarınca kiracısı tacir olan iş yeri kira sözleşmeleri bakımından 8 yıl süreyle erteli bulunması karşısında fesih tarihinde cezai şart hükmünün geçerli olduğunun anlaşılmasına göre, davalılar vekilinin sair temyiz itirazları yerinde görülmemiştir.

2. Dava tarihinde yürürlükte bulunan 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 22. maddesi uyarınca tacir sıfatını haiz borçlu, fahiş olduğu iddiasıyla cezai şarttan indirim yapılmasını Mahkemeden isteyemez ise de, kararlaştırılan cezai şartın tarafların ekonomik yönden yıkımına sebep olacak derecede fahiş olduğunun belirlenmesi hâlinde indirim yapılabileceği Yargıtayca kabul edilmektedir. Her ne kadar Mahkemece, borçlunun ekonomik yönden yıkımına neden olacağı belirtilerek indirim yapılmış ise de; yapılan indirim, somut olayın özelliğine göre kiracının durumu bakımından az olduğu gibi takas def'i değerlendirilirken öncelikle cezai şarttan yapılacak indirim takdir edilerek neticeten davalının sorumlu olduğu cezai şart bedelinin belirlenmesi, sonuç ceza bedelinden depozito bedeli mahsup edilerek hüküm kurulması gerekirken, önce mahsup gerçekleştirilip sonra indirim uygulanması usul ve kanuna aykırı olup bozmayı gerektirmiştir.

VI. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

1. Davalı tarafın sair temyiz itirazlarının REDDİNE,

2. Temyiz olunan, İlk Derece Mahkemesi kararına karşı istinaf başvurusunun esastan reddine ilişkin Bölge Adliye Mahkemesi kararının 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 373/1 maddesi uyarınca ORTADAN KALDIRILMASINA,

3. İlk Derece Mahkemesi kararının aynı Kanunun 371. maddesi uyarınca dahili davalılar yararına BOZULMASINA,

Peşin alınan temyiz karar harcının istek halinde temyiz edenlere iadesine,

Dosyanın İlk Derece Mahkemesine, kararın bir örneğinin Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine,
10.06.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.