Erken Tahliyede Altı Aylık Kira

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 3. Hukuk Dairesi	02.06.2026	Bozma

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2026/2630	2026/3424	TBK 325, HMK 371, HMK 373/1

ÖZET

Beş yıllık depo kirasında kiracı, sözleşmedeki altı aylık ihbar süresine uymadan erken tahliye etmiştir. Derece mahkemeleri makul süreyi bir ay saymış; Yargıtay, altı aylık feshi ihbar süresinin makul süre kabul edilip altı aylık kira bedeline hükmedilmesi gerektiğini belirterek bozmuştur.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/erken-tahliye-ihbar-suresi-makul-sure-tazminati-2026-3424/ →

Karar metni

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

3. Hukuk Dairesi 2026/2630 E. , 2026/3424 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ: İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 54. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2025/1085 E., 2025/1093 K.

İLK DERECE MAHKEMESİ: Büyükçekmece 3. Sulh Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2017/112 E., 2021/2105 K.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı taraf vekillerince duruşma istemli temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, 02.06.2026 tarihinde duruşma yapılmasına ve duruşma gününün taraflara davetiye ile bildirilmesine karar verilmiştir.

Belli edilen günde gelen davacı vekili Avukat ... ile davalı vekili Avukat...'ın sözlü açıklamaları dinlenildikten sonra, işin incelenerek karara bağlanması için uygun görülen saat 14.00'te Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlenerek dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacı vekili; müvekkiline ait taşınmazın 02.07.2011 başlangıç tarihli sözleşme ile davalıya kiralandığını, davalının sözleşmeye aykırı olarak hiçbir ihtar göndermeksizin kiralananı tahliye ettiğini ileri sürerek; belirsiz alacak davası olarak şimdilik, 5.000 USD'nin tahliyenin gerçekleştiği 01.01.2016 tarihinden itibaren işleyecek USD cinsinden mevduata uygulanan en yüksek faizi ile tahsiline karar verilmesini talep etmiş, talep arttırım dilekçesi ile talebini 805.000 USD olarak arttırmıştır.

II. CEVAP

Davalı vekili; taşınmazın tahliyesinin tarafların mutabakatı ile belirlendiğini, davacının kötüniyetli olduğunu savunarak, davanın reddini istemiştir.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; taraflar arasındaki düzenlenen kira sözleşmesinin (10.) maddesinde "Kiracı altı ay önceden ihbar etmek kaydıyla sözleşmeyi feshedebilir. Kiracı altı aydan daha kısa bir zaman önce bildirim yapmak suretiyle fesih hakkını kullanır ise tahliyeden sonraki bir aylık kira bedelini de ödemekle yükümlüdür" düzenlemesinin bulunduğunu, dava konusu iş yeri niteliğindeki lojistik deponun davacı tarafından davalıya 02.07.2011 tarihinden başlamak üzere 5 yıllığına kiralandığı, davaya konu edilen taşınmazın sözleşme süresi bitmeden 2016 yılı Ocak ayı itibari ile erken tahliye edildiği, en son ödenen kira bedelinin aylık 140.630 USD olduğu, davalı tarafından dava konusu taşınmazın alan tahsis sözleşmesi ile bedelsiz kullanıldığı ileri sürülmüş ise de; kiralananın alan tahsis sözleşmesine konu olmadığının belirlendiği, yapılan keşif sonucu alınan bilirkişi raporunun denetime ve hüküm kurmaya elverişli olduğu, taşınmazın yeniden kiraya verilebilmesi için asgari bir aylık süre gerektiği, davacının erken tahliye sebebiyle 140.630 USD kira gelirinden mahrum kaldığı gerekçesiyle, davanın kısmen kabulüne, 140.630 USD makul süre tazminatının 5.000 USD'sinin dava tarihinden, kalan tutarın ıslah tarihinden itibaren devlet bankalarının USD ile açılmış 1 yıl vadeli mevduat hesabına ödediği en yüksek faiz oranında işletilecek faizi ile davalıdan tahsiline karar verilmiş; karara karşı, taraf vekilleri istinaf başvurusunda bulunmuştur.

IV. İSTİNAF

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayılı belirtilen kararıyla; kira sözleşmesinin 10. maddesinde, makul sürenin 1 ay olarak kararlaştırıldığı ve Mahkemece makul süreye bir ay olarak tespit edilen bilirkişi raporunun hükme esas alınmasının doğru olduğu, alan tahsis sözleşmesi ve dava konusu kira sözleşmesinin konularının farklı olduğu, makul süre tazminatının miktarı tam olarak bilinmediğinden davanın belirsiz alacak davası olarak açılmasında usule aykırılık bulunmadığı, anahtar teslim sözleşmesinin ve bilirkişi raporlarının değerlendirildiği, istinaf başvurularının esastan reddine karar verilmiş; karara karşı, taraf vekilleri temyiz isteminde bulunmuştur.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Sebepleri

1.Davacı vekili; bilirkişi tarafından dava konusu taşınmazın 1 ay gibi kısa sürede kiraya verilebileceği yönündeki tespitin hatalı olup denetime elverişli olmadığını, taşınmazın ancak 10 ay sonra kiraya verilebildiğini ileri sürerek, kararın bozulmasını istemiştir.

2.Davalı vekili; kiralananın 31.12.2015 tarihinde tahliye edileceğini davacı ile kararlaştırıldığını bu nedenle davacının talebinin dürüstlük kuralı ilkesine aykırı olduğunu, tahliyenin davacının bilgisi ve mutabakatı dahilinde yapıldığını, davanın belirsiz alacak davası olarak açılmasının usul hukukuna aykırı olduğunu ileri sürerek, kararın bozulmasını istemiştir.

B. Değerlendirme ve Gerekçe

Uyuşmazlık, kiralananın erken tahliye edilmesi nedeniyle makul süre kira bedeli tazminatına ilişkindir.

1.Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillere, kira sözleşmesinin süresinden önce feshedilmesinin haklı nedene dayalı olduğunun ispatlanamadığının anlaşılmasına göre; davalı vekilinin temyiz itirazları yerinde değildir.

2.Taraflar arasında düzenlenen 02.07.2011 başlangıç tarihli ve 5 yıl süreli kira sözleşmesinin (10.) maddesinde, kiracının 6 ay önceden ihbar etmek kaydıyla kira sözleşmesini feshedebileceği düzenlenmiş olup, davalı kiracı tarafından belirtilen fesih sürelerine uygun bildirim yapılmadan kiralananın sözleşme süresinden önce tahliye edildiği anlaşılmaktadır. Bu durumda davacının zararı, tahliye tarihinden itibaren kiralananın aynı koşullarla yeniden kiraya verilebileceği tarihe kadar boş kaldığı süreye ilişkin kira parasından ibarettir. Ancak kira sözleşmesinin (10.) maddesinde taraflar feshi ihbar süresi getirmiş ve bu süreyi 6 ay olarak kararlaştırmışlardır.

Hal böyle olunca, İlk Derece Mahkemesince; 6 aylık feshi ihbar süresinin makul süre olarak kabulü ile davalının 6 aylık kira bedelini makul süre tazminatı olarak ödemesi gerektiği gözetilerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, yanılgılı değerlendirmeyle yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.

VI. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

1. Davalı vekilinin temyiz itirazlarının reddine,

2.Davacı vekili tarafından temyiz olunan, İlk Derece Mahkemesi kararına karşı istinaf başvurusunun reddine ilişkin Bölge Adliye Mahkemesi kararının 6100 sayılı Hukuk Mahkemeleri Kanunu'nun 373/1 maddesi uyarınca ORTADAN KALDIRILMASINA,
3. İlk Derece Mahkemesi kararının aynı Kanunun 371. maddesi uyarınca davacı yararına BOZULMASINA,

Peşin alınan temyiz karar harcının istek halinde temyiz eden davacıya iadesine,

Aşağıda yazılı bakiye temyiz karar harcının temyiz eden davalıya yükletilmesine,

40.000,00 TL Yargıtay duruşması vekalet ücretinin davalıdan alınıp davacıya verilmesine,

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

02.06.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.