Soğuk Hava Deposunda Özen Borcu

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 3. Hukuk Dairesi	24.06.2026	Onama

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2026/2834	2026/4093	TBK 316, TBK 310, HMK 370/1

ÖZET

Depolama amacıyla kiralanan yer yalıtımsız soğuk hava deposu olarak kullanılmış, alt kattaki depoda yoğunlaşma suyu birikmiş ve betonarme risk altına girmiştir. 30 günlük süreye rağmen aykırılık giderilmeyince yeni malikin TBK 316'ya dayalı tahliye talebi kabul edilmiş, Yargıtay kararı onamıştır.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/soguk-hava-deposu-yogusma-ozenle-kullanma-tahliye-2026-4093/ →

Karar metni

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

3. Hukuk Dairesi 2026/2834 E. , 2026/4093 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 36. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2025/5143 E., 2026/275 K.

İLK DERECE MAHKEMESİ : İstanbul 17. Sulh Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2023/1737 E., 2025/858 K.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı, davalı vekili tarafından duruşma istemli temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, duruşma isteminin nitelik itibariyle reddine, temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten ve Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlendikten sonra dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacı vekili; müvekkilinin, 01.04.2011 başlangıç tarihli ve 10 yıl süreli kira sözleşmesine dayalı olarak davalı tarafından kiracı sıfatıyla kullanılmakta olan yeri de kapsayan taşınmazları 18.06.2021 tarihinde satın alarak yeni malik sıfatıyla kira sözleşmesine taraf olduğunu, durumun ve kira bedellerinin ödenmesi talebinin 22.07.2021 tarihli ihtarname ile davalıya bildirildiğini,

davalının kullanım amacını genişleterek soğuk hava deposu olarak kullandığı kiralanın beton zemininde hiçbir yalıtım ve izolasyon maddesi kullanmayarak, kiralananı özenle kullanma yükümlülüğüne aykırı davrandığını, kiralanan ile alt katında bulunan depo arasındaki yaklaşık 28 C°'lik ısı farkına bağlı olarak kiralananın tabanı ile deponun tavanında yoğunlaşma nedeniyle ortaya çıkan su damlacıklarının damlayarak alt kattaki deponun tabanında su birikintileri oluşturduğunu, müvekkilince kullanılan depodaki ürünlerin zarar gördüğünü, havaların ısınmasıyla alt katta depo olarak kullanıma özgülenen 7000 m²'lik bir alana yayılan taşınmazın kati surette kullanamadığını, yoğunlaşmanın taşınmazın betonarme elemanlarına da ciddi bir biçimde zarar verdiğini, davalıya işbu aykırılığın giderilmesi hususunda gönderilen ihtarnameler ile uyarılardan sonuç alınamadığını, durumun delil tespiti dosyasında alınan rapor ile de belirlendiğini ileri sürerek, 01.04.2011 tarihli kira sözleşmesinin feshine ve davalının kiralanandan tahliyesine karar verilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

Davalı vekili; kiraya veren tarafından kiralananın soğuk hava deposu olarak kullanılacağı kabul edilerek kira sözleşmesinin imzalandığını, kiralananın şirkete soğuk hava deposu olarak kullanmak üzere hazır şekilde teslim edildiğini, kullanımdan kaynaklı tahliye talebinde bulunmasında hukuki yarar bulunmadığını, yıpranmaların buharlaşma ve yoğunlaşmanın kiralananın kiralama amacı doğrultusunda kullanımına bağlı olarak olağan kullanımdan kaynaklandığını savunarak, davanın reddini istemiştir.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; kiralananın -18 C° soğuk hava deposu olarak kullanılmasının izdüşümündeki alanda yoğunlaşmaya neden olduğu, bu alandaki tavan yapı elemanlarının gözenekleri arasından geçen su buharının sıvı hale dönüşmesi nedeniyle betonun içindeki karkas demirlerin paslanmasına neden olacağı, bu durumun da binanın taşıyıcı mekanizması için önemli oranda risk oluştuduğunun bilirkişi raporlarıyla sabit olduğu, akde aykırılığın verilen 30 günlük süreye rağmen giderilmediği gerekçesiyle, davanın kabulü ile davalının kiralanandan tahliyesine karar verilmiş; karar, davalı vekili tarafından istinaf edilmiştir.

IV. İSTİNAF

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmiş; karar, davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Sebepleri

Davalı vekili; kiralananın sözleşmenin başlangıcından bu yana geçen 12 yıl boyunca soğuk hava deposu olarak kullanıldığını, davacının bunu bilerek taşınmazı satın aldığını, davalının amacının baskı olşturarak kira bedelini fahiş belirlemek olduğunu, bir yıl sonra kullanım amacına itirazı edilmesinin kötü niyetli olduğunu, derece mahkemelerince kullanım amacına uygun kullanım olup olmadığının ve alt kat tavanında izolasyon yapılması halinde ısı farkı olup olmayacağının değerlendirilmediğini, kiraya verenin kullanıma uygun bulundurma yükümlülüğü olduğunu, bu

yükümlülüğün kiracıya yüklenemeyeceği, bilirkişi raporlarındaki teknik incelemenin yetersiz olduğunu, ısı yalıtımı ve izolasyon alanında alt uzmanlık dalından heyet oluşturularak yeniden rapor alınması gerektiğini ileri sürerek; kararın bozulmasına karar verilmesini talep etmiştir.

B. Gerekçe ve Değerlendirme

Uyuşmazlık, sözleşmeye aykırılığa dayalı tahliye istemine ilişkindir.

Temyiz olunan kararın dayandığı bilgi ve belgelere, taraflar arasında imzalanan 01.04.2011 başlangıç tarihli ve 10 yıl süreli kira sözleşmesinde kiralananın "depolama ve lojistik hizmetleri" alanında kullanılacağının belirtilmesine, alınan bilirkişi raporlarında soğuk hava deposu olarak kullanılan kiralanan ile alt katındaki depo arasında meydana gelen sıcaklık farkı nedeniyle, kiralananın tabanında meydana gelen yoğunlaşmayla ortaya çıkan suyun depo olarak kullanılan alt katındaki taşınmazın tavanında biriktiğinin ve buradan da yine alt kattaki taşınmazın tabanına damlayarak birikinti oluşturduğunun, kullanıma bağlı olarak ortaya çıkan suyun beton dayanıklılığına ve içindeki demirlere zarar verici nitelikte olduğunun, hali hazırda izolasyonun yetersiz olup bina statiğini de olumsuz etkileyeceğinin belirlenmesine, sözleşmeye aykırılığın giderilmesi için usulünce verilen 30 günlük süre içinde aykırılığın giderilmediğinin, verilen sürede aykırılık giderilmediğinde tahliye davası açılacağının bildirildiğinin anlaşılmasına göre, davalı vekilinin 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. maddesinin birinci fıkrası uyarınca ONANMASINA,

Aşağıda yazılı bakiye temyiz karar harcının temyiz edene yükletilmesine,

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

24.06.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.