Dövizli Kira Davasında Harç Kuru

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 3. Hukuk Dairesi	28.04.2026	Onama

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2026/634	2026/2533	TBK 325, HMK 370/2, Harçlar K.

ÖZET

Dövizli kira sözleşmesinde erken tahliyeyi ispat yükü kiracıdadır; yemin metni sunulmayınca kira, makul süre kira kaybı ve hasar bedeline hükmedildi. Harç karar tarihindeki kurla hesaplandığından Daire, dava ve ıslah tarihindeki efektif kuru esas alarak hükmü düzelterek onadı.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/dovizli-kira-davasinda-harc-kuru-ve-tahliye-ispati-2026-2533/ →

Karar metni

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

3. Hukuk Dairesi 2026/634 E. , 2026/2533 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ :Sulh Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2025/743 E., 2025/1444 K.

İlk Derece Mahkemesince bozmaya uyularak verilen karar, davalı vekilince 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; taraflarca imzalanan 01.07.2011 başlangıç ve 30.06.2014 bitiş tarihli kira sözleşmesinin 01.07.2014 tarihinde feshedilmeyerek birer yıllık dönemler halinde uzadığını, davalı şirketin sözlü olarak kiralananı boşalttığını beyan ettiğini ancak kiralananın iade edilmediğini, kiralananın anahtarının 14.11.2016 tarihinde notere tevdi edildiğini, emanet tutanağının 17.11.2016 tarihinde tebliğ edildiğini, davalının kira bedellerini ödemediğini, 17.11.2016 tarihinde kadar kira alacağı, ayrıca bu tarihten sonra da mahrum kalınan kira alacaklarının mevcut olduğunu ileri sürerek; fazlası saklı kalmak üzere, ödenmeyen kira alacağından şimdilik 1.000 USD'nin, kira

kaybı zararından şimdilik 1.000 USD'nin ödeme tarihinden itibaren en yüksek faiz ile birlikte, uğranılan zarar ve ziyan ile yapılan hukuki masraflar nedeniyle ise şimdilik 1.000,00 TL'nin davalıdan tahsilini talep etmiş, ıslah dilekçesiyle talebini arttırarak 109.566,67 USD ile 44.695,00 TL'nin tahsilini istemiştir.

II. CEVAP

Davalı vekili; kira sözleşmesinin yenilenmediğini, sözleşmenin 02.02.2016 tarihli ihtarname ile 30.06.2016 tarihi itibariyle sona erdiğini, davacının kira alacağı bulunmadığını, davalının sözleşmeye uygun şekilde inşa ettirdiği imalatları herhangi bir sökme ve yıkım gerçekleştirmeden aldığını ve taşınmazı kullanıma elverişli bir şekilde davacının fiili hakimiyetine bıraktığını savunarak, davanın reddini istemiştir.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin 18.06.2020 tarihli kararıyla; kiralananda meydana gelen hasarın 44.695,00 TL, 01.07.2017 tarihinden itibaren 17.11.2016 tarihine kadar 4 ay 17 günlük kira bedelinin 73.066,67 USD, 3 aylık makul süre kira kaybı bedelinin 48.000.00 USD olduğu, depozito bedeli 11.500.00 USD düşüldükten sonra bakiye miktarın 109.566,67 USD olduğu gerekçesiyle; davanın kısmen kabulü ile 1.000 USD kira alacağının dava tarihinden itibaren 3095 sayılı Kanunun 4/a maddesi gereğince işletilecek faizi ile birlikte, kalan 60.566,67 USD kira alacağının ise ıslah tarihi olan 12.12.2019 tarihinden itibaren 3095 sayılı Kanunun 4/a maddesi gereğince işletilecek faizi ile birlikte davalıdan tahsiline, makul süre kira kaybı alacağı 1.000 USD'nin dava tarihinden itibaren 3095 sayılı Kanunun 4/a maddesi gereğince işletilecek faizi ile birlikte, kalan 47.000 USD'nin ıslah tarihi olan 12.12.2019 tarihinden itibaren 3095 sayılı Kanunun 4/a maddesi gereğince, işletilecek faizi ile birlikte, hasar bedeli 44.695,00 TL'nin davalıdan tahsiline karar verilmiş; karara karşı, davalı vekili istinaf başvurusunda bulunmuştur.

IV. İSTİNAF

Bölge Adliye Mahkemesinin 25.04.2024 tarihli kararıyla; istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmiş; karara karşı, süresi içinde davalı vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

V. BOZMA VE BOZMADAN SONRAKİ YARGILAMA SÜRECİ

1.Dairece verilen 12.03.2025 tarihli ilamla; davacının, davalının yenilen kira dönemi içinde süresinden önce kiralananı tahliye ettiğini iddia ettiği, davalının ise kiralananı kira dönemi yenilenmeden tahliye ettiğini savunduğu, tahliyeyi ispat külfeti altında bulunan davalının cevap dilekçesinde açıkça yemin deliline dayandığı, İlk Derece Mahkemesince; ispat yükü üzerinde olan davalının iddiasını yasal delil ile ispat edebileceği, cevap dilekçesinde açıkça yemin deliline dayandığı gözetilerek davalı tarafa yemin teklifinin hatırlatılması ve hasıl olacak sonuca göre uyuşmazlığın esası hakkında bir karar verilmesi gerekirken, eksik inceleme ile yazılı şekilde hüküm tesisi usul ve yasaya aykırı olduğu gerekçesiyle, Bölge Adliye Mahkemesi kararı kaldırılarak, İlk Derece Mahkemesi kararının bozulmasına, bozma nedenine göre, davalının sair temyiz itirazlarının bu aşamada incelenmesine yer olmadığına karar verilmiştir.

2.Bozmaya uyan İlk Derece Mahkemesinin ilam başlığında tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; davalıya yemin deliline dayandığı gözetilerek yemin metnini sunması için kesin süre verildiği, kesin süreye rağmen davalının yemin metnini sunmadığı, dosyaya uygun alınan bilirkişi raporunda, kiracının kiralanana verdiği hasar toplamının 44.695,00 TL olduğunun belirlendiği, davacının tahliye tarihine kadar 4 ay 17 günlük kira alacağı, tahliye tarihinden sonra 3 aylık makul süre alacağı olmak üzere toplamı 121.066,67 USD olduğu alacağının bulunduğu, 11.500.00 USD depozito düşüldükten sonra bakiye alacağının 109.566,67 USD olduğu gerekçesiyle; davanın kısmen kabulüne, 61.566,67 USD kira alacağının 1.000 USD'lik kısmının dava tarihinden, 60.566,67 USD'lik kısmının ise ıslah tarihinden itibaren 3095 sayılı Kanunun 4/a maddesi gereğince işletilecek faizi ile birlikte davalıdan tahsiline; 48.000 USD makul süre alacağının, 1.000 USD kısmının dava tarihinden, 47.000 USD'lik kısmının ise ıslah tarihinden itibaren 3095 sayılı Kanunun 4/a maddesi gereğince işletilecek faizi ile birlikte davalıdan tahsiline, 44.695,00 TL hor kullanma tazminatının davalıdan tahsiline karar verilmiş; karara karşı, davalı vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

VI. TEMYİZ

A. Temyiz Sebepleri

Davalı vekili; Mahkemece, yalnızca yemin metninin sunulması için süre verildiğini, ancak yemin deliline başvurulup başvurulmayacağına dair beyanda bulunmalarının istenilmediğini, müvekkilinin taşınmazı hasarsız olarak teslim ettiğini, kira kaybı talebi hesaplanırken taraflar arasındaki kira sözleşmesinin esas alınmasının doğru olmadığını, kiranın rayiç bedele göre belirlenmesi gerektiğini ileri sürerek, kararın bozulmasını istemiştir.

B. Değerlendirme ve Gerekçe

Uyuşmazlık, kira alacağı, kira sözleşmesinin erken feshinden kaynaklı kira kaybı tazminatı ve hor kullanma tazminatı istemlerine ilişkindir.

1.Temyizen incelenen kararın bozmaya uygun olduğu, kararda ve kararın gerekçesinde hukuk kurallarının somut olaya uygulanmasında bir isabetsizlik bulunmadığı anlaşılmakla, davalı vekilinin temyiz itirazları yerinde görülmemiştir.

2.Yargılama harçları kamu düzeni ile ilgili olduğundan resen yapılan incelemede; İlk Derece Mahkemesince, karar tarihine göre Merkez Bankası tarafından ilan edilen döviz kuru uyarınca hesaplanan bakiye 304.096,30TL ilam harcının davalıdan tahsiline karar verilmiş ise de, gerek Hukuk Genel Kurulunun 07.04.1993 tarihli ve 1993/13-41 E., 1993/145 K. sayılı ilamında vurgulandığı ve gerekse Dairemizce de istikrarlı bir şekilde kabul edildiği üzere, yabancı para borcu ile ilgili alacaklarda talep edilen yabancı paranın dava tarihindeki, ıslah edilen kısım için ise ıslah tarihindeki efektif döviz kuru karşılığı Türk Lirası üzerinden karar tarihindeki tarifeye göre nisbi karar ve ilam harcının hesaplanması gerekmektedir.

O halde, İlk Derece Mahkemesince; kira alacağı ve makul süre kira bedeli olarak davalıdan tahsiline karar verilmiş olan 109.566,67 USD'nin, 2.000 USD kısmı için dava tarihindeki, bakiye kısım için ıslah tarihindeki USD efektif satış kuru dikkate alınarak ve 44.695,00 TL hor kullanma

tazminatı dahil edilmek suretiyle, buna göre toplam 676.992,38 TL üzerinden harç hesaplamasının yapılması gerekirken, fazla ilâm harcı tayini usul ve kanuna aykırı olup, bozmayı gerektirir.

Ne var ki bu yanlışlığın giderilmesi yeniden yargılama yapılmasını gerektirmediğinden 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 370/2. maddesi uyarınca temyiz olunan İlk Derece Mahkemesi kararının düzeltilerek onanması gerekir.

VII. KARAR

Açıklanan sebeple;

1. Davalı vekilinin temyiz itirazlarının REDDİNE,

2.İlk Derece Mahkemesi kararının hüküm fıkrasının 2. bendinde yer alan "Harçlar Yasası gereğince alınması gereken 316.354,26TL harçtan davacının yatırmış olduğu 12.257,95 TL peşin harcın mahsubu ile bakiye 304.096,30TL harcın davalıdan tahsili ile hazineye gelir kaydına," ibaresinin çıkartılarak yerine; "Harçlar Kanunu gereğince alınması gereken 46.245,35 TL harçtan davacının yatırmış olduğu 12.257,95 TL peşin harcın mahsubu ile bakiye 33.987,40 TL harcın davalıdan tahsili ile hazineye gelir kaydına," ibaresinin yazılması suretiyle hükmün DÜZELTİLEREK ONANMASINA,

Peşin alınan temyiz karar harcının istek halinde temyiz edene iadesine,

28.04.2026 tarihinde oy birliği ile karar verildi.