

Yargıtay 3. HD E.2025/3436 K.2026/1557 (24.03.2026)

Karar metni, Yargıtay Başkanlığı Karar Arama sistemindeki yayımlanmış hâliyle aynen aktarılmıştır; taraf adları kaynakta anonimdir.

3. Hukuk Dairesi 2025/3436 E. , 2026/1557 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : ... Bölge Adliye Mahkemesi 54. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2023/... E., 2025/1348 K.

İLK DERECE MAHKEMESİ: ... 7. Sulh Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2019/... E., 2023/119 K.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı davacılar vekili tarafından duruşma istemli temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, 24.03.2026 tarihinde duruşma yapılmasına ve duruşma gününün taraflara davetiye ile bildirilmesine karar verilmiştir.

Belli edilen günde gelen davacılar 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

1.Asıl davada davacılar vekili; davalının, müvekkillerine ait olan taşınmazda 30.12.2015 başlangıç tarihli ve aylık 24.000 USD bedelli kira sözleşmesi ile kiracı olduğunu, banka kayıtlarından kira bedelinin aylık 24.000 USD olduğu açık olup 2018 yılında banka hesabına 180.000 USD yatırıldığını, geriye kalan alacağın bir kısmının makbuz ile ödendiğini, bakiye kira alacağının tahsili için başlatılan takibe davalı tarafından haksız olarak itiraz edildiğini ileri sürerek; itirazın iptali ile takibin devamına, davalının temerrüt nedeniyle kiralananandan tahliyesine, davalı aleyhine icra inkar tazminatına karar verilmesini talep etmiştir.

2.Birleşen davada davacılar vekili; davalının 30.12.2015 başlangıç tarihli ve 24.000 USD bedelli kira sözleşmesiyle kiracı olduğunu, 2020 yılı kira bedellerini eksik ödediğini, bakiye kira alacağının tahsili için hakkında başlatılan takibe haksız olarak itiraz ettiğini ileri sürerek; itirazın iptali ile takibin devamına, davalının temerrüt nedeniyle kiralananandan tahliyesine, davalı aleyhine icra inkar tazminatına karar verilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

Davalı vekili; taraflar arasında 30.12.2015 tarihli ve aylık 5.000 USD bedelli kira sözleşmesi bulunduğunu, bu kira sözleşmesine göre kira bedellerinin ödendiğini, davacıların kira sözleşmesinin feshi talebiyle açtığı davanın reddedildiğini savunarak, davaların reddine, davacılar aleyhine kötüniyet tazminatına hükmedilmesini istemiştir.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; taraflar arasında 30.12.2015 tarihli iki kira sözleşmesinin bulunduğu, sözleşmelerden birinin noter huzurunda düzenleme şeklinde yapıldığı ve aylık 5.000 USD bedelli olduğu, diğerinin taraflar arasında imzalandığı ve kira bedelinin aylık 24.000 USD olarak gösterildiği, davalı vekilinin aylık 24.000 USD bedelli ve 30.12.2015 tarihli kira sözleşmesindeki imzanın müvekkiline ait olmadığını iddia ettiği, Adli Tıp Kurumu tarafından düzenlenen raporda sözleşmedeki imzanın davalıya ait olduğunun belirlendiğini, davacılar 24.000 USD bedelli kira sözleşmesine dayanarak davalının eksik kira bedeli ödediği iddiasında bulunmuş ise de;

tarafklar arasında noterde düzenlenmiş olan kira sözleşmesinin tarafların ortak iradesi ile muvazaalı olarak düzenlendiğinin anlaşıldığı, kişinin kendi muvazaasına dayanamayacağı, taraflar arasındaki noter sözleşmesinin sahteliği iddia edilmeyen, tapuya şerh edilmiş bir sözleşme olduğu, sözleşme 2015 tarihli olmasına karşın davacıların ilk takip tarihi olan 01.07.2019 tarihine kadar bu sözleşmenin sahteliğini ileri sürmediği ve eksik alacak iddiasında bulunmadığı, sözleşmenin düzenlenmesinden 4 yıl sonra ileri sürülen eksik ödeme yapıldığı yönündeki talebin hakkın kötüye kullanılması mahiyetinde olduğu, davacı tarafın noterde düzenlenen sözleşme ile ilgili ... 16.Sulh Hukuk Mahkemesinin 2018/566 E. dosyası ile sözleşmenin feshi, tapudaki şerhin kaldırılması ve sözleşmeye aykırılık nedeni ile davalının taşınmazdan tahliyesi istemi ile dava açtığı, Mahkemenin taraflar arasındaki noterde düzenleme şeklinde yapılan kira sözleşmesinin feshi koşullarının oluşmadığı gerekçesi ile davanın reddine karar verdiği, bu kararın temyiz incelemesinden geçerek kesinleştiği, davalı tarafından davacıların hesabına 2018 yılında 180.000 USD yıllık kira bedelinin gönderildiği, bu sebeple kira bedelinin taraflar arasında aslında 24.000 USD olarak belirlendiği ileri sürülmüş ise de; taraflar arasındaki hesap hareketlerinin incelenmesinde davalı tarafından 2018 yılı kira bedeli açıklaması ile 60.000 USD gönderildiği, diğer ödemelerin avans açıklaması altında yapıldığı, dolayısı ile kira bedeline ilişkin olduğunun ispat edilemediği, kişi kendi muvazaasına dayanamayacağından noterde düzenlenen aylık 5.000 USD bedelli kira sözleşmesine üstünlük tanındığı gerekçesiyle, asıl ve birleşen davanın reddine karar verilmiş; karara karşı, davacılar vekili istinaf başvurusunda bulunmuştur.

IV. İSTİNAF

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayılı belirtilen kararıyla; taraflar arasında, 30.12.2015 başlangıç tarihli ve 14 yıl süreli noterde düzenlenmiş kira sözleşmesi ile ayrıca 30.12.2015 tarihli ve 14 yıl süreli adi yazılı kira sözleşmesi bulunduğu, her iki kira sözleşmesinin de taraflarca düzenlenip imzalandığının ve her iki sözleşmede de kiralanan yerin aynı yer olduğu hususunun dosya kapsamından sabit olduğu, davacıların adi yazılı kira sözleşmesine dayandıkları ve noter sözleşmesinin muvazaalı olduğunu iddia ettikleri, taraflar arasında görülen ... 16.Sulh Hukuk Mahkemesinin 2018/566 E. sayılı dosyasında noter sözleşmesinin feshi ve tapudan terkini koşullarının oluşmadığı tespit edilerek noterde düzenlenen sözleşmenin feshine ilişkin açılan davanın reddedildiği ve red kararının Yargıtay onamasından geçerek kesinleştiği, bu kararın eldeki dosya için delil niteliğinde olduğu, noterde düzenlenen kira sözleşmesinin muvazaalı olduğunun tanıkla ispat edilemeyeceği gerekçesiyle, istinaf başvurusunun reddine karar verilmiş; karara karşı, süresi içinde davacılar vekili temyiz isteminde bulunmuştur.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Sebepleri

Davacılar vekili; 5.000 USD bedelli kira sözleşmenin danışıklı bir sözleşme olduğunu, yüksek bedelli kira sözleşmesinin geçerli olduğunu, davalının aylık kira bedelinin 5.000 USD olduğu beyanında bulunmakta ise de, 2018 yılında davacılar kira bedeli ve avans açıklaması ile 180.000.00 USD'nin banka kanalıyla ödediğini ileri sürerek, kararın bozulmasını istemiştir.

B. Değerlendirme ve Gerekçe

Uyuşmazlık, asıl ve birleşen davada kira alacağının tahsili için başlatılan icra takibine vaki itirazın iptali ve temerrüt nedeniyle kiralananın tahliyesi istemine ilişkindir.

Taraflar arasında 30.12.2015 başlangıç tarihli ve 14 yıl süreli iki ayrı kira sözleşmesi düzenlenmiş olup, bu sözleşmelerden adi yazılı şekilde düzenlenen kira sözleşmesinde kira

bedeli 24.000 USD iken, noterde düzenlenen kira sözleşmesinde 5.000 USD olarak belirlenmiştir. 24.000 USD bedelli kira sözleşmesindeki imzanın davalı kiracıya ait olduğu yargılama sürecinde alınan bilirkişi raporuyla belirlenmiştir. Düşük bedelli sözleşmenin noterde düzenlenmiş olması, adi yazılı olan diğer sözleşmenin geçersiz olduğu sonucunu doğurmamaktadır. Kiralananın aylık kira bedeli 24.000 USD olarak kararlaştırıldığı halde yeni bir sözleşme ile kira bedelinde fahiş oranda indirim yapılması hayatın olağan akışına uygun değildir. Düşük bedelli olarak düzenlenen kira sözleşmesinin kira bedelini belirlemenin dışında başka bir nedenle düzenlendiği ve muvazaalı olduğu anlaşılmıştır. 5.000 USD bedelli kira sözleşmesinin feshi talebiyle açılan davada, davanın reddine ilişkin kesinleşen kararın; 24.000 USD bedelli kira sözleşmesinin söz konusu davanın konusu olmaması nedeniyle işbu davada kesin delil olarak kabulü doğru değildir. Diğer taraftan, bu ilamın tarafları, düşük bedelli kira sözleşmesindeki muvazaanın varlığını yazılı delillerle ispatlayabildiklerinde kendi muvazaasına dayanarak talepte bulunabilir.

Hal böyle olunca, İlk Derece Mahkemesince; taraflar arasında düzenlenen 24.000 USD bedelli kira sözleşmesi esas alınarak uyuşmazlığın çözülmesi gerekirken yanılığlı değerlendirmeye yazılı şekilde karar verilmesi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.

VI. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

1.Temyiz olunan İlk Derece Mahkemesi kararına karşı istinaf başvurusunun 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 asıl ve birleşen dava yönünden davacılar yararına BOZULMASINA,

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

Peşin alınan temyiz karar harcının istek halinde temyiz edene iadesine,

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

24.03.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.