Yargıtay 3. HD E.2025/5759 K.2026/2839 (06.05.2026)

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

3. Hukuk Dairesi 2025/5759 E. , 2026/2839 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 49. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2021/2790 E., 2025/1946 K.

İLK DERECE MAHKEMESİ : İstanbul Anadolu 19. Sulh Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2019/1597 E., 2021/506 K.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı davalı vekili ile fer'i müdahil vekili tarafından temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, temyiz dilekçelerinin kabulüne karar verildikten ve Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlendikten sonra dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacı vekili; müvekkilinin maliki olduğu taşınmazı, 3 yıl süreli kira sözleşmesi ile kiralayan davalının, kira sözleşmesinin 28.02.2019 tarihinde feshedileceğini ve mecurun aynı gün teslim edileceğini, kiralananın hali hazırdaki durumunun birlikte tespit edilmesini müvekkiline bildirildiğini, belirlenen günde kiralananın durumunu tespit amacı ile kiralananın mahalline gidildiğini ancak davacı şirket yetkililerine galiz ifadeler sarf edilerek tespit yapılmasının engellendiğini, akabinde mahkeme aracılığıyla tespit yapıldığını, belirlenen ayıp ve değişiklikler sonucu oluşan zararın tazmini gerektiğini ileri sürerek; fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla, şimdilik 200.000,00 TL'nin tahsilini talep etmiş, 31.01.2021 tarihli ıslah dilekçesi ile eski hale getirme masrafı ve eski hale getirmek için geçen süredeki kira kaybı için toplam 342.388,75 TL'nin dava tarihinden itibaren işleyecek ticari avans faizi ile birlikte tahsilini istemiştir.

II. CEVAP

Davalı vekili; talep edilen zararın olağan kullanımdan kaynaklı zaten eski ve yapranmış olan kiralananın kendinden kaynaklı olduğunu, eski hale iade olarak talep edilen durumların da çoğu mecuru daha iyi hale getirmiş ve mecura artı değer katmış olan yeniliklerden kaynaklandığını, davacının hakkını kötüye kullanmakta olduğunu, tespitleri kabul etmediklerini, sözleşmede yer alan bildirim sürelerine riayet edilerek kiralananın tahliye edildiğini, tespit yapılması istenilen gün davacının tespiti yapmaktan tahliye gününe kadar kaçındığını savunarak, davanın reddini istemiştir.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; kiralananın tahliyesi ve anahtar tesliminin 28.02.2019 tarihinde yapıldığı, yer teslimi tutanağı düzenlendiği ve kiraya veren tarafından kiralanandaki eksik ve ayıplar ile kiracının bu eksik ve ayıplara karşı itirazi kaydının ek olarak tutanak altına alındığı, bildirim yükümlülüğünün yerine getirildiği, davalının 155.480,00 TL hor kullanma tazminatı ile 200.508,75 TL onarım süresi kira kaybı olmak üzere toplam 355.988,75 TL tazminattan sorumlu olduğu gerekçesiyle; davanın kabulüne, 200.000,00 TL'nin dava, 142.388,75 TL'nin ise ıslah tarihinden itibaren işletilecek avans faizi ile birlikte davalıdan tahsiline karar verilmiş; karar, davalı vekili ile feri müdahil vekili tarafından istinaf edilmiştir.

IV. İSTİNAF

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; davalının istinaf başvurusunun esastan reddine, istinaf hakkı bulunmadığı gerekçesiyle ihbar olunanın istinaf başvurusunun usulden reddine karar verilmiş; karar, davalı ve feri müdahil vekili tarafından temyiz edilmiştir.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Sebepleri

1.Feri müdahil vekili; 07.09.2020 tarihli dilekçe ile davaya davalı yanında feri müdahil olarak katılma talebinde bulunulduğunu, bu talebin 23.10.2020 tarihli celsede kabul edildiğini, davalı tarafından istinaf yoluna başvurulduğundan ve onun işlemine aykırı olmadığından istinaf başvurusunun değerlendirilmesi gerektiğini, usulden red kararının hatalı olduğunu ileri sürerek, kararın bozulmasını istemiştir.

2.Davalı vekili; husumet itirazının ve feri müdahilin beyanlarının Mahkemece değerlendirilmediğini, onarım taleplerine karşılık vermeyen davacının kötü niyetli olarak tüm doğal yıpranmaları müvekkilinin kusuru gibi yansıttığını, kiralananın sözleşmenin başındaki durumunun ispat edilmediğini, eksi hale iade olarak talep edilen durumların çoğunun kiralananı daha iyi hale getirdiğini ve mecura değer katan yenilikler olduğunu, 30 yıllık bina bakımından 13 yıllık kullanıma dayalı olarak düşen yıpranma payının düşük olduğunu, kiralananın diğer firmalar tarafından yenilendiğini, buna rağmen eldeki davada tahsil edilecek bedelin sebepsiz zenginleşmeye neden olacağını, hasar kalemlerinin olağan kullanımdan mı yoksa kötü kullanımdan mı kaynaklandığının değerlendirilmediğini, gerekçe hakkının ihlal edildiğini ileri sürerek; kararın bozulmasına karar verilmesini talep etmiştir.

B. Gerekçe ve Değerlendirme

Uyuşmazlık, hor kullanımdan kaynaklı tazminat ve onarım süresi kira kaybı istemine ilişkindir.

1.6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun (6100 sayılı Kanun) 67. maddesi uyarınca müdahale talebinde bulunulması halinde Mahkemece müdahale talebi hakkında karar verilir ve 69. uyarınca müdahale talebi kabul edilen müdahil, yanında katıldığı tarafın yararına olan iddia veya savunma vasıtalarını ileri sürebilir; onun işlem ve açıklamalarına aykırı olmayan her türlü usul işlemlerini yapabilir. Eldeki davada ihbar olunan tarafından feri müdahale talebinde bulunulması üzerine 16.04.2021 tarihli celsede "3- İhbar olunan ... A.Ş'nin 08.09.2020 tarihli dilekçesi ile davalı yanında davaya feri müdahil olarak katılma talebinde bulunduğu, ancak bu konuda aşamalarda sehven karar verilmediği gözetilerek ihbar olunan ... A.Ş.'nin davalı yanında davaya feri müdahil olarak kabulüne, tefhimle karar verilerek duruşmaya devam olundu." şeklindeki ara kararla feri müdahilliğine karar verilmiştir.

Hal böyle olunca, Bölge Adliye Mahkemesince; feri müdahilin yanında davaya katıldığı davalının işlem ve açıklamalarına aykırı olmayan usul işlemlerini yapabileceği ve kararı istinaf edebileceği gözetilerek, istinaf başvurusunun esas yönünden incelenmesi ve sonucuna göre karar verilmesi gerekirken, yanılgılı değerlendirme ile istinaf başvurusunun usulden reddine karar verilmesi usul ve kanuna aykırı olup bozmayı gerektirmiştir.

2.Bozma sebebine göre; davalı vekilinin tüm, feri müdahil vekilinin ise sair temyiz itirazlarının incelenmesine şimdilik gerek görülmemiştir.

VI. KARAR

Açıklanan sebeplerle,

1.Temyiz olunan Bölge Adliye Mahkemesi kararının 6100 sayılı Kanunun 371. maddesi uyarınca feri müdahil yararına usulden BOZULMASINA,

2.Bozma sebebine göre; davalı vekilinin tüm, feri müdahil vekilinin sair temyiz itirazlarının incelenmesine şimdilik yer olmadığına,

Peşin alınan temyiz karar harçlarının istek halinde temyiz edenlere iadesine,

Dosyanın Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine, 06.05.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.