Yargıtay 3. HD E.2025/6177 K.2026/2951 (12.05.2026)

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

3. Hukuk Dairesi 2025/6177 E. , 2026/2951 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 54. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2023/3908 E., 2025/2255 K.

İLK DERECE MAHKEMESİ : Büyükçekmece 1. Sulh Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2022/981 E., 2023/1582 K.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı, davacı vekili tarafından 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; müvekkilinin maliki olduğu ... ili, ... ilçesi, ... Köyü, ... parsel sayılı ... nolu bağımsız bölüme ilişkin dava dışı ... AVM Adi Ortaklığı ile davalı arasında 27.03.2012 başlangıç tarihli hasılat paylaşımlı kira sözleşmesinde 10 yıl olarak kararlaştırılan sürenin 27.03.2022 tarihinde dolduğunu, 03.09.2021 tarihli ihtarname ile davalıya sözleşmenin süresinin dolduğunun ve uzatılmayacağının bildirildiğini, belirli süreli hasılat paylaşımı kira sözleşmesinin süre bitiminde kendiliğinden sona ereceğini ileri sürerek, davalının kiralanandan tahliyesine karar verilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

Davalı vekili; adi ortaklık kat maliklerinin tümü tarafından kurulduktan sonra, davaya konu kira sözleşmesinin dava dışı adi ortaklık ile 27.03.2012 tarihinde imzalandığını, müvekkili ile davacı arasında bir kira sözleşmesi bulunmadığını, binanın bir bütün ve boş olarak kiralandığını, işletme ruhsatının müvekkili tarafından alındığını, kiralananın çatılı iş yeri niteliğinde olduğunu, davacının tek başına bu davayı açamayacağını savunarak, davanın reddini istemiştir.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; taşınmazın işletme ruhsatı ile birlikte kiraya verilmediği, bu nedenle davaya konu kira sözleşmesinin hasılat kirası niteliğinde olmadığı, uyuşmazlıkta 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun (6098 sayılı Kanun) çatılı iş yerine ilişkin hükümlerinin uygulanması gerektiği, bu nedenle 367. maddenin uygulanma imkanı bulunmadığı, dava açma hakkının sözleşmenin tarafı olan kiraya verene ait olduğu, 27.03.2012 başlangıç tarihli kira sözleşmesinde kiraya verenin davacı malik olmayıp ... Alışveriş Merkezi Adi ortaklığı olduğu gerekçesiyle, davanın aktif husumet yokluğu sebebiyle usulden reddine karar verilmiş; karara karşı, davacı vekili istinaf başvurusunda bulunmuştur.

IV. İSTİNAF

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayılı belirtilen kararıyla; kira sözleşmesinin konut ve çatılı iş yeri kiralarına ilişkin hükümlere tabi olması sebebiyle süre bitimine dayanılarak sözleşmenin sona erdirilemeyeceği, 6098 sayılı Kanunun 347. maddesindeki şartlar da oluşmadığından davacının istinaf sebeplerinin yerinde olmadığı gerekçesiyle, istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmiş; karara karşı, davacı vekili temyiz

isteminde bulunmuştur.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Sebepleri

Davacı vekili; kira sözleşmesinin, hasılat kirası niteliğinde olduğunu, malik olarak tahliye davası açma hakkı bulunduğunu ileri sürerek kararın bozulmasını istemiştir.

B. Değerlendirme ve Gerekçe

Uyuşmazlık, kiralananın tahliyesi istemine ilişkindir.

Kira sözleşmesi bir malın kullanımının devredildiği sözleşme türü olup 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) 229. maddesinde "Kira sözleşmesi, kiraya verenin bir şeyin kullanılmasını veya kullanmayla birlikte ondan yararlanılmasını kiracıya bırakmayı, kiracının da buna karşılık kararlaştırılan kira bedelini ödemeyi üstlendiği sözleşmedir." şeklinde tanımlanmıştır. Bu tanımda bir şeyin kullanılması yanında kullanımı ile birlikte yararlanılması da kapsama alarak kira sözleşmesi genel hükümlerine tabi (adi) kira ve ürün kirasını içeren genel bir tanım yapılmıştır. 6098 sayılı kanunda kira sözleşmesi türleri kiralananın kullanılması ve ondan yararlanılması durumuna göre adi kira, konut ve çatılı iş yeri kirası ile ürün kirası olarak ayrıma tabi tutulmuştur.

6098 sayılı TBK m. 339 da ise sözleşmede yer alan kiralanan taşınmazın konut veya çatılı iş yeri niteliğinde olması, bu amaçla kullanılmak üzere kiralanması hali adi kiradan ayrılarak " konut ve çatılı iş yeri kirası olarak düzenlenmiştir. Bu kira türünde kira sözleşmesinin belirli veya belirli olmayan süreli olarak yapılması mümkündür. Konut ve çatılı iş yeri kirasında TBK m. 347 uyarınca " ... belirli süreli sözleşmelerin süresinin bitiminden en az onbeş gün önce bildirimde bulunmadıkça, sözleşme aynı koşullarla bir yıl için uzatılmış sayılır. Kiraya veren, sözleşme süresinin bitimine dayanarak sözleşmeyi sona erdiremez. Ancak, on yıllık uzama süresi sonunda kiraya veren, bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden en az üç ay önce bildirimde bulunmak koşuluyla, herhangi bir sebep göstermeksizin sözleşmeye son verebilir. Belirsiz süreli kira sözleşmelerinde, kiracı her zaman, kiraya veren ise kiranın başlangıcından on yıl geçtikten sonra, genel hükümlere göre fesih bildirimiyle sözleşmeyi sona erdirebilirler." düzenlemesi mevcuttur. Buna göre belirli süreyle yapılan konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmesi süre bitiminde kanundaki fesih ve sona erme hallerinin bulunmaması halinde sözleşme aynı koşullarla birer yıl süreyle yenilenmiş sayılır. Kiraya veren tarafından sözleşmede kararlaştırılan sürenin bitimine bağlı olarak sona erdirilmesi mümkün değildir. Belirli süreli olarak yapıldığında süre bitimine bağlı olarak kiracının sözleşmeyi sona erdirme hakkı bulunsa da kiraya veren ancak bu süre bitiminden itibaren on yıllık uzama süresi sonunda bu süreyi izleyen her uzama yılının bitiminden itibaren en az üç ay öncesinde bildirimde bulunmak koşulu ile sözleşmeye son verebilir.

Ürün kirası 6098 sayılı TBK 357. maddesinde " Ürün kirası kiraya verenin, kiracıya, ürün veren bir şeyin veya hakkın kullanılmasını ve ürünlerin devşirilmesini bedel karşılığında bırakmayı üstlendiği sözleşmedir. Bu kira türünde kira bedeli maktu olarak belirlenebileceği gibi kiralanandan elde edilecek ürünün belli bir kısmı üzerinden de (katılmalı / iştiraklı kira) belirlenebilir. Bu oran sözleşmeyle kararlaştırılmamışsa, yerel âdete göre belirlenir. Ürün kirasında kiraya verenin en önemli borcu, kiralananı sözleşmeye uygun şekilde kiracıya teslim ederek kiracının sözleşmeye uygun şekilde kullanmasını, semerelerinden yararlanmasını temin etmesi veya işletilmeye müsait biçimde bulundurmasıdır. TBK 'nun 358. maddesi "Bu ayırımda ürün kirasına ilişkin özel hüküm bulunmadıkça, kira sözleşmesine ilişkin genel hükümler uygulanır. " düzenlemelerini içermektedir. Görüldüğü üzere adi kira sözleşmesinin konusunu taşınır ve taşınmaz mallar , konut ve çatılı iş yeri kirasında konut ve iş yeri olarak kullanılan taşınmazlar oluşturur. Ancak bu kira türlerinin

aksine ürün kirası bakımından kanun ürün getirebilen hakkı da kapsama almıştır. Bu durumda ürün (hasılat kirası), kiraya verenin kiracıya ürün (hasılat) veren bir mal, işletme ya da hakkın kullanılmasını, semerelerinden yararlanılmasını veya işletilmesini belli bir bedel karşılığında terk ettiği kira türüdür. Hemen belirtmek gerekir ki, hem doğal hem de hukuki ürün getiren eşya ürün kirasına konu olabilir. Bu kapsamda işletmenin işletilmesi sonucu elde edilen kâr hukuki ürün olarak nitelendirilebilir. Bir kira sözleşmesinin ürün kirası olup olmadığının belirlenmesinde kiracının, kiralanan şeyin ürünlerinden yararlanma yetkisi olup olmadığı başlıca ve en önemli kriterdir. Kira sözleşmesinin kiralananın iş yeri olarak kullanılmasıyla elde edilecek gelirin belli bir payının kira bedeli olarak belirlenmesi iştirakli kira bedelinin belirlenmesine ilişkin şartın belirlenmesine tek başına kira sözleşmesini ürün kiracı haline getirmez. Lokanta, otel, kantin, hastane, okul, dükkan, fabrika gibi iş yerlerinin işletilmek maksadıyla işletme ruhsatlarıyla birlikte kiraya verilmesinde, söz konusu olan ürün kirasıdır. Kiralanan taşınmazın mefruşat ve içindeki eşyalarla birlikte işletme ruhsatı olmaksızın kiralanması tek başına bu kiralamayı ürün kirası haline getirmez. İş yeri olarak kullanılması maksadıyla yapılacak çatılı taşınmaz kiralamaları işletme ruhsatıyla birlikte yapılmadığında konut ve çatılı iş yeri kira türüne vücut verecektir. Ürün kirası belirli ve belirsiz süreli yapılabilir. Belirli süreli ürün kira sözleşmesi, sürenin bitiminde kendiliğinden sona erer. Ancak, tarafların örtülü olarak sözleşmeyi sürdürmeleri hâlinde, aksi kararlaştırılmadıkça, kira sözleşmesi birer yıl için yenilenmiş sayılır. Yenilenen kira sözleşmesi yasal bildirim süresine uyularak, her kira yılının sonu için feshedilebilir.

Somut olayda kira sözleşmesinin davalı ile dava dışı ... Alışveriş Merkezi Adi Ortaklığı arasında imzalanmasına, davacının maliki olduğu kısma ilişkin tahliye talebinin kiralananın bir bütün halinde kiralanması ve kullanılması nedeniyle dinlenilemeyecek bulunmasına, kira sözleşme içeriğinden kiralananın iş yeri kullanım amaçlı bina niteliğinde olup kiralanan taşınmazın kullanım amacına uygun iş yeri açma ve işletme ruhsatı ile birlikte kiralanıp kiracıya devredilmediğinden ürün kira sözleşmesi hükümlerinin uygulanması mümkün değildir. Kiralanan taşınmazın çatılı olması ve iş yeri olarak kullanılması nedeniyle konut ve çatılı işyerlerinin kiralanmasına dair hükümler çerçevesinde TBK m.347 uyarınca sözleşmede kararlaştırılan belirli sürenin bitimine dayanılarak sözleşmenin sona erdirilemeyeceğinin anlaşılmasına göre, davacı 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 370/1 maddesi uyarınca ONANMASINA,

Aşağıda yazılı bakiye temyiz karar harcının temyiz edene yükletilmesine,

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

12.05.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.