



YBS Hukuk, Adana Avukatlık Bürosu Av. Yakup Buğrahan SEVDİ

<https://www.ybshukuk.com.tr/yargitay-12-hukuk-dairesi-2026-719-bir-yillik-kira-kesinlik/>

Yargıtay 12. Hukuk Dairesi 2026/719 K. | Bir yıllık kira kesinlik sınırını aştığından temyiz reddi

Yargıtay, 12. Hukuk Dairesi, Esas No: 2025/9620, Karar No: 2026/719, Karar Tarihi: 10.02.2026

Kararın resmi kaynağı

12. Hukuk Dairesi 2025/9620 E. , 2026/719 K.

"İçtihat Metni"MAHKEMESİ : İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 59. Hukuk Dairesi

Yukarıda tarih ve numarası yazılı Bölge Adliye Mahkemesince verilen kararın müddeti içinde temyizen tetkiki davacı/alacaklılardan ... tarafından istenmesi üzerine bu işle ilgili dosya daireye elektronik olarak gönderilmiş olup, dava dosyası için Tetkik Hakimi ... tarafından düzenlenen rapor dinlendikten ve dosya içerisindeki tüm belgeler okunup incelendikten sonra işin gereği görüşülüp düşünüldü:

02.03.2005 tarihli ve 5311 sayılı Kanunun 25. maddesi ile değişik 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nun 364/1. maddesine göre Bölge Adliye Mahkemesi Hukuk Dairesince verilen ve

miktar ve değeri On bin Türk Lirası'nı geçen nihai kararlara karşı temyiz yoluna başvurulabilir. Bu hükümde öngörülen kesinlik sınırı, 01.01.2024 tarihinden itibaren üç yüz yetmiş sekiz bin iki yüz doksan Türk Lirası'na, 01.01.2025 tarihinden itibaren de beş yüz kırk dört bin Türk Lirası'na çıkarılmıştır.

Bununla birlikte, işbu temyize konu Bölge Adliye Mahkemesi karar tarihi itibariyle yürürlükte bulunan 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunun ek madde 1/2. fıkrasına göre, 3 63... nc maddelerdeki parasal sınırların uygulanmasında şikayet başvurusunun yapıldığı tarihteki (dava tarihindeki) miktar esas alınır.

Somut olayda, borçlunun örnek 14 takipte itirazın kaldırılması ve tahliye talebi ile icra mahkemesine başvurduğu, İstanbul 29. İcra Hukuk Mahkemesinin 11.07.2023 tarih ve 2022/520 E.-2023/420 K. sayılı kararı ile davanın kabulüne, itirazın kaldırılmasına ve borçlunun kiralanan taşınmazdan tahliyesine karar verildiğı, borçlu tarafından istinaf yoluna başvurulması zerine İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 59. Hukuk Dairesinin 04.06.2025 tarih ve 2024/4992 E.-2025/3047 K. sayılı kararı ile istinaf başvurusunun esastan reddine kesin olarak karar verildiğı, bu kararın temyiz edilmesi zerine Bölge Adliye Mahkemesince temyiz talebinin reddine karar verildiğı, bu kez son kararın temyiz konusu yapıldığı anlaşılmaktadır.

Uyuşmazlık, rnek 14 takipte itirazın kaldırılması ile tahliye talebine ilişkin olup temyiz kesinlik sınırının tespiti açısından takip tarihi itibariyle bir yıllık kira bedeli dikkate alınmaktadır.

Borçlunun icra müdürlüğüne hitaben 25.07.2023 tarihli dilekçesinde, tahliyeye konu taşınmaz için dediğı son kira miktarının aylık 27.500,00 TL olduğunu beyan ettiğı görülmekle bir yıllık kira miktarının 330.000,00 TL olduğu ve temyiz kesinlik sınırının üzerinde olduğu tespit edilmiştir. Bölge Adliye Mahkemesi'nce uyuşmazlık konusu miktarın kesinlik sınırını gemediğı yönünde yanılığlı değerlendirme ile verilen 10.11.2025 tarihli temyiz isteminin reddine dair ek kararın kaldırılmasına oybirliğiyle karar verildikten sonra alacaklıların tahliye konusu taşınmazın adresinin "5 numara" yerine "8 numara" olarak düzeltilmesi yönündeki tavzih taleplerinin reddine ilişkin 01.09.2025 tarihli ek karara yönelik temyiz itirazlarının incelenmesinde;

Tarafların karşılıklı iddia ve savunmalarına, dayandıkları belgelere, temyiz olunan Bölge Adliye Mahkemesi kararında yazılı gerekçelere göre yerinde bulunmayan temyiz itirazlarının reddiyle usul ve kanuna uygun Bölge Adliye Mahkemesinin tavzih talebinin reddine dair son kararının İİK'nın 364/2. maddesi göndermesiyle uygulanması gereken 6100 sayılı HMK'nın 370. maddeleri uyarınca (ONANMASINA), alınması gereken 732,00 TL temyiz harcından,

evvelce alınan harç varsa mahsubu ile eksik harcın temyiz edenden tahsiline, 10.02.2026 tarihinde oy çokluğuyla karar verildi.

Üye ...'ın Karşı Oy Yazısı;

04.06.2025 tarih, 7550 sayılı Ceza ve Güvenlik Tedbirlerinin İnfazı Hakkında Kanun İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 1. maddesi; "9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun ek 1 inci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan "hükmün verildiği" ibaresi "davanın açıldığı veya şikayet başvurusunun yapıldığı" şeklinde değiştirilmiş ve üçüncü fıkrası yürürlükten kaldırılmıştır."

Yukarıdaki Kanun'un Gerekçesi;

"Madde 1- Maddeyle, 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu'nun ck 1 inci maddesinin ikinci fıkrasında değişiklik yapılmakta ve maddenin üçüncü fıkrası yürürlükten kaldırılmaktadır.

Anayasa Mahkemesinin 04/12/2024 tarihli ve E:2023/182; K:2024/203 sayılı kararıyla, 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanununun ck 1 inci maddesinin istinaf veya temyiz kanun yoluna başvurulabilecek kararların belirlenmesinde ilk derece mahkemesince veya bölge adliye mahkemesince nihai kararın verildiği tarihteki parasal sınırın esas alınmasına ilişkin hükmü ihtiva eden ikinci fıkrasında yer alan "341 inci, 362 nci ve" ibaresinin iptaline karar verilmiştir.

Anayasa Mahkemesi söz konusu kararında, kanun yoluna başvuru açısından parasal değer (kesinlik sınırı) güncellenirken, dava konusu mal ya da alacağın değerinin güncellenmemesi nedeniyle enflasyondan dolayı oluşan külfetin tamamının davanın taraflarına yükletilmekte olduğu ve tarafların kanun yoluna başvuramamaları nedeniyle katlanacakları külfet ile yargılamanın en az maliyetle ve en kısa zamanda sonuçlandırılması yönündeki kamusal yarar arasındaki dengenin taraflar aleyhine bozulduğu, kişilere aşırı bir külfet yükleyen düzenlemenin hükmün denetlenmesini talep etme hakkına orantısız ve ölçüsüz bir sınırlama getirdiği sonucuna ulaşmıştır.

Teklifle, Anayasa Mahkemesinin iptal kararı uyarınca 6100 sayılı Kanunun ek 1 inci maddesinde değişiklik yapılmakta olup, aynı gerekçelerle bu maddede de düzenleme yapılmaktadır. Buna göre kanun yoluna başvuruda dava tarihindeki parasal sınırların esas alınacağı kabul edilmektedir. İslahla miktar artırımı yapılan hallerde de davanın açıldığı tarihteki parasal sınırlar esas alınacaktır.

Maddenin üçüncü fıkrası, ikinci fıkrada yapılan değişiklikle birlikte uygulama kabiliyeti kalmadığından yürürlükten kaldırılmaktadır. "

İİK'nın 4. maddesi; "(Değişik: 3/7/1940-3890/1 md.) (Değişik birinci fıkra: 17/7/2003-4949/1 md.) İcra ve iflas dairelerinin muamelelerine karşı yapılan şikayetlerle itirazların incelenmesi icra mahkemesi hakimi yahut kanun gereğince bu görev kendisine verilmiş olan hakim tarafından yapılır. İş durumunun gerekli kıldığı yerlerde Hakimler ve Savcılar Yüksek Kurulunun olumlu görüşü ile Adalet Bakanlığınca icra mahkemesinin birden fazla dairesi kurulabilir. Bu durumda icra mahkemesi daireleri numaralandırılır. İcra mahkemesinin birden fazla dairesi bulunan yerlerde iş dağılımı ve buna ilişkin esaslar, Hakimler ve Savcılar Yüksek Kurulunca belirlenir. Her icra mahkemesi hakimi, kendisine Adli Yargı Adalet Komisyonu Başkanlığınca dönüşümlü olarak bağlanan icra ve iflas dairelerinin muamelelerine yönelik şikayetleri ve itirazları inceler, icra daireleri başkanlığı kurulmayan yerlerde bu dairelerin gözetim ve denetimlerini yapar, idari işlerine bakar." şeklindedir.

İİK'nın Ek-1/2. fıkrası "(Değişik ikinci fıkra:24/12/2025-7571/3 md.) 3 63... üncü maddelerdeki parasal sınırların uygulanmasında şikayet başvurusunun yapıldığı veya davanın açıldığı tarihteki miktar esas alınır." hükmünü havidir. Yukarıdaki yasal mevzuat,

Kanun gerekçesi, Anayasa Mahkemesinin konuya dair iptal kararı dikkate alındığında; icra mahkemesi yasal olarak merci olmaktan çıkarılmış olup, bağımsız mahkemedir. Yasa koyucu kanun gerekçesinde "şikayet başvurusunun yapıldığı veya davanın açıldığı" tarihteki parasal sınırların esas alınarak davanın(icra mahkemelerine özgü olarak; itiraz, gecikmiş itiraz, şikayet, itirazın kaldırılması vs.) istinafı yada temyizi kabil olup olmadığının belirlenmesi yolunu tercih etmiştir.

Taraflar arasındaki uyuşmazlık; tahliye taahhüdüne dayalı taşınmazın tahliye istemine ilişkin itirazın kaldırılması istemidir. İlk Derece Mahkemesince "Davanın KABULÜ ile; İcra Müdürlüğü'nün 2022/19049 Esas numaralı dosyasında tahliye taahhüdüne dayalı olarak davalı hakkında başlatılan icra takibine yapılan itirazın KALDIRILMASINA ve takibin devamına,

2-Davalı borçlunun takibe konu kiralananndan (... Mah. ... Cad. ... Sk. ... Apt. No:... ... /...) TAHLİYESİNE..." şeklinde karar verildiği, davalının istinafı üzerine Bölge Adliye Mahkemesi tarafından istinaf isteminin esastan reddine karar verildiği, 01.09.20 25... .11.2025 tarihli Bölge Adliye Mahkemesinin tavzih talebinin reddine dair ek kararlarının davacılardan ... tarafından temyiz edildiği görülmüştür.

Temyiz; tahliye taahhüdüne dayalı itirazın kaldırılmasına konu taşınmazın bağımsız bölüm numarası yönünden tavzih talebinin reddine ilişkindir.

Dayanak takip dosyasında bulunan örnek 1 nolu takip talebine göre takip tarihi (08.07.2022) itibariyle 1 yıllık kira miktarı (27.500,00 TL x 12 = 330.000,00 TL) yasal kesinlik sınırının üstündedir. Temyize konu uyuşmazlık 25.08.2022 dava tarihi itibariyle de herhalde miktar

yönünden kesin değildir. Belirtilen nedenle; kararın sonucuna oy birliğiyle katılıyorum.

Lakin yukarıda açıklanan nedenlerle; tahliye taahhüdüne dayalı itirazın kaldırılması davasında “dava tarihi itibarıyla 1 yıllık kira miktarının” kıstas alınması gerektiği görüşündeyim. Şöyle ki, her dava açıldığı tarihteki hukuki şartlar, miktar/değer dikkate alınarak istinaf ve temyiz yasa yolunun açık olup olmadığının "öngörülebilirlik" ilkesi açısından değerlendirilmesi gerekmektedir. Anayasa Mahkemesinin malum/mezkur iptal gerekçesi, yukarıdaki yasal mevzuat hükümleri ve madde gerekçesi bir arada değerlendirildiğinde; tahliye taahhüdüne dayalı icra mahkemesinde açılan itirazın kaldırılması istemi yönünden de dava tarihi (25.08.2022) itibarıyla 1 yıllık kira miktarı göz önüne alınarak istinaf/temyiz kesinlik sınırının tespiti gerektiğinden, “...takip tarihi itibarıyla bir yıllık kira bedeli...” şeklindeki karar gerekçesindeki açıklama yönünden Dairemizin sayın çoğunluğunun görüşüne katılamıyorum. 10.02.2026