

"İçtihat Metni"**MAHKEMESİ :SULH HUKUK MAHKEMESİ**

Taraflar arasında görülen alacak davasının mahkemece yapılan yargılaması sonucunda, davanın kısmen kabulüne yönelik olarak verilen hükmün, süresi içinde davalı vekili tarafından temyiz edilmesi üzerine; temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra, dosya içerisindeki bütün kağıtlar okunup gereği düşünüldü:

Y A R G I T A Y K A R A R I

Davacı; davalı ... ile aralarında daha önce 15/06/2000 tarihli 25 yıl süreli yap işlet devret sözleşmesinin imzalandığını, sözleşme uyarınca turistik park tesislerinin davacı şirket tarafından yapılacağını kararlaştırıldığını, ancak ... İdare Mahkemesi'nin 2004/390 E. - 2004/1157 K. Sayılı ilamı ile sözleşmenin iptal edildiğini, bu nedenle bahse konu tesislerin davalı belediyeye devredildiğini, iptal edilen sözleşme nedeniyle zararlarının tazmini amacıyla davalıya karşı dava açıldığını ve yargılamanın devam ettiğini; bu kez tazminat davasına konu turistik park, restaurant ve çay bahçesi tesisinin işletilmesi amacıyla, 03/12/2008 tarihli ve 1418 sayılı belediye encümen kararına istinaden 3 yıl süreyle, yine aynı yerde bulunan düğün salonunun da 01/10/2009 tarihli ve 923 sayılı encümen kararı uyarınca 28 ay süreyle kiralandığını, davalı ... tarafından 2886 sayılı Yasanın 75. maddesi gereği her iki kira sözleşmesine konu mecurun tahliyesinin talep edildiğini ve taşınmazların tamamen 22/09/2014 tarihinde tahliye edildiğini; davacı şirket tarafından kiralanan yapıları faydalı ve zorunlu masrafların bedelinin...Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 2014/25 D.İş sayılı dosyası ile tespit edildiğini ileri sürerek; fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla, şimdilik 196.282,00 TL nin dava tarihinden itibaren işleyecek yasal faiziyle birlikte davalıdan tahsiline karar verilmesini talep ve dava etmiştir.

Davalı; öncelikle mahkemenin görevsiz olduğunu, davanın belirsiz alacak davası olarak açılmayacağını, davanın zamanaşımına uğradığını; mülkiyeti davalı belediyeye ait taşınmazların kira sözleşmeleriyle davacıya kiraya verildiğini, taraflar arasında düzenlenen 03/12/2008 ve 21/10/2009 tarihli kira sözleşmelerinin 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu

kapsamında olduğunu, sözleşmelerin bitim tarihinden itibaren davacının taşınmazı tahliye etmeyerek füzuli şağil konumuna düştüğünü, bahse konu park, kafeterya ve düğün salonuna ilişkin kira sözleşmelerinin özel şartlar bölümünde kiracının yükümlülüklerinin düzenlendiğini, sözleşmenin 15. maddesine göre, kiracının kiralananı tahliye etmesi halinde, teslim tutanağında belirtilen ve sonradan yapılan ilave müstemilatı aynen belediyeye bırakmak zorunda olduğu; 16. maddesinde ise , kiralanan yerin hali hazır durumu ile kiracıya teslim edileceğinin, belediyenin izni ile ya da izinsiz yapılan işlerin tahliye halinde bedelsiz olarak belediyeye bırakılacağını kararlaştırıldığını, bu sebeple davacının herhangi bir istemde bulunamayacağını, asıl zarara uğrayanın davalı ... olduğunu, taşınmazların hor kullanıldığını, kabul anlamına gelmemekle birlikte delil tespit dosyasında alınan raporun hatalı olduğunu, tespit edilen bedellerin gerçeği yansıtmadığını savunarak; davanın reddini istemiştir.

Mahkemece; 07/06/2016 tarihli ek bilirkişi raporu doğrultusunda, davacı tarafça kiralanan yapıları yapılan imalatların taşınmazın kullanılabilirliğini ve kiralama talebini artıran

Mahkemece; 07/06/2016 tarihli ek bilirkişi raporu doğrultusunda, davacı tarafca kiralanan yapılar için yapılan imalatların taşınmazın kullanılabilirliğini ve kiralama talebini artıran faydalı imalatlar olduğu gerekçesiyle, davanın kısmen kabulüne, 129.343,35 TL nin dava tarihinden itibaren işleyecek yasal faiziyle birlikte davalıdan tahsiline karar verilmiş; hüküm, süresi içinde davalı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Kural olarak, kiracı tarafından akdi ilişkinin devamı sırasında kiralanan yapılar için yapılan faydalı ve zorunlu masrafların, 6098 sayılı TBK'nın 530. maddesi (818 sayılı B.K.'nin 414. Md.) kapsamında vekaletsiz iş görme hükümlerine göre kiraya verenden istenebilmesi mümkündür. Kural olarak bu gibi faydalı ve zorunlu masrafların kira sözleşmesinin başlangıcında yapılmış olduğu kabul edilmektedir. Kiralananın tahliyesi sonunda, kiralaayan bunları benimsemiş ve kiracı aleyhine sebepsiz zenginleşme meydana gelmiştir. Kiraya verenin sorumluluğu, faydalı ve zorunlu imalatların imal tarihindeki değerinden yıpranma payı düşülmek suretiyle bulunacak değer kadardır. Ancak; sözleşmede faydalı ve zorunlu masrafların talep edilme hakkını sınırlayan hükümler bağlayıcıdır.

Somut olayda; taraflar arasında düzenlenen 24/11/2009 başlangıç ve 21/02/2012 bitiş tarihli sözleşme ile yine 23/12/2008 başlangıç ve 03/12/2011 bitiş tarihli kira sözleşmeleri konusunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Taraflar arasında düzenlenen kira sözleşmelerinin 15. ve 17 . maddelerinin (h) bendine göre; kiracının, kiralananı tahliyesi halinde, teslim tutanağında belirtilen demirbaşlar ile sonradan yapılan ilave müstemilatı aynen belediyeye bırakmak zorunda olduğu; 16. ve 18. maddesinin (e) bendinde ise, kiralanan yerin hali hazır durumu ile kiracıya teslim edileceğinin ve belediyenin izni ile veya izinsiz yapılan işlerin tahliye halinde bedelsiz olarak belediyeye bırakılacağı kararlaştırılmıştır. Davalı kiraya veren tarafından 2886 sayılı Yasanın 75. maddesi uyarınca, sözleşme süresi sonunda davacının tahliyesinin istendiği, davalının ise taşınmazı 22/09/2014 tarihinde tahliye ettiği anlaşılmıştır. Her ne kadar mahkemece; davalı kiracının faydalı ve zorunlu masrafları isteyebileceği belirtilmiş ise de; tarafların özgür iradeleri ile kararlaştırılmış olan sözleşme maddeleri geçerli olup, tarafları bağlar.

Hal böyle olunca, mahkemece; taraf iradeleri ile geçerli kılınmış sözleşme maddeleri doğrultusunda, davacı kiracının kiralanan taşınmazlara yapmış olduğu faydalı ve zorunlu imalat bedellerini talep edemeyeceği dikkate alınarak, davanın reddine karar verilmesi gerekirken; eksik inceleme ve yanlılgılı değerlendirme ile yazılı şekilde hüküm tesisi doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle davalı vekilinin temyiz itirazının kabulü ile hükmün HUMK'nun 428. maddesi gereğince davalı yararına BOZULMASINA, peşin alınan temyiz harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 6100 sayılı HMK'nun geçici madde 3 atfıyla 1086 sayılı HUMK.nun 440.maddesi gereğince kararın tebliğinden itibaren 15 günlük süre içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 25.04.2019 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.