

Esas No : 2025/1537

Karar No : 2025/3754

T. C.
YARGITAY
3. HUKUK DAİRESİ

TÜRK MİLLETİ ADINA
YARGITAY İLÂMI

Esas No : 2025/1537

Karar No : 2025/3754

İNCELENEN KARARIN

MAHKEMESİ : Konya Bölge Adliye Mahkemesi 4. Hukuk Dairesi

TARİHİ : 29.11.2023

SAYISI : 2023/1246 E., 2023/2736 K.

DAVACI :

DAVALI :

DAVA TARİHİ : 05.12.2017

İLK DERECE MAHKEMESİ : Karaman 1. Sulh Hukuk Mahkemesi

TARİHİ : 06.12.2022

SAYISI : 2017/1627 E., 2022/2854 K.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı taraf vekillerince 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; davalı şirketin ruhsat sahibi olduğu kalker cevheri maden sahasının 09.10.2015 tarihli ve 3 yıl süreli kira sözleşmesi ile ilk yıl için aylık 25.000,00 TL, ikinci yıl için aylık 30.000,00 TL ve üçüncü yıl için aylık 33.000,00 TL bedelle davacı tarafından kiralandığını, maden sahasının içerisinde bulunup madenin çıkarılması ile işlenmesi için gerekli olan tüm ekipman ve makineler ile birlikte sözleşme kapsamında olduğunu, sözleşmede tüm ekipmanların kullanıma hazır olduğu belirtilmesine rağmen çalışmaya başladıktan sonra makinelerin sağlam olmadığını, bir kısmının arızalı olduğunun anlaşıldığını, davalının maddi sıkıntıda olması sebebiyle masrafları sonrasında ödeyeceğini bildirmesi nedeniyle birçok ekipman ve malzemenin davacı tarafından yenilendiğini, bunlara dair fatura ve sevk irsaliyelerinin bulunduğunu, ruhsat sahibi davalı şirketin resmi kurumlara ödemesi gereken bedelleri ödememesi nedeniyle davacının çalışma izni alamadığını, henüz vadesi gelmediği halde kira ödemelerine mahsuben davalı şirkete nakit ve çek ödemeleri ile toplam 324.464,59 TL ödeme yapıldığını, teslim edilen çeklerin davalı tarafından maden patlatma ruhsatından dolayı borçlarının olduğu şirkete ciro edildiğini, maden sahasını işletmeye başlamadan yapılan masraflar ve davalı şirkete yapılan ödemelerle birlikte 498.500,00 TL ödeme yaptığını, ayrıca davalı şirkete Ziraat Bankasına ait 0011269 sayılı çekle 29.072,00 TL, 0012868 sayılı çekle 5.000,00 TL, Akbank'a ait Z9087280 sayılı

çekle 30.000,00 TL, 65.000,00 TL, Denizbank'a ait 26.984,00 TL ve 35.000,00 TL, Garanti Bankasına ait 22.800,00 TL ödeme yapıldığını ancak taş kırma tesisinin faaliyete geçemediğini, davalının sözleşme ile 1 hafta içerisinde patlayıcı madde satın alma ve kullanıma izni belgesini almayı taahhüdünü yerine getirmediğini, kira bedeli işlemesine rağmen hiçbir faaliyet yapılamadığını, çıkarılan taşın %30 toprak ve kalker dışı malzeme içermesi sebebiyle mevcut tesiste kırılması veya beton karışım malzemesi elde edilmesinin mümkün olmadığını, vaad edilen ödemelerin yapılmadığını, 10.11.2016 tarihinde patlatma izni için davalı yetkilisi Ercan'ın imza vermediğini, imza karşılığında 100.000,00 TL para talep ettiğini, o tarihten itibaren şirketin maden sahasını kullanmadığını, davalının edimlerini yerine getirmediğini, 27.06.2017 tarihinde savcılığa asılsız bir ihbarda bulunduğu ve şirketin maden sahası içerisine girmesine izin vermediğini, tüm makine ve ekipmanlar ile sahadaki madenin davalıya kaldığını, kira sözleşmesinin (10.) maddesinde kira sözleşmesinde belirtilen taahhütlerin yerine getirilmemesi durumunda 380.000,00 TL tazminat ödeneceğinin kararlaştırıldığını, davacının maden sahasına girmesine izin verilmeyerek maden sahasını işletmesi engellediğinden her ay elde edilecek kazançtan mahrum kaldığını ileri sürerek; fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak üzere, maden sahasının 10.11.2016 tarihinden sonra kullanılamaması sebebiyle şirketin fazladan yaptığı kira ödemesi olarak 1.000,00 TL'nin, şirket tarafından yenilenen makine ve ekipmanların aynen teslimini ve kabul edilmediği takdirde makine ve ekipman bedeli olarak 1000,00 TL'nin, üç yıllık sözleşme olmasına rağmen 10.11.2016 tarihinden sonra maden sahasının kullanılamaması sebebiyle şirketin aylık kâr kaybı olarak 1000,00 TL'nin ve sözleşme gereği taahhüt edilen edimler yerine getirilmemekle patlatma izni verilmeyip madenin işlemez hale getirilmesi ile sözleşmenin feshine neden olduğundan kira sözleşmesinin (10.) maddesi uyarınca 380.000,00 TL tazminatın dava tarihinden işleyecek yasal faizi ile birlikte davalı şirketten tahsiline karar verilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

Davalı vekili; davacı iddialarının doğru olmadığını, aksine davalının zarara uğratıldığını, davacının davasında kötü niyetli olduğunu savunarak, davanın reddini istemiştir.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; 09.10.2015 başlangıç tarihli ve 3 yıl süreli kira sözleşmesinin 28.04.2017 tarihinde feshedildiği, sözleşme tarihinden önceki ödemelerin kira sözleşmesi nedeniyle yapılmış ödemeler olmadığı, iadesi talep edilebilecek kira bedelinin 55.049,15 TL olduğu, makinalar hali hazırda mevcut olmadığından aynen teslimi talebinin reddi gerektiği, davacıya ait olan makine bedelinin dava tarihi itibarıyla 478.392,19 TL olduğu, tanıkların davacı tarafça makina alımı yapıldığına dair beyan ettikleri, sözleşmede davalıya ait olan ve kiracıya teslim edilen makinaların kalem kalem sayılmadığı ve makinalara ilişkin faturaların davacı tarafça sunulduğu gözetildiğinde makinaların davacıya ait olduğu, Enerji Ve Tabii Kaynaklar Başkanlığının 23.11.2018 tarihli yazı cevabına göre işletme ruhsatının 06.10.2015 tarihinde düzenlendiği ancak henüz işletme izninin düzenlenmediği, maden sahasının faaliyete geçmesi için gerekli işlemi yapma yükümlülüğünün davalı kiraya verende olduğu, davalı kiraya verenin kiralanan maden ocağının faaliyeti için gerekli patlatma izinlerini almadığı, sözleşmenin gereklerinin kiraya veren tarafından yerine getirilmediği, ayıp ihbarında bulunulmasına rağmen akde aykırılığın giderilmediği, davacı kiracının feshi haklı olduğundan cezai şart talebinin yerinde olduğu, davacı tarafın kira sözleşmesine konu yeri kullanması mümkün olmadığından yapılan işlemin fesih değil dönme iradesine ilişkin olduğu, sözleşmeden dönme halinde menfi zarar kapsamında yapılan masrafların tazmini talep edilebilir ise de aynı anda müspet zarar talep edilmeyeceğinden kâr kaybının istenemeyeceği, keşif sonucu alınan bilirkişi raporu ile sahada işlenmemiş ürün bulunmadığı ve işlenmemiş ürün stok alanının boş olduğu belirlenmekle sözleşmenin fesih edildiği tarihte üretim yapıldığına dair bir tespit olmadığı, davacı tarafça maden sahasında kırılmış

elenmiş taşların kaldığı ispat edilemediği gerekçesiyle; davanın kısmen kabulü ile fazla kira bedeli ödemesi 55.049,15 TL'nin 1.000,00 TL'sinin dava, 54.049,15 TL'sinin ıslah tarihinden itibaren işleyecek yasal faiziyle birlikte davalıdan tahsili ile davacıya verilmesine, makine ve ekipmanların aynen teslimi talebinin reddine, makine ve ekipman bedeli 478.392,19 TL'nin 1.000,00 TL'sinin dava, 477.392,19 TL'sinin ıslah tarihinden itibaren işleyecek yasal faiziyle birlikte davalıdan tahsiline, kira sözleşmesinin (10.) maddesi uyarınca 380.000,00 TL tazminatın dava tarihinden itibaren işleyecek yasal faiziyle birlikte davalıdan tahsiline, fazlaya dair istemlerin reddine karar verilmiş; karar, taraf vekillerince istinaf edilmiştir.

IV. İSTİNAF

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; İlk Derece Mahkemesinin vakıa ve hukuki değerlendirmesinde usul ve esas yönünden yasaya aykırılık bulunmadığı gerekçesiyle, taraf vekillerinin istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmiş; karar, taraf vekillerince temyiz edilmiştir.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Sebepleri

1.Davacı vekili; davanın tam kabulünün gerektiğini, maden ruhsatı davalı adına olduğundan resmi işlemlerin yürütülmesi için talep edilen paraları ödemek zorunda kaldığını, enflasyon sebebiyle yeniden rapor alınarak makinaların güncel bedelinin verilmesi gerektiğini, makinaların bazılarının mevcut olup bilirkişi fotoğraflarında dahi bulunduğundan aynen iade hükmü kurulması gerektiğini, kira sözleşmesi geçerli ve hatta sahada çalışma yapılmasına rağmen sözleşmenin işletme izni alınmadığından baştan geçersiz olduğu gerekçesiyle kâr kaybı reddinin hatalı olduğunu, davalıya sözleşme öncesi yapılan ödemelerin tamamının sözleşmenin kurulması için yapıldığını ve bunların iadesi gerektiğini ileri sürerek, kararın bozulmasını istemiştir.

2.Davalı vekili; ocağın işletilmesi için tüm belgelerin mevcut olduğunu, Mahkemece bu hususun incelenmediğini, patlatma ruhsatını davacının alması gerektiğini, makina ayıpları için yapılan bir bildirim olmadığını, işletme izninin sunulan belgelerden de görüleceği üzere 2028'e kadar bulunduğunu, sözleşme öncesi ödemelerin önceki ticari ilişkilerinden kaynaklı olduğunu, davacının devlet hakkını dahi ödemediğini, sigortasız işçi çalıştırdığını, sözleşme yükümlülüklerini yerine getirmediğini, tanıklarının dinlenmediğini ileri sürerek; kararın bozulmasına karar verilmesini talep etmiştir.

B. Gerekçe ve Değerlendirme

Uyuşmazlık, kiracının kira sözleşmesini feshinden kaynaklı alacak ve cezai şart bedeli ile tazminat istemine ilişkindir.

1.Taraflarca imzalanan, 09.10.2015 başlangıç tarihli ve 3 yıl süreli rödovans sözleşmesinin (3.) maddesinde; işletmeci kiracının, ruhsatın yürürlükte kalması için gerekli teknik yükümlülükleri yerine getireceği, patlayıcı ruhsatının yenilenmesinden sonra kira bedelinin ruhsat sahibi kiraya verene ödenmeye başlayacağı ve ruhsat tarihinden sonra doğacak devlet hakkı vb. sorumlulukların kiracıya ait olduğu belirtilmiş, (7.) maddesinde "*İşletmeci yapılacak olan 2(A) Grup 200705715 Ruhsatlı sahayı inceledi ve KALKER (TAŞ)'ı beğendi. Çalışmaya uygun olduğuna karar verdi.*", (10.) maddesinde "*Taraflar arasında yapılan bu sözleşmede sözleşme süresince taraflardan birinin cayması ve taahhütlerini yerine getirmemesi durumunda karşı tarafa 380.000,00 TL ödeme yapmak zorundadır.*", (12.) maddesinde "*Taş kırma ve eleme tesisi kiranın içine dahil olup kiracı tarafından iş sonu çalışır vaziyette teslim edilecektir. Tesisteki Ekiz elekler ve 150'lik tersiyer ve 1 adet 20 m2'lik bant kiracıya aittir.*" hükümlerine yer verilmiş olup, sözleşme tacir olan tarafları bağlayıcıdır. Davacı kiracı basiretli davranmakla ve faaliyet göstereceği yer için gerekli inceleme ve araştırmaları yapmakla yükümlü olup, sözleşmenin (7.) maddesinde açıkça kiracının sahayı incelediği, çalışmaya uygun olduğuna karar verdiği, (12.) maddesinde ise taş kırma ve eleme tesisinin kiracı tarafından çalışır vaziyette kiraya verene teslim edileceği ifade edilmiştir. Yine kira ödemelerinin patlayıcı ruhsatı alındıktan sonra başlayacağı düzenlenmiş, davalı taraf gerekli belgelerde eksiklik olmadığını savunmuştur. Davacı taraf, dava

Esas No : 2025/1537

Karar No : 2025/3754

dilekçesi ve dahi temyiz dilekçesinde kiralanan maden sahasını teslim aldığını beyan etmiş olup kira sözleşmesinin 09.10.2015 başlangıç tarihli ve fesih bildiriminin 28.04.2017 tarihli olduğu gözetildiğinde, sürekli edim borcu doğuran kira sözleşmesinden dönmeden bahsedilemeyecek olup, davacı tarafından kiralananın ne zaman tahliye edildiğinin tespit edilmesi ve sözleşme hükümleri dikkate alınarak değerlendirme yapılması gerekirken, eksik inceleme ile fesih ihtarnamesi tarihi esas alınarak ve karar içinde hem sözleşmeden dönme hem de sözleşmenin feshinden bahsedilmek suretiyle gerekçe içinde çelişki de oluşturularak hüküm kurulması usul ve kanuna aykırıdır.

Hal böyle olunca İlk Derece Mahkemesince; aralarında rüdevans konusunda uzman bilirkişi ile sektörde faaliyet gösteren uzman maden mühendisi bilirkişilerden oluşturulacak bilirkişi heyetinden rapor alınması, sözleşme hükümleri ve taraf delilleri değerlendirilerek kiracının sahayı tahliye ettiği tarih de tespit edilip sonucuna göre talep edilen her bir kalem yönünden karar verilmesi gerekirken, yanılıklı değerlendirme ve eksik inceleme ile yazılı şekilde hüküm tesisi bozmayı gerektirmiştir.

2. Bozma sebebine göre, tarafların sair temyiz itirazlarının bu aşamada incelenmesine gerek görülmemiştir.

VI. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

1. Temyiz olunan, İlk Derece Mahkemesi kararına karşı istinaf başvurusunun esastan reddine ilişkin Bölge Adliye Mahkemesi kararının 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 373/1 maddesi uyarınca **ORTADAN KALDIRILMASINA,**

2. İlk Derece Mahkemesi kararının aynı Kanun'un 37. maddesi uyarınca **BOZULMASINA**

3. Bozma sebebine göre, taraf vekillerinin sair temyiz itirazlarının şimdilik incelenmesine yer olmadığına, Peşin alınan temyiz harcının istek halinde temyiz edene iadesine,

Dosyanın İlk Derece Mahkemesine, kararın bir örneğinin Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine, 01.07.2025 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.

Başkan

Üye

Üye

Üye

Üye

Davacı: Harç yok

Davalı:

15.600,00 TL PHİ

AK- AZ- AKG- YÖ