

T.C.
ANTALYA
BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ
6. HUKUK DAİRESİ

DOSYA NO : 2022/1941
KARAR NO : 2025/569

T Ü R K M İ L L E T İ A D I N A
İ S T İ N A F K A R A R I

DAVANIN KONUSU
Kaynaklanan)

KARAR TARİHİ : 20/03/2025

GEREKÇELİ KARARIN YAZILDIĞI TARİH : 24/03/2025

Kemer Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 2019/282 E. - 2022/67 K. sayılı dosyası üzerinden istinaf kanun yoluna başvurulması üzerine dairemize intikal eden dosya incelendi: GEREĞİ DÜŞÜNÜLDÜ: DAVA: Davacı vekili dava dilekçesinde özetle; dava konusu taşınmazın tapu kaydında malik ölü gözüküğünü, Kemer Sulh Hukuk Mahkemesi 2010/268 Esas 2011/16 sayılı kararında veraset ilamının çıkartıldığını, yasal mirasçılar arasında iştirak halinde mülkiyet ilişkisi bulunduğundan tüm davalılara dava

açıldığı ve Yusuf İtaatli arasında 24/05/2005 tarihinde iki yıl süreli kira sözleşmesi imzalandığını, sözleşmede teslim edilen Kafeterya Binası, Duş, Tuvalet ve Demli Gölgelek vs. denilerek kiralanan ile nelerinde teslim edildiği belirtildiğini, daha sonra sözleşme taraflar arasında sözlü olarak devam ettirildiğini, sözleşme de belirtilen gölgelikler, kafeterya binası duş, tuvalet kullanılamayacak halde olduğundan müvekkilinin bu yapıları kiraya vereninde rızası ile söküp yeniden yaptığını, kiralanan yer eskiden pide fırını olarak kullanılmakta naylonlarla çatısı yapılmış turistik açıdan kullanılması hoş olmayan bir yapıdayken kiraya verenin rızasıyla müvekkili tarafından yıkılıp 2010 yılı itibarıyla modern bir hale getirip ek olarak da ahşap bir ev yapıp hem turizm açısından hem ticari açıdan arsaya bir değer kazandırdığını, mahkeme nezdindeki 2019/18 D.İş dosyasında delil tespiti taleplerinde bilirkişi kurulu arsa üzerinde yaptığı değerlendirmede eksik ve hatalı ücret belirlemesi yapmış olduğundan daha düşük bir bedel gösterdiğini, 2017 yılında çekilen ihtar sonucu müvekkilinin tahliye edilmek istendiğini, mahkeme nezdinde 2018/138 Esas sayılı dosya sonucunda tahliyesine karar verildiğini, müvekkilinin tahliye kararına uyarak arsayı boşaltmaya çalıştığını, bilirkişi raporundan belirtildiği üzere yaptığı faydalı, zorunlu lüks olmayan 2010 yılında yaptırdığı yapıları alıp götürmek istediğini ancak tarafından müvekkiline ait eşyaların alınmasına izin verilmediğini, 5.000,00 TL yapı bedelinin 01 Ocak 2010 tarihinden işleyecek yasal faizi ile birlikte davalılardan müştereken ve müteselsilen alınarak davacı tarafa ödenmesine yargılama ve vekalet ücretinin karşı tarafa yükletilmesini talep etmiştir.

CEVAP: Davalı cevap dilekçesinde özetle; Davanın haksız olduğunu, davanın kötüniyetli olduğunu, davacının taleplerinin kendi istekleri ile yaptığını, dükkanı rent a car olarak kullanmak istemesi sonucu bu değişikliklerin yapıldığını belirtmiş, davanın reddine karar verilmesini talep etmiştir.

İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI: Yerel mahkemece yapılan yargılama sonunda; "*Davanın REDDİNE*" şeklinde karar verilmiştir.

İSTİNAF SEBEPLERİ: Davacı vekili istinaf dilekçesinde özetle; "Kiralanan taşınmazın Kemer turizm bölgesinde olması ve turistik bir mekan olması nedeniyle turist çeken bir hale çevrilmesi gerekli olduğunu, müvekkilde kiraladığı taşınmazdan amaç edindiği ticari geliri elde edebilmek için turistlerin dikkatini çeken ve insanların girmekten çekinmeyeceği bir yer haline getirmek zorunda kaldığını, turistlerden gelir elde etmeyi amaçlayan bir yapı naylon şekilde olduğu sürece müşteri içeriye girmekten imtina ettiğini, bu sebeple müvekkilinin 5 yıla yakın bir zaman hiçbir masraf yapmadan ticari gelir elde etmeye çalışsa da bu geliri elde edemediğini bu sebeple zorunlu olarak davaya konu masrafları yaptığını, Yargıtayın kiralanan yapıları zorunlu ve faydalı masraflar ile ilgili 321. Maddesi hakkında ki içtihatları açık olduğunu, her ne kadar lafzi yorum ile yazılı belge olması gerekliliği anlaşılacak olsa da Yargıtay yazılı belge olması veyahut kiralanan yapıları masrafların benimsenmesini alternatifli seçenek olarak sunduğunu, bu sebeple yazılı bir rıza olmadığı gerekçesi ile yapılan masraflar kiraya veren davalı tarafından benimsenmişken davanın reddedilmesinin hukuka aykırı olduğunu, tüm bu nedenler dolayısıyla yapılan

masraflar nedeniyle mal varlığında azalma olan müvekkilinin yaptığı masrafların sebepsiz zenginleşen davalı taraftan sebepsiz zenginleşme tarihinden itibaren işleyecek faizi ile birlikte tahsil edilip davacı taraf olan müvekkile verilmesi gerektiğini ileri sürerek mahkeme kararının kaldırılmasına karar verilmesini talep etmiştir.

DELİLLER:Dava, kira sözleşmesi,bilirkişi raporu, tespit dosyası ve tüm dosya kapsamı.

GEREKÇE: Dava, kiralanan yapılan faydalı ve zorunlu masraf bedeline ilişkin olup mahkemece yapılan yargılama sonunda davanın reddine karar verilmesi üzerine davacı vekili tarafından istinaf yasa yoluna başvurulmuştur.

6100 sayılı HMK'nın 355. maddesi gereğince; istinaf incelemesi, istinaf dilekçesinde belirtilen sebeplerle sınırlı olarak yapılır. Ancak, bölge adliye mahkemesi kamu düzenine aykırılık gördüğü takdirde bunu resen gözetir.

Taraflar arasındaki uyuşmazlık kiralanan yapılan faydalı ve zorunlu masraf bedellerine yönelik olup, bu konuda sözleşmede aksine hüküm yoksa davacı kiracı, kiralanan yaptığı faydalı ve zorunlu giderlerden alınıp götürülmesi mümkün olmayan ve davalı kiralayan tarafından benimsenenlerin yapıldıkları tarihler itibariyle bedellerini vekaletsiz iş görme hükümlerine göre isteyebilir. Bu bağlamda kiralayan tarafından benimsenmeyen, kaldırılması istenen veya bizzat kiralayan tarafından kaldırılan faydalı imalatların kiralayan yönünden zenginleşme yaratmadığı nazara alındığında bu imalatların bedelinin kiralayandan vekaletsiz iş görme ve sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre talep edilebilmesine yasal olanak bulunmamaktadır. Mahkemece yapılan yargılama aşamasında ve yine Kemer Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 2018/138 D.İş sayılı dosyasında alınan bilirkişi raporlarında davacı tarafından yapıldığı iddia olunun imalatların sökülüp götürülebilir nitelikte olduğu anlaşıldığından istinaf incelemesi yapılan dosya kapsamı, toplanan deliller birlikte değerlendirildiğinde neticeten mahkemece davanın reddine karar verilmesinde usul ve yasaya aykırılık görülmemiştir.

Açıklanan nedenlerle davacı vekilinin istinaf isteminin reddine karar verilerek aşağıdaki şekilde hüküm kurulmuştur.

HÜKÜM: Gerekçesi yukarıda açıklandığı üzere;

1-Davacı vekilinin Kemer Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 2019/282 E. - 2022/67

K. sayılı hükmüne yönelik istinaf kanun yolu başvurusunun HMK'nun 353/1-b.1 maddesi gereğince REDDİNE,

2-Alınması gereken 615,40 TL harçtan peşin alınan 80,70 TL harcın mahsubu ile eksik kalan 534,70-TL harcın istinaf kanun yoluna başvuran davacıdan tahsili ile hazineye gelir kaydına,

3-İstinaf yargılaması sırasında duruşma açılmadığından vekalet ücreti takdirine yer olmadığına,

4-İstinafa ilişkin yapılan giderlerin istinaf kanun yoluna başvuran taraf üzerinde bırakılmasına,

5-Kesin nitelikte verilen dairemiz kararının ilk derece mahkemesince tebliğe çıkarılmasına,

Dosya üzerinde yapılan inceleme sonucunda, HMK'nın 362/1-a maddesi gereğince kesin olarak oy birliği ile karar verildi. 20/03/2025

TÜRK MİLLETİ ADINA

T.C.
KEMER
SULH HUKUK MAHKEMESİ

GEREKÇELİ KARAR

ESAS NO : 2019/282 Esas : 2022/67
KARAR NO
HAKİM
KATİP
DAVACI
VEKİLİ

YAZILDIĞI TARİH

: 28/03/2022

Mahkememizde görülmekte bulunan Alacak (Ticari Nitelikteki Taşınmaz Kira Sözleşmesinden Kaynaklanan) davasının yapılan açık yargılamasının sonunda,
GEREĞİ DÜŞÜNÜLDÜ:

Davacı vekili dava dilekçesinde özetle; Davanın belirsiz alacak davası olduğunu, 5.000,00 TL yapı bedelinin 01 Ocak 2010 tarihinden işleyecek yasal faizi ile birlikte davalılardan müştereken ve müteselsilen alınarak davacı tarafa ödenmesinin gerektiğini belirtmiş, davanın kabulüne, yargılama vekalet ücretinin karşı tarafa yükletilmesini talep etmiştir.

Davalı cevap dilekçesinde özetle; Davanın haksız olduğunu, davanın kötüniyetli olduğunu, davacının taleplerinin kendi istekleri ile yaptığını, dükkanı rent a car olarak kullanmak istemesi sonucu bu değişikliklerin yapıldığını belirtmiş, davanın reddine karar verilmesini talep etmiştir.

Diğer davalılar süresi içerisinde cevap dilekçesi sunmamıştır.

Taraflara gönderilen duruşma gün ve saatini bildirir dava dilekçesi ve tensip zaptı ekli meşruha davetiyelerin usulüne uygun şekilde tebliğ edilmiş olup taraf teşkili sağlanmıştır.

Mahkememizin 26/12/2019 tarihli duruşma zaptı ara kararı ile 03/01/2019 günü mahallinde keşif icrasına karar verilmiş olup, dosyamıza sunulan 24/01/2020 tarihli bilirkişi raporu taraflara usulüne uygun şekilde tebliğ edilmiştir.

Tüm davalı asillerin bilirkişi raporuna karşı beyan/itiraz dilekçesi dosyamız arasına alınmıştır.

Davacı vekilince sunulan bilirkişi raporuna karşı itiraz dilekçesi dosyamız arasında yer almaktadır.

Davacı vekilince sunulan ıslah dilekçesi dosyamız arasına alınmakla, taraflara usulüne uygun şekilde tebliğ edildiği ve davacı vekilince ıslah sonrası eksik kalan harcın yatırıldığı anlaşılmıştır.

Davalı Hüseyin İtaatli'nin Uyap sisteminden alınan nüfus kayıt örneğinde 13/01/2020 tarihinde vefat ettiği anlaşılmakla, davacı vekiline davalının veraset ilamını alması için yetki verildiği, davacı vekilince veraset ilamının dosyamıza sunulduğu anlaşılmıştır.

Mahkememizin 08/10/2020 tarihli duruşma zaptı ara kararı uyarınca dosyanın ek bilirkişi raporu aldırılmak üzere aynı bilirkişilere tevzine karar verilmiş olup, dosyamıza sunulan 10/12/2020 tarihli bilirkişi raporu taraflara usulüne uygun şekilde tebliğ edilmiştir.

Davalılar vekilinin ve bir kısım davalılar tarafından sunulan ek bilirkişi raporuna karşı itiraz dilekçeleri dosyamız arasına alınmıştır.

Davacı vekilince sunulan ıslah dilekçesi dosyamız arasına alınmakla, taraflara usulüne uygun şekilde tebliğ edildiği ve davacı vekilince ıslah sonrası eksik kalan harcın yatırıldığı anlaşılmıştır.

Mahkememizin 02/12/2021 tarihli celsesi ara kararı gereği Kemer 1. Noterliğinin 01/04/2021 tarih ve 2161 yevmiye numaralı düzenleme şeklindeki miras taksim sözleşmesinin celbi için davalılar Yusuf İtaatli ve İbrahim İtaatli vekilce masrafın yatırıldığı anlaşılmıştır.

Tüm dosya kapsamı birlikte değerlendirildiğinde;Davanın konusu, kiralanan taşınmaza yapılan zorunlu ve faydalı masraflara ilişkin alacak olup,

Davacı ve davalı arasında imzalanan 25/04/2005 başlangıç tarihli 2 yıl süreli, aylık 312 TL bedelli kira sözleşmesi uyarınca, davalının davaya konu parselde bulunan taşınmazın Rent a car ve kafeterya işletmesi nitelikli mecurda kiracı olduğu, Mahkememizin 2018/138 Esas sayılı dosyasın ile taşınmazın tahliyesine karar verildiği anlaşılmıştır.

"MADDE 321- Kiracı, kiraya verenin yazılı rızasıyla kiralanda yenilik ve değişiklikler yapabilir. Yenilik ve değişikliklere rıza gösteren kiraya veren, yazılı olarak kararlaştırılmış olmadıkça, kiralananın eski durumuyla geri verilmesini isteyemez. Kiracı, aksine yazılı bir anlaşma yoksa, kiraya verenin rızasıyla yaptığı yenilik ve değişiklikler sebebiyle kiralanda ortaya çıkan değer artışının karşılığını isteyemez."

hükmünü düzenlemiştir. Bu düzenleme uyarınca kiracının kiralanda yenilik ve değişiklik yapabilmesi için kiraya verenin yazılı onay vermesi gerektiği, kiraya verenin yazılı rızası olması durumunda dahi yenilik ve değişiklikler sebebiyle kiralanda ortaya çıkan

değer artışının talep edilebilmesi için ayrıca yazılı bir anlaşma gerekmektedir.

Somut olayımızı ele alacak olursak davacı taraf kiralananda yaptığı yenilik ve değişiklikler için kiraya verenden yazılı onay aldığına dair herhangi bir belge sunmadığı, yazılı bir belge sunulsa dahi TBK m.321/son uyarınca yaptığı yenilikler ve değişiklikler sebebiyle kiralananda ortaya çıkan değer artışını talep edebilmesi için yazılı bir anlaşmanın olmadığı, taraflar arasında taşınmazda değer artışı yaratacak masraf ve giderlerin kiraya verenden talep edileceğine dair de yazılı bir anlaşma bulunmadığı anlaşılmış, davanın reddine dair aşağıdaki şekilde hüküm kurmak gerekmiştir.

HÜKÜM:Yukarıda açıklanan nedenlerle;

1-Davanın REDDİNE,

2-Harçlar Kanunu uyarınca alınması gereken 80,70 TL harcın, peşin alınan toplam 1.198,27? TL harçtan mahsubu ile, bakiye 1.117,57? TL harcın karar kesinleştiğinde istek halinde davacı tarafa iadesi,

3-Davacı tarafça yapılan yargılama giderlerinin kendi üzerinde bırakılmasına,

4-Davalı ve vekili tarafından dosyaya yatırılan gider avansından gider işlemi yapılmadığından bu hususta karar verilmesine yer olmadığına,

4-Davalı kendisini vekil vasıtası ile temsil ettirdiğinden, karar tarihinde yürürlükte bulunan AAÜT'ne göre hesaplanan 9.921,01 TL nispi vekalet ücretinin davacı

tarafından alınarak davalıya verilmesine,

5-Karar kesinleştiğinde bakiye gider avansının yatıran taraflara iadesine,

Dair; Davacı vekili ve davalı vekilinin yüzlerine karşı, mahkememize veya zabıt katibine bulunulacak beyanın zapta geçirilmesi sureti ile gerekçeli kararın tebliğinden itibaren iki haftalık süre içerisinde Antalya Bölge Adliye Mahkemesi ilgili hukuk dairesine istinaf yolu açık olmak üzere verilen karar açıkça okunup usulen anlatıldı.03/03/2022