***BİLİRKİŞİ RAPORU***

**………… SULH HUKUK MAHKEMESİNE**

**DOSYA NO :**…………. E.

**DAVACI :**……………….. İzafeten …………..

**VEKİLİ :** Av. ……………

**DAVALI :**……………………

**VEKİLİ :** Av…………………

Mahkemece dosyanın hesap uzmanı bilirkişiye tevdii ile bilirkişinin mahkememizin …………. Esas sayılı dosyasında yer alan bilgi ve belgeler ile Yargıtay 3 Hukuk Dairesinin …………. Esas ………….. karar sayılı ilamını incelemek suretiyle ayrıntılı rapor düzenlemesinin istenilmesine, karar verilmiş olmakla dosya incelenerek aşağıda görüş ve tespitlerim sunulmuştur.

**I – İNCELEME VE TESPİTLER:**

1. **Davacı tarafça ………. Sulh Hukuk Mahkemesine sunulan 15.09.2021 havale tarihli dava dilekçesinde özetle;**

**“***Davalı ile aralarında 25.05.2007 tarihinde beş yıl süreli kira sözleşmesi yapıldığını, kira sözleşmesi ile ………. ilçesi****,*** *…………. Mah. …….. ada, ………… parsel numaralı taşınmazın ……….. tesisi olarak kullanılması için kiralandığını, kira sözleşmesinin 26.05.2012 tarihinde sona erdiğini, söz konusu yerin yeniden kiralanması için davalıya 2886 Sayılı yasa gereğince davet yapıldığını, ancak ihaleye iştirak edilmediğini****,*** *kira sözleşmesinin 10 ve 12. Maddelerinde kira sözleşmesinin sona ermesi halinde tahliyeye ilişkin hükümlerin bulunduğunu, buna göre kiracının taşınmazı, kira süresinin bitiminde derhal tahliye etmek ve bir tutanakla taşınmazı idareye teslim etmek zorunda olduğunu, 14. Maddeye göre de kira süresinin sona ermesine rağmen taşınmazın idareye teslim edilmemesi halinde geçen her gün için cari yıl kira bedelinin %1 oranında ceza ödenmesi gerektiğini, bu nedenle sözleşme hükmüne isabet eden 14.871,60 TL’nin 26.05.2012 tarihinden itibaren işleyecek faizini talep ettiklerini, Sözleşmenin 9. Maddesinde kiracıya alt kira yasağı getirildiğini, alt kira yasağına rağmen davalının taşınmazı GSM şirketlerine kullandırdığı, bu kullanım karşılığında ücret aldığının tespit edildiğini, Maliye Bakanlığı Mili Emlak Genel Müdürlüğünün 05.03.2008 Tarih, 11971 sayılı ve 30.03.2010 tarih 12187 sayılı yazıları ile üzerine kule dikilmek suretiyle ………………… vb. olarak kiraya verilen hazine taşınmazlarının 3. Kişilere kiraya verilmesinden elde edilecek gelirin %50’sinin hazineye ödenmesi gerektiğinin bildirildiği, davalının ………. ve ……….. isimli GSM şirketlerinden toplam ………… TL yer ve kule kullanım ücreti tahsil ettiğini, Haziran 2011/Mayıs 2012 dönemine ait GSM şirketlerinden tahsil etmiş oldukları miktarın %50’sinin ……… Müdürlüğü veznesine ödenmesi için …………. tarih …………. sayılı yazı ve ………… tarih ve ………. sayılı yazılar ile ihtar edildiği ancak bir ödemenin olmadığını, davalı tarafın elde ettikleri gelirin %50’si olan ………….. TL’nin dönemsel olarak işleyecek yasal faizi ile birlikte ödenmesini talep ettiklerini, davalının kira süresinin bitmesinden sonraki süreçte de üçüncü kişilere kiralamaya devam ettiğini, bu nedenle kira sözleşmesinin sona ermesinden sonraki süreç için üçüncü kişilerden almış olduğu kira bedellerinin ise tamamını talep ettiklerini, taşınmazın haksız olarak kullanılmaya devam edildiğini, bu nedenle taşınmazın tahliyesine de karar verilmesini talep ettiklerini, netice olarak a) taşınmazın tahliye edilmemesi nedeniyle …………. TL’nin 26.05.2012 tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte, b) Haziran 2011//Mayıs 2012 dönemlerinde davalı tarafından alt kiracı konumundaki üçüncü kişilerden tahsil edilen yer ve kule kullanım bedellerinin %50’si olan ………….. TL’nin üçüncü kişilerden tahsil tarihinden başlayacak yasal faizi ile birlikte, c) Haziran 2012/Aralık dönemlerinde davalı tarafından alt kiracı konumundaki üçüncü kişilerden tahsil edilen yer ve kule kullanım bedellerinin %50’si olan …………… TL’nin üçüncü kişilerden tahsil tarihinden başlayacak yasal faizi ile birlikte, ödenmesine*” karar verilmesi talep edilmiştir.

1. **Davalı tarafça sunulan 05.04.2016 Havale tarihli cevap dilekçesinde özetle;**

*“…………… Müdürlüğü tarafından müvekkil şirket aleyhine açılmış olan davanın haksız ve hukuka aykırı olduğu, 25.05.2007 tarihinde davacı ile davalı arasında düzenlenen taşınmaz kira sözleşmesi ile taşınmazın 5 yıllığına kiralandığı, talep edilen alacakların zamanaşımına uğradığını, Dava konusu uyuşmazlığın daha önce ………….. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin …………… tarih, E: ………… ve K: ………… sayılı kararı ile karara bağlandığını bu nedenle kesin hüküm itirazında bulunduklarını, sözleşmenin 9. Maddesinin ihlalinin söz konusu olmadığını, Taşınmaz kira sözleşmesinin 9. Maddesinin 1. fıkrası “İdarenin haberi ve izni olmadan kiracı, bu hakkının bir kısmını veya tamamını devredemez ve getirilen hak ve mükellefiyetleri 3. Kişi ile sonradan herhangi bir şekilde paylaşamaz.” şeklinde düzenlenmiştir. Kira sözleşmesinin düzenlenme tarihinden çok önce diğer GSM Şirketlerine alt yapı hizmeti verildiği davacı İdare tarafından bilindiğini 5809 Sayılı Elektronik Haberleşme Kanunu’nun 17. Maddesi, Erişim ve Arabağlantı Yönetmeliğinin 14. Ve 15. Maddesi Ortak Yerleşim ve Tesis Paylaşımı Usul ve Esaslarına İlişkin Tebliğin değişiklikten önceki Tanımlar Başlıklı 4. Maddesi, 6. Maddesi ve 9. Maddesinin 1.Fıkrası kapsamında Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumu tarafından müvekkil şirketin "Ortak Yerleşim ve Tesis Paylaşımı Yükümlüsü" ilan edildiği, Bu yükümlülük kapsamında diğer GSM İşletmecileri ekipmanlarını, müvekkil şirketin gerek mülkiyetinde bulunan gerekse kiraladığı gayrimenkul içerisine yerleştirilmesini talep ettiğinde, yukarıda bahsi geçen emredici mevzuat hükümleri uyarınca müvekkil şirket bu talepleri kabul etmek ve karşılamak zorunda olduğunu, bu sebeple Taşınmaz Kira Sözleşmesi’nin 9. Maddesinin ihlalinin söz konusu olmadığı, diğer gsm şirketleri arasında düzenlenen herhangi bir alt kira sözleşmesi bulunmadığını, Müvekkil şirket ile ……….. Mal Müdürlüğü arasında kira sözleşmesi düzenlenmeden önce bahsi geçen taşınmazda, diğer GSM Şirketlerine (………… ) alt yapı hizmeti verildiğini, 25.05.2007 Tarihinde kira sözleşmesinin imzalanması esnasında bu durumun hazine tarafından bilindiği, ayrıca 25.05.2007 tarihinde ………… Mal Müdürlüğü ile imzalanan kira sözleşmesinde alt kiracıdan alınan ücretin tamamının veya %50’sinin alınması gerektiği konusunda herhangi bir hüküm bulunmadığı, ayrıca 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile 26557 sayılı Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik incelendiğinde yine benzer bir durumda, alt kiralama yapıldığında alt kiracıdan alınan ücretin tamamının yada %50’sinin alınması gerektiği konusunda düzenlenmiş herhangi bir hüküm bulunmadığı, ………… Mal Müdürlüğü alınan tüm kararlara Milli Emlak Genel Müdürlüğü’nün 81 İl Valiliğine gönderdiği 14.03.2008 tarih ve 11971 ilgi sayılı yazısını dayanak teşkil ettiğini, Milli Emlak Genel Müdürlüğü’nün ilgi sayılı yazısı kurum içi yazışmadan ibaret olduğu, alınan bu kararın hiçbir yasal dayanağının bulunmadığı, Aynı mahiyette olan ………… Sulh Hukuk Mahkemesi'nin ……….. Tarih, E:……….. ve K:………… sayılı kararında "....taraflar arasında imzalanan 25/05/2007 tarihli kira sözleşmesi ile davacı şirketin davalıdan kiraladığı taşınmazı izinsiz olarak devretmesi ya da üçüncü kişilere yararlandırması yasağı getirilmiş ise de bu yasağa uymamanın yaptırımının kira sözleşmesinin haklı nedenle feshi gerekirken, davalı kurumun davacı şirketin alt kiracılar olan gsm operatörlerinden aldığı kira bedelinin %50'sini talep etme hakkı tanıyan bir sözleşme hükmü bulunmadığı açık olduğundan, Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından 81 il Valiliğine yazılan Bakanlık olurunun taraflar arasındaki kira sözleşmesi hükümlerine aykırı olup yasal dayanağının da bulunmadığı tartışmasız olup, yasal ve hukuki dayanağı olmayan ve ayrıca taraflar arasındaki kira sözleşmesine de açıkça aykırı olan ilgili yazı dayanak tutularak davalı kurumun davacı şirketten tahsil ettiği …………… -TL'nin kira sözleşmesine, hukuka ve yasaya aykırı şekilde tahsil edildiği anlaşıldığından söz konusu davalı kurum tarafından haksız şekilde tahsil edilen ……………. -TL'nin ödeme tarihi olan 09/10/2009 tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte davalı Hazineden alınarak davacı şirkete verilmesine" denildiği, ………… Sulh Hukuk Mahkemesi'nin …………… Tarih, E:………… ve K:……….. sayılı kararında "....taraflar arasında imzalanan 25/05/2007 tarihli kira sözleşmesi ile davacı şirketin davalıdan kiraladığı taşınmazı izinsiz olarak devretmesi ya da üçüncü kişilere yararlandırması yasağı getirilmiş ise de bu yasağa uymamanın yaptırımının kira sözleşmesinin haklı nedenle feshi gerekirken, davalı kurumun davacı şirketin alt kiracılar olan gsm operatörlerinden aldığı kira bedelinin %50'sini talep etme hakkı tanıyan bir sözleşme hükmü bulunmadığı açık olduğundan, Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından 81 il Valiliğine yazılan Bakanlık olurunun taraflar arasındaki kira sözleşmesi hükümlerine aykırı olup yasal dayanağının da bulunmadığı tartışmasız olup, yasal ve hukuki dayanağı olmayan ve ayrıca taraflar arasındaki kira sözleşmesine de açıkça aykırı olan ilgili yazı dayanak tutularak davalı kurumun davacı şirketten tahsil ettiği …………… -TL'nin kira sözleşmesine, hukuka ve yasaya aykırı şekilde tahsil edildiği anlaşıldığından söz konusu davalı kurum tarafından haksız şekilde tahsil edilen …………. -TL'nin ödeme tarihi olan 28/07/2010 tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte davalı Hazineden alınarak davacı şirkete verilmesine" denildiği……….. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin …………… Tarih, E:………….. ve K:………….. sayılı kararında "taraflar arasında imzalanan 25/05/2007 tarihli kira sözleşmesi ile davacı şirketin davalıdan kiraladığı taşınmazı izinsiz olarak devretmesi ya da üçüncü kişilere yararlandırması yasağı getirilmiş ise de bu yasağa uymamanın yaptırımının kira sözleşmesinin haklı nedenle feshi gerekirken, davalı kurumun davacı şirketin alt kiracılar olan gsm operatörlerinden aldığı kira bedelinin %50'sini talep etme hakkı tanıyan bir sözleşme hükmü bulunmadığı açık olduğundan, Milli Emlak Genel Müdürlüğü tarafından 81 il Valiliğine yazılan Bakanlık olurunun taraflar arasındaki kira sözleşmesi hükümlerine aykırı olup yasal dayanağının da bulunmadığı tartışmasız olup, yasal ve hukuki dayanağı olmayan ve ayrıca taraflar arasındaki kira sözleşmesine de açıkça aykırı olan ilgili yazı dayanak tutularak davalı kurumun davacı şirketten tahsil ettiği …………… TL'nin kira sözleşmesine, hukuka ve yasaya aykırı şekilde tahsil edildiği anlaşıldığından söz konusu davalı kurum tarafından haksız şekilde tahsil edilen …………….. -TL'nin ödeme tarihi olan 13/05/2011 tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte davalı Hazineden alınarak davacı şirkete verilmesine" denildiği söz konusu kararların Yargıtay 6.Hukuk Dairesi tarafından onanarak kesinleştiği, ………….. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin ………… Tarih, E:………. ve K:………. sayılı kararında "taraflar arasında imzalanan 25/05/2007 tarihli kira sözleşmesi ile davacı şirketin davalıdan kiraladığı taşınmazı izinsiz olarak devretmesi ya da üçüncü kişilere yararlandırması yasağı getirilmiş ise de bu yasağa uymamanın yaptırımının kira sözleşmesinin haklı nedenle feshi gerekirken, davalı kurumun davacı şirketin alt kiracılar olan gsm operatörlerinden aldığı kira bedelinin %50'sini talep etme hakkı tanıyan bir sözleşme hükmü bulunmadığı açık olduğundan, Milli Emlak Genel Müdürlüğü yazısının taraflar arasındaki kira sözleşmesi hükümlerine aykırı olup yasal dayanağının da bulunmadığı tartışmasızdır. Yasal ve hukuki dayanağı olmayan ve ayrıca taraflar arasındaki kira sözleşmesine de açıkça aykırı olan ilgili yazı dayanak tutulamayacağından, davalı kurumun davacı şirketten tahsil ettiği ……….. -TL'nin kira sözleşmesine, hukuka ve yasaya aykırı şekilde tahsil edildiği anlaşıldığından söz konusu davalı kurum tarafından haksız şekilde tahsil edilen …………….. -TL'nin ödeme tarihi olan 22/08/2011 tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte davalıdan alınarak davacı şirkete verilmesine" denilerek hüküm kurulduğu, bu kararın ise halen istinaf aşamasında olduğu, kendileri ile diğer GSM Şirketleri arasında herhangi bir alt kira sözleşmesi bulunmadığı, diğer GSM Şirketlerinden alınan ücret, diğer GSM Şirketlerine sağlanan kesintisiz enerji, kule güvenlik, ulaşım yolu bakımı, kar mücadelesi ve enerji nakil hattı bakımı gibi hizmetlerden kaynaklandığı ve maliyet esasına dayandığı,* ***müvekkili şirket ile Tatvan mal müdürlüğü arasında 07.12.2016 tarihinde taşınmaz kira sözleşmesi imzalandığı****, Müvekkili şirket ile Tatvan Mal Müdürlüğü arasında imzalanan kira sözleşmesinin sona ermesinden sonra taşınmazın yeniden kiralanması için 22.06.2012 tarihinde yapılan ihaleye, davacının belirttiğinin aksine, davalı müvekkilinin katılmış olduğu, taraflar arasında anlaşma sağlanamayınca kira sözleşmesinin müvekkili tarafından imzalanmadığını****, daha sonra davaya konu …………….. kurulu olduğu taşınmazın 07.12.2016 tarihinde müvekkili şirket ile …………… Kaymakamlığı arasında imzalanan kira sözleşmesi ile kiralandığını, kira süresinin bitiminde 14.08.2020 tarihinde aynı şartlarda davaya konu taşınmaz müvekkili şirket ile …………. Kaymakamlığı arasında imzalanan kira sözleşmesi ile tekrar kiralandığını, taraflar arasında geçerli olan ve halen devam etmekte olan kira sözleşmesinin bulunduğunu,*** *Davacı tarafın, taraflar arasında imzalanan kira sözleşmesinden bihaber olarak huzurdaki davayı açtığını ve taşınmazın tahliyesini talep ettiğini, açıklanan nedenlerle açılan davanın haksız ve hukuka aykırı olduğunu bu nedenle davanın reddedilmesi*” gerektiği belirtilmiştir.

1. …………… Sulh Hukuk Mahkemesinin …………… E. Sayılı dosyasının incelenmesinde;

* Davanın 26.02.2013 tarihinde …………. Mal Müdürlüğü tarafından iş bu davanın davalısı …………. A.Ş. aleyhine açıldığı, dava konusunun taraflar arasında yapılan 25.05.2007 Tarihli kira sözleşmesinden kaynaklı olarak kira süresinin bitmesinden sonra yeni sözleşmenin yapılmaması ve taşınmazın tahliye edilmemesinden ötürü sözleşmenin 14. Maddesi kapsamındataşınmazın idareye teslim edilmemesi halinde geçen her gün için cari yıl kira bedelinin %1’i oranında cezai şartın ödenmesi gerektiği, **buna göre cari yıl kira bedeli olan …………. TL üzerinden dava tarihi olan 25.02.2013 tarihine kadar işlemiş cezai şart bedeli olarak …………. TL cezai şartın ödenmesi**, yine taşınmazın alt kiraya verilmesi nedeniyle alt kiracılardan alınan kira bedelinin %50’sinin talep edildiği, bu miktarın …………. TL olduğu, kira süresinin sona ermesinden sonra ise üçüncü kişilerden alınan …………. TL’nin faizleri ile birlikte tahsilinin talep edildiği, davanın …………. E. Sayısı ile görülmeye başlandığı görülmüştür.
* **25.05.2007 tarihli Taşınmaz Kira Sözleşmesinin incelenmesinde;** kira süresinin 5 yıl olduğu, kira bedelinin ilk yıl için 3.995,00 YTL olduğu, takip eden yıllar kira bedelleri ise bir önceki yıl kira bedelinin Üretici Fiyatları Endeksi (bir önceki yılın aynı ayına göre % değişim oranı) oranında arttırılmasının kararlaştırıldığı, sözleşmenin 14. Maddesinde “Kira süresinin sona ermesi veya sözleşmenin feshi halinde taşınmazın idareye teslim edilmeksizin geçen her gün için, cari yıl kira bedelinin %1’i oranında ceza, itirazsız olarak ödenir.” Hükmünü içerdiği görülmüştür.
* …………. Ticaret ve Sanayi Odası tarafından 11.12.2013 tarihli yazı ile kullanım amacına göre emsal kira bedeli olarak yıllık 15.000,00 TL bildirilmiştir.
* …………. Ticaret ve Sanayi Odası tarafından 30.01.2014 tarihli yazı ile kullanım amacı gözetilmeksizin emsal kira bedeli olarak yıllık 6.750,00 TL bildirilmiştir.
* …………. Ziraat Odası tarafından tarımsal amaçlı emsal kira bedeli olarak sulu arazi için 1 dekar 150,00 TL, kuru arazi için 80,00 TL olarak bildirilmiştir.
* Belediye Başkanlığı tarafından kiralama bedeli bildirilmemiştir.
* 21.10.2015 tarihli bilirkişi raporunda; tahliye talebinin yerinde olmadığına, taşınmazın tahliye edilmemesi nedeniyle her geçen gün için cari yıl kira bedelinin %1’i oranında ceza ödemesi gerektiği bu nedenle …………. TL’nin dava tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte tahsiline ilişkin talebin yerinde olmadığına, alt kiracı konumundaki üçüncü kişilerden tahsil edilen yer ve kule kullanım bedeline ilişkin …………. TL alacak talebinin yerinde olmadığına, dair raporu sunulmuştur.
* Mahkemece …………. tarih, …………. E. Ve …………. K. Sayılı karar ile davanın reddine karar verildiği görülmüştür.
* Yargıtay 3. Hukuk Dairesinin …………. Tarih, …………. E. Ve …………. K. Sayılı kararı ile kararın bozulmasına karar verildiği görülmüştür. Kararın incelenmesinde;

Taraflar arasındaki kiralananın tahliyesi ve tazminat davasının mahkemece yapılan yargılaması sonucunda, davanın reddine yönelik olarak verilen hükmün, süresi içinde davacı tarafından temyiz edilmesi üzerine; temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra, dosya içerisindeki kâğıtlar okunup gereği düşünüldü: Davacı; davalı ile aralarında imzalanan 25.5.2007 tarihli 5 yıl süreli kira sözleşmesi gereği dava konusu taşınmazı davalıya kiraya verdiğini, kira sözleşmesi bittikten sonra sözleşme de kararlaştırıldığı üzere taşınmazın derhal tahliye edilmesi gerektiğini, bu nedenle kiralananın tahliyesine karar verilmesini ve taşınmazın süresinde tahliye edilmemesi nedeniyle oluşan …………. TL tazminat ile üçüncü kişilerden elde edilen kira gelirleri karşılığı toplam …………. TL alacağın dava tarihinden itibaren yasal faizleri ile birlikte tahsil edilmesini talep etmiştir. Davalı; imzalamış olduğu herhangi bir alt kira sözleşmesi bulunmadığını, şirketleri tarafından diğer GSM şirketlerinden alınan ücretlerin, diğer GSM şirketlerine sağlanan kesintisiz enerji, kule güvenlik, ulaşım yolu bakımı, kar mücadelesi ve enerji nakil hattı bakımı gibi hizmetlerden kaynaklandığını ve maliyet esasına dayandığını, bu nedenle haksız ve hukuka aykırı olarak açılan davanın reddine karar verilmesini dilemiştir. Mahkemece; sözleşmenin feshedileceğine ilişkin süresinde yapılmış bir fesih bildirimi bulunmadığından sözleşmenin halen geçerli ve ayakta olduğunu, davacının tahliye ve cezai şarta ilişkin taleplerinin yerinde olmadığını, her ne kadar alt kira yasağı getirilmiş olmasına rağmen, alt kira halinde davacının talep etmiş olduğu şekilde bir bedel ödenmesi kararlaştırılmadığından bu talebin de yerinde olmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş, hüküm davacı tarafından temyiz edilmiştir.1- )Dosyadaki yazılara, kararın dayandığı delillerle yasaya uygun gerektirici nedenlere ve özellikle delillerin takdirinde bir isabetsizlik bulunmamasına göre davacının aşağıdaki bendin kapsamı dışında kalan sair temyiz itirazları yerinde değildir.**2- ) Davacının kiralananın tahliyesi ile cezai şarta yönelik tazminat istemlerine gelince; 2886 Sayılı Devlet İhale Kanununun 5737 Sayılı Kanunun 79/c maddesiyle değişik “Ecrimisil ve Tahliye” başlıklı 75.maddesinin 3 ve 4.fıkrasında; “kira sözleşmesinin bitim tarihinden itibaren işgalin devam etmesi halinde, sözleşmede hüküm var ise ona göre hareket edilir. Aksi halde ecrimisil alınır. İşgal edilen taşınmaz mal, idarenin talebi üzerine bulunduğu yer mülkiye amirince en geç onbeş gün içinde tahliye ettirilerek, idareye teslim edilir.” hükmü bulunmaktadır. Bu madde önceleri sadece Hazine tarafından bu kanun hükümlerine göre kiraya verilen taşınmazlar hakkında uygulanırken, 13.7.2005 tarihinde yürürlüğe giren 5393 Sayılı Belediye Kanununun 15/p-3 maddesi hükmüyle Belediyeye, 5538 Sayılı Kanunun 26/b maddesi uyarınca İl Özel İdarelerine, 5737 Sayılı Kanunun 79/c maddesi uyarınca Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait taşınmazlar hakkında ve son olarak 21.03.2018 tarihli ve 7103 Sayılı kanunun 26. Maddesiyle 2886 Sayılı kanunun 75/1-ilk cüm. Maddesinde yapılan değişiklikle de " özel bütçeli idarelerin mülkiyetinde bulunan taşınmaz mallar " ibaresi eklenerek, özel bütçeli idarelerin mülkiyetinde bulunan taşınmaz mallar içinde uygulanması öngörülmüştür. Bu madde ile adı geçen kurumlara tahliye konusunda bir ayrıcalık tanınmıştır. Yasal süre bitiminden itibaren ecrimisil alınacağı hüküm altına aldığından, 2886 Sayılı Kanun'un 1. maddesi uyarınca usulüne uygun yeni bir sözleşme yapılmadıkça kiracıyı fuzuli şagil kabul etmek gerekir.Hazine, Özel Bütçeli İdareler, Vakıflar Genel Müdürlüğü, İl Özel İdareleri ve Belediyeler 2886 Sayılı Kanun uyarınca kiraya verdikleri taşınmazlarını, kira süresi sonunda, işgal ne kadar süre devam ederse etsin kiralananın 6570 Sayılı Yasaya ya da Borçlar Kanununa tabi olup olmadığına bakılmaksızın her zaman gerek mahkemeden gerekse mülkiye amirinden tahliyesini isteyebilirler. Ecrimisil olarak alınması gereken paranın “kira parası” adı altında alınmış veya ödenmiş olması, taraflar arasındaki kira sözleşmesinin yenilendiği anlamına gelmez.Taraflar arasında düzenlenen 25.05.2007 imza tarihli ve 5 yıl süreli kira sözleşmesi konusunda bir uyuşmazlık bulunmamaktadır. Sözleşme ile kiralanan radyolink tesisi olarak kullanılmak üzere davalıya 2886 Sayılı Kanun hükümleri uyarınca ihale ile kiraya verilmiştir. Sözleşmenin hususi şartlarının 10. maddesinde ''kiracının, kira süresinin bitiminde derhal, sözleşmenin feshi halinde tebligatı müteakip 15 gün içinde taşınmazı tahliye etmek zorunda olduğu aksi halde kiracının tahliyesinin 2886 Sayılı Kanun'un 75. maddesine göre sağlanacağı '', 14. maddesinde ise " kira süresinin sona ermesi veya sözleşmenin feshi halinde taşınmazın idareye teslim edilmeksizin geçen her gün için cari yıl kira bedelinin %1' i oranında cezanın itirazsız olarak ödeneceği" düzenlemesine yer verilmiştir. Kira sözleşmesinin 14. maddesindeki bu hüküm, T.B.K'nun 179 ve devamı maddelerinde düzenlenen cezai şart niteliğindedir. Cezai şart geçerli bir borcun yerine getirilmemesi veya eksik yerine getirilmesi ya da belli bir yerde belirli bir zamanda yerine getirilmemesi durumunda, borçlunun ödemesi gereken bir edimdir. Tarafların serbest iradesi ile kararlaştırılan bu cezai şart geçerli olup tarafları bağlar. Bu durumda MAHKEMECE, KİRA SÖZLEŞMESİNİN 2886 SAYILI KANUN'UN 75. MADDESİ GEREĞİNCE SÜRE BİTİMİ İTİBARİYLE SONA ERDİĞİ VE SÖZLEŞMENİN 14. MADDESİNDE YER ALAN TAŞINMAZIN İDAREYE TESLİM EDİLMEKSİZİN GEÇEN HER GÜN İÇİN CARİ YIL KİRA BEDELİNİN %1'İ ORANINDA CEZANIN UYGULANACAĞINA İLİŞKİN HÜKMÜN GEÇERLİ OLDUĞU GÖZETİLEREK ALACAK MİKTARI BELİRLENİP SONUCUNA GÖRE KARAR VERİLMESİ GEREKİRKEN, YAZILI ŞEKİLDE DAVANIN REDDİNE KARAR VERİLMESİ DOĞRU DEĞİLDİR. Öte yandan, sözleşmede süre sonunda taraflar feshi ihbarda bulunmazlarsa sözleşmenin uzayacağına ilişkin hüküm bulunmadığından, davacı kiracının sözleşme bitiminde yasa gereği fuzuli şagil durumuna düştüğü ve sözleşmenin sona erdiği tarihten itibaren kiraya verilen yerin TBK'nun genel hükümlerine veya konut ve çatılı iş yeri kiraları hükümlerine tabi olup olmadığına bakılmaksızın mahkemeden veya mülki amirden tahliyesi istenebileceği gözetilerek kiralananın tahliyesine karar verilmesi gerekirken, Mahkemece tahliye isteminin reddine karar verilmiş olması da doğru görülmemiş, bozmayı gerektirmiştir.** Yukarıda birinci bentte açıklanan nedenlerle davacının sair temyiz itirazlarının reddine, ikinci bentte açıklanan nedenlerle hükmün HUMK' un 428. maddesi gereğince davacı yararına BOZULMASINA, peşin alınan temyiz harcının istek halinde temyiz edene iadesine, 6100 Sayılı HMK'nun geçici madde 3 atfıyla 1086 Sayılı HUMK' un 440. maddesi gereğince kararın tebliğinden itibaren 15 günlük süre içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 04.07.2019 gününde oybirliğiyle karar verildi.” Denilerek cezai şarta yönelik taleple ilgili olarak hesaplama yapılması gerektiği belirtilmiştir.

* Kararın bozulmasından sonra dosya …………. Sulh Hukuk Mahkemesinin …………. E. Sayısına kaydedilmiş ve yargılamaya başlanmıştır.
* 20.10.2020 tarihindeki duruşmaya tarafların mazeretsiz katılmaması nedeniyle …………. E. Ve …………. K. Sayılı karar ile davanın açılmamış sayılmasına karar verilmiştir.
* Yargıtay 3. Hukuk Dairesinin …………. tarih, …………. E. Ve …………. K. Sayılı kararı ile onanmıştır.

1. Mahkemece dosyanın hesap uzmanı bilirkişiye tevdii ile bilirkişinin mahkememizin …………. Esas sayılı dosyasında yer alan bilgi ve belgeler ile Yargıtay 3 Hukuk Dairesinin …………. Esas …………. karar sayılı ilamını incelemek suretiyle ayrıntılı rapor düzenlemesinin istenilmesine karar verilmiş olduğundan Yargıtay 3. Hukuk Dairesinin yapılan yargılama ile davaya konu alacak miktarının tespiti için dosya tarafıma verilmiştir. Yargıtay 3. Hukuk Dairesinin kararında sözleşmenin 14. Maddesi kapsamında cezai şartın hesaplanması gerektiği belirtilmiş olduğundan hesaplama sadece bu madde yönünden yapılacaktır.

**DEĞERLENDİRME**

1. Mahkemece, …………. Sulh Hukuk Mahkemesinin …………. Esas sayılı dosyasında yer alan bilgi ve belgeler ile Yargıtay 3 Hukuk Dairesinin …………. Esas …………. karar sayılı ilamı birlikte değerlendirilerek hesap yapılması istenilmiştir.
2. …………. Sulh Hukuk Mahkemesinin …………. E. Sayılı dosyasının incelenmesinde …………. E. Sayılı dosyasında davanın reddine dair verilen kararın Yargıtay 3 Hukuk Dairesinin …………. Esas …………. karar ile sadece taraflar arasındaki kira sözleşmesinin 14. Maddesinde yer alan cezai şarta ilişkin hesaplama yapılması ile tahliyeye ilişkin olarak bozulduğu görülmektedir. Bu nedenle bozma ilamı dışında kalan hususların kesinleştiği kabul edildiğinden iş bu raporda sadece cezai şarta ilişkin olarak hesaplama yapılacaktır.
3. **Taraflar arasında imzalanan 25.05.2007 tarihli sözleşmenin 14. Maddesinde; “**Kira süresinin sona ermesi veya sözleşmenin feshi halinde taşınmazın idareye teslim edilmeksizin geçen her gün için, cari yıl kira bedelinin %1’i oranında ceza, itirazsız olarak ödenir.” Hükmünü içerdiği görülmektedir. Sözleşmeye göre kira süresinin bitiminden itibaren taşınmazın idareye teslim edildiği tarihe kadar geçen her bir gün için %1 oranında cezai şartın hesaplanması gerekmektedir. Sözleşme hükmünden kira sözleşmesinin sona erdiği tarihte yürürlükte olan kira bedeli üzerinden hesaplama yapılması gerektiği anlaşılmaktadır. Bu nedenle kira sözleşmesinin süresinin sona erdiği tarihte geçerli olan kira bedeli üzerinden her bir gün için cezai şartın hesaplanması gerekmektedir. Yine cezai şartın hangi tarihe kadar hesaplanacağı ise dava dilekçesinde belirtilmemiş olmakla birlikte davalı tarafça ***taşınmazın 07.12.2016 tarihinde müvekkili şirket ile Tatvan Kaymakamlığı arasında imzalanan kira sözleşmesi ile kiralandığı belirtildiğinden ve iş bu sözleşme de dosyaya sunulduğundan sözleşme tarihi itibariyle taşınmazın tesliminin yapıldığı kabul edilerek bu tarihe kadar hesaplama yapılacaktır. Yine dava dilekçesinde bu husus belirtilmediğinden dava tarihine kadar da ayrıca bir hesaplama yapılacak olup takdiri sayın mahkemeye bırakılacaktır.***
4. **Davacı tarafça** ………….  **Sulh Hukuk Mahkemesinin** …………. **E. Sayılı dosyasına sunulan dava dilekçesinde 25.05.2007 tarihli kira sözleşmesinin sona erme tarihinde geçerli olan kira bedelinin yıllık kira bedelinin son yıl için 5.507,93 TL olduğu bildirilmiştir.**
5. Dosyada taşınmazın kira süresinin bitiminden sonra idareye teslim edilip edilmediği ya da teslim edilmiş ise ne zaman teslim edildiğine dair bir bilgi bulunmamaktadır. Davacı tarafça da bu hususa ilişkin olarak dava dilekçesinde ve duruşmalarda bir beyanda bulunulmamıştır. Davalı tarafça ise taşınmazın 07.12.2016 tarihli kira sözleşmesi tarihi itibariyle yeniden kiralandığı belirtilmiştir. Davacı tarafça taşınmazın teslim edilmiş ise teslim tarihinin, teslim edilmemiş ise talebinin açıklattırılarak hangi tarihe kadar cezai şart talep edildiğinin somutlaştırılması gerekmektedir. Bu bağlamda davalı tarafın sunmuş olduğu 07.12.2016 tarihli sözleşme tarihine göre teslimin sağlandığının kabulü ile bu tarihe kadar bir hesaplama yapılacaktır. Yine şayet davacının iddiası dava tarihi itibariyle taşınmazın halen teslim edilmediği yönünde ise bu ihtimale binaen de ayrı bir hesaplama yapılacaktır.
6. **Yukarıda da belirtildiği üzere cezai şart için başlangıç tarihi olarak ilk kira sözleşmesinin bitim tarihi olan 26.05.2012 tarihinden yeni kira sözleşmesinin yapıldığı tarihe (07.12.2016) kadar 1. İhtimal olarak hesaplama yapılacaktır. 2. ihtimal olarak ise 26.05.2012 tarihinden iş bu davanın açılış tarihi olan 15.09.2021 tarihine kadar hesaplama yapılarak mahkemenin takdirine bırakılacaktır.**

**HESAPLAMA**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **BİRİNCİ İHTİMAL** | | | | |
| **Cezai şart dönemi** | **Cari Kira bedeli (Yıllık)** | **Cezai Şart Oranı %1 (TL)** | **Süre (gün)** | **Cezai Şart Bedeli (TL)** |
| 26.05.2012  31.12.2012 | 5.507,93 | 55,08 | 214 | 11.786,97 |
| 01.01.2013  31.12.2013 | 5.507,93 | 55,08 | 365 | 20.103,94 |
| 01.01.2014  31.12.2014 | 5.507,93 | 55,08 | 365 | 20.103,94 |
| 01.01.2015  31.12.2015 | 5.507,93 | 55,08 | 365 | 20.103,94 |
| 01.01.2016  07.12.2016 | 5.507,93 | 55,08 | 341 | 18.782,04 |
|  |  |  | **TOPLAM** | **90.880,85** |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **İKİNCİ İHTİMAL** | | | | |
| **Cezai şart dönemi** | **Cari Kira bedeli (Yıllık)** | **Cezai Şart Oranı %1 (TL)** | **Süre (gün)** | **Cezai Şart Bedeli (TL)** |
| 26.05.201231.12.2012 | 5.507,93 | 55,08 | 214 | 11.786,97 |
| 01.01.2013  31.12.2013 | 5.507,93 | 55,08 | 365 | 20.103,94 |
| 01.01.2014  31.12.2014 | 5.507,93 | 55,08 | 365 | 20.103,94 |
| 01.01.2015  31.12.2015 | 5.507,93 | 55,08 | 365 | 20.103,94 |
| 01.01.2016  31.12.2016 | 5.507,93 | 55,08 | 365 | 20.103,94 |
| 01.01.2017  31.12.2017 | 5.507,93 | 55,08 | 365 | 20.103,94 |
| 01.01.2018  31.12.2018 | 5.507,93 | 55,08 | 365 | 20.103,94 |
| 01.01.2019  31.12.2019 | 5.507,93 | 55,08 | 365 | 20.103,94 |
| 01.01.2020  31.12.2020 | 5.507,93 | 55,08 | 365 | 20.103,94 |
| 01.01.2021  15.09.2021 | 5.507,93 | 55,08 | 258 | 14.210,46 |
|  |  |  | **TOPLAM** | **186.828,99** |

1. Yukarıda kira süresinin bitiminden sonraki kira sözleşmesinin yapıldığı tarihe kadar olan kısım için taşınmazın tahliye edilmediği kabul edilerek 1. İhtimal olarak hesaplama yapılmıştır.
2. Yine yukarıda sayın mahkemece aksinin düşünülmesi halinde ise dava tarihine kadar ayrı bir hesaplama yapılarak 2. İhtimal olarak hesaplanmıştır.

**SONUÇ :** Delillerin takdiri ve değerlendirilmesi sayın mahkemeye ait olmak üzere; …………. Sulh Hukuk Mahkemesinin …………. Esas sayılı dosyasında yer alan bilgi ve belgeler ile Yargıtay 3 Hukuk Dairesinin …………. Esas …………. karar sayılı ilamında belirtilen hususlar çerçevesinde;

1. Taşınmazın yeni kira sözleşmesi tarihi olan 07.2016 tarihinde tesliminin kabulü halinde istenebilir cezai şart miktarının 90.880,85 TL olduğuna,
2. Taşınmazın dava tarihi olan 15.09.2021 tarihine kadar teslim edilmediğinin kabulü halinde cezai şart miktarının 186.828,99 olduğuna,
3. Taşınmazın teslim tarihinin tespit edilmesi gerektiğine,
4. Taşınmazın tahliyesine ilişkin olarak hukuki yorumun mahkemenin takdirinde olduğuna,
5. Davacı tarafın Haziran 2011//Mayıs 2012 dönemlerinde davalı tarafından alt kiracı konumundaki üçüncü kişilerden tahsil edilen yer ve kule kullanım bedellerinin %50’si olan …………. TL’nin üçüncü kişilerden tahsil tarihinden başlayacak yasal faizi ile birlikte ödenmesi talebi ile Haziran 2012/Aralık dönemlerinde davalı tarafından alt kiracı konumundaki üçüncü kişilerden tahsil edilen yer ve kule kullanım bedellerinin %50’si olan …………. TL’nin üçüncü kişilerden tahsil tarihinden başlayacak yasal faizi ile birlikte ödenmesine yönelik taleplerinin bozma ilamı dışında kalması nedeniyle bu hususta hesaplama yapılmasına yer olmadığına, dair iş bu görüş ve kanaatimiz ile raporumuz takdirlerinize arz olunur.25.10.2022

**Av. Hasan ALDANMAZ**

**Aktüer Bilirkişi**

**Ek:** Dava dosyası ve ekleri eksiksiz teslim edilmiştir.