



T.C.  
YARGITAY  
14. Hukuk Dairesi

Esas No: 2006/78  
Karar No: 2006/3066  
Karar Tarihi: 17.03.2006

**TAZMİNAT DAVASI - KİRALANANDAN HAKSIZ TAHLİYE SEBEBİYLE  
UĞRANILAN ZARARIN GİDERİLMESİ İSTEMİ - KAR KAYBI ZARARININ  
KİRALANAN İŞLETMENİN NET KARI OLMASI GEREĞİ**

ÖZET: Dava, kiralanandan haksız tahliye sebebiyle uğranılan zararın giderilmesi istemi ile açılmıştır. Davacı kiracının talepte haklı olduğu kar kaybı zararı kiralanan işletmenin net karı olmalıdır. Zararı ispat etmek bunu iddia eden tarafa düşer. Ortada bir zarar varsa ve fakat bunun gerçek miktarı ispat edilemiyorsa hakim duruma müdahale etmesi halin mutad cereyanına ve zarar gören tarafın aldığı tedbirlere nazaran zararı adalete uygun tayin etmesi gerekir.

(2886 S. K. m. 75) (818 S. K. m. 42, 325)

Dava: Davacı vekili tarafından, davalı aleyhine 6.1.2000 tarihinde verilen dilekçe ile tazminat istenmesi üzerine bozmaya uyularak yapılan duruşma sonunda; davanın kısmen kabulüne, kısmen reddine dair verilen 8.7.2004 tarihli hükmün Yargıtay'ca tetkiki davalı vekili tarafından istenilmekle süresinde olduğu anlaşılan temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra dosya ve içindeki tüm kağıtlar incelenerek gereği düşünüldü:

Karar: Dava, kiralanandan haksız tahliye sebebiyle uğranılan zararın giderilmesi istemi ile açılmıştır.

Mahkemece istek kısmen hüküm altına alınmış, kararı davalı temyiz etmiştir.

Gerçekten hükmüne uyulan Yargıtay ilamında vurgulandığı üzere; 2886 s. Devlet İhale Yasasının 75. maddesi uyarınca mülki amirin işgal edilen taşınmazlardan tahliye yetkisi devletin özel mülkiyetinde veya hüküm ve tasarrufu altında bulunan taşınmazlar içindir. Bu hükümden belediyelerin yararlanma olanağı bulunmadığından tahliye konusunda bir mahkeme kararı olmadan davalının mecurdan çıkarılması haksız tahliye olup, davacı tazminat talebinde bulunabilir.

Eldeki davada bütün sorun, müsbet zarar kapsamındaki kar kaybı zararı bulunurken izlenmesi gereken yolun ne olacağı noktasında toplanmaktadır. Belirtilmelidir ki, kar kaybı, kardan yoksun kalma karşılığı meydana gelen zarardır. Burada davalı kiralayanın kusuru ile davacının mal varlığında ileride meydana gelecek çoğalmaya engel olunmuştur. Mal varlığındaki çoğalmanın gelecekteki durumu somut delillerle kanıtlanamayacağından kar kaybı zararı ancak varsayımlara dayalı olarak yapılabilir. Somut olayda da hükme dayanak alınan bilirkişi raporunda davacıya ilişkin işletme hasılatı (aktif) bulunmuş, ancak bulunan işletme hasılatından Borçlar Kanununun 325. madde hükmü kıyasen uygulanarak davacının çalışmadığı dönemdeki yapması gerektiği durumda yapmayarak tasarruf ettiği (işçilik, elektrik, su personel giderleri vs.) ve boş kaldığı süre içinde başka işten sağlayarak veya sağlamaktan kasten kaçındığı değerlerin ne olabileceği hesaplanıp düşünülmüştür. Mahkemenin hukuki olan bu konuda bilirkişi raporuna bağlı kalması doğru değildir. Çünkü davacı kiracının talepte haklı olduğu kar kaybı zararı kiralanan işletmenin net karı olmalıdır. Sair yandan Borçlar Kanununun 42.



T.C.  
YARGITAY  
14. Hukuk Dairesi

Esas No: 2006/78  
Karar No: 2006/3066  
Karar Tarihi: 17.03.2006

maddesi uyarınca zararı isbat etmek bunu iddia eden tarafa düşer Ortada bir zarar varsa ve fakat bunun gerçek miktarı isbat edilemiyorsa hakimin duruma müdahale etmesi halin mutad cereyanına ve zarar gören tarafın aldığı tedbirlere nazaran zararı adalete uygun tayin etmesi gerekir. Mahkemenin anılan kanun hükmünden yararlanarak zararın adalete uygun saptanıp saptanmadığını denetlememesi de doğru olmamıştır. Bu halde mahkemece yapılması gereken iş bilirkişiden ek rapor alınarak yukarda söylendiği üzere davacı zararını kesinti yöntemi ile hesaplatmak, raporda anlatılanlara bakılarak olaya Borçlar Yasası 42. madde hükmünün uygulanıp uygulanmayacağını düşünmek, hasıl olacak sonuca ve adalete uygun bir hükme varmak olmalıdır. Kararın açıklanan sebeplerle bozulması gerekmiştir.

Sonuç. Temyiz edilen kararın yukarda açıklanan nedenlerle, BOZULMASINA, peşin alınan temyiz harcının istem halinde yatırana iadesine, 17.03.2006 gününde oybirliği ile karar verildi. (᠑᠑)