

T.C.
YARGITAY
14. Hukuk Dairesi

ESAS NO : 2011/4368
KARAR NO: 2011/5789

Y A R G I T A Y İ L A M I

MAHKEMESİ : Kavak Asliye Hukuk Mahkemesi
TARİHİ : 25/03/2010
NUMARASI : 2008/100-2010/76
DAVACILAR : MUSTAFA YAMAN VD.
DAVALI : PETROL OFİSİ A.Ş.

Taraflar arasındaki intifa hakkının terkini davasından dolayı mahal mahkemesinden verilen yukarıda gün ve sayısı yazılı hükmün; Dairemizin 27.01.2011 gün ve 2010/14002 - 2011/863 sayılı ilamı ile onanmasına karar verilmişti. Süresi içinde davalı vekili tarafından kararın düzeltilmesi istenilmiş olmakla, dosya içerisindeki bütün kağıtlar incelenerek gereği düşünüldü:

K A R A R

Mahkemece yapılan yargılamaya, toplanan delillere ve Dairemizce de benimsenen yerel mahkeme gerekçesine göre hüküm usul ve yasaya uygun bulunmuş, temyiz istemi bu gerekçelerle karşılanarak karar onanmıştır.

Dairemizin onama ilamında düzeltilmesi gereken bir yön bulunmadığından, HUMK'nun 440.maddesindeki nedenlerden hiçbirisine uymayan karar düzeltme isteminin reddi gerekmiştir.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan gerekçelerle, HUMK'nun 440. maddesinde öngörülen hususlardan hiçbirisine uymayan karar düzeltme isteminin **REDDİNE**, aynı Yasanın 442/son ve 4421 sayılı Kanununun 2 ve 4/b-1 maddeleri delaletiyle takdiren 190.00 TL para cezasının düzeltme isteyen den tahsiline, ret harcı peşin alındığından yeniden alınmasına yer olmadığına, 28.04.2011 tarihinde oybirliği ile karar verildi.

Başkan	Üye	Üye	Üye	Üye
İ.Karataş	Ü.Sayış	H.N.Yılmazcan	A.Sezgin	S.Ateşel

Okundu:

T.C.
YARGITAY
14. Hukuk Dairesi

ESAS NO : 2010/14002

KARAR NO: 2011/863

Y A R G I T A Y İ L A M I

MAHKEMESİ : Kavak Asliye Hukuk Mahkemesi
TARİHİ : 25/03/2010
NUMARASI : 2008/100-2010/76
DAVACI : MUSTAFA YAMAN VD.
DAVALI : PETROL OFİSİ A.Ş

Davacılar vekili tarafından, davalı aleyhine 22.05.2008 gününde verilen dilekçe ile intifa hakkının terkini istenmesi üzerine yapılan duruşma sonunda; davanın kabulüne dair verilen 25.03.2010 günlü hükmün Yargıtayca incelenmesi davalı vekili tarafından istenilmekle süresinde olduğu anlaşılan temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten sonra dosya ve içerisindeki bütün kağıtlar incelenerek gereği düşünüldü:

K A R A R

Yapılan yargılamaya, toplanan delillere ve dosya içeriğine göre, yerel mahkeme kararı ve dayandığı gerekçeler usul ve yasaya uygun bulunduğu yerinde olmayan temyiz itirazlarının reddiyle hükmün ONANMASINA, aşağıda yazılı onama harcının temyiz edene yükletilmesine 27.01.2011 tarihinde oybirliği ile karar verildi.

Başkan	Üye	Üye	Üye	Üye
İ.Karataş	Ü.Sayış	H.N.Yılmazcan	A.Sezgin	S.Ateşel

TL :

1.188.00 O.H.

1.188.00 P.H.

0.000.00

Okundu:

Yazı İşl.Müd. M.G

T.C.
KAVAK
ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ

TÜRK MİLLETİ ADINA

GEREKÇELİ KARAR

ESAS NO : 2008/100 Esas
KARAR NO : 2010/76

HAKİM : PELİN DAYIOĞLU 118903
KATİP : KADRIYE DURSUN 127381

DAVACILAR : 1- MUSTAFA YAMAN - Fevzi Çakmak Mahallesi Ulubatlı Hasan Sokak Dost Apt. No:1/6 Merkez/ SAMSUN
2- REMZİYE YILDIZOĞLU - Belediyevleri Mah. Magosa Sk. No:16/2 Merkez/ SAMSUN
3- TUBA PETROL ÜR.İNŞ.TURZ.TAŞ.PAZ.TİC.LTD.ŞTİ - Üçhanlar Mevkii Kavak / SAMSUN

VEKİLİ : Av. NARİN SEVİNÇ ARSLAN - ZAFER MAH.ŞEVKETİYE CAD NO:1/16 SAMSUN

DAVALI : PETROL OFİSİ A.Ş - Eski Büyükdere Cad. No:37 Maslak Şişli/ İSTANBUL

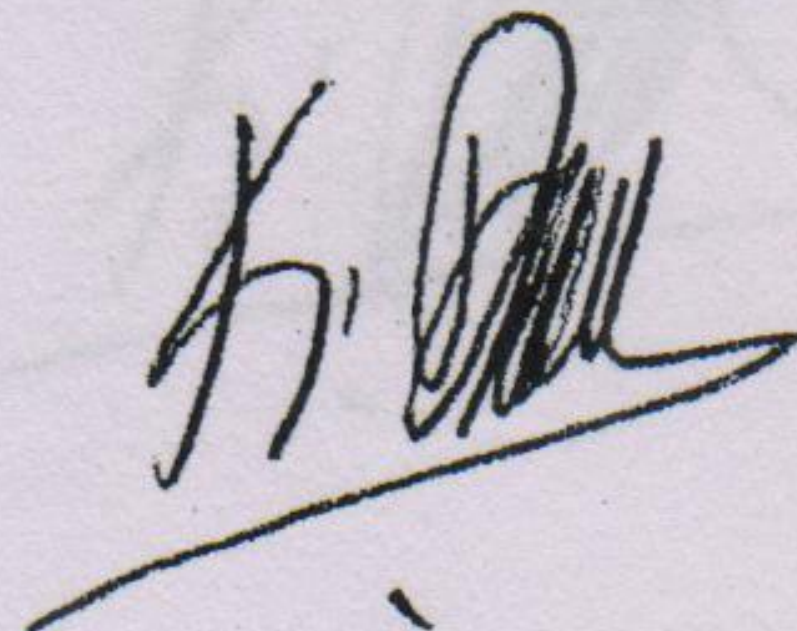
VEKİLLERİ : Av. MURAT YALÇINKAYA - Eski Büyükdere Cad. No:37 Maslak Beşiktaş/ İSTANBUL
Av. MİNE ZANAPALIOĞLU - Polat Plaza Harman Cad. No:4 B/Blok Kat.6 Levent Şişli/ İSTANBUL
Av. TAHSİN KANDEMİR - Yarsuvat Hukuk Bürosu Harman Cad. Polat Palaza B Blok K.6 Sarıyer/ İSTANBUL

DAVA : Üst Hakkının Kaldırılması
DAVA TARİHİ : 22/05/2008
KARAR TARİHİ : 25/03/2010

Mahkememizde görülmekte bulunan Üst Hakkı Hakkının Kaldırılması davasının yapılan açık yargılamasının sonucunda;

GEREĞİ DÜŞÜNÜLDÜ:

Davacı vekili mahkememize verdiği dava dilekçesi ile; davacının akaryakıt istasyonu kurduktan sonra POAŞ'ne bayilik başvurusu yapmış ve akabinde, 05.01.1999 günü şartları sağladığı takdirde bayilik verilebileceği bildirilmesi üzerine POAŞ'ce hazırlanmış olan ön sözleşme, İntifa Hakkı sözleşmesi imzalanmış, POAŞ standartına uygun olarak istasyonda tadilat yapılması ve intifa resmi senedinin tanzim edilmesi istenmiş, İntifa Resmi senedi yapılmış ve intifa hakkı tapuya tescil edilmiş, 15.10.1999 tarihinde yapılan tadilat işlemleri standarda uygun bulunmayarak binaların yıkılıp standarda uygun imal edilmesi talep edilmiş ve tadilat için ek süre verilmiş, tüm istasyonun POAŞ isteğine uygun olarak tamir- tadilat inşa edildiğinin POAŞ tarafından kabul edilmesi üzerine, bayilik talebinden 1 yıl 7 ay sonra





08.08.2000 günü bayilik sözleşmesi imzalanarak 17.08.2000 ve 28.08.2000 günü Genel Müdürlükçe yürürlüğe girdiğini, bayilik talep ettikleri günden itibaren 19 ay boyunca tadilat, imalat ve montaj işlemleri için POAŞ'ın vereceği mali desteği güvenerek mali kaynaklarının tamamını harcadıklarını, , ancak POAŞ'ın verdiği sözleri ve yapılan İntifa Senedi ile yüklendiği sorumlulukları yerine getirmemesi üzerine akaryakıt alamaz hale geldiklerini, çeşitli yerlere başvurularda bulduklarını, davacının borçlarını kapatmak için işletmeyi üzerinde bulunduğu arsa ile birlikte satmak istediğini ancak 2014 yılına kadar devam edecek İntifa Hakkı nedeniyle satamadığını, tüm bu nedenlerle 21.04.2000 tarihinde bayilik sözleşmesinin fesh edilmek zorunda kaldığını ve POAŞ'e cevaben istasyonun boşaltıp teslim etmelerini aksi halde el konulacağını ihtar ettiklerini beyan etmiş. Bu nedenlerle davacılara ait taşınmaz ve akaryakıt tesisi üzerinde davalı firma lehine ve POAŞ tarafından sağlanacak nakdi ve aynı yardımın teminatı olarak konulan İntifa Hakkının öncelikle tedbiren, uygun bulunmadığı takdirde hükmen kaldırılmasını, mahkeme giderlerinin davalı firmaya yüklenmesini talep ve dava etmiştir.

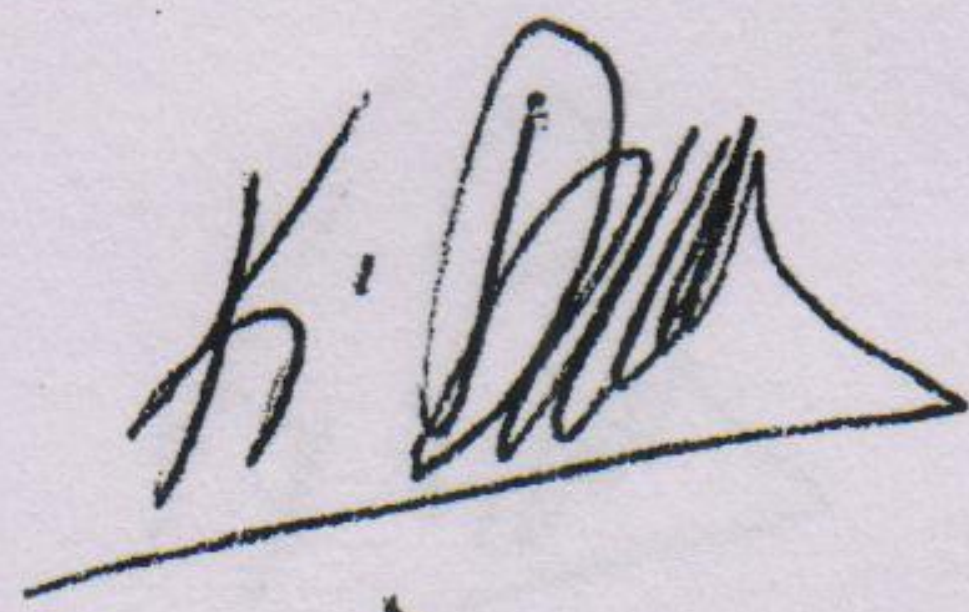
Davalı vekili tarafından verilen cevap dilekçeleri ve duruşmadaki beyanlarında; Dava konusu gayrimenkul üzerindeki akaryakıt istasyonu üzerine tapuda 15.06.1999 tarih 284 yevmiye numarası ile tesis edilen 15 yıl süre ile İntifa resmi senedine göre 15.06.2014 tarihine kadar intifa hakkının müvekkili olan şirkete ait olduğunu, Dava dilekçesinde yer alan iddialar gerçeği yansıtmadığından davanın reddine karar verilmesi gerektiğini, davacının vekili aracılığı ile gönderdiği 21.04.2008 tarihli ihtarla tesis edilen intifa hakkının kaldırılmasının istendiğini buna karşılık 01.05.2008 tarihli cevabi ihtarname ile intifa hakkının müvekkil şirket tarafından terkin edilemeyeceğini, kalan intifa süresince 3. Kişiler vasıtasıyla işletileceğinin bildirilerek 26.05.2008 tarihinde istasyonu teslim almaya gelecek yetkililere teslim etmek üzere hazır bulunmalarının istendiğini buna rağmen istasyonu teslim almaya giden şirket yetkililerine teslim etmek üzere hazır bulunmadıklarının daha sonrada iş bu davanın açıldığını, Tuba Petrol Ürn. İnş. Taş. Paz. Tic. Ltd. Şti.'nin dava açma hak ve ehliyeti olmadığından reddine, diğer davalılar yönünden hukuki dayanaktan yoksun davanın esastan reddine, masraf ve vekalet ücretinin davacılar üzerinde bırakılmasını talep etmiştir.

Tapu Sicil Müdürlüğü'ne müzekkere yazılarak dava konusu Kavak İlçesi Uçhanlar Aksu mevkiinde bulunan 116 ada 2 nolu parselin tapu kaydı, İntifa hakkına ait resmi senet celb edilmiş, incelenmesinde 15.06.1999 tarihinde 284 Yevmiye numarası ile Petrol Ofisi A.Ş Genel Müdürlüğü lehine gayri menkul üzerine kurulu ve kurulacak bilumum tesislere şamil olmak üzere 3.000.000.000 (ÜÇ MİLYAR) TL bedel karşılığında 15 yıl müddetle intifa hakkının kurulduğu, taşınmazın malikinin davacı şirket olduğu görülmüştür.

Taraflar arasında imzalanan akaryakıt bayilik sözleşmeleri celb edilmiş;08.08.2000 tarihinde yürürlüğe giren sözleşmeye göre davalı Petrol Ofisi A.Ş Genel Müdürlüğü tarafından davacı Remzi Yıldızoğlu'na akaryakıt bayiliği verilmiş, sözleşmenin 46. Maddesinde taraflarca yapılan sözleşmenin yürürlüğü girdiği tarihten itibaren 14.06.2014 tarihine kadar geçerli olduğu belirtilmiş, taraflar arasında imzalanan ve 08.08.2000 tarihinde yürürlüğe giren akaryakıt bayilik sözleşmesinin incelenmesinde, tarafların tarafların davacı Remziye Yıldızoğlu ile diğer tarafında davalı Petrol Ofisi A.Ş Genel Müdürlüğü olduğu, sözleşmenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 15 yıl süreli olup, bitim tarihinin 14.06.2014 tarihi olarak belirlendiği görülmüştür.

Taraflar arasında imzalanan 13.01.1999 tarihli intifa hakkı sözleşmesinin incelemesinde; bir tarafın davacı Remziye Yıldızoğlu POAŞ bayi , diğer tarafın da Petrol Ofisi A.Ş Genel Müdürlüğü olduğu, Uçhanlar Aksu Mevkiinde bulunan Kavak İlçesi 116 ada 2 nolu parseldeki istasyon ve tesislerin tamamı üzerinde ofis lehine 15 yıl süreyle intifa hakkı tesis etmeyi karşılıklı olarak kabul ve taahhüt etmişlerdir.

Mahallinde öğretim görevlilerinden oluşan bilirkişi heyeti ile keşif yapılmış, bilirkişi kurulu tarafından dosyaya sunulan 16.04.2009 havale tarihli raporda; dava konusu intifa





hakkının taraflar arasında yapılan akaryakıt bayilik sözleşmesi doğrultusunda davacıya ait Uçanlar Aksu mevkiinde bulunan 116 ada 2 parsel üzerinde karşılıklı edimler doğrultusunda belli bir süre geçirli olmak koşuluyla konulduğunu, intifa hakkının taşınmaz malikine sağladığı menfaatin yok olması veya çok azalması halinde sona erdirilebileceği, davalı lehine tesis edilen intifa hakkının davacı bakımından ağır külfetler getirdiği halde, herhangi bir menfaat sağlamadığı ve bunun sonucu olarak taraflar arasında akdedilen bayilik ilişkisine bağlı olarak davalı şirket lehine tesis edilen intifa hakkına dair hukuki sebebin geçersiz olduğu ve bu nedenle muvazaalı sayılabileceği, ayrıca rekabet hukukuna aykırı olduğundan terkinini gerekebileceğinin belirtildiği görülmüştür.

Dava, sözleşmeye dayalı olarak tapuda kurulan intifa hakkının kaldırılması davasıdır.

Genel bir anlatımla irtifak hakkı, mülkiyet hakkına tanıdığı yetkilerir mülkiyet hakkından bağımsızlaştırılarak malik tarafından taşınmazın başkasına tahsis edilmesidir. Bu biçimde malik tarafından başkalarına (irtifak hakkı sahibine) bir maldan faydalanma, yararlanma yetkisi veya malike mülkiyet hakkının sağladığı yetkiyi kullanmaktan çekinme borcu yüklenir. Kuşkusuz irtifak hakkı sınırlı aynı hakların bir türüdür. İrtifak hakkının sona erme sebepleri ise TMK' nun 780 ve devamı maddelerinde sayılmıştır. Anılan Kanunun 785. maddesi uyarınca mahkeme kararı ile irtifak hakkının terkinini istenebilir. Bu gibi durumlarda mahkemenin sözleşmeye müdahale ederek irtifak hakkının terkinine karar verebilmesi için istemde bulunanın haklı sebepler ileri sürmesi gerekir. Gerçekten yüklü taşınmaz için, yüküne oranla çok az yarar sağlanan bir irtifak hakkının lüzumunda bedelsiz olarak gerek görülürse de bedel karşılığında kısmen veya tamamen terkinini olanaklıdır. (14.HD' nin 24.05.2005 tarih 2005/1313 esas 2005/4796 karar sayılı kararı) İrtifak hakkı, tapu sicilinde ki kaydın terkinini veya yüklü ya da yararlanan taşınmazın yok olması ile sona erebileceği (TMK m.783) gibi, sözleşmede öngörülen sürenin dolması da bir erme sebebidir. Tüm bunların dışında, irtifak hakkının sağladığı yarar büsbütün ortadan kalkmış ya da bu hakkın, doğurduğu yüke oranla pek az çıkar sağlamış olması durumunda, irtifakın terkinini için istemde bulunulabileceği TMK' nun 785. maddesinde öngörülmüştür. (YHGK' nun 16.04.2008 tarih 2008/18-317 esas 2008/332 karar sayılı kararı)

Yapılan yargılama, toplanan deliller, mahallinde yapılan keşif, keşif sonucu bilirkişi heyeti tarafından alınan rapor ve tüm dosya içeriğine göre; Davacı Remziye Yıldızoğlu ve davalı Petrol Ofisi A.Ş Genel Müdürlüğü arasında yapılan ve 08.08.2000 tarihinde yürürlüğe giren akaryakıt bayilik sözleşmesinin imzalandığı, intifa hakkı sözleşmesinin 13.01.1999 tarihinde dava konusu Kavak İlçesi Uçanlar Aksu mevkiinde bulunan 116 ada 2 nolu parselin tamamı üzerinde davalı Petrol Ofisi Genel Müdürlüğü lehine 15 yıl müddetle konulduğu, taraflar arasında imzalanan ve 08.08.2000 tarihinde yürürlüğe giren akaryakıt bayilik sözleşmesi ve 13.01.1999 tarihli intifa hakkı sözleşmesi doğrultusunda Kavak Tapu Sicil Müdürlüğünde 15.06.1999 tarihinde 284 yevmiye no ile yapılan intifa hakkı sözleşmesi ile davacıya ait Uçanlar Aksu mevkiinde 116 ada 2 nolu parsel üzerinde akdedilen sözleşme doğrultusunda intifa hakkı sözleşmesi esasları gereğince tarafına verilecek bayiliğe, alacağı demirbaş malzemeye düşük faizli uzun vadeli kredi, betonlama ve herhangi bir isim altında verilecek kredilere karşılık olmak üzere mezkur taşınmaz üzerine kurulu ve kurulacak bilumum tesislerde şamil olmak üzere 3.000.000.000 (ÜÇ MİLYAR) TL bedel karşılığında 15 yıllığına intifa hakkı tesis edildiği davalı tarafından intifa hakkının kötüye kullanıldığı, intifa hakkı sözleşmesinde davalı tarafca vaad edilen hiçbir edimin yerine getirilmediği, bayilik kurulurken herhangi bir betonlama ve tesisin kurulumu esnasında herhangi bir şekilde para verilmediği, demirbaş eşya temin edilmediği, davacının irtifak sözleşmesini sürdürmesinde yüküne oranla sağladığı yararı saptamak, yarar-zarar dengesi irtifak hakkının bedelsiz veya uygun bir bedel karşılığı terkinini istemekte haklı olup olmadığının tespiti için tümü öğretim görevlilerinden oluşan üç kişilik bilirkişi heyetiyle mahallinde keşif yapıldığı, usul ve yasaya uygun olarak hazırlanan mahkememizce de kabul edilen 16.04.2009 havale tarihli raporda açıkça belirtildiği üzere, taraflar arasında karşılıklı

K. O.

3/4

iki tarafa da edim yükleyen akaryakıt bayilik sözleşmesinin imzalandığı, sözleşmeye göre davacı tarafından Petrol Ofisi A.Ş lehine intifa hakkının tesis edileceğinin taahhüt edilip, taahhüt doğrultusunda akaryakıt istasyonu ve tesisinin bulunduğu Uçanlar Aksu mevkiinde bulunan 116 ada 2 nolu parselin tamamı üzerinde 15 yıl süre ile intifa hakkının kurulduğu, buna karşılık davalı Petrol Ofisi A.Ş Genel Müdürlüğü'nün ise dava konusu taşınmaz üzerinde kurulu ve kurulacak olan bilumum tesislere şamil olmak üzere 3.000.000.000 (ÜÇ MİLYAR) TL'yi vermekle yükümlü olduğu halde davalı tarafça bu edimlerin yerine getirildiğine dair herhangi bir belgenin dosyamıza sunulmadığı, yerine getirilmeyen edimler yüzünden taraflar arasındaki sözleşmede yarar zarar dengesinin davacı aleyhine bozulduğu, davacının zor duruma düştüğü, taraflara karşılıklı hak ve borçlar yükleyen bayilik sözleşmesine göre kurulan irtifak hakkının sürdürülmesinin davacı için sağladığı haklara göre ağır bir külfet yükler hale geldiği, başka bir anlatımla davalının sahip olduğu intifa hakkının sağlamış olduğu hakkın davacı aleyhine ağır külfetler oluşturduğu, bu suretle irtifak hakkı sözleşmesinin davacı bakımından çekilmez hal aldığı, davalı bakımından ise bu hakkın sürdürülmesi isteminin hakkın kötüye kullanılması sayılacağından TMK'nun 2 ve 785. Maddeleri gereğince davacının davasının kabulü ile davacı Remziye Yıldızoğlu'nun sahibi bulunduğu Uçanlar Aksu mevkiinde bulunan 116 ada 2 parsel sayılı taşınmaz üzerinde davalı Petrol Ofisi A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine kurulan intifa hakkının kaldırılmasına karar verilmesi yönünde vicdani kanaate varılarak aşağıdaki şekilde hüküm kurulmuştur.

H Ü K Ü M : Gereğesi Yukarıda Açıklandığı Üzere:

Davacının davasının **KABULÜ İLE,**

1-Samsun İli Kavak İlçesi Uçanlar Mevkii Ada no 116 Cilt no 2 Parsel no 2 Sayfa no 152' de tapuya kayıtlı taşınmazın tapu kaydındaki hak ve mükellefiyetler kısmında yazılı olan Petrol Ofisi Genel Müdürlüğü lehine tesis edilmiş 15/06/1999 tarih ve 284 yevmiye numaralı intifa hakkının **KALDIRILMASINA,**

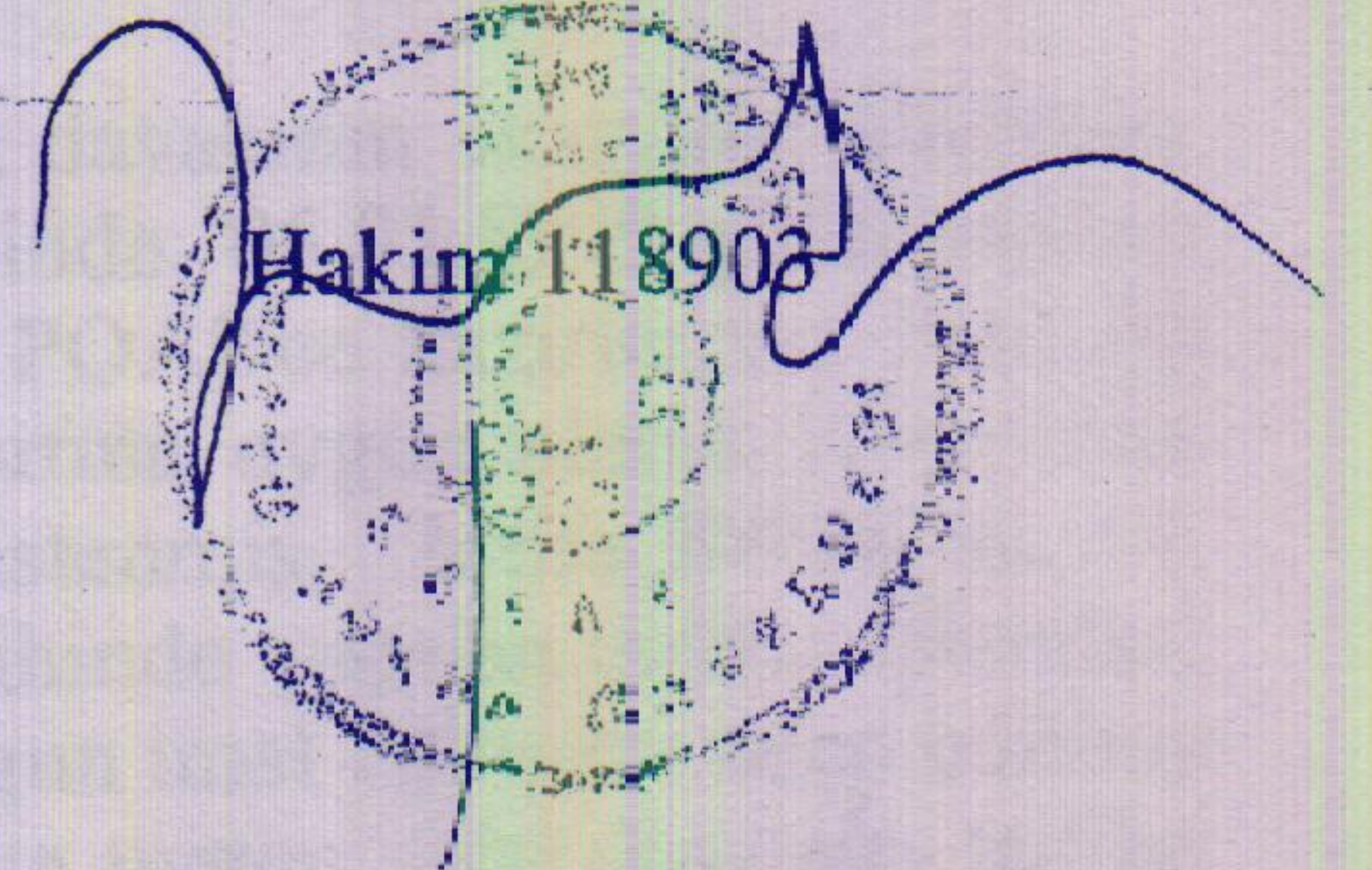
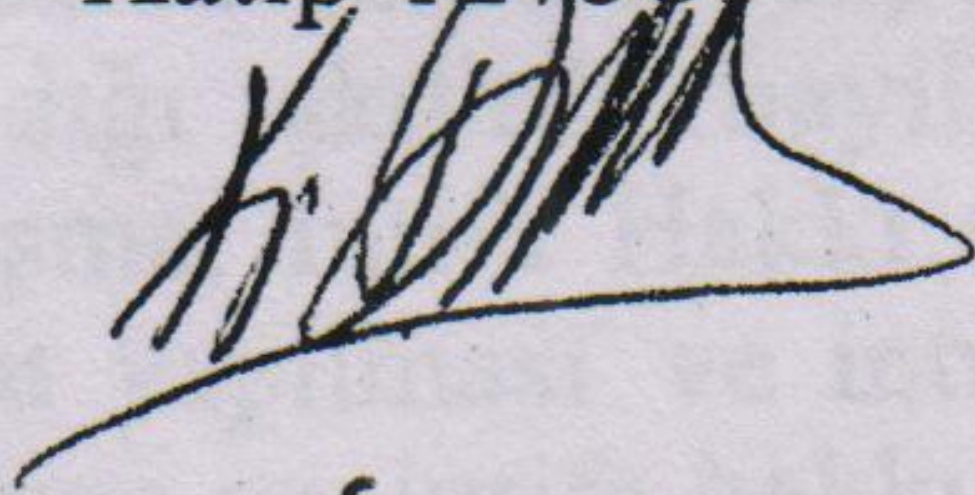
2-Hükmün tarihi itibarıyla alınması gerekli nispi karar ve ilam harcı olan 1.188,00 TL' den peşin alınan 270,00 TL' nin mahsubu ile bakiye karar ve ilam harcı olan 918,00 TL harcın davalıdan tahsil edilerek hazineye irat kaydına, nispi karar ve ilam harcı olarak davacıdan peşin alınan 270,00 TL' nin davalıdan alınarak davacıya verilmesine,

3-Davacı tarafından yapılan 12 adet davetiye gideri 58,00 TL, 2 adet posta gideri 4,00 TL ile 1 adet keşif gideri 2.336,20 TL' den olmak üzere toplam 2,396.20 TL yargılama giderinin davalıdan alınarak davacıya verilmesine, davalı tarafından yapılan yargılama giderlerinin üzerinde bırakılmasına,

4-Davacı taraf davada kendisini vekil ile temsil ettirdiğinden davacı vekilinin davada sarf ettiği emek ve mesaisine karşılık olmak üzere hüküm tarihinde yürürlükte olan Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi gereğince takdir olunan 2.400,00 TL vekalet ücretinin davalıdan tahsil edilerek davacıya verilmesine,

Dair, kararın taraflara tebliğinden itibaren 15 gün içerisinde Yargıtay ilgili Hukuk dairesince incelenmek üzere temyiz yasa yolu açık olarak verilen karar davacılar ve davalı vekilinin yüzünde, davalı vekilinin yokluğunda açıkça okunup usulen anlatıldı. 25/03/2010

Katip 127381



Hakim 118902

BİLİRKİŞİ RAPORU

10.04.2009

KAVAK ASLİYE HUKUK HÂKİMLİĞİNE

Dosya No.: 2008/100

- Davacılar** : 1. Remziye YILDIZOĞLU, 2. Mustafa YAMAN, 3. Tuba Petrol Ltd. Şti.
- Vekili** : Av. Narin Sevinç ARSLAN
- Davalı** : Petrol Ofisi A.Ş.
- Konu** : İntifa hakkının iptali
- Bilirkişi** : 1. Yrd. Doç. Dr. Yahya DERYAL: KTÜ-İİBF Ticaret Hukuku Anabilim Dalı
2. Yrd. Doç. Dr. Engin DİNÇ: KTÜ-İİBF İşletme Böl. Munasebe Finansman Anabilim Dalı
3. Yrd. Doç. Dr. Mehmet AKKÖSE: KTÜ Müh. F. İnşaat Müh. Bölümü
- Bilirkişi Görevi** : 23.01.2009 günü icra edilen keşfe istinaden, keşif sırasında tutulan notlar ve alınan bilgiler ve dava dosyasına ekli olarak sunulan ticari defter ve belgeler kapsamında inceleme yapılarak gerekçeli ve ayrıntılı rapor tanzimi (07.01.2009)

AÇIKLAMALAR :

I. DOSYANIN ÖZETİ

A. Dava Dilekçesi (21.05.2008)

- Davacı tarafın 1999 yılının ilk günlerinde POAŞ'a bayilik için yaptığı başvuru üzerine, istasyon inşaatının öngörülen şartlarda yapılması için sözleşmeler imzalanmış yapılan denetimlerde ek tadilatlar istenmiş, bazı yapıların yıkılıp yeniden inşası talep edilmiş ve bu arada resmi intifa senedi tanzim edilerek, POAŞ lehine intifa hakkı tapuya tescil edilmiştir (15.06.1999). Nihayet bayilik talebinden 19 ay sonra 08.08.2000 tarihinde taraflar arasında bayilik sözleşmesi imzalanmış ve yürürlüğe konulmuştur.
- Bayilik için ön şart olarak empoze edilen inşaat, imalat, montaj ve tadilatlar 19 ay kadar sürmüş ve davacı tarafı ekonomik yıkıma uğratmış olmasına ve defaatle sözlü ve yazılı talepte bulunmasına rağmen bu aşamada POAŞ'ın hiçbir maddi desteği olmamıştır.
- Davacı taraf, biriken banka borçlarını karşılamak amacıyla istasyon ve arsası için satış ilanında bulunmasına rağmen, arayan onlarca kişi üzerindeki intifa kaydını gerekçe göstererek vazgeçmiştir. Bunun üzerine davacı taraf 21.04.2008 itibarıyla bayilik sözleşmesini fesh etmek zorunda kalmıştır. POAŞ'ın buna cevabı, istasyonun boşaltılıp teslimi aksi halde el konulacağı şeklinde olmuştur.
- Davalı şirketin yatırım maliyetlerine hiçbir şekilde katılmadığı tam teknil bir istasyona intifa hakkını kullanarak el koyması ve işletme hakkını dilediği gibi kullanması/kullandırması MK.m.2'ye açıkça aykırıdır. Aylık 5 milyar liraya kiraya verilebilecek bir işletmeye, maliyetine hiçbir katkı vermemiş davalı şirketçe el konulması intifa yükümlüsünün sömürülmesinden, çalışma özgürlüğünün yok edilmesinden başka bir şey değildir.
- Bayilik ilişkisi kurabilmenin ön şartı olarak ve istasyon inşaatı tamamlandıktan sonra dayatılan intifa hakkı tesisi batıl sayılmalıdır.
- Malikin taşınmaz üzerinde tasarrufta bulunmasına ve istasyonu işletmesine fiilen ve

hukuken engel olan intifa hakkı, bütünüyle ve tek taraflı olarak davacı yanı zarara uğratmıştır.

7. MK ve Yargıtay içtihatları doğrultusunda intifa hakkının kaldırılma şartları oluşmuş durumdadır.

B. Davalı Cevap Dilekçesi (03.07.2008)

1. Tuba Petrol Ltd. Şti.'nin dava açma hak ve ehliyeti yoktur. Zira davalı şirket ile herhangi bir hukuki ilişkisi bulunmamaktadır. Sadece fuzuli şağil durumundadır.

2. 09.11.1998 tarihli dilekçe ile bayilik talebinde bulunan davacı, istasyonu kendi imkanları ile yapacağı taahhüdünde bulunmuş; 05.01.1999 tarihinde davalı şirketçe bayilik talebi uygun görülmüştür. 13.01.1999 günü taraflar arasında ön sözleşme ve intifa hakkı sözleşmesi imzalanmış; 15.06.1999 tarihi itibariyle 15 yıl süreli intifa hakkı davalı şirket lehine tesis edilmiştir.

3. Akaryakıt istasyonundaki eksikliklerin tamamlanması sonucu taraflar arasında 08.08.2000-14.06.2014 tarihleri arasında geçerli olacak Akaryakıt Bayilik Sözleşmesi imzalanmış; Rekabet Kanunu gereği revize edilmek zorunda kalan sözleşme 11.09.2006 başlangıç tarihli olarak 5 yıl süreli bayilik sözleşmesine dönüştürülmüştür.

4. Davacı taraf 21.04.2008 tarihinde gönderdiği ihtar ile akdettiği tüm sözleşmeleri feshederek intifa hakkının kaldırılmasını talep etmiştir. Noter kanalıyla gönderilen 01.05.2008 tarihli cevabi ihtarında, intifa hakkının terkin edilmeyeceği belirtilerek, kalan intifa süresince istasyonun 3. kişiler marifetiyle işlettirileceği, bu nedenle gün ve saat belirtilerek teslimi talep edilmiş ise de davacı taraf teslimde hazır bulunmamışlardır.

C. Davacı Replik (Cevaba Cevap) Dilekçesi (08.09.2008)

Davalı tarafın kişisel edim ve yükümlülüklerini ifa etmemesi ve kötü niyetli davranması nedeniyle şeklen var olan intifa sözleşmesinin yarar-zarar dengesi bozulduğundan, hakkaniyet gereği ve hâkimin müdahalesi ile kaldırılması zorunluluğu doğmuş bulunmaktadır.

D. Davacı Dilekçesi (23.01.2009)

1. Davacı taraf, bütün ekonomik imkânsızlıklara ve risklere nazaran devlet güvencesi nedeniyle Petrol Ofisi bayii olmayı tercih etmiştir. Bu düşünce ile davacı taraf intifa hakkını, POAŞ'a değil, bir kamu kuruluşu olan PO'ya teslim etmiştir.

2. Davacı taraf, bayilik beklentisi içinde ve manevi baskı altında intifa sözleşmesini imzalamıştır. Bayilik sözleşmesi de intifa baskısı altında gerçekleşmiştir.

3. Bayilik ilişkisinde öngörülen intifa şartı, bayinin köleleştirilmesini ve ekonomik yıkımını hedeflemektedir.

II. İNCELEME VE DEĞERLENDİRME

A. Uyuşmazlığın Hukuki Niteliği ve Kaynağı

1. Taraflar arasında petrol istasyonu üzerinde akaryakıt satışına yönelik bir bayilik ilişkisi tesis edilmiş, fakat bayilik verilmesi işlemi, istasyonun inşa edildiği (kurulduğu) arsa üzerinde davalı taraf lehine intifa hakkı tesis edilmesi şartına bağlanmıştır. Rekabet Kanunu gereği bayilik sözleşmesi zorunlu olarak revize edilmiş ve 2006 yılı itibariyle beş yıllığına yenilenmiştir. Davacı taraf, akaryakıt istasyonunu kendi arsası üzerinde ve tamamen kendi imkânlarıyla inşa edip, tesisin faaliyete geçirilmesinde davalı şirketten hiçbir katkı görmediği halde, bayilik alması nedeniyle davalı taraf lehine tesis ettiği 15 yıl süreli intifa hakkının baskı ve tehdidi altında bayilik ilişkisini sürdürmek zorunda bırakıldığı gibi, üzerinde intifa hakkı bulunan arsasından da hiçbir şekilde yararlanamaz duruma geldiği iddiasıyla, haksız yere tesis edilmiş ve sömürüye dönüşmüş olduğunu ileri sürdüğü intifa hakkının sona erdirilmesini talep etmektedir.

Kısaca özetlenen uyuşmazlıkta, intifa hakkı tesis edilmesinin hukukiliği ve sona erdirilmesi talebinin yerindeliliği konuları yanı sıra, bayilik sözleşmesine konu olan istasyon inşaatının maliyet değeri ve hesap kalemleri üzerinde ayrıntılı incelemeler yapılmıştır.

2. Davalı tarafın 03.07.2008 tarihli cevap dilekçesinde de kabul edildiği üzere, 13.01.1999 tarihinde taraflar arasında ön sözleşme ve intifa hakkı sözleşmesi imzalanmış ve 15.06.1999 tarihi itibarıyla davalı şirket lehine 15 yıl süreli intifa hakkı tesis edilmiştir. Akaryakıt sektöründe bayilik sözleşmesi ile ilişkilendirerek intifa hakkı tesis edilmesi uygulaması, dağıtıcı (davalı) şirketin bayilik ilişkisini sürdürmek üzere bir teminat olarak ve bu amaçla bayi üzerinde baskı kurmayı hedefleyen bir yöntem olarak son yıllarda yaygınlaşma eğilimi göstermektedir.

Bu gün için bayilik ilişkisini sona erdirmeye talebinde bulunan davacı bayie karşı davalı şirketin buna yanaşmayarak intifa hakkını devreye sokup, davacının kendi arsası üzerinde ve tamamen kendi imkânlarıyla kurduğu istasyona el koymaya çalışması, intifa hakkının kurulma gerekçesini açıklamaya yardımcı olacak niteliktedir.

B. İntifa Hakkı ve Sona Erdirilmesi

1. MK.m.794 uyarınca, taşınır mallar, taşınmazlar, haklar veya bir malvarlığı üzerinde kurulabilen intifa hakkı, tapu kütüğüne tescil ile tesis edilebilen bir aynî haktır. İntifa hakkı, sahibine eşyayı kullanma ve yararlanma yetkisi veren bir irtifak hakkı türüdür.

Bir sınırlı aynî hak türü olan “intifa (yararlanma) hakkı”, (ivazlı veya ivazsız) sağlar arası hukukî işlemlerle devredilemez ve miras yoluyla da mirasçılara intikal etmez; sadece belirli bir süre için kurulmamışlarsa, hak sahibinin ölümü ile birlikte kendiliğinden sona erer¹.

Bir taşınmaz üzerinde kurulmuş bulunan intifa hakkı, taşınmazın tamamen ortadan kalkması, kamulaştırma, mahkeme kararı ve taşınmaz malikine sağladığı menfaatin yok olması veya çok azalması halinde sona erdirilebilir.

Nitekim MK.m.785/1 hükmü gereği “lehine irtifak kurulan taşınmaz için bu hakkın sağladığı hiç bir yarar kalmamışsa, yüklü taşınmazın maliki bu hakkın terkinini isteyebilir”.

Yargıtay da, intifa hakkından beklenen menfaatin zaman içinde ortadan kalktığı durumlarda hakkın terkinini talep edilebileceği görüşündedir:

HGK., 28.03.1990, 14-73/202: “Bu durumda irtifak hakkının mucip olduğu külfetin temin ettiği menfaatle karşılaştırılması mümkün değildir. Bu itibarla mahallinde keşif yapılarak halen yürürlükte bulunan imar planına ve değişen duruma göre, Medeni Yasanın 709. maddesinde öngörüldüğü veçhile irtifak hakkının hadim ve hâkim taşınmazlara yüklediği külfet ile sağladığı yararın saptanması, ...”.

14. HD., 01.03.2002, 899/1401: “Zamanın akışı içinde hak sahibi için kesin ve sürekli bir biçimde faydasını yitirmiş ve böylece hakkın kuruluş amacı da ortadan kalkmış ise irtifak hakkının terkinini istenebilir. İrtifak hakkının kuruluşundaki menfaat devam ettiği sürece bu hakkın korunması zorunludur. ...İrtifak hakkının kurulmasında öngörülen menfaatin zamanla ortadan kalkmış olması halinde, kendisine külfet yüklenen taşınmazın sahibi, irtifak hakkının terkinini isteyebilecektir”.

14. HD., 10.02.1987, 1986/7411, 1987/994: “İrtifak hakkının kurulmasında güdülen amaç, ve sağladığı yarar sona erdiğine göre, irtifak hakkının kaldırılması davasının kabulü ... gerekir”.

İntifa hakkının malike yüklediği külfete göre sahibine çok az yarar sağladığı hallerde, eşyaya bağlı irtifak haklarında olduğu (MK.m.785) gibi, şahsi irtifak hakkı niteliğindeki intifa hakkının da malik tarafından terkinini talep edilebilir mi? Şahsi irtifakları düzenleyen MK hükümleri arasında MK.m.785 türünden bir hükme yer verilmediği için bu konuda bir kanun

¹ AYAN, Mehmet, Eşya Hukuku I, Zilyetlik ve Tapu Sicili, Konya 2004, s.8.

boşluğu bulunduğu ve MK.m.785 hükmünün kıyasen şahsi irtifakların sona ermesine de uygulanabileceği doktrinde kabul edilmektedir².

Taraflar arasında kurulan akaryakıt bayilik sözleşmesi şartları değişmediği sürece taraflar (borçlu) borçlarını ifa ile yükümlü olup, sözleşme şartlarının sonradan önemli ölçüde değişmesi ve işlem temelinin kısmen veya tamamen çökmesi halinde; adalet, doğruluk ve dürüstlük kurallarına dayanarak sözleşmenin yeni şartlara uyarlanması talep edilebilecektir³. Aynen bunun gibi, hukuki sebebi ortadan kalkan bir intifa hakkının sicildeki varlığı da şekilden ibaret kalır. Bu durumda tapu sicilinde yer alan intifa hakkı yolsuz bir tescil haline gelmiş demektir ve malikin bu yolsuz tescilin terkinini talep hakkı doğar⁴.

Taraflar arasındaki sözleşmede, istasyonun kurulu bulunduğu ve davacıya ait arsa üzerinde davalı lehine tesis edilen intifa hakkı baskısı nedeniyle, edimler dengesinin davacı aleyhine aşırı şekilde bozulmuş olması da intifa hakkının terkinini "haklı" kılmaktadır.

C. Rekabet Hukuku Açısından İnceleme

1. Akaryakıt dağıtım piyasasında son yıllarda yaygınlaşan bir uygulama ile bayilik ilişkisi kurulurken, mülkiyeti çoğunlukla bayie ait arsa üzerinde dağıtıcı-sağlayıcı lehine 10-20 yıl gibi uzun süreli intifa hakkı (MK.m.794 vd.) tesis edilmekte ve bu yolla bayilik ilişkisinin sürdürülebilirliği garanti altına alınmaktadır⁵. Aslında bu yolla alıcı-bayinin rekabet etme imkân ve kabiliyetleri de kısıtlanmış olmaktadır. Bu nedenle konu rekabet hukukuna konu edilmiştir.

Rekabet Kurulunun 2002/2 sayılı Dikey Anlaşmalara İlişkin Grup Muafiyeti Tebliği ile öngörülen ve bayie beş yılı aşan süreli rekabet yasağı getirilerek, ürünü sadece sağlayıcıdan satın alma ve rakip ürün satmama yükümlülüğü kabul edilmesi imkânı, genellikle "tek elden satın alma" kaydı içeren ve 5 yılı aşan süreli intifa kaydına sahip bu tür bayilik ilişkilerinde uygulanamayacaktır⁶. Zira bu tür ilişkilerde intifa hakkı, sağlayıcı tarafından, rekabet etmeme yükümlülüğünün uzatılması için alıcı üzerinde bir baskı unsuru olarak kullanılabilir. Böyle bir ihtimalde bayie, çoğunlukla bayilik anlaşmasını aynı şartlarda yeniden yapmak veya uzatmak zorunda kalabilecektir.

Nitekim Danıştay 13. Dairesinin 13.05.2008 tarih ve 2006/1604, 2008/4196 sayılı kararında, somut dava ile emsal sayılabilecek bir olay incelenmektedir. Kararda özetle şöyle denilmektedir:

"Dava, davacı şirket (AKDAĞ) ile TOTAL arasındaki bayilik ilişkisi kapsamında, TOTAL'ın elde ettiği intifa hakkı aracılığıyla pazara girişi engellediği ve rekabeti ortadan kaldırdığı yolunda yapılan şikâyetin reddine ilişkin 26.01.2006 tarih ve 06-04/57-15 sayılı Rekabet Kurulu kararının iptali istemiyle açılmıştır.

... davacının da 20 yıllık verilen intifa hakkının kaldırılması yolunda TOTAL'a yaptığı başvurularının sonuçsuz kaldığı, davacının intifa hakkı nedeniyle başka bir sağlayıcının bayiliğini de alamaması üzerine, Rekabet Kurumu'na TOTAL'ın uygulamalarının rekabet hukukuna aykırı olduğundan bahisle şikâyet edildiği anlaşılmaktadır.

... TOTAL'in bayilik sözleşmesini 01.03.2005 tarihinde feshettiği, ancak intifanın

² OĞUZMAN Kemal/SELİÇİ Özer, Eşya Hukuku, İstanbul 1988, s.732 ; ERTAŞ Şeref, Eşya Hukuku, 8. Baskı, Ankara 2008, s.493, No.2378.

³ EREN Fikret, Borçlar Hukuku, Genel Hükümler, 8. Baskı, İstanbul 2003, s.437 vd.

⁴ GÜRZOY/EREN/CANSEL, Türk Eşya Hukuku, 2. Baskı, Ankara 1984, s.854.

⁵ Bu ticari teamülün gerçekleşme biçimleri hakkında geniş bilgi için bkz. Doç. Dr. Osman Berat GÜRZUMAR, "2002/2 Sayılı Rekabet Kurulu Tebliği Çerçevesinde Dikey Anlaşmalar", Rekabet Hukukunda Güncel Gelişmeler Sempozyumu, Kayseri, 2003, s.126.

⁶ Geniş bilgi için bkz. ASLAN, Yılmaz, Rekabet Hukuku Bakımından Dikey Anlaşmalar, İstanbul 2004, s.152 vd. ; TOPÇUOĞLU, Metin, Rekabet Hukuku Açısından Acentelik ve Dağıtım Sözleşmeleri, Ankara 2006, s.115 vd.

kaldırılmasına yanaşmadığı, dikey anlaşmalarda yer alan rekabet etme yasaklarının sürelerinin rekabet mevzuatına uygun hale getirilmesi için 2003/3 sayılı Tebliğ" ile 18.09.2005 tarihine kadar bir geçiş dönemi öngörüldüğü, 2003/3 sayılı Tebliğde "Bu süre içerisinde anılan anlaşmalara 4054 sayılı Kanun'un 4. maddesinde öngörülen yasaklama uygulanmaz" denildiği...

... Rekabet Kurulu'nun 02.10.2003 tarih ve 03-64/770-356 sayılı kararında ca belirtildiği üzere; akaryakıt sektöründe yer alan dikey anlaşmaların rekabet hukuku çerçevesinde sorunlu hale gelmesindeki en önemli unsur, uzun süreli anlaşmalar ve bu sürelerle ilişkin mülk sahibi bayiden alınan kira/intifa hakları oluşturmaktadır.

... Bu durumda, 2002/2 sayılı Tebliğ hükümleri uyarınca, belirsiz bir süre için veya beş yıldan daha uzun bir süre için anlaşma yapılarak bayiye rekabet etmeme yükümlülüğünün getirilmesi, anlaşmayı Tebliğ dışına çıkarabileceğinden, şikâyete konu olan işletme sözleşmesinin 4054 sayılı Kanun'un 4. maddesine uygunluk denetiminin yapılması gereklidir. Açıklanan nedenlerle, Rekabet Kurulu'nun 26.01.2006 tarih ve 06-04/57-15 sayılı kararının iptaline..."

Rekabet Kurulu da, 30.10.2008 tarih ve 08-61/997-389 sayılı kararında, konuyu yeniden inceleyerek Danıştay'ın iptal hükmü doğrultusunda görüşünü ortaya koymuştur⁷.

2. 15.06.1999 tarih ve 284 yevmiye no.lu tapu senedi ile davalı şirket lehine 15 yıllığına tesis edilen intifa hakkı resmi senedinde bedel olarak gösterilen 3 milyar liranın davacı tarafa ödendiğine dair bir bilgiye dosyada rastlanmamıştır. Resmi senette intifa hakkının ivazsız olarak kurulduğu belirtilmiş veya somut olayda olduğu gibi senette ivaz olarak sembolik bir tutar (3 milyar lira) belirlenmiş fakat gerçekte ödenmemiş ise, bu şartlarda kurulan intifa hakkının muvazaalı olduğu sonucuna varılabileceği kabul edilmektedir⁸.

Ayrıca, intifa hakkı sözleşmesinin (intifa tescilinin hukuki sebebinin) 4054 sayılı Kanuna aykırılığı ve/veya bu Kanun'un kurallarını dolanmak için yapıldığı tespit edilebiliyorsa, intifa hakkının maddi anlamda geçersiz sayılacağı ve şeklen var olan sicil kaydının da yolsuz tescil hükümleri uyarınca (MK.m.1025) düzeltilebileceği açıktır⁹.

D. Ticari Defter ve Belgeler ile Muhasebe Kayıtları Üzerinde İnceleme

Davacı, dava dilekçesi ekinde yer alan ve davalı tarafa verildiği anlaşılan cilekçede, satışlarının günlük 300 kiloya kadar düştüğünü ve 5 yıldır zarar ettiğini belirtmiş ve piyasaya olan borçlarını temizleyebilmek için intifa hakkının kaldırılmasını talep etmiştir. Ancak, bu talebi kabul edilmemiş ve bunun üzerine davacı taraf intifa hakkının kaldırılması için iş bu davayı açmak zorunda kaldığı anlaşılmıştır.

Bu davada, davacının iddia ettiği gibi satışlardan kaynaklanan bir kaybının olup olmadığı, davacının ticari defterler ve belgelerinin incelenmesi ile tespit edilmeye çalışılmıştır.

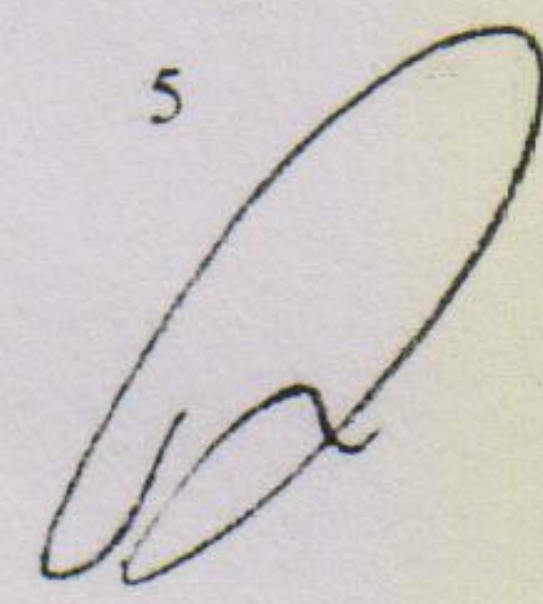
Dava dosyası ekinde sunulan davacı şirkete ait ticari defterlerin incelenmesi sonucunda 1999-2007 hesap dönemleri arasındaki faaliyet sonuçları aşağıdaki gibi özetlenmiştir.

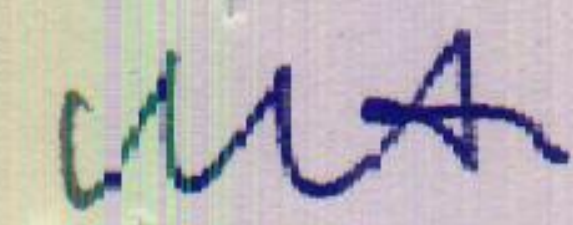
⁷ <http://www.rekabet.gov.tr/dosyalar/kararlar/karar2714.pdf>

⁸ GÜRZUMAR, 2003, s.128.

⁹ GÜRZUMAR, 2003, s.129.



5




Dönem		Satış		Satış Maliyeti (TL)	Satış Karı (TL)	Yönetim Gideri (TL)	Dönem Karı (TL)
		Litre	TL				
2007 Hesap Dönemi	Yerli Mazot	144883	282383,73	255910,01	26473,72	39147,62	2971,69
	Benzin	22201	52514,21	48447,93	4066,28		
	LPG	85959	108967,90	98007,56	10960,34		
	Madeni Yağ						
	Antifiriz						
2006 Hesap Dönemi	Yerli Mazot	150347	284113,36	257051,32	27061,68	31180,92	8105,84
	Benzin	22769	54645,28	50482,54	4162,74		
	LPG	65000	82288,95	74256,27	8032,68		
	Madeni Yağ						
	Antifiriz						
2005 Hesap Dönemi	Yerli Mazot	196120	330365,17	304274,58	26090,59	34429,37	8849,93
	Benzin	33553	74300,52	68310,25	5990,27		
	LPG	99485	109789,69	98604,81	11184,88		
	Madeni Yağ						
	Antifiriz						
2004 Hesap Dönemi	Yerli Mazot	203642	272246,27	247451,37	24794,90	31382,83	5358,67
	Benzin	30942	53849,73	48500,44	5349,29		
	LPG	93606	76047,48	69594,50	6452,98		
	Madeni Yağ						
	Antifiriz	24	518,23	518,15	0,08		
2003 Hesap Dönemi	Yerli Mazot	229469	274280,29	233700,57	40579,72	49748,64	2517,61
	Benzin	61368	85429,55	78901,57	6527,98		
	LPG	81650	70925,30	65824,70	5100,60		
	Madeni Yağ (adet)	42	786,08	739,82	46,26		
	Antifiriz						
2002 Hesap Dönemi	Yerli Mazot	345916	320100,64	286112,56	33988,08	59318,72	2194,32
	Benzin	55383	72751,77	57514,16	15237,61		
	LPG	110553	78205	65902,72	12302,28		
	Madeni Yağ (adet)	9	127,37	154,03	-26,66		
	Antifiriz						
2001 Hesap Dönemi	Yerli mazot	384708	246066,64	222182,57	23884,07	30723,58	9919,17
	Benzin	67138	49423,79	43951,76	5472,03		
	LPG	52379	26532,34	23496,77	3035,57		
	Madeni Yağ (adet)	10	143,11	114,13	28,98		
	Antifiriz						
2000 Hesap Dönemi	Yerli mazot	107239	40510,05	37608,25	2901,80	34660,64	11067,41
	Benzin	30067	19083,38	17077,50	2005,88		
	LPG						
	Madeni Yağ (adet)						
	Antifiriz						
1999 Hesap Dönemi	Yerli Mazot	2149637	229880,77	215899,60	13981,17	8838,15	5954,94
	Benzin	39222	12534,83	12050,20	484,63		
	LPG						
	Madeni Yağ (adet)						
	Antifiriz						

[Handwritten signature]

6

[Handwritten signature]

Davacı tarafın, davalı taraf (Petrol Ofisi) ile bayilik sözleşmesi imzaladığı 1999 tarihinde davacı tarafın yılda ortalama 2213 ton yakıt ürünleri sattığı görülmektedir. 1999 yılından sonra ise davalı şirket (Petrol Ofisi) den alınan ürünler ile ilgili satış bilgileri ton olarak aşağıda tablo halinde gösterilmiştir.

Ton olarak	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Yerli mazot	25	107	384	345	229	203	196	150	144
Benzin	39	30	67	55	61	30	33	22	22
LPG				52	110	81	93	99	85
İthal mazot	2149	1000	92	17					

Yukarıdaki tabloda görülen, yerli mazot ve benzin ticaretinin davalı şirket olan Petrol Ofisi ile yapıldığı, diğer ithal mazot ve LPG ticaretinin başka şirketler ile yapıldığı anlaşılmıştır. İthal mazot ticaretinin idari tedbirler yoluyla yasaklanmış olması ihtimaliyle 2001 yılından sonra tamamen sıfırlanmış olduğu anlaşılmaktadır. LPG ticaretinin ise bayilik anlaşması yapılan davalı şirketin bilgileri ışığında gerçekleştirildiği görülmektedir.

Davalı şirket ile yapılan yerli mazot ve benzin alım satımının 2002 yılından sonra, hatırı sayılır bir şekilde azalmış olduğu ve her geçen yılda azalmaya devam ettiği görülmektedir.

Mazot ve Benzin Satışlarındaki Düşüşe Bağlı Kazanç Kaybının Hesabı

Yıllık mazot satışlarının 2001 yılında 384 ton, benzin satışının 67 ton/yıl olduğu belirlenmiştir. Aşağıdaki tablo incelendiğinde 2001 yılından itibaren düzenli bir şekilde satış miktarının azaldığı görülmektedir. Oysaki işletmede yaşanan mevcut problemler olmasa bu satış miktarının artan bir seyir izlemesinin mümkün olduğu en azından mevcut müşterilerin elden kaçırılmayacağı varsayımı altında yıllık satışların en az mazotta 384 ton, benzinde 61 ton olabileceği düşünülebilir. Buna göre, davacının yıllar itibariyle kaybı aşağıdaki tabloda açıkça görülmektedir:

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Toplam Kayıp
Yerli mazot	39	155	181	188	234	240	1037
Benzin	12	6	37	34	45	45	179

Buna göre, davacının 2002 yılından beri toplam kaybı mazotta 1037 ton, benzinde 179 tona ulaşmıştır.

Ticari defterler üzerinde yapılan incelemede, yerli mazot için ton başına ortalama 160 TL kar elde edilebileceği, benzin satışlarından da ton başına ortalama 165 TL kar elde edilebileceği hesaplanmıştır. Bu durumda toplam kayıp tahmini olarak şu şekildedir:

Yerli mazot için	1037ton x 160 TL =	165.920 TL
Benzin için	179 ton x 165 TL =	29.535 TL
Toplam		195.455 TL

Bu sonuca göre, asgari ölçülerde yapılan bir hesaplamada davacının 2002 yılından beri uğradığı kaybın ortalama 195.455 TL olduğu söylenebilir.

Davalı tarafça (Petrol Ofisi) tarafından 5.1.1999 yılında davacının bayilik talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda davalı taraf yetkililerinin tuttuğu raporda;

- Yöre fiili yakıt tüketiminin 4933 ton/yıl olduğu,
- Yöredeki istasyon sayısının 5 adet olduğu,
- İstasyon başına düşen tüketimin 986 ton/yıl olduğu,
- Yöre tahmini tüketiminin 6250 ton/yıl olarak hesaplandığı,
- İstasyon başına düşen tahmini tüketimin 1250 ton/yıl olduğu
- Davalıya yönelik belirlenen satış taahhüdünün 1183 ton/yıl olduğu görülmektedir.

Bu bilgiler ışığında, davacı tarafa ait benzin istasyonu tesisinin yılda 1183 ton/yıl satış kapasitesine ulaşmasının mümkün olduğu hususunun, davalı şirketçe de benimsendiği ve

öngörüldüğü anlaşılmaktadır. Yukarıdaki kaybın, bu tahmine göre yürütülmesi durumunda ise kayıp hesabı aşağıdaki gibi yapılabilir. Kayıp hesabı satış hacminin azalmaya başladığı tarihten itibaren yapılmıştır.

1183 ton x 6 yıl = 7098 ton yıllık olarak toplam satış hacmine ulaşabileceği tahmin edilmiştir. Bu altı yılda davacının yaptığı toplam satış hacmi 1490 ton dur.

Bu durumda, davacının kaybı 2001-2007 yılları için toplam (7098 ton - 1490 ton =) 5608 tondur. Ton başına ortalama 160 lira kar elde edileceği varsayımı altında kazanç kaybı, 5608 ton x 160 TL = 897.280 TL olduğu söylenebilir.

Yukarıdaki iki tahmini hesaplamaya göre, davacının muhtemel kazanç kaybını 195.455 TL ile 897.280 TL arasında olduğu rahatlıkla söylenebilir.

Harcamalara Yönelik İnceleme

Davacı taraf, davalı tarafın bilgi ve istekleri doğrultusunda tesise harcama yaptığını ve bu harcamalara davalı tarafın hiç katkı yapmadığını iddia etmektedir.

Davacı tarafın dava dosyasına sunduğu ticari defter ve belgelerin incelenmesi sonucunda bu iddialar doğrultusunda yapılmış harcamalar aşağıda tablo halinde özetlenmiştir.

Davacı tarafça 1999 yılından beri yürütülen inşaata ilişkin harcamalar şu şekilde tespit edilmiştir:

Fatura Tarihi	Fatura no	İçerik	Bedel	Kdv	Toplam Tutar
03-04-1999	85344	Krom	10,25	1,53	11,78
14-06-1999	13792	Su tesisat malzemeleri	11,25	1,68	12,93
01-06-1999	23502	Karo taşı 936 adet Süpürgelik 325 adet	105	15	120
24-06-1999	23422	Pompa	66	10	76
30-10-1999	65177	Pompa (4 adet)	200	30	230
30-10-1999	65178	Pompa yan malzemeleri	1171	175	1346
12-08-1999	456692	Aydınlatma malzemeleri	608	91	700
02-11-1999	11749	Jeneratör ve tamiri ve parça	100	15	115
30-09-1999	98338	Su tesisat malzemeleri	30,92	4,63	35,56
24-06-1999	5585	İnşaat demiri (2,45 ton)	205,80	30,87	236,67
21-08-1999	11479	Yer altı tankları (21 ton) Tank (13,5 ton) Tank (9 ton) Ve montaj	500	75	575
25-09-1999	32301	Benzinlik kapağı (5 takım)	80	11	91
01-05-1999	16374	Elektrik malzemeleri	204,58	30,68	235,27
26-11-1999	434518	Cimento (1000 torba) İnşaat demiri (10 ton)	1700	255	1955
		Toplam	2042		2308
05-02-2000	65612	Pompa montaj işçiliği ve parça	152	25	177
26-05-2000	434875	Çimento (5 ton)	100	17	117
25-06-2000	44594	Malzemeli tuvalet yapım işi	4000	680	4680
15-05-2000	44593	Kanopi malzemeli yapım işi	3500	595	4095
16-06-2000	32360	Benzinlik ızgarası (36 adet) Kanalizasyon çerçevesi (5 adet)	313	53	367
26-06-2000	2547	Çimento (1000 torba) Demir (3 ton) Tuğla (6000 adet) Kireç (500 torba) Tuvalet taşı (10 adet) 40x50 lavoba (5adet) 20x20 kalebodur (300m2) Fayans cimento (50 torba) Derz dolgu (10 torba) Plastik boya (15ltx5 adet) Yağlı boya (5lt x 10 adet)	2945	500	3445
27-7-2000	26514	Elektrik malzemesi	113,85	19,35	133,20
27-7-2000	15680	MDF Plak (8 adet)	82,40	14	96,40
28-07-2000	106721	18mm yongalevha (100ad) 18mm suntalem (20 ad) Duralet (100 adet)	1100	18,70	1217

25-10-2000	43357	Benzinlik tesisinin kople elektrik tesisatı ve panosu	854	145	1000
30-11-2000	50635	Plastik boya (1 teneke) Tuvalet taşı (2 adet) Musluk (5 adet) Fayans (30 metrekare) Kalebodur (50 metrekare)	373	63,41	436,41
30-11-2000	435243	Çimento (5 ton)	110	18,7	128,70
11-12-2000	2556	Çimento (500 torba) Demir (1 ton) Kireç (200 adet) Tuğla (6000 adet) 20x20 kalebodur (50m2) Fayans çimento (5 ad) Derzddolgu (1 ad)	1162,50	197,45	1358,95
20-12-2000	39066	18mm suntalem (65 ad)	942,50	160,22	1102,72
28-12-2000	2560	Çimento (1000 adet)	1300	221	1521
		Toplam	17271		20280
31-03-2001	805784	Çimento (30 ton)	1050	178,50	1228,50
10-05-2001	67718	Alpina plus (15lt) 14 teneke Tavan 25lt x 8 teneke Dış çephe 15ltx6teneke Betek fayfiks 25kgx4torba Fleks fuga 20kg x 4 torba Akrilik astar 9'lı x 5adet Senet boya 3,75lt x 4 adet	1235,30	222,35	1457,65
26-05-2001	50679	Kalebodur (90m2) Fayans (65m2) Pvc (50 adet) muhtelif Tuvalet taşı (4 adet) Lavoba (3 adet)	1027,10	184,87	1211,87
22-06-2001	805885	Çimento (50 ton)	2100	373	2478
25-08-2001	2591	Çimento (150 torb) Demir (250 kg) Kireç (25 torba) Boya	552,50	99,45	651,95
20-09-2001	805924	Çimento (3 ton)	138	24,84	162,84
07-09-2001	145673	Tesisat malzeme bedeli	1772	319	2091
26-11-2001	151838	İşçi elbiseleri (petrol ofisi tarafından verilmiş)	148	26	175
		Toplam	8112		9534
06-05-2002	157485	Petrol ofisi tarafından çeşitli mazemeler	1200	216	1416
08-08-2002	1177	Pvc ve ısıcam	2154	387	2541
14-10-2002	923609	Benzinlik tesisinin tüm elektrik aksamlı vepanosunun değiştirilmesi ve işçilik bedeli	10000	1800	11800
23-11-2002	93753	Nervürlü demri (9,5 ton)	3751	675	4426
		Toplam	17105		20183
17-02-2003	76814	İnşaat demiri (1 ton)	467	84	551
19-02-2003	27834	Yer seramiği (198 m2) Fayans (50 m2)	1106	199	1306
28-02-2003	50509	Siyah çimento (400 torba)	900	162	1062
26-03-2003	418039	Kanopi revizyonu	9900	1782	11682
20-03-2003	1655	İnşaat demiri (14 ton)	4200	756	4956
29-03-2003	25815	İnşaat demiri (3 ton)	1800	324	2124
31-03-2003	2632	Fayans (50m2) Fayans çimento (10 paket) Plastik boya (5 kova) Alçı (2 torba)	423,75	76,27	500
15-04-2003	3022	Çimento (50ton)	2250	405	2655
02-05-2003	94962	Nervürlü demir (13,5ton)	5728	1031	6760
10-05-2003	53030	İnşaat demiri (1,75ton)	875	157	1032
22-05-2003	229970	Çimento (25 ton)	1092	196	1289
02-06-2003	230047	Çimento (34 ton)	1445	260	1705
10-07-2003	1685	Çimento (1100 torba)	2568	462	3030
30-07-2003	16969	Fayans (60 m2) Kalebodur (40m2) Tuvalet taşı (4 adet) Lavobo (3 adet) Muhtelif malzemeler	1046	188	1234
27-08-2003	1307	Muhtelif pvc (260 metre tül)	2600	468	3068
18-09-2003	8146	Dış çephe 85 bidon	254	45	300
18-09-2003	8145	Boya ve malzemeler	341	61	403
21-10-2003	190875	Asma tavan	625	112	737

20-11-2003	1714	Çimento (1000 torba) Demir (5 ton)	4533	816	5349
24-12-2003	10032	İnşaat demiri (20 ton)	8559	1540	10100
		Toplam	50787		59843
30-03-2004	82965	Çimento (25 ton)	1375	247	1622
08-04-2004	83010	Çimento 36 ton	1998	359	2357
29-04-2004	83190	Çimento (50 ton)	2800	504	3304
31-05-2004	69398	Kereste (14500 des)	1825	328	2153
30-06-2004	86195	Kapı, doğra, sandalye, masa	10000	1800	11800
18-06-2004	269449	Muhtelif tesisat malzemeleri	2713	488	3201
16-07-2004	3580	Elektrik kablo	54	9	64
05-08-2004	991497	Tesisat malzemeleri	491	88	579
20-08-2004	2684	Boya malzemeleri	1105	198	1303
06-09-2004	75265	Fayans çimentosu ve derz	1118	201	1319
12-09-2004	2686	Boya, musluk, vana	1005	180	1185
		Toplam	24484		28387
22-04-2005	273446	Çimento (25 ton)	1687	303	1991
24-11-2005	9673	Kireç 75 torba Tuğla 1000 adet	252	45	297
31-03-2005	22024	Mutfak kapı ve masalarının yapımı	3100	558	3658
07-12-2005	28015	Çimento	2595	467	6062
		Toplam	7634		12008
02-04-2006	778955	Çevre güveleştirme için malzemeler	1201	216	1417
04-06-2006	32937	Çimento (500 torba) Kireç (450 adet)	3442	619	4062
10-06-2006	32941	İnşaat demiri (4.5 ton)	4891	880	5771
13-06-2006	32948	İnşaat demiri (4 ton)	4378	788	5166
14-06-2006	175174	Pvc doğrama (404 metretül)	2828	509	3337
24-07-2006	7982	Pvc yer döşemesi	1377	247	1624
		Pompa yazar kasası (3 adet)	6000	1073	7073
		Toplam	24117		28450

Davacının 1999 yılından beri yapmış olduğu sabit yatırım harcamaları ve bu harcamaların enflasyona göre düzeltilmiş sonuçları toplu olarak aşağıda özetlenmiştir.

	TL	Düzeltilme Endeksi	Bugünkü Değer
1999 yılında	2042	11.227 / 1.979	11584
2000 yılında	17271	11227 / 2626	73839
2001 yılında	8112	11227 / 4951	18394
2002 yılında	17105	11227 / 6478	29644
2003 yılında	50787	11227 / 7382	77239
2004 yılında	24484	11227 / 8403	32712
2005 yılında	7634	11227 / 8785	9756
2006 yılında	24117	11227 / 9802	27623
Toplam	151.552		280.791

Bu sonuçlara göre, davacı taraf, davalı tarafın istek ve talepleri doğrultusunda toplam 151.552 TL sabit yatırım harcaması yaptığı görülmektedir. Bu harcamalar 2008 yılı birim fiyatları ile düzeltildiklerinde toplam 280.791 TL'ye denk düştüğü görülmüştür. Bu durumda, davacı tarafın net çalışma sermayesinin sabit yatırımlar sebebiyle yok olduğu ve bu nedenle işlemede problemlerin yaşandığı sonucuna ulaşmak mümkündür.

E. Yapı Yaklaşık Birim Maliyet Hesabı

Dava konusu binanın, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından açıklanan "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2008 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ" den III. Sınıf A grubu yapı tarzında olduğu anlaşılmaktadır. Binanın 1. ve 2. bodrum katlarında % 40 imalat eksikliği olduğu kanaatine varılmıştır. Zemin kat ve 1. normal katlarda ise imalat tamdır. Binanın yapılış tarzı, fiziki durumu ve yaş dikkate alınarak yıpranma payının % 10 olduğu takdir edilmiştir.

2008 Yılı III. Sınıf A Grubu Yapının m ² Yaklaşık Maliyeti (KDV Hariç)	399,00	YTL/m ²
1. Bodrum kat alanı	201,50	m ²
1. Bodrum kat değeri (201,50x399,00)	80.398,50	YTL
1. Bodrum katta % 40 imalat eksikliği	-32159,40	YTL
1. Bodrum katın değeri	48.239,10	YTL
2. Bodrum kat alanı	201,50	m ²
2. Bodrum kat değeri (201,50x399,00)	80.398,50	YTL
2. Bodrum katta % 40 imalat eksikliği	-32159,40	YTL
2. Bodrum katın değeri	48.239,10	YTL
Zemin kat alanı	300,00	m ²
Zemin katın değeri (300,00x399,00)	119.700,00	YTL
1. Normal kat alanı	142,00	m ²
1. Normal katın değeri (142,00x399,00)	56.658,00	YTL
Binanın yıpranma payından önceki değeri	272.836,20	YTL
% 10 yıpranma payı	-27.283,62	YTL
Binanın Değeri	245.552,58	YTL

III. SONUÇ

Yukarıda ayrıntılı şekilde açıklandığı üzere, taraflar arasında akdedilen bayilik ilişkisine bağlı olarak davalı şirket lehine tesis edilen intifa hakkına dair hukuki sebebin geçersiz olduğu ve bu nedenle muvazaalı sayılabileceği, ayrıca rekabet hukukuna aykır olduğundan terkinin gerekeceği yönündeki görüş ve kanaatimizi takdir ve tensiplerinize saygı ile arz ederiz.

Yrd. Doç. Dr. Yahya DERYAL

Yrd. Doç. Dr. Engin DİNÇ

Yrd. Doç. Dr. Mehmet AKKÖSE