GES Arazisinde Lisans Çakışması

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 3. Hukuk Dairesi	05.05.2026	Onama

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/5058	2026/2762	TBK 301, TBK 305, TTK 18, HMK 370/2

ÖZET

İdareden kiralanan arazide başka şirketin EPDK ön lisans başvurusu nedeniyle GES kurulamaması kiralananın ayıbı sayılmadı; izin alınamaması tacir kiracının işletme riski kabul edildi. Ret kararı yalnız vekâlet ücreti yönünden düzeltilerek onandı.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/gunes-enerjisi-arazisi-kirasi-lisans-cakismasi-2026-2762/ →

Karar metni

Yargıtay Karar Arama sisteminde yayımlandığı hâliyle, değiştirilmeden aktarılmıştır. Taraf adları kaynakta anonimdir.

3. Hukuk Dairesi 2025/5058 E. , 2026/2762 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ :Sulh Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2024/2581 E., 2025/259 K.

İlk Derece Mahkemesince bozmaya uyularak verilen karar, taraf vekillerince temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, temyiz dilekçelerinin kabulüne karar verildikten ve Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlendikten sonra dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacı vekili; imar planında enerji üretim ve iletim tesisleri alanı olarak planlanan davalı İdareye ait 170, 1 71... parsel numaralı taşınmazların ihale sonucunda 13.04.2015 tarihli ve 25 yıl süreli sözleşme ile kiralandığını ve lisanssız güneş enerji tesisi çalışmalarına başlandığını, ancak alanın daha önce başka bir şirket tarafından EPDK'ya ön lisans başvurusu kapsamında bildirildiğini öğrendiklerini, 26.11.2015 tarihinde yer teslimi yok sayılarak kira başlangıç tarihinin ve ödemelerin koordinat çakışması giderilerek yeni yer teslim tarihine kadar dondurulması, ödenen bedellerin çakışma giderildikten sonra işleyecek dönem kira bedellerine sayılması yönünde davalı İdareye

başvurulduğunu, 10.02.2016 tarihinde başvurunun tekrarlandığını, 28.06.2016 tarihinde EPDK tarafından ön lisans başvurusuna konu alanlarda yapılacak lisanssız başvuruların teknik değerlendirmelerinin olumsuz olacağının, koordinat revizyonunun mümkün olmadığının ve bağlantı görüşlerinin iptal edileceğinin davalı İdareye bildirildiğini, İdarenin bu durumu bilmemesinin mümkün olmadığını, buna rağmen aynı koordinatlar içinde kalan taşınmazı davacı şirkete kiraya verdiğini, davacı şirketin tüm çabalarına rağmen çakışmanın giderilemediğini, 06.09.2016 tarihli ihtarname ile kira sözleşmesi feshedilerek sözleşme imzalanması ve sürdürülmesi için yapılan 294.880,00 TL masraf ile santralin yapılamamasından kaynaklanan kâr kaybı olmak üzere yıllık 48,67 USD'nin 10 gün içinde yasal faiziyle ödenmesini ihtar ettiklerini, davalı İdarenin kusuru ile davacı şirketin zarara uğradığını ileri sürerek; fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak üzere, 294.880,00 TL'nin yasal faiziyle davalıdan tahsilini talep etmiştir.

II. CEVAP

Davalı İdare vekili; dava dışı şirketin İdarenin bilgisi ve izni dışında arazi koordinatlarını yarışmaya girerken EPDK'ya bildirmesi neticesinde hem İdarenin güneş enerjisi santrali kurma projesi olan 159 parsel numaralı taşınmazın hem de üçüncü kişilere kiraya verilen taşınmazların bu kapsamda kaldığını, kiracıların taşınmazları kullanımında sorunlar çıktığı gibi İdarenin de kendi taşınmazında yatırım yapamadığını, durum öğrenildiğinde iyiniyetle hareket edilerek kiracıların durumdan haberdar edildiğini, çakışmanın giderilmesi ve yatırımların önünün açılması için çalışmalar ve toplantılar yapıldığını, mutabakat metinleri hazırlanarak şirketlere sunulduğunu, İl Genel Meclisince kira sözleşmesinin dondurulması yönünde karar alındığını, bu süreçte kira bedeli alınmadığını, davacının bir zararının bulunmadığını, haksız fiilin dava dışı şirket tarafından gerçekleştirildiğini, İdarenin hem kendi yatırımı hem de sözleşmeler sebebiyle zarara uğradığını, davacının fesih hakkı olmadığını, sözleşmenin haksız feshine bağlı sonuçların doğacağını, söz konusu arazinin çok büyük olduğunu, aralarında dava dışı şirketin de bulunduğu birçok şirketin arazide 25'er m²'lik alan kiralayarak ölçümler yaptığını, dava dışı şirketin tüm araziyi EPDK'ya bildirmesinin İdarenin bilgisi ve izni dışında olduğunu savunarak, davanın reddini istemiştir.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin 08.03.2022 tarihli kararıyla; dava konusu kira sözleşmesine konu yerin daha önce GES projesi için dava dışı ... A.Ş.ye kiraya verildiği, aynı yer için ... A.Ş. ile yapılan kira sözleşmesinden sonra davacı taraf ile kira sözleşmesi yapıldığı ve bu şekilde aynı yere ilişkin iki farklı kira sözleşmesinin bulunduğu, davacı ile yapılan sözleşmenin güneş enerjisi üretimi tesisi kurmak için yapıldığı ancak sözleşmenin baştan itibaren bu amaç için kullanımının yer çakışması nedeniyle imkansız olduğu, davacının kira sözleşmesinden beklediği amacı elde edemediği, hayatın olağan akışı gereği davalı İdarenin aynı yer için yaptığı kira sözleşmelerini bilmemesinin mümkün olmadığı, sözleşme yapılmadan önce gerekli inceleme ve araştırmanın yapılması gerektiği, davalı İdarenin yer çakışmasını bildiği ve kusurlu bulunduğu, sözleşmenin baştan itibaren hükümsüz bulunduğu, yapılan işlemin dönme iradesine ilişkin olduğu, davacının kira sözleşmesinden beklediği amacı elde edemediği, feshin haklı olduğu, sözleşmenin geçerli olacağına inanılarak yapılan masrafların tazmininin talep edilebileceği, aynı olayda hem müspet zarar, hem de menfi zararın istenmesi mümkün olmadığı gerekçesiyle; sözleşmeden dönme

halinde istenebilecek olan zarar kaleminin menfi zarar olması nedeniyle 02.12.2021 havale tarihli ek rapor esas alınarak, davanın kısmen kabulü ile 271.927,66 TL'nin dava tarihinden itibaren işleyecek yasal faiziyle birlikte davalıdan tahsiline, fazlaya dair istemin reddine karar verilmiş; karara karşı, taraf vekilleri istinaf başvurusunda bulunmuştur.

IV. İSTİNAF

Bölge Adliye Mahkemesinin 23.02.2023 tarihli kararıyla; istinaf başvurularının esastan reddine karar verilmiş, karara karşı davalı vekili temyiz başvurusunda bulunmuştur.

V. BOZMA VE BOZMADAN SONRAKİ YARGILAMA SÜRECİ

1. Dairece verilen 18.09.2024 tarihli ilamla; kira sözleşmesinde kiraya verenin kiracının faaliyetine ilişkin resmi izin ve belgeler bakımından sorumluluk aldığına dair hüküm bulunmadığı, kiralananın niteliklerinden kaynaklı bir ayıp bulunmadığı, tacir olan kiracının enerji üretim alanında faaliyet gösteren dava dışı şirketin lisans başvurusu sebebiyle gerekli resmi izinleri alamayacak olmasının kendi işletme riski kapsamında olduğu, sözleşmenin bu sebeple feshinde kiraya verenin sorumluluğu bulunmadığından davanın reddine karar verilmesi gerektiğinden bahisle, Bölge Adliye Mahkemesi kararı kaldırılarak, İlk Derece Mahkemesi kararının bozulmasına karar verilmiştir.

2. Bozmaya uyan İlk Derece Mahkemesinin ilam başlığında tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; taraflar arasındaki kira sözleşmelerine konu kiralananlar bakımından kira sözleşmelerinin kurulmasından önce enerji üretim faaliyetinde bulunacak olan davacının 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 18. maddesinin gerektirdiği özeni göstermediği, faaliyet alanı yönünden yeterli inceleme ve araştırma yapmayarak basiretli davranmadığı, kira sözleşmesinde kiraya verenin kiracının faaliyetine ilişkin resmi izin ve belgeler bakımından sorumluluk aldığına dair hüküm bulunmadığı, kira sözleşmelerinde kiralananların arsa niteliğinde bulunduğunun ve güneş enerjisi iletim ve üretim tesis alanı olarak kullanılacağının belirtilmesi doğrultusunda kiralananın kullanım amacına uygun durumda olduğu, kiralananın niteliklerinden kaynaklı bir ayıp bulunmadığı, tacir olan kiracının enerji üretim alanında faaliyet gösteren dava dışı şirketin lisans başvurusu sebebiyle gerekli resmi izinleri alamayacak olmasının kendi işletme riski kapsamında olduğu, sözleşmenin bu sebeple feshinde kiraya verenin sorumluluğu bulunmadığı gerekçesiyle, davanın reddine karar verilmiş; karara karşı, süresi içinde taraf vekilleri temyiz isteminde bulunmuştur.

VI. TEMYİZ

A. Temyiz Sebepleri

1. Davacı vekili; kiralanan taşınmazın davalı İdare tarafından ayıplı olarak teslim edildiğini, bu nedenle GES kurulumu gerçekleştirilemediğinden haklı fesih yoluna gidildiğini, Yargıtay bozma ilamında kiralananın arsa niteliğine vurgu yapılarak kullanım amacına uygun teslim edildiği kabul edilmiş olmakla kendi içinde çelişki yaratıldığını, uyuşmazlığın kiralanan üzerinde önceden yapılmış lisans başvurusundan doğan kamu hukuku kaynaklı kısıtlamalardan kaynaklandığını, müvekkilinin kamu idaresi tarafından GES kurulumu amacıyla ihaleye çıkarılan taşınmazı, İdarenin güven verici beyanlarına ve ihale şartlarına dayanarak kiraladığını, ancak taşınmaz üzerinde daha

önce dava dışı şirket tarafından gerçekleştirilen ölçüm ve lisans başvuruları nedeniyle mevcut bulunan ve bilirkişi raporlarıyla da sabit olan lisans çakışması kaynaklı hukuki engelin, sözleşme tarihinde mevcut olmasına rağmen İdarece açıklanmadığını, bu nedenle kiralananın kullanım amacına hukuken elverişli olmadığını, söz konusu durumun 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 305. maddesi kapsamında açık bir hukuki ayıp teşkil ettiğini, müvekkilinin bu ayıbı ancak ret yazısıyla öğrenebildiğini, buna rağmen davalı İdarenin kendi denetim ve açıklama yükümlülüğünü, kamu tüzel kişisi sıfatından doğan sorumluluğunu ve dürüstlük kuralına aykırı davranışının göz ardı edildiğini, yalnızca kiralananın niteliği, çifte kiralama bulunmaması ve basiretli tacir ilkelerine dayanılarak tüm sorumluluğun müvekkili şirkete yüklenilmesinin usul ve yasaya aykırı olduğunu, oysa tacirin basiret yükümlülüğünün, kamu otoritelerinin dahi bilmediğini ileri sürdüğü gizli kamu hukuku kısıtlamalarını öngörme ve denetleme boyutunu kapsamayacağını, asıl sorumluluğun İdareye ait olduğunu ileri sürerek; kararın bozulmasını istemiştir.

2. Davalı vekili; konusu para ile değerlendirilebilen davalarda, Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi'nin (Tarife) 13. maddesi ve ilgili Yargıtay içtihatları uyarınca müvekkili lehine nispi vekâlet ücretine hükmedilmesi gerekirken, maktu vekalet ücretine hükmedilmiş olmasının hatalı olduğunu ileri sürerek, kararın vekalet ücretine yönelik bozulmasını istemiştir.

B. Değerlendirme ve Gerekçe

Uyuşmazlık, kiralananın hukuki ayıplı olduğu iddiasına dayalı olarak kira sözleşmesinin feshinden kaynaklanan tazminat istemine ilişkindir.

1. İlk Derece Mahkemesince; uyulan bozma ilamında belirtilen hukuki esaslar gereğince karar verildiği, bozmanın kapsamı dışında kalarak kesinleşmiş olan yönlere ilişkin ileri sürülen sebeplerin incelenmesinin artık mümkün olmadığı anlaşılmakla, davacı vekilinin temyiz itirazlarının reddi gerekmiştir.

2. Karar tarihinde yürürlükte bulunan Tarife'nin 13. maddesi uyarınca; konusu para olan veya para ile değerlendirilebilen bir şey olan davalarda avukatlık ücreti, davanın görüldüğü mahkeme için Tarifenin ikinci kısmında belirtilen maktu ücretlerin altında olmamak kaydıyla nispi olarak belirlenir. Ancak, hükmedilen ücret kabul veya reddedilen miktarı geçemez. Davanın tamamen veya kısmen kazanılması ya da reddedilmesi halinde ise, nispi vekalet ücreti kabul ya da reddedilen müddeabihin değeri üzerinden hesaplanır.

Dosyanın incelenmesinde; davanın tazminat istemine ilişkin olduğu, davacı tarafça dava değerinin ıslah edilerek 1.288.819,79 TL'ye yükseltildiği anlaşılmıştır. Bozma ilamı uyarınca İlk Derece Mahkemesince davanın reddine karar verildiğine göre, reddedilen dava değeri üzerinden davalı yararına nispi vekalet ücretine hükmedilmesi gerekirken maktu vekalet ücretine hükmedilmesi usul ve kanuna aykırı olup bozmayı gerektirir.

Ne var ki bu yanlışlığın giderilmesi yeniden yargılama yapılmasını gerektirmediğinden, 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 370/2 maddesi uyarınca İlk Derece Mahkemesi kararının düzeltilerek onanması gerekir.

VI. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

1. Davacı vekilinin temyiz itirazlarının reddine,

2. Davalı vekilinin İlk Derece Mahkemesi kararına yönelik temyiz itirazının kabulü ile hüküm fıkrasının 6. bendinde yazılı '18.000,00 TL' rakamının çıkartılarak yerine '192.434,77 TL' rakamının yazılması suretiyle hükmün DÜZELTİLEREK ONANMASINA,

Aşağıda yazılı bakiye temyiz harcının temyiz eden davacıya yükletilmesine,

Peşin alınan temyiz karar harcının istek halinde temyiz eden davalıya iadesine,

05.05.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.