İstasyon Ekipmanı Kime Kalır?

MAHKEME	KARAR TARİHİ	SONUÇ
Yargıtay 3. Hukuk Dairesi	08.04.2026	Bozma

ESAS NO	KARAR NO	İLGİLİ HÜKÜMLER
2025/5185	2026/1984	TBK 334, TBK 379, HMK 266, HMK 371, HMK 373

ÖZET

Kiracı, arsaya kurduğu akaryakıt istasyonunu süre sonunda yatırımlarla birlikte devretmeyi üstlenmişti. Erken tahliyede sökülmesi engellenen malların iadesi talebi reddedildi. Yargıtay, malların tek tek incelenmediğini belirterek kararı bozdu.

Bu kararın özeti ve değerlendirmesi
savun.av.tr/akaryakit-istasyonu-kirasinda-ekipman-ve-yatirim-devri-2026-1984/ →

Karar metni

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

3. Hukuk Dairesi 2025/5185 E. , 2026/1984 K.

"İçtihat Metni"

MAHKEMESİ : Sakarya Bölge Adliye Mahkemesi 14. Hukuk Dairesi

SAYISI : 2025/69 E., 2025/22 K.

İLK DERECE MAHKEMESİ : Kocaeli 3. Sulh Hukuk Mahkemesi

SAYISI : 2021/617 E., 2023/1481 K.

Bölge Adliye Mahkemesi kararı, davacı vekili tarafından temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, temyiz dilekçesinin kabulüne karar verildikten ve Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlendikten sonra dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:

I. DAVA

Davacı vekili; taraflar arasında imzalanan 07.04.2014 tarihli sözleşme uyarınca davalıya ait çıplak arsa halindeki gayrimenkulu kiralayarak üzerine gerekli izin, belge ve ruhsatları alarak bir akaryakıt istasyonu kurduğunu, 5 yıllık sözleşme süresi dolmadan davalı tarafından tahliye ihtarı

gönderildiğini, davalının büyük kısmı teknik ekipler tarafından sökülerek özel olarak taşınması gereken mallar yönünden söküm işlemi yapmasına engel olduğunu, fiili müdahale nedeniyle savcılığa suç duyurusunda bulunulduğunu, davalı şirket yetkililerinin davacının mülkiyet ve zilyetliğinde bulunan mallar üzerinde fiili müdahalelerini sürdürdüklerini, el konulan mallar bakımından mahkeme aracılığıyla tespit yapıldığını, bir kısmının müvekkiline ait olduğunu diğer kısımın ise dava dışı şirket tarafından ariyet olarak bırakıldığını ileri sürerek; el konulan malların iadesine, malların zarar görmeden iadesinin mümkün olmaması halinde bedellerinin tespiti ve faizi ile birlikte ödenmesine, müvekkile ariyet olarak bırakılan malların mülkiyet sahibine teslim edilememesi nedeniyle sözleşmeden doğan ve ödemekle yükümlü olduğu giderlerin davalıdan tahsiline karar verilmesini talep etmiştir.

II. CEVAP

Davalı vekili; davacının söz konusu malları ariyet almaması gerektiğini, işletmeyi terk ederken iade almama taahhüdünü hiçe saydığını, yatırımların bizzat yapılması gerektiğini, kiralanan içerisinde bulunan market işletmesinin sözleşmeye aykırı olarak kiraya verildiğini, sözleşme uyarınca davacının alt kiraya verme yetkisi olmadığını, haksız el koyma olmadığını, savcılığa yapılan başvuruların takipsizlikle sonuçlandığını savunarak, davanın reddini istemiştir.

III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI

İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; taraflar arasında yapılan 07.04.2014 tarihli sözleşmenin (5.) maddesinde, beş yıllık kira sözleşmesinin bitiminde davacının istasyonun yatırım maliyetine ilişkin davalıdan herhangi bir talebi olmayacağının, (6.) maddesinde kira sözleşmesinin bitiminde davacının istasyona yapılmış olan yatırımlarla beraber istasyonun işletmesini davalıya devredeceğinin kararlaştırıldığı, işletmeye akaryakıt istasyonu diyebilmek için tesiste kurulu bir şekilde asgari güvenlik odası, satış elemanı odası, istasyon sahası, market bulunması gerektiği, bu odaların istasyon faaliyetlerinin yürütülmesi için zaruri olduğu, olmaması halinde satış ve pazarlama faaliyetlerinin yürütülemeyeceği, dava konusu malların istasyon yatırım maliyeti içinde değerlendirilmesi gerektiği, davacının 07.04.2014 tarihli sözleşme ile istasyonun yatırım maliyetine ilişkin davalıdan herhangi bir talebi olmayacağını ve yapılacak yatırımlarla beraber istasyonun işletmesini davalıya devredeceğini kabul ve taahhüt ettiği, kiracı tarafından sökülüp götürülmesi mümkün olan faydalı masrafların ispat edilemediği gerekçesiyle, davanın reddine karar verilmiş, karara karşı, davacı vekili istinaf başvurusunda bulunmuştur.

IV. İSTİNAF

Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla, istinaf başvurusunun esastan reddine karar verilmiş; karar, davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

V. TEMYİZ

A. Temyiz Sebepleri

Davacı vekili; akaryakıtın ve otogazın satışı için doğrudan kullanılan tank, dispanser, pompa, otomasyon ve sair ekipmanların tedariği ve bakımının dağıtıcılar tarafından yapıldığını, bayilik

sözleşmeleri en fazla beş yıl süre ile yapılabildiğinden bu ekipmanların büyük ölçüde bayi mülkiyetinde değil dağıtıcılara ait olduğunu ve sözleşme sonunda geri alınmak üzere bayilere ariyet olarak verildiğini, davalının kişisel ve üçüncü kişiye ait mallara haksız olarak el koyduğunu, istasyon kurulumuna dahil kabul edilemeyecek malların alınmasına engel olunduğunu, malların her bir için ayrı değerlendirme yapılması gerekirken davanın haksız olarak tümden reddedildiğini, 4 adet akaryakıt dispanseri, kabinli jenaratör, hava su saati ve otomasyondan oluşan bu malların değeri 120.000,00 TL olup bu bedelin davalının adı geçen mallara haksız el konulması nedeniyle malların sahibi olan şirkete ödeme yapmak zorunda kalındığını, ticari itibarı zedelenen şirketin yapmak zorunda kaldığı ödeme ile zararının arttığını ileri sürerek; kararın bozulmasına karar verilmesini talep etmiştir.

B. Gerekçe ve Değerlendirme

Uyuşmazlık, kira sözleşmesinden kaynaklı alacak istemine ilişkindir.

Taraflar arasında imzalanan 07.04.2014 tarihli ve 5 yıl süreli kira sözleşmesinin (2.) maddesinde kiralanan taşınmaz üzerine kiracı davacı tarafından tüm yatırım maliyeti karşılanarak akaryakıt ve otogaz istasyonu kurulacağı, (6.) maddesinde ise kiracının 5 yılın sonunda istasyona yapılan tüm yatırımlarla beraber istasyonun işletmesini kiraya verene devredeceği kararlaştırılmıştır. Hükme esas alınan bilirkişi raporunda dava dilekçesi ekinde yer alan iki adet liste ile belirtilen ürünler istasyon yatırım maliyeti içinde değerlendirilmesi gerektiği belirtilmiş ise de, talep konusu her bir ürün bakımından değerlendirme yapılmamış, davacının itirazları karşılanmamıştır.

Hal böyle olunca, İlk Derece Mahkemesince; aralarında sektör uzmanı bilirkişinin de bulunduğu yeniden oluşturulacak bilirkişi heyetinden rapor alınması, davacının talebine konu mallar bakımından ayrı ayrı değerlendirme yapılması, hangilerinin taraflar arasındaki sözleşme uyarınca akaryakıt ve otogaz istasyonu yatırımı kapsamında sayılabilecek nitelikte olduğunun değerlendirilmesi ve sözleşme kapsamında değerledirilemeyeceği belirlenenler bakımından talebin kabulüne karar verilmesi gerekirken, eksik inceleme ile yazılı şekilde karar verilmesi usul ve kanuna aykırı olup bozmayı gerektirmiştir.

VI. KARAR

Açıklanan sebeplerle;

1.Temyiz olunan, İlk Derece Mahkemesi kararına karşı istinaf başvurusunun reddine ilişkin Bölge Adliye Mahkemesi kararının 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 373/1 maddesi uyarınca ORTADAN KALDIRILMASINA,

2. İlk Derece Mahkemesi kararının aynı Kanunun 371. maddesi uyarınca davacı yararına BOZULMASINA,

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

Dosyanın İlk Derece Mahkemesine, kararın bir örneğinin Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine,

08.04.2026 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.