KARMEN MADENCİLİK

1. REDEVANS SÖZLEŞMESİ KİRA SÖZLEŞMESİDİR.

Redevans sözleşmesini, ruhsat sahibinin belirli bir kira bedeli karşılığında, belirli bir süreliğine maden işletme hakkından doğan haklarını üçüncü bir gerçek veya tüzel kişiye devretmesi, devralan kişinin de belirli bir kira bedeli ve belirli bir süreliğine ruhsattan kaynaklı haklarını devraldığı karma nitelikli bir özel hukuk sözleşmesi şeklinde tanımlanabilir

Redevans sözleşmesi, bu özel durumu gereği, iki tarafa borç yükleyen, rızai, ivazlı, rödovans verene kullanma ve işletme hakkı veren ve istisnaları olmak kaydıyla nispi bir hak doğuran sözleşmedir. Rödovans sözleşmesinin, Maden Kanunu’nda Ek-7.madde de anılması ancak tanımının yapılmaması ve hükümlerinin belirtilmemesi nedeniyle TBK ürün kirasına ilişkin hükümler uygulanacaktır.

Yargıtay 14.Hukuk Dairesi’ne göre, redevans sözleşmesi, hasılat kirası sözleşmesinin bir türüdür (Yargıtay 14.Hukuk Dairesi 20.02.2007 gün ve E.2007/111, K.2007/1552).

1. KİRA SÖZEŞMELERİNDE UYUŞMAZLIKLARA SULH HUKUK MAHKEMELERİ BAKAR

T.C. YARGITAY 6. HUKUK DAİRESİ E. 2013/4054 K. 2013/15230 T. 13.11.2013

• KİRA ALACAĞI NEDENİYLE YAPILAN İCRA TAKİBİNE İTİRAZIN İPTALİ ( Sulh Hukuk Mahkemesinin Görevli Olduğu - Mahkemelerin Görevi Kamu Düzenine İlişkin Kurallardan Olup Yargılamanın Her Aşamasında İstek Üzerine ya da Re'sen Gözetilmesi Gerektiği )

• İTİRAZIN İPTALİ ( Kira Alacağı Nedeniyle - Mahkemelerin Görevi Kamu Düzenine İlişkin Kurallardan Olup Yargılamanın Her Aşamasında İstek Üzerine ya da Re'sen Gözetilmesi Gerektiği/Sulh Hukuk Mahkemesinin Görevli Olduğu )

• GÖREV ( Kira Alacağı Nedeniyle Yapılan İcra Takibine İtirazın İptali - Sulh Hukuk Mahkemesinin Görevli Olduğu/Mahkemelerin Görevi Kamu Düzenine İlişkin Kurallardan Olup Yargılamanın Her Aşamasında İstek Üzerine ya da Re'sen Gözetilmesi Gerektiği )

6100/m.2,4/1-a

ÖZET : Dava, kira alacağı nedeniyle yapılan icra takibine itirazın iptali istemine ilişkindir. 01.10.2011 tarihinde yürürlüğe giren 6100 sayılı HMK'nun [4](https://kazanci.com.tr/gunluk/tc6100.htm#4)/1-a maddesine göre “Kiralanan taşınmazların, 09.06.1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununa göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler ayrık olmak üzere, kira ilişkisinden doğan alacak davaları da dahil olmak üzere tüm uyuşmazlıkları konu alan davalar ile bu davalara karşı açılan davalarda” Sulh Hukuk Mahkemesi görevlidir. Mahkemelerin görevi kamu düzenine ilişkin kurallardan olup, yargılamanın her aşamasında istek üzerine ya da re'sen gözetilmesi gerekir. Taraflar arasındaki davanın kira ilişkisinden kaynaklandığı konusunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Yukarıda belirtilen hükmün taşınır - taşınmaz ayrımı olmaksızın tüm kira ilişkilerinde uygulanması gerekir. Mahkemece işin esasına girilerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, görevsizlik kararı verilmesi usul ve yasaya aykırıdır.

DAVA: Mahalli mahkemesinden verilmiş bulunan yukarıda tarih ve numarası yazılı itirazın iptali davasına dair karar, davacı tarafından süresi içinde temyiz edilmiş olmakla, dosyadaki bütün kağıtlar okunup gereği görüşülüp düşünüldü:

KARAR: Dava, kira alacağı nedeniyle yapılan icra takibine itirazın iptali istemine ilişkindir. Mahkemece, HMK.nun 2. maddesi gereği Asliye Ticaret Mahkemesi'nin görevli olduğundan bahisle dava dilekçesinin görev yönünden reddine karar verilmiş, hüküm davacı vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Davacı vekili dava dilekçesinde, 01.10.2010 tarihli sözleşme ile kiracı olan davalıya kalıp malzemelerinin kiralandığını, kira bedelinin tahsili için cari hesaba dayanılarak başlatılan takibe davalının itiraz ettiğini belirterek itirazın iptaline karar verilmesini talep etmiş, davalı ise davanın reddini savunmuştur. Mahkemece kira sözleşmesinin taşınmaza değil taşınırlara ilişkin olduğu gerekçesiyle HMK. 2. maddesine göre Asliye Ticaret Mahkemesi'nin görevli olduğu belirtilerek dava dilekçesinin görev sebebiyle reddine karar verilmiştir.

01.10.2011 tarihinde yürürlüğe giren 6100 sayılı HMK'nun 4/1-a maddesine göre “Kiralanan taşınmazların, 09.06.1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununa göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler ayrık olmak üzere, kira ilişkisinden doğan alacak davaları da dahil olmak üzere tüm uyuşmazlıkları konu alan davalar ile bu davalara karşı açılan davalarda” Sulh Hukuk Mahkemesi görevlidir. Mahkemelerin görevi kamu düzenine ilişkin kurallardan olup, yargılamanın her aşamasında istek üzerine ya da re'sen gözetilmesi gerekir. Taraflar arasındaki davanın kira ilişkisinden kaynaklandığı konusunda uyuşmazlık bulunmamaktadır. Yukarıda belirtilen hükmün taşınır – taşınmaz ayrımı olmaksızın tüm kira ilişkilerinde uygulanması gerekir. Bu nedenle mahkemece işin esasına girilerek sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, yazılı gerekçeyle görevsizlik kararı verilmesi usul ve yasaya aykırıdır.

Hüküm bu nedenle bozulmalıdır.

SONUÇ: Yukarıda açıklanan nedenlerle temyiz itirazlarının kabulü ile 6100 sayılı HMK.ya 6217 Sayılı Kanunla eklenen geçici 3. madde hükmü gözetilerek HUMK.nın 428. maddesi uyarınca hükmün BOZULMASINA, istek halinde peşin alınan temyiz harcının temyiz edene iadesine, 13.11.2013 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

MADDE 4- (1) Sulh hukuk mahkemeleri, dava konusunun değer veya tutarına bakılmaksızın;

a) Kiralanan taşınmazların, 9/6/1932 tarihli ve 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununa göre ilamsız icra yoluyla tahliyesine ilişkin hükümler ayrık olmak üzere, kira ilişkisinden doğan alacak davaları da dâhil olmak üzere tüm uyuşmazlıkları konu alan davalar ile bu davalara karşı açılan davaları,

1. KİRA DAVALARINDA ZAMAN AŞIMI 5 YILDIR

**Kira** alacağından doğan davalar beş yıllık **zamanaşımına** tabidir. **Kira** alacağı dışında **kira** sözleşmesine dayanılarak açılan tazminat ve alacak davaları ise on yıllık **zamanaşımına** tabidir.

2023 yılında Asliye Hukuk ta açılan davanın reddi ile, dava 2024 yılında Sulh Hukuk ta açılacak. Kira davalarında zamanaşımı 5 yıl olduğundan 2019 bitiş tarihli sözleşmeye göre 2019 yılı alacağı davacı tarafından talep edilebilir. Asliye hukuk ta açılan davanın açılış tarihi baz alınırsa 2018-2019 yılları kira alacakları dava konusu edilebilir.

“Redevans sözleşmeleri, kendine özgü bir sözleşme tipi olmakla birlikte, BK’nun 270. vd. maddelerinde düzenlenen hasılat kirasına yakın özellikler göstermektedir. Kaynağını 3213 sayılı Maden Kanunu'ndan alsa da, o kanunda sözleşmenin yapısı, özellikleri ve sonuçları düzenlenmemiştir. Somut olayda, sözleşme hasılat kirası özelliklerine sahip olduğundan, alacak BK’nun 126. maddesi uyarınca 5 yıllık zamanaşımı süresine tabi olup, mahkemenin bu nitelendirmesi doğrudur. Ne var ki, dava edilen alacağın tamamı zamanaşımına uğramış değildir. (11.HD. T:04/03/2002 E:2001/8157 K:2002/1813) (Sinerji Mevzuat) (E.T.26/07/2019),

Taraflar arasındaki 15.02.1986 günlü redevans sözleşmesi hasılat kira sözleşmesinin bir türüdür. Davalının zamanaşımı def' inin Borçlar Kanunu'nun genel hükümleri çerçevesinde çözümü gerekir. Gerçekten Borçlar Kanunu'nun 125. maddesi hükmünce kanunda başka suretle hüküm mevcut olmadığı takdirde kural olarak her dava 10 yıllık zamanaşımına tabidir. Ne var ki, yasanın 126. maddesinde bazı özel sözleşme ilişkileri için zamanaşımının 5 sene ile sınırlı olduğu hükme bağlanmış, 1. fıkrada her türlü kira ilişkilerinden kaynaklanan davaların 5 yıllık zamanaşımına tabi olduğu kabul edilmiştir. Az yukarıda sözü edildiği üzere redevans sözleşmesi hasılat kira ilişkisinin özel bir türü olduğundan duraksamadan redevans sözleşmesinden doğan davaların 5 yıllık zamanaşımına tabi olduğu söylenebilir.” (14.HD. T:20/02/2007 E:2007/111 K:2007/1552) (Sinerji Mevzuat) (E.T.26/07/2019)